



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Jahresbericht

per 30. Juni 2024

23/24



Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Kennzahlen	5
Organisation	6
Anlagestrategie	7
Portfolio	9
ESG	13
Entwicklung IMMOFONDS	18
Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2023/2024	19
Vermögensrechnung	22
Erfolgsrechnung	23
Verwendung des Erfolges	24
Anhang	25
Revisionsbericht	30
Schätzerbericht	32
Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2024	34

Der Jahresbericht 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.

Fotostrecke: Zürich, Regensdorferstrasse 65-69 (Aussenaufnahmen: Stefan Kubli, Innenaufnahmen: Andreas Buschmann)

Auf einen Blick

MARKTWERT IMMOBILIEN

2.3 MRD. CHF

WOHNNUTZUNG

79.6 %

VERSCHULDUNG

25.7 %

NAV PRO ANTEIL

426.75 CHF

AUSSCHÜTTUNG PRO ANTEIL

13.5 CHF

ANLAGERENDITE

8.1 %

TER GAV

0.63 %

EMISSIONSINTENSITÄT
(SCOPE 1+2)

17.4 KG CO₂E / M²

Kennzahlen

Eckdaten	30.06.2024	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	426.75	408.35	4.5%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	418.00	400.00	4.5%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	580.00	582.00	-0.3%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	485.00	448.50	8.1%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	534.00	540.00	-1.1%
Agio/Disagio	25.1%	32.2%	-22.0%
Vermögensrechnung in CHF Mio.			
Gestehungskosten der Liegenschaften	1 626.0	1 557.9	4.4%
Marktwert der Liegenschaften	2 325.1	2 172.5	7.0%
Gesamtfondsvermögen	2 348.9	2 196.2	7.0%
Fremdkapital	597.2	538.9	10.8%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.7%	24.8%	3.5%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.63%	1.60%	2.2%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	3.49	4.16	-16.0%
Nettofondsvermögen	1 498.5	1 434.0	4.5%
Börsenkapitalisierung	1 875.2	1 896.2	-1.1%
Erfolgsrechnung in CHF Mio.			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	86.0	83.2	3.4%
Mietausfallrate ¹⁾	1.8%	2.0%	-10.1%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	6.2	5.4	14.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	46.3	47.5	-2.4%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	2.3	-100.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	65.6	37.4	75.4%
Gesamterfolg	112.0	87.1	28.5%
Rendite und Performance in %			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.5	2.5	0.0%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	102.3	99.9	2.4%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.8	6.2	24.9%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.4	4.5	19.3%
Anlagerendite	8.1	6.5	24.9%
Performance	1.5	6.5	-77.7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.4	73.2	-1.1%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.63	0.65	-2.0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.76	0.73	4.5%
Umweltrelevante Kennzahlen²⁾			
Abdeckungsgrad in % EBF	93.3	97.3	-4.1%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	27.8	30.0	-7.3%
Energieverbrauch in MWh (exkl. Mieterstrom)	44 867	42 825	4.8%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	115.5	105.0	10.0%
Treibhausgasemissionen in t CO ₂ e ³⁾	6 781	8 709	-22.1%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1	16.2	15.7	3.2%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1+2	17.4	21.3	-18.3%

¹⁾ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

²⁾ Gemäss Zirkular 04/2022 und 06/2023 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Berechnung nach REIDA, Werte beziehen sich auf das Kalenderjahr 2023

³⁾ Scope 1+2, Vorjahreswert angepasst

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

Organisation

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

Anlagestrategie

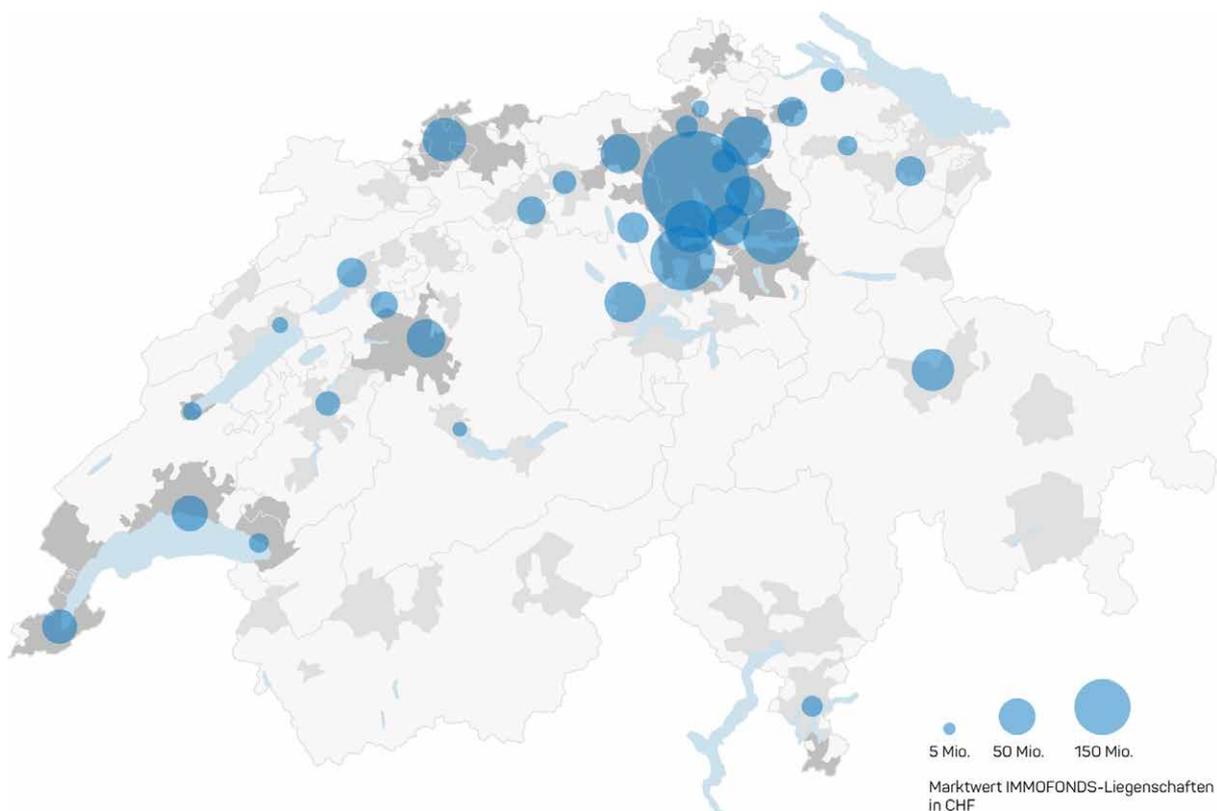
Der IMMOFONDS ist einer der führenden Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Er investiert seit 1955 vorwiegend in konjunkturresistente Wohnliegenschaften und richtet sich an institutionelle und private Anleger mit langfristigem Anlagehorizont, die stabile Erträge suchen.

Der IMMOFONDS investiert mindestens 75% des Vermögens in wertbeständige, ertragssichere Wohnliegenschaften, die sich bevorzugt in Schweizer Gross- und Mittelzentren mit Wachstumspotenzial und in deren Agglomerationen befinden. Ein Schwerpunkt liegt in der Region Zürich. Der Anteil rein kommerzieller Liegenschaften ist auf 15% begrenzt, wobei Liegenschaften mit Potenzial zur Umnutzung in Wohnraum bevorzugt werden. Das angestrebte Investitionsvolumen einzelner Objekte liegt zwischen CHF 20 und 80 Mio. Der Wohnungsmix wird der langfristigen demografischen Entwicklung angepasst; langfristig soll der Anteil Kleinwohnungen auf 40 bis 50% steigen. Die Wohnungen sind im mittleren Preissegment angesiedelt.

Im Interesse des Werterhalts und der jederzeitigen Vermietbarkeit wird laufend in den Bestand investiert. Dabei berücksichtigt der IMMOFONDS entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben). Besonders gefördert wird die Energieeffizienz, wobei mit erneuerbarer Energie ein Beitrag zur CO₂-Reduktion geleistet wird. Ziel ist es, die betrieblichen CO₂-Emissionen aller verwalteten Liegenschaften bis 2030 zu halbieren (im Vergleich zu 2021) und ab 2045 auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten.

Der Fonds strebt ein moderates und stetiges Wachstum an. Die Anleger sollen neben einer stabilen und zuverlässigen Ausschüttung eine angemessene Anlagerendite erhalten.

Immobilienstandorte IMMOFONDS



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



Portfolio

Der IMMOFONDS hielt Ende Juni 2024 135 Liegenschaften im Portfolio: 116 Wohnliegenschaften, acht gemischt genutzte Liegenschaften, acht kommerziell genutzte Liegenschaften und drei Entwicklungsobjekte. Das Portfolio umfasst Wohnungen für rund 8 300 Bewohner und Geschäftsflächen für 2 600 Arbeitsplätze.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 wurde in Winterthur eine Liegenschaft mit 18 Wohnungen zur Arrondierung gekauft. In Zürich-Höngg wurde ein Ersatzneubau mit 32 Wohnungen fertiggestellt und in den Bestand überführt. Es wurde keine Liegenschaft veräussert.

Die Anzahl der Wohnungen nahm von 3 785 auf 3 828 zu. Dazu kommen 48 199 m² gewerbliche Flächen und weitere 4 848 Mietobjekte wie Garagen, Parkplätze und Nebenträume. Gemessen am Marktwert lag knapp die Hälfte der Liegenschaften im Kanton Zürich. 80% des Marktwerts entfielen auf Wohnliegenschaften.

Die Fondsleitung verfolgt einen aktiven Asset-Management-Ansatz. Bei den Wohnflächen wurden die Mieten der Wohnungen im gesetzlichen Rahmen an den höheren Referenzzinssatz angepasst. Vermietungserfolge gab es bei den Geschäftsflächen. So konnten unter anderem in Zürich (Flüelastrasse) und Genf (Rue Neuve-du-Molard) Mietverträge mit bestehenden Mietern langfristig verlängert werden.

Aktuell laufen die Arbeiten an zwei grösseren Sanierungsprojekten, deren Abschluss im Verlauf des Jahres 2024 vorgesehen ist. Das langfristige Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern ist auf Kurs. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr wurden ausserdem diverse kleinere Projekte im Bereich ESG umgesetzt oder sind in Umsetzung. Weitere Informationen dazu finden sich im Kapitel ESG.

Abgeschlossene und laufende Bauprojekte

In Zürich-Höngg ist der Ersatzneubau an der Regensdorferstrasse 65–69 fertiggestellt worden. Die 32 Wohnungen wurden im Frühjahr bezogen. Die Liegenschaft erwirtschaftet rund CHF 1.3 Mio. zusätzliche Mieterträge pro Jahr, was die Ertragskraft des IMMOFONDS stärkt.

In Aarau laufen die Arbeiten am Verdichtungsbau am Blumenweg nach Plan. Die acht neuen Wohnungen sind vermietet und werden im Oktober bezogen. Gleichzeitig wird die Umgebung aufgewertet. Bereits vorher wurden die bestehenden Bauten am Blumenweg saniert.

Die Sanierung des Hochhauses an der Vonwilstrasse 51 in St. Gallen ist fortgeschritten. Die Massnahmen im Innern des Gebäudes, wie der Ersatz der Küchen, sind abgeschlossen. Die Sanierung der Gebäudehülle und der Tiefgarage sowie die Neugestaltung der Umgebung sollten im Herbst beendet sein.

In Rapperswil-Jona sind die Arbeiten an der Oberwiesstrasse 5 weit fortgeschritten. Die Gebäudehülle wird energetisch saniert. Auf dem Dach und an der Fassade wird eine Photovoltaikanlage mit insgesamt 82 kWp Leistung installiert. Die Liegenschaft mit 30 Wohnungen wird an das Fernwärmenetz von Energie Zürichsee Linth angeschlossen und wird so über eine nachhaltige Heizanlage verfügen. Ausserdem wird die Umgebung neugestaltet. Der Abschluss der Arbeiten ist für Ende Jahr vorgesehen.

Für die Liegenschaft an der Tössfeldstrasse in Winterthur wurde ein Baugesuch für die Umnutzung eines Geschosses mit Gewerbeflächen in sechs Studio-Lofts eingereicht. Die Umsetzung ist ab Herbst 2024 geplant und dauert etwa sechs Monate. Die Umnutzung wird in Kombination mit der erfolgreichen Neuvermietung von Flächen zu einer nachhaltigen Reduktion des Leerstands führen.

In Uster wurde ein Baugesuch für die Liegenschaft Brunnenwiesenstrasse 37/Oberlandstrasse 83 eingereicht. Geplant sind die energetische Sanierung der Gebäudehülle (inkl. Dach), der nachhaltige Ersatz der Heizung (Umstellung von Gas auf Erdsonden), die Installation einer PV-Anlage mit rund 70 000 kWh jährlicher Produktion sowie die Neugestaltung der Umgebungsflächen. Die Umsetzung ab Herbst wird rund ein Jahr dauern.

Entwicklungsprojekte

Die Bauarbeiten in der Wankdorfcity 3 in Bern sind in vollem Gang. Das erste Gebäude, ein Dienstleistungs- und Gewerbehäuser mit rund 5 000 m² Gebäudefläche, kann im Mai 2025 bezogen werden. Die Flächen sind voll vermietet, davon rund 60% an bereits auf dem Areal ansässige Betriebe. Das Baugesuch für die Sanierung des Magazingebäudes und der Shedhalle wurde bewilligt. Erste Arbeiten sind in Ausführung.

Die Hauptarbeiten können im Juni 2025 beginnen, wenn die Mieter aus- resp. umgezogen sind. Auf dem Dach des Magazin- gebäudes ist der Bau von neun Tiny Houses bewilligt. Die Sa- nierungsarbeiten im Magazingebäude sollten Ende 2026 abge- schlossen sein, die Arbeiten an der Shedhalle folgen 2027.

Das Baugesuch für die restlichen Bauten wurde im 1. Quartal 2024 eingereicht. Es gab keine Einsprachen. Wird die Baube- willigung in den nächsten Monaten erteilt, wovon ausgegangen werden kann, fällt der Startschuss zum Bau Mitte 2025.

Bis zur Fertigstellung 2029 soll auf dem rund 34 000 m² gros- sen Areal ein lebendiges Quartier in Form einer gestapelten Stadt entstehen. Die Wankdorfcity 3 wird Wohnungen für 1 100 Bewohner und Bewohnerinnen sowie Büro- und Gewerbeflä- chen für 3 000 Arbeitsplätze umfassen.

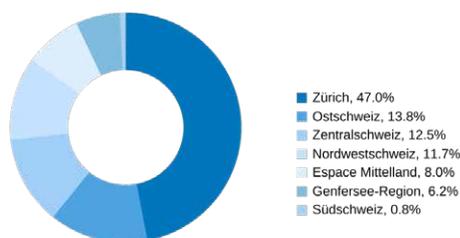
In Prilly (VD) ist an der Avenue de Chantegrive die Sanierung und Verdichtung der bestehenden Liegenschaft geplant. Vorgesehen ist die energetische Sanierung der Gebäudehülle der beiden bestehenden Gebäude. Diese werden aufgestockt und um zwei Bauten ergänzt. Dadurch entstehen an bestens erschlossener Lage rund 60 zusätzliche Wohnungen mit einem hohen Anteil an Familienwohnungen. Eine Kita gehört ebenfalls zum Angebot. Das Baugesuch wurde eingereicht. Die Realisie- rung ist ab Mitte 2025 geplant und wird rund zwei Jahre dauern.

In La Tour-de-Peilz (VD) soll die Liegenschaft durch einen Zusatzbau verdichtet werden. Vorgesehen sind zehn Woh- nungen im Charakter eines Townhouses. Gleichzeitig wird eine Photovoltaikanlage erstellt und die Umgebung umgestaltet. Die Baueingabe ist eingereicht, die Realisierung ist für 2025/2026 geplant.

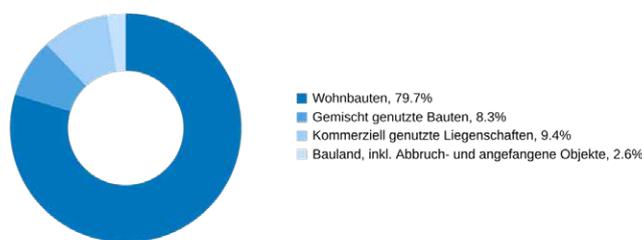
An der Nauenstrasse 63–65 in Basel ist ein Teilersatz mit Aufstockung und Umnutzung der heutigen Büroflächen zu Woh- nungen geplant. Es entstehen so fast 60 Wohnungen, zumeist Kleinwohnungen für ein urbanes Publikum, sowie Gewerbe- und Büroflächen im Erdgeschoss. Das Baugesuch soll bis Ende 2024 eingereicht werden, die Umsetzung ist ab 2026 geplant.

Im Zentrum von Opfikon-Glattbrugg ist der gemeinsam mit Eigentümern von Nachbarliegenschaften erarbeitete private Gestaltungsplan einen wichtigen Schritt vorangekommen. Die Stadt Opfikon hat den privaten Bebauungsplan verabschiedet und zur Genehmigung an den Kanton weitergeleitet. Weitere Entwicklungsprojekte sind in Vorbereitung.

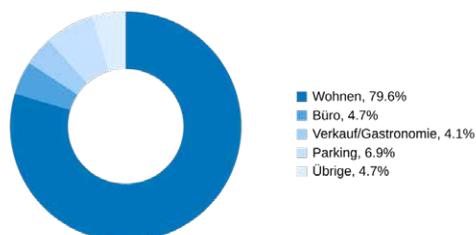
Liegenschaften nach Regionen (nach Marktwerten)



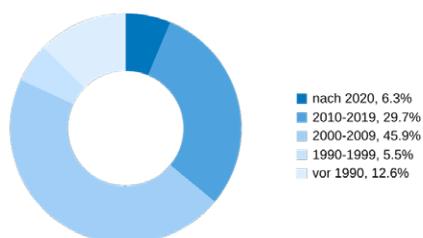
Liegenschaften nach Nutzungsart (nach Marktwerten)



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



Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften (nach Marktwerten)





Winterthur, Mooswiesenweg 23



Zürich, Regensdorferstrasse 65-69



Aarau, Blumenweg (Verdichtungsbau)



Rapperswil-Jona, Oberwiesstrasse 5



Bern, Wankdorfcity 3 (Adamstrasse 6)



Prilly, Chantegrive (Visualisierung)



ESG

Als Verwalterin eines der grössten und ältesten Immobilienfonds der Schweiz legt die Immofonds Asset Management AG seit jeher einen besonderen Fokus auf langfristig ausgerichtetes Handeln. Diese Grundhaltung prägt seit der Lancierung des IMMOFONDS im Jahr 1955 das Verständnis verantwortungsvollen Wirtschaftens.

Für die Immofonds Asset Management AG ist eine verantwortungsvolle Geschäftsführung ein klares Bekenntnis, die verwalteten Immobilienanlagefonds nachhaltig weiterzuentwickeln. Sie hat deshalb eine Nachhaltigkeitsstrategie mit entsprechenden Zielsetzungen für die von ihr verwalteten Immobilienfonds formuliert und ein Messkonzept definiert. Nachhaltigkeitskriterien werden systematisch in den Anlageprozess und das Risikomanagement integriert.

Klare organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen verankert. Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Nachhaltigkeitsstrategie und die ESG-Risiken. Das ESG-Komitee, bestehend aus der Vizepräsidentin, der Geschäftsführerin und der ESG-Verantwortlichen, tagt mindestens vier Mal im Jahr und berichtet direkt an den Verwaltungsrat. Das ESG-Komitee entwickelt Nachhaltigkeitsthemen und entwirft die nötigen strategischen und operativen Massnahmen. Die ESG-Taskforce, bestehend aus der ESG-Verantwortlichen, den Co-Leitern Portfoliomanagement und dem Leiter Entwicklung, setzt die Nachhaltigkeitsstrategie um und rapportiert Fortschritte in der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele. Insgesamt verfolgt die Fondsleitung eine systematische und schrittweise Optimierung aller verwalteten Liegenschaften. Dabei sind jeweils spezifische Lösungen verlangt.

Strategische Prioritäten

Die Immofonds Asset Management AG verfolgt vier ausgewählte Schwerpunkte mit klaren Zielsetzungen und messbaren Kennzahlen, die jährlich aktualisiert werden. Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen verankert.

2024 wurden die Zielsetzungen konkretisiert, u.a. für Verbesserungen bei ESG-Ratings und Gebäudezertifikaten, im Umgang mit Wasser, Wertstoffen und Innenraumkomfort sowie bei Mieterbefragungen und bei der Umsetzung von «Green Leases» im Portfolio.



Im Folgenden wird über fondsspezifische Aspekte im ESG-Bereich berichtet. Weitere Informationen zu Strategie, Initiativen und Kennzahlen sind im vollständigen ESG-Bericht 2023 und auf der Webseite der Fondsleitung (<https://www.immofonds.ch/esg>) zu finden.

ESG-Schwerpunkte



Resultate 2023/2024

Dekarbonisierung schreitet voran

Im Geschäftsjahr konnten im Portfolio des IMMOFONDS rund 380 Haushalte mit einer erneuerbaren Energieversorgung ausgestattet werden. Dies entspricht einer Einsparung von etwa 650 t CO₂-Äquivalenten (VJ: 350 t) pro Jahr. Rund 35% der Wohnungen bzw. 38 Liegenschaften (VJ: 25) werden bereits mit erneuerbarer Wärme versorgt. Mit vier neu installierten PV-Anlagen mit einer Leistung von 230 kWp wird der Energiebedarf für etwa 50 Haushalte selbst produziert. Die PV-Anlagen wurden in Pfäffikon, Hedingen, Lugano und Zürich erstellt. Rund 8% der Liegenschaften verfügen aktuell über eine PV-Anlage. Weiter wurde die Umgebung von sechs Liegenschaften mit biodiversitätsfördernden Massnahmen und Angeboten für sozialen Austausch aufgewertet. Fünf Liegenschaften verfügen neu über Installationen für die E-Mobilität.

Fortschritte bei Benchmarks und Labels

Im letzten Jahr nahm der IMMOFONDS erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem weltweit führenden Benchmark im Immobilienbereich, teil. Das Ergebnis hat gezeigt, dass IMMOFONDS auf dem richtigen Weg ist. Gezielte Massnahmen sind bei der Datenverfügbarkeit für den Performance-Bereich (Gebäudezertifikate, Energie und CO₂, Wasser, Abfall) und im Bereich Tenants & Community eingeleitet und auch bereits umgesetzt worden.

Sämtliche Liegenschaften des Portfolios verfügen über einen Gebäudeenergieausweis (GEAK). Gemäss GEAK-Rating zu den direkten CO₂-Emissionen fallen bereits 31% der Gebäude des IMMOFONDS in die Kategorie A. Für Wankdorfcity 3 in Bern wird eine SNBS-Zertifizierung als Areal geprüft.

Energieverbrauch und Absenkpfad

Ziel für den IMMOFONDS ist es, bis 2030 die betrieblichen Treibhausgasemissionen aller verwalteten Liegenschaften im Scope 1 gegenüber 2021 (rund 17 kgCO₂e/m² EBF) zu halbieren (ca. 8 kgCO₂e/m² EBF) und ab 2045 auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Der Anteil der erneuerbaren Energiequellen soll bis 2030 rund 60% betragen.

Die umweltrelevanten Kennzahlen des IMMOFONDS für das Kalenderjahr 2023 sind in der Übersicht zu den Kennzahlen aufgeführt (siehe S. 4). Entsprechend der Best-Practice-Empfehlung der AMAS wurden die Kennzahlen neu nach der REIDA-Methodik ermittelt. Nach der REIDA-Methodik werden nur gemessene Werte berücksichtigt. Dies führt zur Ausklammerung von Liegenschaften mit Schätzwerten und senkt den Abdeckungsgrad. Der Anteil der nicht-fossilen Energieversorgung beträgt 28% (VJ: 30%). Der tiefere Wert gegenüber Vorjahr ist wesentlich durch die REIDA-Methodik bedingt (insb. Annahme

Anteil erneuerbare Energie bei Fernwärme). Die Emissionsintensität (Scope 1+2) und damit auch der Absenkpfad sind gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Heizungswechsel auf erneuerbare Energiequellen haben zur Reduktion beigetragen. Eine ausführliche Kommentierung der Methodik ist im ESG-Bericht 2023 zu finden.

Wohnraumversorgung ist Priorität

Um zur Diskussion um das «S» in ESG beizutragen, hat sich die Immofonds Asset Management AG am Pilotprojekt «Kennzahlen für sozial nachhaltige Immobilienportfolios» der Innosuisse beteiligt. Prioritäres Ziel der sozialen Nachhaltigkeit ist es, die Wohnraumversorgung mit unterschiedlichen Wohnungsgrössen und -mieten für breite Bevölkerungsschichten sicherzustellen.

Beim IMMOFONDS mit einem Portfolio in städtischen Zentren und Agglomerationen liegt der Anteil von Bruttomieten unter CHF 2 000 pro Monat bei 72%. Die Wohnungsgrössen liegen zu 88% zwischen zwei und vier Zimmern. Das Portfolio bietet der Lage entsprechend verschiedene Wohnungsmieten und -grössen, die ein breites Spektrum an Einkommen und Lebensformen abdecken.

Dichte mit hohem Anspruch an Baukultur

Der Schwerpunkt des Portfolios auf Wohnliegenschaften hält dazu an, die aktuelle Angebotslücke für Wohnraum ernst zu nehmen und mit Entwicklungsprojekten, aber auch Nachverdichtungen mehr Wohnungen zu schaffen. Die Fondsleitung legt grossen Wert darauf, so zu verdichten, dass Akzeptanz und Qualität entsteht. Im aktuellen ESG-Bericht wird anhand von vier aktuellen Projekten aus dem Portfolio konkret über die sozialen Vorteile der Dichte, und das Ringen um den Erhalt von grauer Energie, um mehr Wohnraum sowie um stärkende Erträge berichtet.

Zufriedenheitsbefragung mit guter Rücklaufquote

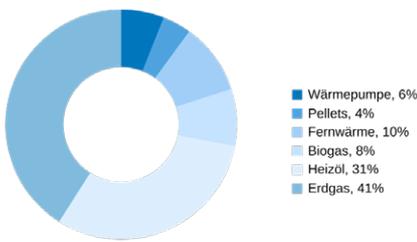
Die Wohnungsmieterschaft wurde 2023 erstmals zu einer Online-Befragung eingeladen. Rund 40% der erreichten Mieterschaft haben an der Zufriedenheitsevaluation teilgenommen. Dies entspricht insgesamt etwa 1 000 Interviews.

Insgesamt sind die Befragten mit dem Mietverhältnis zufrieden. Die Gesamtzufriedenheit liegt mit 7.0 allerdings leicht unter dem Benchmark. Situativer Handlungsbedarf wurde bei der Zufriedenheit mit der Liegenschaftsbewirtschaftung identifiziert. Um die Zufriedenheit zu verbessern, wurde eine detaillierte Analyse in Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftungsunternehmen durchgeführt. Anschliessend wurden Massnahmen für den Umgang mit Mieteranliegen und die Sichtbarkeit der Verwaltung vor Ort definiert.

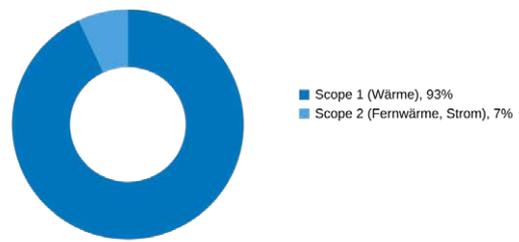
Ausblick

Im laufenden Jahr 2024 hat eine Befragung der Gewerbetierschaft stattgefunden. Die Erfahrungen aus dem 2023 gestarteten Pilotprojekt zur Implementierung von «Green Leases» – auch im Wohnbereich – wurden ausgewertet. In einem nächsten Schritt wird ein systematisches Rollout im gesamten Portfolio vollzogen. Weiter ist ein strukturiertes Vorgehen für eine nachhaltige Beschaffung in der Bewirtschaftung wie in der Projektentwicklung geplant.

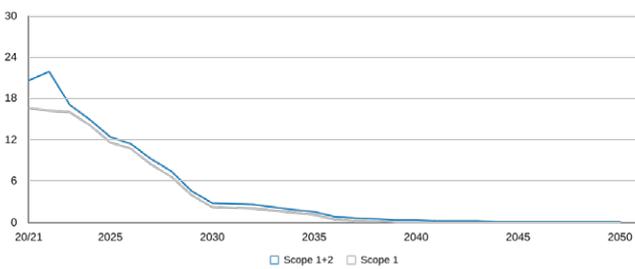
Wärmeverbrauch nach Energieträger



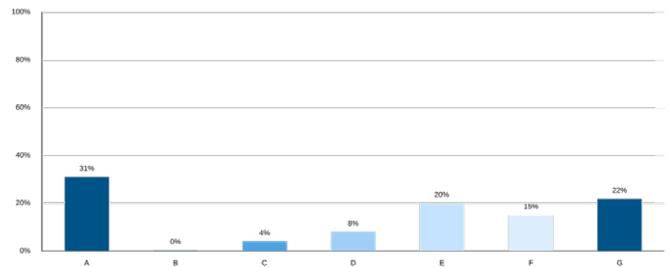
Treibhausgasemissionen nach Scopes



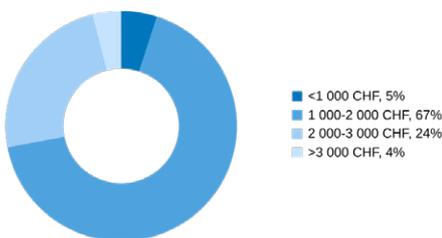
Absenkpfad (in kg CO₂e/m² EBF, Scope 1+2)



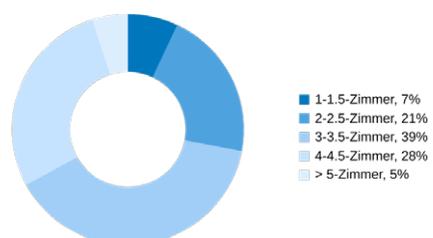
GEAK-Zertifikate (direkte CO₂-Emissionen)



Wohnungen nach Preisklasse (monatlicher Bruttomietzins per 31.12.2023)



Wohnungsgrößen (nach Anzahl per 31.12.2023)



Verdichtete Überbauungen können für das Unternehmen wie die Mieterschaft eine Win-Win-Situation schaffen. Eine differenzierte Herangehensweise ist dazu entscheidend.



Sansath Saravanabavan
Co-Leiter Portfoliomanagement

Verdichtung ist anspruchsvoll. Wie geht die Immofonds Asset Management AG dabei vor?

Im Rahmen einer Objektstrategie wird geprüft, ob bei Ausnutzungsreserven eine Aufstockung oder ein Ergänzungsbau anstelle eines Ersatzbaus den gewünschten Mehrwert bringt. Dieser Mehrwert soll nicht allein der Anlegerschaft nützen. Die bestehende und die neue Mieterschaft sollen gleichermaßen profitieren. Wichtig ist auch, dass sich die Bauten gut ins Quartierbild integrieren. Dass wir Liegenschaften erhalten, ist zudem eine Respektbezeugung gegenüber der Baugeschichte und ein Beitrag zur Baukultur.

Was heisst das für die Rendite?

Die Investition darf den Ertrag der Bestandsliegenschaft nicht verwässern, sondern soll ihn stärken. Der Zusatzertrag muss entsprechend hoch sein. Verdichtung ist aber nicht gleich Verdichtung. Ob wir eine Liegenschaft abreißen oder weiterbauen, hängt von verschiedenen Faktoren ab: von fehlenden Erträgen im Fall eines Ersatzneubaus, davon, ob der generelle Bauzustand noch tragfähig ist und davon, ob die Infrastruktur weitergenutzt werden kann, etwa eine vorhandene Tiefgarage. Wenn der Raum für Ergänzungsbauten vorhanden ist, bietet sich dies besonders an. So lassen sich Baukosten und graue Energie sparen. Eine differenzierte Herangehensweise ist entscheidend.

Was bringen Projekte mit Verdichtung dem Gesamtportfolio?

Eine ausgewogene Mischung aus Neu- und Bestandsentwicklungen kann dazu beitragen, das Risiko von Marktschwankungen zu verringern und die langfristige Stabilität des Portfolios zu verbessern.

Am Blumenweg in Aarau wird ein Ergänzungsbau zwischen zwei Wohnhäusern platziert. Wie funktioniert das?

Im Wohnquartier um den Blumenweg überwiegen Einfamilienhäuser, was die Ansprüche an die Gestaltung der Überbauung beeinflusste. Zwei bestehende Wohnhäuser aus den 1980er Jahren werden durch einen neuen Baukörper verbunden, der zugunsten des Bestands sehr schlicht und zurückhaltend gestaltet wird. Die drei Bauten erhalten ein gemeinsames Dach mit gleichen Dachfirsten und Dachneigungen. Bereits abgeschlossen sind die Sanierung der bestehenden Häuser, der Ausbau der Dachwohnungen und die Renovation der Büroflächen. Die Arbeiten am Ergänzungsbau sind zurzeit im Gang.

Was verändert sich mit dieser Verdichtung im Bestand?

Es entstehen acht neue Kleinwohnungen, die den Wohnungsmix der Liegenschaft abrunden. Die Verdichtung wird zudem mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz, einer PV-Anlage und der Neugestaltung der Umgebungsflächen verbunden. Grössere Projekte erlauben es, mehr in künftige Qualitäten zu investieren, die dann allen zugutekommen.

Wie verdichten, wenn eigentlich keine Sanierung geplant ist?

Unsere Liegenschaft in La-Tour-de-Peilz mit 40 Mietwohnungen verfügt zwar über Ausnutzungsreserven, grössere Investitionen sind aber in den nächsten 20 Jahren nicht notwendig. Wir entschieden uns deshalb für Zusatzbauten in Holzmodulbauweise mit einer neuen Typologie: fünf zweistöckige Townhouses, die je eine Wohnung mit 6.5-Zimmern und ein Gartenstudio mit 2.5-Zimmern aufweisen. Die Townhouses stehen auf der unbebauten Fläche entlang der Strasse. Die bisher kurz gemähte, wenig genutzte Wiesenfläche wird mit Spielplätzen, Bäumen und ruhigen Nischen aufgewertet. So wird sich die Bauzeit gegenüber einem Ersatzneubau verkürzen, und Baukosten und Immissionen lassen sich ebenfalls reduzieren. Das Baugesuch ist bereits eingereicht.

Wie werden Mieterinnen und Mieter in ein Projekt einbezogen?

Dazu gibt es frühzeitig Mieterinfoanlässe. In La Tour-de-Peilz etwa konnte die Mieterschaft bei der Gestaltung des Spielplatzes und des Aufenthaltsbereichs mitwirken. In Aarau wurden ebenfalls Wünsche und Anregungen für den Aussenraum berücksichtigt. Mit solchen Massnahmen kann die bestehende Mieterschaft aktiv in den Prozess integriert werden, um eine positive soziale Dynamik zu fördern und eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.



Entwicklung IMMOFONDS in CHF

Jahr	Anzahl Anteilscheine im Umlauf per 30. Juni	Nettofondsvermögen am 30. Juni (in Mio. CHF)	Ausschüttung pro Anteilschein		Inventarwert am 30. Juni	Börsenkurs im Geschäftsjahr	
			brutto	netto		Höchst	Tiefst
1980/1981	90 000	146.4	74.00	48.10	1 627.00	1 670.00	1 485.00
1981/1982	90 000	149.3	74.00	48.10	1 659.00	1 535.00	1 450.00
1982/1983	90 000	151.7	76.00	49.40	1 686.00	1 700.00	1 525.00
1983/1984	90 000	154.3	77.00	50.05	1 714.00	1 700.00	1 615.00
1984/1985	90 000	157.4	80.00	52.00	1 749.00	1 680.00	1 560.00
1985/1986	90 000	160.1	82.00	53.30	1 779.00	1 800.00	1 595.00
1986/1987	100 000	181.8	85.00	55.25	1 818.00	1 875.00	1 725.00
1987/1988	110 000	218.0	85.00	55.25	1 982.00	2 200.00	1 750.00
1988/1989	120 000	259.1	90.00	58.50	2 159.00	2 450.00	2 025.00
1989/1990	120 000	267.0	105.00	68.25	2 225.00	2 330.00	2 080.00
1990/1991	102 000	228.1	116.00	75.40	2 236.00	2 180.00	2 080.00
1991/1992	84 000	190.6	128.00	83.20	2 269.00	2 220.00	2 110.00
1992/1993	74 800	192.6	135.00	87.75	2 575.00	2 550.00	2 130.00
1993/1994	90 508	244.8	137.00	89.05	2 705.00	3 470.00	2 490.00
1994/1995	87 508	242.6	138.00	89.70	2 772.00	2 750.00	2 600.00
1995/1996	96 259	267.6	139.00	90.35	2 780.00	2 890.00	2 645.00
1996/1997	105 885	307.6	139.00	90.35	2 905.45	3 375.00	2 695.00
1997/1998	116 474	332.2	134.00 ¹⁾	87.10	2 852.40	3 625.00	3 140.00
1998/1999	1 164 740 ²⁾	329.9	13.40 ³⁾	8.70	280.85	356.00	332.00 ⁴⁾
1999/2000	1 409 335	400.1	13.40	8.70	283.95	340.50	278.00
2000/2001	1 409 335	403.3	13.50	8.80	286.20	303.00	275.00
2001/2002	1 409 335	409.5	13.50	8.80	290.55	320.00	285.00
2002/2003	1 691 202	490.9	13.50	8.80	290.25	350.00	290.00
2003/2004	1 860 322	540.0	13.50	8.80	290.30	355.00	320.00
2004/2005	2 092 862	608.4	13.50	8.80	290.70	380.00	326.00
2005/2006	2 302 148	670.8	13.50	8.80	291.35	375.00	342.00
2006/2007	2 532 363	741.3	13.50	8.80	292.75	358.75	333.50
2007/2008	2 701 187	794.7	13.50	8.80	294.20	352.75	321.00
2008/2009	2 701 187	799.3	13.50	8.80	295.90	373.00	307.25
2009/2010	2 701 187	802.0	13.50	8.80	296.90	383.50	351.00
2010/2011	2 926 286	885.5	13.50	8.80	302.60	389.50	356.89
2011/2012	2 926 286	892.7	13.50	8.80	305.05	418.00	369.00
2012/2013	2 926 286	892.7	13.50	8.80	305.05	430.00	377.50
2013/2014	3 218 915	980.8	13.50	8.80	304.70	396.71	354.75
2014/2015	3 218 915	978.5	13.50	8.80	304.00	459.75	383.00
2015/2016	3 218 915	995.0	13.50	8.80	309.10	456.50	415.00
2016/2017	3 218 915	1 012.3	13.50	8.80	314.50	482.00	418.00
2017/2018	3 218 915	1 060.1	13.50	8.80	329.35	475.00	402.00
2018/2019	3 218 915	1 094.9	13.50	8.80	340.15	466.75	399.50
2019/2020	3 218 915	1 129.8	13.50	13.50 ⁵⁾	351.00	562.50	423.00
2020/2021	3 511 544	1 290.0	13.50	13.50 ⁵⁾	367.35	590.00	476.53
2021/2022	3 511 544	1 394.2	13.50	13.50 ⁵⁾	397.05	636.00	505.00
2022/2023	3 511 544	1 434.0	13.50	13.50 ⁵⁾	408.35	582.00	448.50
2023/2024	3 511 544	1 498.5	13.50	13.50 ⁵⁾	426.75	580.00	485.00

¹ Inkl. CHF 5 aus Verkaufsgewinnen⁴ 01.02.-30.06.1999² Split 1:10 per 01.02.1999⁵ Verrechnungssteuerfreie Auszahlung³ Inkl. CHF 1 aus Verkaufsgewinnen

Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2023/2024

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS ist im Geschäftsjahr 2023/2024 um 7.0% auf CHF 2 325.1 Mio. gestiegen. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 3.4% auf CHF 86.0 Mio. Mit der unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erzielen Anleger eine Ausschüttungsrendite von 2.5% zum Schlusskurs per 30. Juni.

Markt nimmt Fahrt auf

Gemäss Immobilienmarkt Monitor Q2-2024 der Zuger Kantonalbank hat sich der Markt für Wohnimmobilien in der Schweiz im ersten Halbjahr 2024 dynamisch entwickelt. Die moderate Inflation und die Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank spielten dabei eine zentrale Rolle. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bleibt dank der Nettozuwanderung robust. Dagegen dürfte sich das Wohnangebot weiter verknappen, auch weil die Zahl der eingereichten Baugesuche im ersten Halbjahr stagnierte. Das bedeutet, dass die Angebotsmieten weiter steigen dürften. Dank der Aussicht auf eine dynamische Mietpreisentwicklung sollte im Jahresverlauf wieder mehr Kapital in Anlageobjekte fliessen. Die mit den niedrigeren Leitzinsen verbundenen geringeren Finanzierungskosten werden zudem die Nachfrage nach Immobilien beleben. Aus Anlegersicht steigt dadurch die Attraktivität von Immobilienanlagen im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen.

Höhere Mietzinseinnahmen, tiefer Leerstand

Der Fokus des IMMOFONDS lag im vergangenen Geschäftsjahr auf der Weiterentwicklung der Bestandesliegenschaften mit einer Vielzahl von Massnahmen wie Umnutzungen, Neupositionierungen und Sanierungen. In wichtigen Entwicklungsprojekten wurden entscheidende Fortschritte erzielt. Im Portfolio gab es wenig Veränderungen. In Winterthur wurde eine Liegenschaft zur Arrondierung zugekauft, verkauft wurde keine Liegenschaft. Die Mietausfallrate sank im Vergleich zum Vorjahr von 2.0% auf 1.8%.

Der Ertrag stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3.8% auf CHF 86.6 Mio. Das Wachstum ist hauptsächlich auf die höheren Mietzinseinnahmen zurückzuführen, die um 3.4% auf CHF 86.0 Mio. zunahm. Den Ausschlag gaben die referenzzins-satzbedingten Mietzinsanpassungen, Zusatzeinnahmen aus Zukäufen der letzten 24 Monate und die Fertigstellung von Projekten. Der ordentliche Aufwand für Unterhalt und Reparaturen fiel CHF 0.8 Mio. (+14.2%) höher aus als im Vorjahr. Daraus resultierte insgesamt ein verbessertes operatives Liegen-schaftsresultat von CHF 76.9 Mio. (+2.6%).

Für Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten wurden CHF 10.4 Mio. (VJ: CHF 7.9 Mio.) aufgewendet. Das Fremdkapital wird neu zu durchschnittlich 1.63% (VJ: 1.60%) verzinst. Da neue Verpflichtungen kurzfristiger eingegangen wurden, sank deren durchschnittliche Laufzeit von 4.16 auf 3.49 Jahre. Der Steueraufwand nahm minim auf CHF 6.1 Mio. zu. Der Nettoertrag ging aufgrund der höheren finanziellen Belastung insgesamt um 2.4% auf CHF 46.3 Mio. zurück.

Da im Gegensatz zum Vorjahr keine Liegenschaft verkauft wurde, fiel der 2022/2023 realisierte Kapitalgewinn weg. Die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste erreichten CHF 65.6 Mio. (VJ: CHF 37.4 Mio.). Der Gesamterfolg stieg um 28.5% auf CHF 112.0 Mio.

Portfoliowert steigt

Unabhängige Experten bewerteten den Liegenschaftsbestand per 30. Juni 2024 nach der Discounted-Cashflow-Methode und ermittelten so den Marktwert der einzelnen Liegenschaften im Sinne der Kollektivanlageverordnung und der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Der Marktwert ist die Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug der nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten, aber vor Steuern und Finanzierungskosten. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz im Bestandessportfolio sank um 2 Basispunkte auf 3.59%, mit Berücksichtigung der Entwicklungsliegenschaften betrug der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz 3.56% (-6 Bp). Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze der einzelnen Objekte lag zwischen 2.95% und 4.60% (VJ: 2.85%–6.45%). Die realen Diskontierungssätze bewegten sich zwischen 1.93% und 3.56% (VJ: 1.83%–5.40%).

Der Marktwert des Liegenschaftsportfolios stieg per Ende Juni 2024 um 7.0% auf CHF 2 325.1 Mio. (+CHF 152.6 Mio.). Das Bestandesportfolio wurde um 4.7% aufgewertet. Das spiegelt die höheren Erträge der IMMOFONDS-Liegenschaften, ihre gute Lage und die Portfolioqualität wider.

ESG: Fortschritte in der Dekarbonisierung

Die Dekarbonisierung des Portfolios blieb im Geschäftsjahr 2023/2024 ein wichtiges Ziel. Der Anteil der nicht-fossilen Energieträger (erneuerbare Energien) am Verbrauch erreichte 28%. Da die umweltrelevanten Kennzahlen erstmals nach REIDA-Methodik ermittelt wurden, ist dieser Wert nicht direkt vergleichbar mit dem Vorjahreswert. Der CO₂-Ausstoss pro Quadratmeter Energiebezugsfläche liegt bei 16.2 kg CO₂e (Scope 1) resp. 17.4 kg CO₂e (Scope 1+2). In den kommenden Jahren sind deutliche Fortschritte in der Energiebilanz und im CO₂-Ausstoss zu erwarten.

Unveränderte Ausschüttung

Der IMMOFONDS schüttet am 18. September 2024 für das Geschäftsjahr 2023/2024 erneut CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Die Anteilscheine werden am 16. September 2024 ex-Dividende gehandelt. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2024 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.5%. Dies entspricht einem Renditevorteil von 1.9% verglichen mit der Rendite der Bundesobligationen zum gleichen Zeitpunkt.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS nahm per 30. Juni 2024 um 4.5% auf CHF 1 498.5 Mio. zu. Es waren unverändert 3 511 544 Anteile im Umlauf. Der Inventarwert pro Anteil stieg von CHF 408.35 auf CHF 426.75.

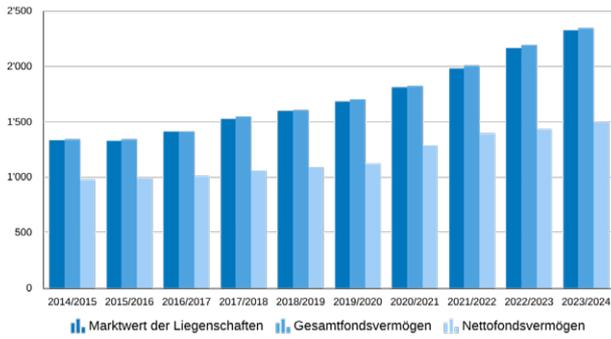
Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Geschäftsjahr mit einem Börsenkurs von CHF 534 (-1.1%). Die Performance betrug im Geschäftsjahr 1.5% (VJ: 6.5%) und die Anlagerendite erreichte 8.1% (VJ: 6.5%).

Positiver Ausblick

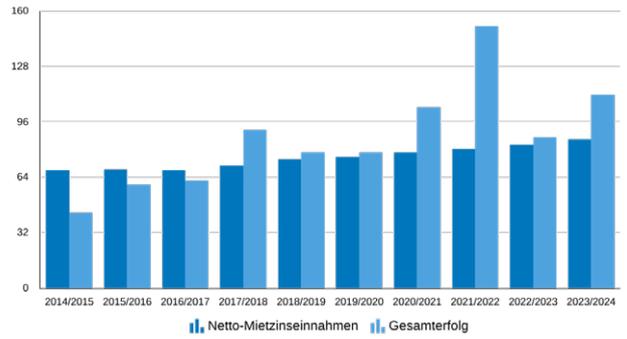
Der IMMOFONDS ist mit der definierten Strategie auf Kurs und für die Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2024/2025 zuversichtlich. Die Mietzinseinnahmen werden aufgrund des jüngsten Portfoliozugangs und der fertig gestellten Neubauten in Zürich und Aarau zunehmen. Zudem sind die erfolgten Mietzinsanpassungen aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes ganzjährig ertragswirksam. Auf der Ausgabenseite werden sich tiefere Finanzierungskosten positiv auswirken. Die Fondsleitung erwartet ein Jahresergebnis über Vorjahr, was eine Ausschüttung auf Vorjahresniveau erlauben wird. Das Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern und andere grössere Vorhaben werden die Fondsleitung in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen.

Rendite und Vermögen

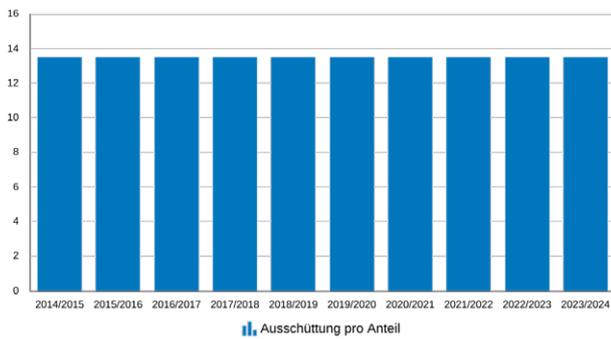
Vermögen in Mio. CHF



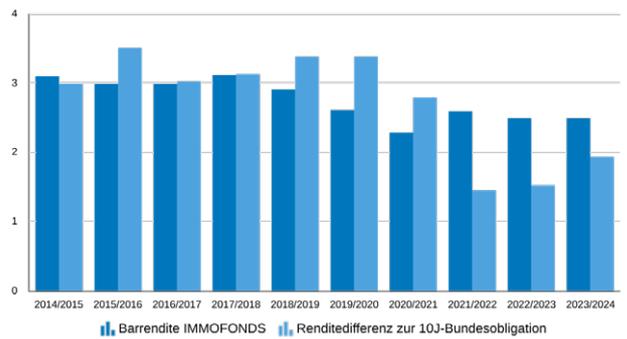
Ertrag in Mio. CHF



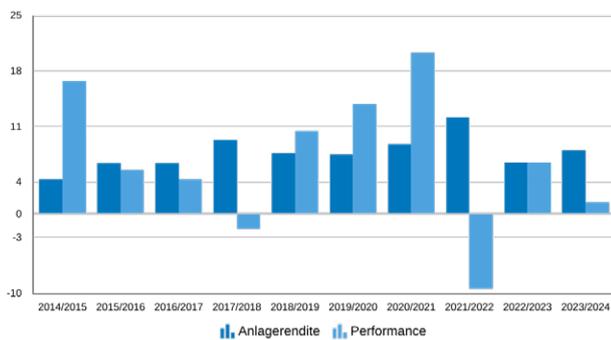
Ausschüttung in CHF



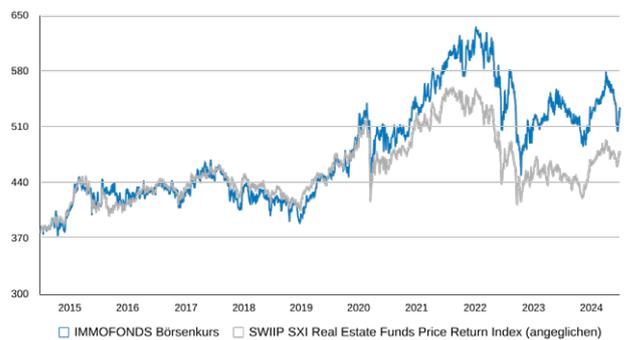
Renditevergleich in %



Performance in %



Börsenkurs in CHF



Vermögensrechnung in CHF

	30.06.2024	30.06.2023	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	2 177 506	3 834 429	-43.2%
Grundstücke			
Wohnbauten	1 853 313 000	1 713 202 000	8.2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	217 939 000	219 549 000	-0.7%
Gemischte Bauten	192 865 000	178 599 000	8.0%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	60 940 000	61 147 000	-0.3%
Total Grundstücke	2 325 057 000	2 172 497 000	7.0%
Sonstige Vermögenswerte	21 659 544	19 913 170	8.8%
Gesamtfondsvermögen	2 348 894 050	2 196 244 599	7.0%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	174 200 000	118 900 000	46.5%
- sonstige Verbindlichkeiten	48 947 172	37 993 769	28.8%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	423 000 000	420 000 000	0.7%
Total Verbindlichkeiten	646 147 172	576 893 769	12.0%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 702 746 879	1 619 350 830	5.1%
Geschätzte Liquidationssteuern	204 245 000	185 400 000	10.2%
Nettofondsvermögen	1 498 501 878	1 433 950 830	4.5%
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	426.75	408.35	4.5%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen ¹⁾	88 468 258	88 536 622	-0.1%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	50 518 071	38 369 439	31.7%
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	111 956 892	87 130 645	28.5%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 498 501 878	1 433 950 830	4.5%

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

	2023/2024	2022/2023	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	86 001 281	83 212 852	3.4%
Aktivierete Bauzinsen	228 386	70 092	225.8%
Sonstige Erträge	390 550	134 253	190.9%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0.0%
Total Erträge	86 620 217	83 417 197	3.8%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	10 353 375	7 918 690	30.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	6 205 277	5 435 705	14.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftsverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	3 258 566	2 988 798	9.0%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	6 088 793	6 027 616	1.0%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	100 112	116 024	-13.7%
Abschreibungen auf Grundstücke			
- Zuweisung an den Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Auflösung	- 9 676 565	- 8 740 389	10.7%
- Zuweisung	9 608 200	11 393 200	-15.7%
Total Veränderung Rückstellungen	- 68 365	2 652 811	-102.6%
Nettoelimination Rückstellungen für künftige Reparaturen ³⁾	68 365	- 2 652 811	-102.6%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	14 093 800	13 177 003	7.0%
- die Depotbank ¹⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	179 861	284 095	-36.7%
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	40 279 784	35 947 931	12.1%
Nettoertrag	46 340 433	47 469 266	-2.4%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ⁴⁾	0	2 258 239	-100.0%
Realisierter Erfolg	46 340 433	49 727 505	-6.8%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	65 616 459	37 403 140	75.4%
Gesamterfolg	111 956 892	87 130 645	28.5%

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.

Verwendung des Erfolges in CHF

	2023/2024	2022/2023
Nettoertrag des Rechnungsjahres	46 340 433	47 469 266
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	6 788 747	6 725 325
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	53 129 180	54 194 591
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg (VST-pflichtig)	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Übertrag auf Gewinnreserven	- 47 405 844	- 47 405 844
Vortrag auf neue Rechnung	5 723 336	6 788 747
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalauszahlung	47 405 844	47 405 844
Total Ausschüttung	47 405 844	47 405 844

Anhang

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 30.06.2024
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	-20 000 000	0
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	-7 000 000	0
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	58 400 000	-58 400 000	0
27.12.2023 - 31.01.2024	2.10%	0	2 000 000	-2 000 000	0
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	16 700 000	-16 700 000	0
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.10%	0	4 700 000	-4 700 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.06%	0	19 000 000	-19 000 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.08%	0	1 700 000	-1 700 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.08%	0	58 400 000	-58 400 000	0

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF			Betrag in CHF
		30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	
01.03.2024 - 31.03.2024	2.09%	0	5 800 000	-5 800 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.02%	0	14 400 000	-14 400 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.02%	0	5 600 000	-5 600 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.02%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.08%	0	2 000 000	-2 000 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.08%	0	59 000 000	-59 000 000	0
29.02.2024 - 31.05.2024	1.90%	0	20 000 000	-20 000 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	1.81%	0	14 400 000	-14 400 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	1.81%	0	5 600 000	-5 600 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	1.81%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	1.86%	0	61 500 000	-61 500 000	0
31.03.2024 - 30.04.2024	1.86%	0	9 800 000	-9 800 000	0
30.04.2024 - 31.05.2024	1.86%	0	6 500 000	-6 500 000	0
30.04.2024 - 31.05.2024	1.86%	0	61 500 000	-61 500 000	0
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	0	14 400 000	0	14 400 000
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	0	5 600 000	0	5 600 000
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	0	6 000 000	0	6 000 000
31.05.2024 - 28.06.2024	1.84%	0	61 500 000	-61 500 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.85%	0	3 100 000	0	3 100 000
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	0	5 100 000	0	5 100 000
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	0	1 500 000	0	1 500 000
31.05.2024 - 30.08.2024	1.42%	0	20 000 000	0	20 000 000
28.06.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	61 500 000	0	61 500 000
Total feste Vorschüsse		93 900 000	1 193 200 000	-1 169 900 000	117 200 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		118 900 000	1 193 200 000	-1 194 900 000	174 200 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2024
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	1 253 200 000	-1 194 900 000	597 200 000

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 vom unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Preis der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten erfolgt ebenfalls zu Verkehrswerten. Die übrigen Vermögenswerte werden gemäss den im Fondsvertrag festgehaltenen Bewertungsprinzipien bewertet (§16 Fondsvertrag).

Die Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode) gem. Art. 84 KKV-FINMA 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)
Winterthur, Mooswiesenweg 23	7 019 837
Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
Keine	

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragungen von Immobilien auf/von Nahestehende(n) stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit nahestehenden zu marktkonformen 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%

Vergütung 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

Kauf einer Liegenschaft in Basel an der Missionsstrasse zu einem Kaufpreis von CHF 43.5 Mio. rückwirkend auf den 1. Juli 2024.

Änderungen im Fondsvertrag

Im Geschäftsjahr 2023/2024 kam es zu keinen Änderungen des Fondsvertrages.

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.

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

Keine



Revisionsbericht

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5 bis 6, Seiten 22 bis 28 und Seiten 34 bis 41) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. September 2024

Schätzerbericht

Bewertungstestat

Auftrag

KPMG Real Estate hat im Auftrag der Immofonds Asset Management AG eine fundierte Wertermittlung der Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2024 vorgenommen. Dabei handelt es sich um insgesamt 142 Einzelbewertungen.

Bewertungsstandard

Die Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert (Verkehrswert) der einzelnen Liegenschaften im Sinne der Kollektivanlageverordnung sowie der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) zu ermitteln.

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.¹

Bewertungsmethode

Die Marktwertermittlung der Liegenschaften des IMMOFONDS erfolgt anhand der Discounted Cash Flow Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich demnach als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Steuern und Finanzierungskosten. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz wird objektspezifisch unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung und Qualität der Liegenschaft sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz aller per 30.06.2024 bewerteten Liegenschaften beträgt 3.56%, mit einer Bandbreite auf Stufe Einzelliegenschaft zwischen 2.95% und 4.60%.

Bewertungsergebnis

KPMG schätzt den Marktwert der 142 bewerteten Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2024 auf total (gerundet):

CHF 2,325,057,000

(zwei Milliarden dreihundertfünfundzwanzig Millionen siebenundfünfzig Tausend Schweizer Franken)

Wertentwicklung

Im Zeitraum vom 01.07.2023 bis 30.06.2024 wurde eine Liegenschaft neu erworben, eine Liegenschaft unterjährig fertiggestellt und eine Stammliegenschaft in mehrere Einheiten aufgeteilt. Die positive Wertentwicklung des Portfolios von CHF 152,560,000 ist auf den Neuzukauf sowie auf eine positive innere Wertveränderung zurückzuführen. Die innere Wertveränderung des Bestandportfolios (ohne Liegenschaften im Bau und Bestandsänderungen) beläuft sich gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt +CHF 98,342,000 bzw. + 4.7%.

¹ Swiss Valuation Standard (SVS) - Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, (vdf, 2017), 51

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften aus dem Portfolio des IMMOFONDS ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden.

Zürich, 19. Juli 2024

KPMG AG



Ulrich Prien
Partner, Real Estate



Kilian Schwendimann
Director, Real Estate

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2024

		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	9	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 (CHF)
0	66	5 733	0	0	109	39 089 518	24 536 105	44 436 000	1.1%	1 725 037
2	54	6 800	604	0	73	38 653 119	38 335 416	61 342 000	0.3%	2 135 875
0	24	1 567	0	0	18	3 845 349	6 578 082	8 549 000	0.4%	364 642
0	24	1 536	0	0	32	8 197 673	7 332 000	11 201 000	7.7%	420 438
6	24	2 744	0	0	49	13 968 023	9 957 000	17 185 000	0.6%	684 902
9	31	3 689	0	0	35	18 431 151	14 103 000	23 186 000	0.3%	914 125
0	36	2 376	0	0	25	5 430 227	7 851 680	12 708 000	0.0%	556 380
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 327 560	11 449 000	0.7%	420 286
2	17	1 574	0	0	21	6 706 598	5 811 883	11 810 000	-0.4%	465 319
0	24	1 632	0	0	43	7 281 209	8 618 582	15 487 000	0.2%	500 809
0	25	1 647	300	0	4	3 692 242	6 579 000	9 886 000	2.3%	445 215
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 888 000	7 029 000	0.6%	326 328
0	15	1 075	0	0	13	3 199 079	4 136 600	8 077 000	0.7%	288 144
0	32	2 052	0	0	12	6 325 356	7 732 600	9 138 000	0.8%	447 547
6	24	2 716	0	0	40	8 146 770	9 774 600	10 362 000	1.0%	528 571
0	32	1 964	0	0	0	5 473 095	8 479 000	7 641 000	0.2%	403 501
0	45	3 105	0	0	29	8 430 697	12 917 800	14 632 000	0.0%	671 323
0	27	2 628	0	0	39	13 113 650	12 290 000	14 818 000	1.6%	612 331
9	30	4 014	0	0	48	18 024 677	12 957 724	20 574 000	0.9%	871 769
0	41	2 962	0	0	47	20 692 028	19 983 523	25 977 000	0.7%	837 033
0	24	1 546	0	0	17	13 316 366	8 490 520	16 633 000	0.1%	542 988
8	24	2 608	0	0	33	10 565 914	9 460 506	15 428 000	0.7%	638 336
9	30	2 382	0	0	51	10 354 438	9 826 254	16 347 000	0.1%	464 088
0	12	900	0	0	7	3 125 899	3 144 982	4 527 000	0.3%	209 340
0	38	2 860	0	0	23	15 044 833	12 362 536	21 856 000	0.2%	806 680
0	16	1 138	0	0	24	5 647 000	5 509 697	8 071 000	1.1%	301 853
0	32	2 160	0	0	20	3 869 199	8 059 094	9 941 000	0.0%	474 524
0	16	968	0	0	0	2 272 271	3 563 403	6 052 000	0.1%	247 753
13	42	4 475	0	0	108	17 418 703	15 605 028	23 239 000	1.2%	1 038 611
5	25	2 530	0	0	31	9 401 581	10 003 470	10 931 000	1.1%	511 648
0	32	2 122	0	0	28	5 579 221	7 655 547	12 937 000	2.3%	496 132
0	17	1 260	0	0	15	5 123 369	4 411 740	7 649 000	8.9%	286 520
0	8	492	0	0	8	1 905 160	2 182 685	2 798 000	0.0%	122 463
0	40	3 569	0	0	79	20 079 383	16 383 000	23 628 000	3.9%	980 694
10	40	3 430	0	0	40	6 655 160	10 879 600	11 082 000	0.1%	576 125
6	20	1 780	0	0	20	6 611 280	6 155 100	5 770 000	2.8%	304 408
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	8 832 000	0.5%	411 891
14	15	1 809	0	0	18	25 063 714	9 486 600	21 642 000	0.8%	567 469
2	20	1 559	0	0	23	4 125 095	5 281 159	4 257 000	-0.1%	274 899
3	15	1 287	0	0	26	5 833 397	4 809 833	6 289 000	0.6%	296 055
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	6 250 692	8 492 000	2.1%	335 876
2	17	1 469	0	0	11	7 420 756	6 280 879	8 106 000	0.1%	334 679
0	56	3 760	0	0	53	6 252 470	10 105 148	18 788 000	0.6%	791 748
0	54	3 336	0	0	67	19 586 053	12 587 069	27 894 000	1.0%	987 333
0	45	4 284	323	3 186	155	46 468 353	36 795 000	41 028 000	0.8%	1 897 650
3	26	2 647	0	0	26	10 625 118	8 175 913	13 597 000	0.2%	566 630
0	33	2 343	0	0	32	5 698 095	7 789 765	12 317 000	0.7%	516 735
8	40	3 708	0	0	48	8 381 224	15 780 856	17 307 000	0.3%	747 959
0	24	1 256	0	0	30	11 735 928	4 984 222	11 782 000	-0.9%	384 344
0	48	2 848	0	0	53	20 529 158	14 929 300	18 985 000	2.6%	689 656
1	36	3 015	0	0	44	7 264 949	10 003 952	16 385 000	0.8%	684 615
0	32	2 574	0	0	36	10 571 261	7 832 000	12 518 000	2.1%	585 940
0	64	4 094	0	0	45	9 477 407	16 144 900	18 967 000	3.7%	846 768

		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zim- mer	2 und 2 ½ Zim- mer	3 und 3 ½ Zim- mer	4 und 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	Garage/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
1	29	2 493	103	0	45	13 064 849	12 909 990	19 077 000	2.0%	687 877
6	26	2 180	0	0	29	7 454 800	8 531 269	13 486 000	0.1%	509 258
0	38	2 910	69	0	41	14 858 550	11 505 671	23 340 000	0.1%	793 193
3	34	3 230	0	0	43	17 932 018	12 259 000	17 813 000	2.4%	801 707
0	23	1 262	214	0	17	3 863 333	6 269 152	7 796 000	0.2%	392 608
0	16	260	240	0	16	5 048 092	2 301 313	5 362 000	4.3%	187 579
0	30	2 510	0	0	32	10 456 686	7 721 600	12 243 000	0.4%	577 117
0	36	2 282	0	0	15	5 059 372	8 300 920	12 104 000	0.1%	506 452
0	48	2 449	0	0	34	7 054 071	9 935 408	14 514 000	-0.9%	615 625
19	26	3 306	0	0	43	9 241 310	13 938 375	19 109 000	1.0%	703 323
0	56	3 919	0	0	61	12 752 359	13 448 900	23 796 000	1.4%	936 465
3	92	6 733	0	0	101	26 777 766	23 930 600	43 193 000	0.7%	1 567 400
0	30	2 060	0	0	25	11 020 549	6 221 400	12 761 000	0.4%	437 456
4	96	7 346	0	0	74	15 635 253	21 224 200	36 248 000	0.7%	1 536 742
0	40	3 538	227	154	74	17 066 043	13 009 822	19 582 000	1.1%	907 339
0	21	2 424	0	0	38	13 316 728	10 344 234	19 479 000	0.3%	695 022
0	44	2 963	0	0	29	6 629 298	8 753 762	12 045 000	0.4%	644 136
0	32	3 584	0	0	62	18 094 431	10 488 927	22 916 000	0.0%	902 125
0	24	1 768	0	0	8	4 275 382	5 650 000	8 875 000	0.0%	392 120
0	66	4 422	0	0	56	9 795 852	14 376 000	19 715 000	0.0%	957 358
4	41	4 592	271	174	68	18 169 364	19 222 000	20 650 000	1.2%	940 468
0	13	690	300	18	16	1 331 234	3 903 300	3 052 000	2.8%	188 330
0	46	2 881	0	0	24	11 580 847	10 305 100	14 946 000	8.8%	483 004
0	52	3 288	0	0	59	8 521 586	15 581 923	24 486 000	0.7%	862 592
4	23	1 661	0	0	10	4 652 647	6 342 800	8 262 000	6.9%	358 315
3	24	2 551	0	0	31	9 499 976	10 806 000	10 294 000	2.5%	516 522
0	25	1 657	0	0	10	3 800 355	6 338 920	10 893 000	0.0%	399 450
0	21	1 462	0	0	22	2 890 002	5 526 256	7 147 000	1.1%	311 866
0	31	2 736	519	0	66	17 145 349	14 522 604	26 101 000	0.0%	956 594
1	22	1 527	130	0	0	7 054 505	6 489 850	8 633 000	0.0%	360 131
0	44	3 092	0	76	28	6 881 387	12 149 670	19 915 000	0.1%	765 079
0	18	1 884	0	0	18	7 853 695	7 862 752	11 235 000	0.4%	466 270
0	40	3 570	32	0	46	18 258 767	12 421 454	23 042 000	0.2%	895 925
0	47	3 486	0	100	55	17 285 989	11 328 400	16 070 000	3.7%	716 029
1	17	1 163	0	0	11	2 641 328	4 144 659	7 739 000	-0.6%	296 893
0	9	630	0	0	4	1 427 988	2 670 244	4 007 000	0.4%	148 464
0	12	780	0	0	3	1 687 692	3 633 854	4 955 000	0.0%	197 554
0	37	1 517	0	0	22	4 795 387	6 083 501	14 400 000	0.5%	489 590
0	21	1 198	0	0	8	2 748 347	5 073 464	8 116 000	0.0%	310 692
0	22	1 526	0	0	30	3 613 640	7 377 872	10 829 000	0.4%	390 240
0	18	1 152	0	0	9	7 019 837	3 979 761	7 187 000	0.0%	203 674
0	12	876	0	0	12	1 844 334	3 320 390	5 784 000	-3.5%	235 801
0	17	1 101	0	100	11	2 179 334	4 597 464	6 382 000	0.0%	287 323
0	51	1 707	0	0	28	14 930 952	9 494 822	14 496 000	0.3%	532 585
3	39	3 923	0	0	49	13 867 095	16 937 348	27 891 000	0.3%	1 166 343
2	18	2 162	598	0	33	14 949 283	11 647 508	26 350 000	0.3%	905 665
5	15	1 823	0	0	15	6 579 736	6 137 862	14 410 000	0.0%	481 509

		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 ³⁾	Regensdorferstrasse 65-69	1959	2024		2 669	3	1	13	9	7
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					396 200	228	266	651	1 406	982

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 2023³⁾Fertigstellung per 1. Mai 2024**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 (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 453 439	12 987 000	0.8%	430 784
0	19	1 407	0	0	15	6 061 261	5 741 024	12 778 000	0.5%	431 265
4	34	2 470	0	126	37	14 378 036	13 571 757	25 196 000	2.3%	819 941
0	12	793	148	0	15	5 216 499	5 143 122	9 063 000	0.1%	321 779
4	6	718	0	0	0	10 233 317	5 859 444	10 917 000	-1.0%	315 167
8	23	2 192	197	0	29	11 386 932	13 467 318	20 493 000	0.1%	651 226
0	15	1 393	0	0	8	5 364 911	7 186 264	17 525 000	3.6%	496 925
3	11	1 407	0	0	31	8 744 397	8 626 048	21 065 000	1.6%	604 343
0	12	1 001	0	0	15	12 577 606	6 536 293	19 355 000	1.3%	518 667
0	24	1 576	0	0	15	3 831 999	6 408 562	14 050 000	0.1%	428 441
0	16	960	0	0	3	2 331 853	3 715 145	8 718 000	0.0%	274 517
0	20	655	78	0	13	16 350 286	4 446 478	16 486 000	1.7%	428 408
2	32	2 519	0	0	27	19 955 091	0	47 248 000	11.7%	228 520
0	32	1 683	326	0	31	7 076 085	10 164 444	20 564 000	1.1%	721 146
3	60	6 296	0	0	78	24 633 712	21 977 268	50 022 000	0.9%	1 677 290
0	21	1 089	0	0	17	7 837 953	6 638 458	16 558 000	2.5%	492 536
201	3 506	273 798	4 677	3 934	3 762	1 187 800 835	1 121 479 289	1 853 313 000	1.0%	70 000 750

3	39	3 923	0	0	49	13 867 095	16 937 348	27 891 000	0.3%	1 166 343
3	39	3 923	0	0	49	13 867 095	16 937 348	27 891 000	0.3%	1 166 343

0	1	103	2 384	107	16	14 568 676	10 428 000	15 096 000	8.3%	516 320
0	0	0	785	907	0	8 531 326	5 497 000	8 123 000	0.0%	120 000
0	5	316	327	0	3	34 252 029	8 163 200	32 948 000	0.7%	865 103
0	0	0	8 688	1 177	227	29 265 289	37 963 926	29 925 000	6.9%	1 724 504
0	3	300	5 193	2 558	310	58 645 975	47 073 452	52 472 000	19.6%	1 390 823
0	1	119	3 614	5 080	58	43 466 951	28 655 200	44 435 000	3.5%	1 488 333
0	5	378	1 203	0	1	7 984 515	7 488 345	18 464 000	0.5%	366 448
0	0	0	1 324	162	12	14 961 079	10 588 097	16 476 000	0.3%	551 621
0	15	1 217	23 517	9 991	627	211 675 840	155 857 220	217 939 000	7.6%	7 023 152

		Er-	Bau-	Letzte	Grund-	Anzahl	1 und	2 und	3 und	4 und
		werbs-	jahr	Sanie-	stücks-	Ge-	Zim-	Zim-	Zim-	Zim-
		jahr	jahr	rung	fläche m ²	bäude	mer	mer	mer	mer
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, EINSCHLISSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004			33 759					
Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004								
Lausanne	Chemin de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	13	11	5	4
Total					35 493	2	13	11	5	4

Davon im Baurecht

Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004			33 759					
Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004								
Total					33 759	0	0	0	0	0

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten					396 200	228	266	651	1 406	982
- 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					35 493	2	13	11	5	4
- davon im Baurecht					33 759	0	0	0	0	0
Total					506 153	255	297	806	1 467	1 049

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 (CHF)
2	17	1 564	337	0	35	11 897 765	6 959 000	14 878 000	1.6%	455 124
0	95	6 096	1 266	73	169	41 172 258	35 873 000	36 756 000	2.8%	1 752 965
3	32	2 592	928	217	92	21 704 415	20 514 005	27 602 000	1.6%	1 221 800
0	50	3 369	1 051	0	60	23 108 351	16 257 000	25 387 000	0.5%	1 153 943
2	42	3 928	1 113	0	76	31 469 905	23 256 000	31 274 000	1.8%	1 409 255
0	12	806	241	0	11	3 238 477	5 105 100	10 358 000	3.9%	361 749
0	5	480	414	0	0	13 798 985	11 512 234	26 072 000	0.0%	716 548
1	21	1 446	280	160	15	8 673 558	9 264 586	20 538 000	0.0%	673 831
8	274	20 281	5 630	450	458	155 063 714	128 740 925	192 865 000	1.6%	7 745 213
						46 613 322	50 253 700	27 557 000	10.8%	1 088 868
						16 076 656	0	20 212 000	0.0%	0
0	33	1 295	0	0	1	5 661 659	7 273 408	13 171 000	14.8%	143 298
0	33	1 295	0	0	1	68 351 637	57 527 108	60 940 000	11.2%	1 232 165
						46 613 322	50 253 700	27 557 000	-	1 088 868
						16 076 656	0	20 212 000	-	0
0	0	0	0	0	0	62 689 978	50 253 700	47 769 000	10.8%	1 088 868
201	3 506	273 798	4 677	3 934	3 762	1 187 800 835	1 121 479 289	1 853 313 000	1.0%	70 000 750
3	39	3 923	0	0	49	13 867 095	16 937 348	27 891 000	0.3%	1 166 343
0	15	1 217	23 517	9 991	627	211 675 840	155 857 220	217 939 000	7.6%	7 023 152
8	274	20 281	5 630	450	458	155 063 714	128 740 925	192 865 000	1.6%	7 745 213
0	33	1 295	0	0	1	68 351 637	57 527 108	60 940 000	11.2%	1 232 165
0	0	0	0	0	0	62 689 978	50 253 700	47 769 000	10.8%	1 088 868
209	3 828	296 590	33 824	14 375	4 848	1 622 892 025	1 463 604 543	2 325 057 000	1.8%	86 001 281





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

