



IMMOFONDS

der Fonds für Immobilien

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Fonds suisse de placements immobiliers

Jahresbericht

Rapport annuel

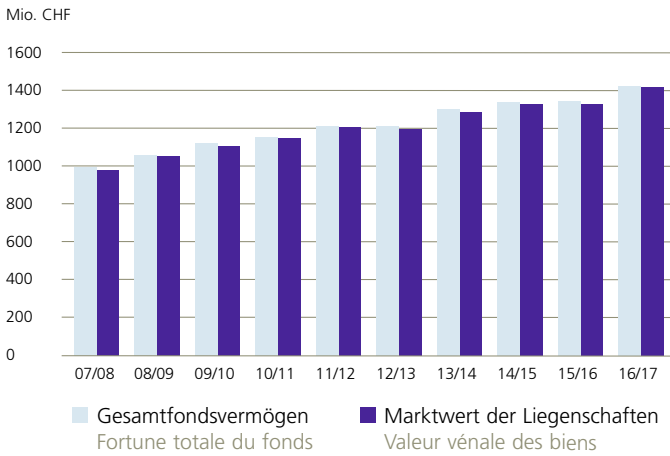
2016/2017



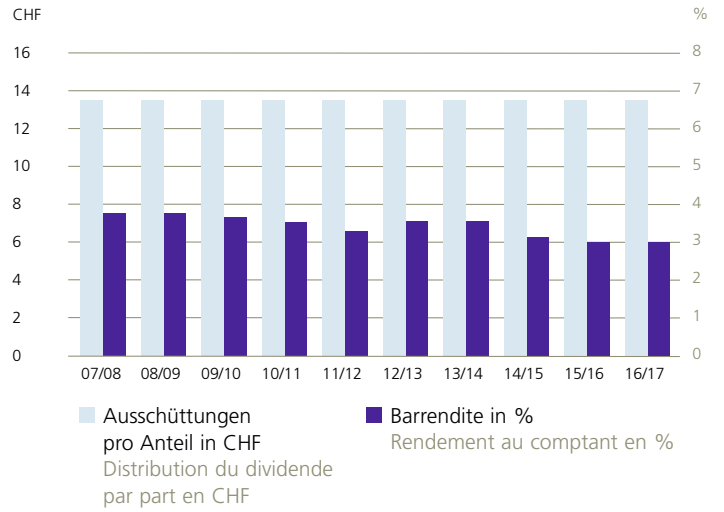
Rendite und Vermögen

Rendement et fortune du fonds

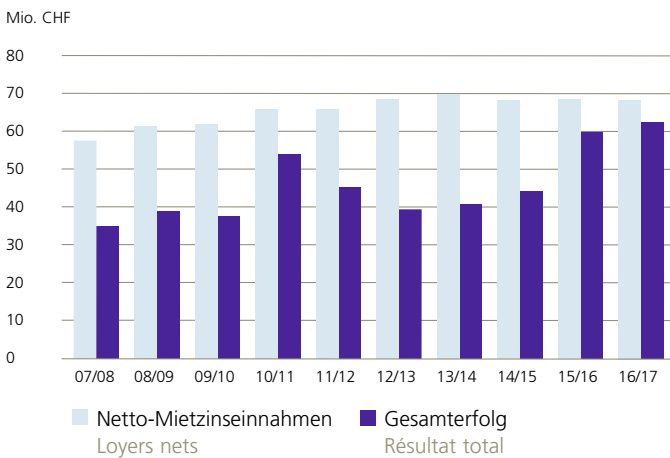
Vermögen Fortune du fonds



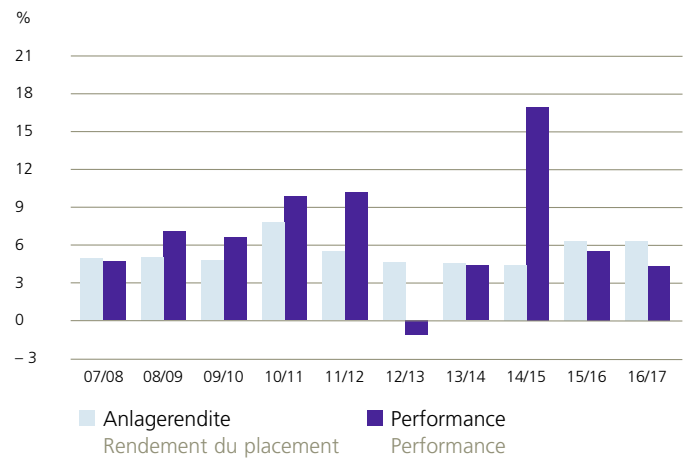
Ausschüttung Distribution du dividende



Ertrag Résultat

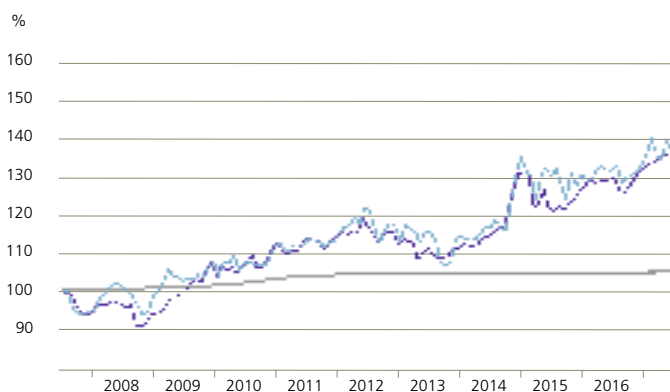


Rendite/Performance Rendement/Performance



Börsenkurs und Inventarwert (indexiert)

Cours boursier et valeur d'inventaire (indexé)



Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds Jahresbericht 2016/2017

Inhaltsverzeichnis

Rendite und Vermögen	2
Kennzahlen	4
Editorial	5
Wechsel in der Geschäftsführung	7
Jahresbericht	10
Immobilienstandorte	13
Interview mit Markus Fuchs	16
Organisation	19
Entwicklung des IMMOFONDS	22
Vermögensrechnung	23
Erfolgsrechnung	24
Verwendung des Erfolgs	25
Veränderung des Nettovermögens	25
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	26
Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes	27
Mitteilungen an die Anleger	27
Effektenbestand	27
Veränderung im Liegenschaftenbestand	27
Zusatzangaben	27
Inventar der Liegenschaften	30
Bericht der Revisionsstelle	42
Impressum	43

Fonds suisse de placements immobiliers Rapport annuel 2016/2017

Table des matières

Rendement et fortune du fonds	2
Chiffres-clés	4
Editorial	6
Changement au sein de la direction	7
Rapport annuel	11
Localisation des biens immobiliers	13
Entretien de Markus Fuchs	17
Organisation	19
Evolution du portefeuille d'immeubles	22
Compte de fortune	23
Compte de résultat	24
Affectation du résultat	25
Variation de la fortune nette du fonds	25
Hypothèques et autres engagements couverts	26
Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire	27
Informations aux investisseurs	27
Valeurs mobilières	27
Evolution d'IMMOFONDS	27
Données supplémentaires	27
Portefeuille des biens immobiliers	30
Rapport de l'organe de révision	42
Impressum	43

Verkaufsrestriktionen

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

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis.

Kennzahlen

Chiffres-clés

	30.06.17	30.06.16	Veränderung Variation in/en %	
Eckdaten				Données de référence
Valoren-Nr. 977 876/ISIN CH 000 977 876 9				N° de valeur 977 876/ISIN CH 000 977 876 9
Anzahl Anteile im Umlauf	3 218 915	3 218 915	0,0	Nombre de parts en circulation
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) in CHF	314.50	309.10	1,7	Valeur d' inventaire par part (avant répartition du dividende) en CHF
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF ¹⁾	308.00	303.00	1,7	Valeur de rachat par part en CHF ¹⁾
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	482.00	456.50	5,6	Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	418.00	415.00	0,7	Cours en Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	455.75	449.75	1,3	Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E ratio)	23,5	24,2	-2,9	Ratio cours-bénéfice (P/E ratio)
Agio/Disagio in %	44,9	45,6	-1,5	Agio/disagio en %
Vermögensrechnung in Mio. CHF				Compte de fortune (en millions de CHF)
Gestehungskosten der Liegenschaften	1 186,7	1 142,7	3,9	Prix de revient des biens
Marktwert der Liegenschaften	1 409,7	1 330,8	5,9	Valeur vénale des biens
Gesamtfondsvermögen	1 416,8	1 343,8	5,4	Fortune totale du fonds
Fremdkapital	285,0	258,5	10,3	Capitaux empruntés
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	20,2	19,4	4,1	Ratio d'endettement en % de la valeur vénale des biens
Nettofondsvermögen	1 012,3	995,0	1,7	Fortune nette du fonds
Erfolgsrechnung in Mio. CHF				Compte de résultat (en millions de CHF)
Netto-Mietzinseinnahmen	68,5	68,6	-0,2	Loyers nets
Mietertrags-Ausfallrate in %	5,1	4,8	6,2	Taux de perte sur loyers en %
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5,3	4,9	8,8	Entretien courant et réparations
Ausserordentlicher Unterhalt	1,5	0,7	120,3	Charges d'entretien extraordinaires
Nettoertrag	41,2	44,1	-6,7	Revenu net
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0,0	12,4	-100,0	Gains et pertes de capital réalisés
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	21,2	3,3	541,5	Gains et pertes de capital non réalisés
Gesamterfolg	62,3	59,9	4,1	Résultat total
Rendite und Performance in %				Rendement et performance en %
Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0,0	Distribution du dividende par part en CHF
Ausschüttungsrendite (Barrendite)	3,0	3,0	0,0	Rendement sur distribution (rendement au comptant)
Ausschüttungsquote	109,7	98,5	11,4	Coefficient de distribution
Eigenkapitalrendite (ROE)	6,3	6,0	5,0	Rendement des fonds propres (ROE)
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,9	4,8	2,1	Rendement du capital investi (ROIC)
Anlagerendite	6,4	6,4	0,0	Rendement de placement
Performance	4,4	5,6	-21,4	Performance
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,9	74,4	-2,0	Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0,62	0,62	0,0	Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0,86	0,85	1,2	Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))

¹⁾ Berechnet vom NAV inkl. Ausschüttung

¹⁾ calculé sur la base de la VNI, y c. les dividendes distribués

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 Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.

Les données historiques de performance ne sont pas garanties des résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent s'apprécier, mais aussi se déprécier, et ne sauraient être garantis. Lors de la revente de ses parts, l'investisseur pourra éventuellement recevoir un montant inférieur à celui qu'il a initialement investi.

Wohnungsmärkte im Gleichgewicht

In den vergangenen zehn Jahren war das Umfeld für Renditewohnliegenschaften in der Schweiz mehrheitlich positiv. Auf der Nachfrageseite sorgte das Wirtschaftswachstum dafür, dass zusätzliche Arbeitskräfte beschäftigt werden konnten. Jährlich stieg die Wohnbevölkerung in der Schweiz um rund ein Prozent an. Mit der steigenden Kaufkraft nahm dabei nicht nur der Wohnungs-, sondern auch der Flächenbedarf der Bevölkerung zu. Gesellschaftliche Trends hin zu immer mehr Singlehaushalten verstärkten den Effekt.

Die zusätzlich benötigten Arbeitskräfte wurden vor allem im Ausland rekrutiert. Im Jahr 2008 erreichte die Nettozuwanderung fast 100 000 Personen. Dies führte zu politischen Gegenmassnahmen und einer längeren Unsicherheit nach der Annahme der Masseneinwanderungsinitiative im Jahr 2014. Der auf den Jahresbeginn 2017 nach längerem Tauziehen umgesetzte sehr moderate Inländervorrang wird sich nicht entscheidend auf die Höhe der Zuwanderung auswirken. Da aber die Wirtschaft auch im übrigen Europa angezogen hat, ist die Schweiz als Arbeitsort weniger attraktiv geworden und die Nettozuwanderung ist 2016 auf 60 000 gesunken. Der Wanderungssaldo ist für Renditeliegenschaften zentral, da die ausländische Bevölkerung, die rund ein Viertel der Gesamtbevölkerung ausmacht, zu 80 % zur Miete wohnt. Im Vergleich dazu beträgt der Anteil der Mieter bei der inländischen Bevölkerung nur rund 50 %.

Die Angebotsseite war in den vergangenen zehn Jahren primär durch die Zinsentwicklung geprägt. 2008 lag der hypothekarische Referenzzinssatz, nach welchem sich die Mieten seither richten, bei 3,5 % und der Zinssatz für eine zehnjährige Fixhypothek bei rund 4,5 %. Am 1. Juni 2017 ging der Referenzzinssatz zum achten Mal in Folge zurück, auf 1,5 %, und zehnjährige Fixhypotheken waren unter 2 % erhältlich. In einer ersten Phase hatten die sinkenden Zinsen zur Folge, dass Mieter vermehrt zu Eigentümern wurden. Entsprechend lag der Fokus des Angebots auf der Erstellung von Wohneigentum. Die steigenden Immobilienpreise riefen die Regulatoren auf den Plan, die von den Käufern seit nunmehr gut zwei Jahren mehr Eigenkapital und höhere Einkommen verlangen, so dass sich der Schweizer Durchschnittshaushalt heute Wohneigentum immer weniger leisten kann.

Je tiefer die Zinsen sanken, desto schwieriger wurde es für Investoren, Anlagen mit tiefem Risiko zu finden, die überhaupt noch eine Rendite abwerfen. Diese fanden sie im Mietwohnungsmarkt. So ist die Anzahl neu erstellter Mietwohneinheiten in den vergangenen Jahren beständig angestiegen. 2016 kamen 26 000 Mietwohnungen neu auf den Markt, vor zehn Jahren waren es erst halb so viele. Solange die Zinsen tief sind, hält der Anlagedruck der Investoren an und es fliesst weiterhin sehr viel Kapital in den Immobilienmarkt. 2016 nahmen die Immobilienanlagegefässe neue Mittel in der Höhe von CHF 3,5 Mrd. auf. Das ist nur geringfügig weniger als im Vorjahr mit CHF 4,1 Mrd. Der Immobilienanteil an den Gesamtinvestitionen der Schweizer Pensionskassen stieg per Ende 2016 um einen Prozentpunkt auf 23 %. Die neuen Mittel treffen auf einen Markt mit hohen Preisen und sinkenden Renditen. So ist der Medianwert der Transaktionsrenditen im

Wohnsegment bei den direkten Immobilienanlagen 2016 auf einen neuen Tiefststand von 3,6 % gesunken – vor drei Jahren lag er noch einen Prozentpunkt höher.

Die anhaltend hohe Bautätigkeit hat dazu geführt, dass 2016 Angebot und Nachfrage im Wohnungsmarkt seit zehn Jahren im Schweizer Mittel erstmals im Gleichgewicht waren, wie das Bundesamt für Wohnungswesen ermittelte. Das ist eine gute Nachricht für Mieter, die bei höheren Leerständen eher eine bezahlbare Wohnung finden. So stieg die Leerstandsquote in der Schweiz per 1. Juni 2017 von 1,3 % im Vorjahr auf 1,5 %. Der Mietpreisindex des Schweizer Immobilienbestandes stieg in der Berichtsperiode gemäss Bundesamt für Statistik allerdings um 1,2 % weiter an, während der Angebotsmietindex von Homegate um 1,3 % zunahm. In den Ballungszentren rund um Zürich und Zug ist die Nachfrage weiterhin hoch und das Angebot an Wohnungen bleibt knapp. In diesen beiden Kantonen befindet sich über die Hälfte der Liegenschaften des IMMOFONDS.

Wie positioniert sich der IMMOFONDS in diesem Umfeld? Im Gegensatz zu vielen anderen Immobiliengefässen legen wir den Fokus gänzlich auf die Qualität des Bestandes von rund 3600 Wohnungen an guten Lagen zu erschwinglichen Mietpreisen. Wir sehen keinen Mehrwert für die Anteilhaber darin, neue Mittel aufzunehmen, wenn sie wie heute nur zu unterdurchschnittlichen Renditen oder in peripheren Lagen mit hohem Leerstandsrisiko investiert werden können. Im Geschäftsjahr haben wir uns darauf konzentriert, die Fertigstellung der Neu- und Ersatzbauten in Aarburg, Cham, Chur, Ermatingen und Zürich voranzutreiben, die sich zum Teil bereits in der Erstvermietung befinden. Die Mietertragsausfallrate lag bei 5,1 % (im Vorjahr 4,8 %), bedingt durch den anhaltend hohen Anteil an Neubauwohnungen in der Erstvermietung.

Im Geschäftsjahr stieg der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS um 5,9 % auf CHF 1409,7 Mio. Der Inventarwert pro Anteil nahm um 1,7 % auf CHF 314.50 und der Börsenkurs um 1,3 % auf CHF 455.75 zu. Mit einer Barrendite von 3,0 % bei einer Ausschüttung von CHF 13.50 bleibt der IMMOFONDS eine langfristig attraktive und beständige Anlage im Segment der Renditewohnliegenschaften.

Wie bereits am 6. März 2017 angekündigt, wird es per Ende September 2017 in der operativen Führung des IMMOFONDS einen Wechsel geben. Dominik Weber wird die AG für Fondsverwaltung nach fünf Jahren umsichtiger und erfolgreicher Führung verlassen. Der Verwaltungsrat dankt Dominik Weber für sein grosses Engagement und wünscht ihm alles Gute und viel Erfolg. Eine Würdigung seiner Tätigkeit und die Vorstellung von Gabriela Theus, die seine Nachfolge antreten wird, finden Sie auf Seite 7.

Zug, 28. September 2017

Othmar Stöckli



Präsident des Verwaltungsrats

Dominik Weber



Geschäftsführer

Les marchés du logement en équilibre

Durant les dix dernières années, l'environnement de l'immobilier de rendement en Suisse s'est révélé majoritairement positif. Du côté de la demande, la croissance économique a permis d'embaucher de la main d'œuvre supplémentaire. La population résidant en Suisse a augmenté de près d'un pour cent par an. La hausse du pouvoir d'achat a renforcé non seulement le besoin de logements mais aussi le besoin de surface. Les tendances sociales qui donnent lieu à de plus en plus de ménages d'une personne démultiplient cet effet.

La main d'œuvre supplémentaire nécessaire a surtout été recrutée à l'étranger. L'immigration nette a pratiquement atteint le nombre de 100 000 personnes en 2008. Cela a entraîné des contre-mesures politiques et une incertitude persistante suite à l'adoption de l'initiative sur l'immigration de masse en 2014. La très légère préférence nationale mise en œuvre au début de l'année 2017 après bien des atermoiements n'aura pas d'impact décisif sur l'immigration. Comme l'économie s'est également redressée dans le reste de l'Europe, la Suisse a perdu de son attrait en tant qu'employeur, et l'immigration nette est repassée à 60 000 individus en 2016. Le solde migratoire est un élément central pour l'immobilier de rendement car la population étrangère, qui représente environ un quart de la population totale, est locataires à raison de 80%, alors que la population suisse n'est locataire qu'à raison de 50% environ.

L'offre a essentiellement été marquée par l'évolution des taux d'intérêt ces dix dernières années. En 2008, le taux d'intérêt de référence hypothécaire, sur lequel les loyers sont basés depuis lors, s'élevait à 3,5% et le taux d'intérêt pour un emprunt à taux fixe sur dix ans était d'environ 4,5%. Le 1^{er} juin 2017, le taux d'intérêt de référence a baissé pour la huitième fois consécutive pour passer à 1,5% et les emprunts hypothécaires à taux fixe sur dix ans étaient disponibles pour moins de 2%. Lors d'une première phase, les taux en baisse ont conduit les locataires à se tourner de plus en plus vers la propriété. Par conséquent, l'offre se concentrait essentiellement sur la construction de logements en propriété. Les prix croissants de l'immobilier ont interpellé les autorités de régulation, qui exigent des acheteurs un apport personnel supérieur et des revenus plus élevés depuis deux bonnes années, de telle sorte que le foyer suisse moyen peut de moins en moins se permettre d'accéder à la propriété à l'heure actuelle.

Plus les taux baissaient, plus les investisseurs éprouvaient des difficultés à trouver des placements à faible risque qui dégageaient malgré tout un rendement. De tels placements se trouvaient sur le marché du logement locatif. Le nombre d'unités de logement locatif nouvellement construites a ainsi continuellement augmenté ces dernières années. En 2016, 26 000 logements locatifs ont été injectés sur le marché, contre à peine la moitié il y a dix ans. Tant que les taux d'intérêt sont bas, la pression exercée par les investisseurs ne faiblit pas et des volumes élevés de capitaux continuent d'affluer sur le marché immobilier. En 2016, les véhicules de placement immobilier ont absorbé de nouveaux fonds à hauteur de CHF 3,5 mrd. Ce niveau est à peine plus bas que celui de l'année précédente (4,1 mrd). La part de l'immobilier dans les investissements totaux des caisses de pension suisses a augmenté d'un point pour passer à 23% fin 2016. Cet argent frais fait son entrée sur un marché affichant des prix élevés et des rendements en baisse. En 2016, la valeur médiane des rendements des trans-

actions dans le segment du logement pour les investissements immobiliers directs a ainsi de nouveau reculé à son niveau le plus bas, soit 3,6%, alors qu'elle était encore de 4,6% trois ans plus tôt.

L'activité de construction soutenue a été telle que l'offre et la demande sur le marché du logement, en moyenne à l'échelle de la Suisse, ont été en équilibre pour la première fois depuis dix ans en 2016, d'après les calculs de l'Office fédéral du logement. Il s'agit là d'une bonne nouvelle pour les locataires, qui trouvent plus facilement un appartement abordable en présence d'un taux de vacance plus élevé. Au 1^{er} juin 2017, le taux de vacance en Suisse a ainsi enregistré une hausse pour passer de 1,3% l'année précédente à 1,5%. D'après l'Office fédéral de la statistique, l'indice des loyers du parc immobilier suisse a toutefois continué d'augmenter de 1,2% pendant l'année sous revue, alors que l'indice des loyers proposés de Homegate a progressé de 1,3%. Dans les centres urbains autour de Zurich et de Zoug, la demande reste forte et l'offre de logements demeure serrée. Plus de la moitié des biens immobiliers d'IMMOFONDS se situent dans ces deux cantons.

Comment se positionne IMMOFONDS dans cet environnement? Contrairement à de nombreux autres véhicules d'investissement immobilier, nous mettons entièrement l'accent sur la qualité du parc, qui compte près de 3600 appartements bien situés et disponibles pour un loyer abordable. Nous ne voyons aucun intérêt pour les actionnaires d'absorber de nouveaux fonds si ces derniers ne peuvent être investis que pour des rendements inférieurs à la moyenne ou dans des zones périphériques affichant un risque conséquent de vacance, comme c'est le cas aujourd'hui. Au cours de l'exercice, nous nous sommes attelés à faire progresser l'achèvement des constructions neuves et de remplacement à Aarburg, à Cham, à Coire, à Ermatingen et à Zurich, certains de ces biens accueillant d'ores et déjà leurs premiers locataires. Le taux de perte de loyer était de 5,1% (contre 4,8% l'année précédente) en raison de la part de logements neufs en location initiale demeurant élevée.

Au cours de l'exercice, la valeur de marché des biens d'IMMOFONDS a progressé de 5,9% pour passer à CHF 1409,7 mio. La valeur d'inventaire par part a augmenté de 1,7% pour s'élever à CHF 314.50, et le cours de bourse a enregistré une hausse de 1,3% pour s'établir à CHF 455.75. Avec un rendement de 3,0% et un dividende de CHF 13.50, IMMOFONDS demeure un placement résistant et attractif à long terme dans le segment de l'immobilier de rendement.

Comme annoncé le 6 mars 2017, la gestion opérationnelle d'IMMOFONDS connaîtra un changement fin septembre 2017. Dominik Weber quittera l'AG für Fondsverwaltung après cinq ans de gestion prudente et couronnée de succès. Le conseil d'administration remercie Dominik Weber pour son immense dévouement et lui souhaite bonne continuation et beaucoup de succès. Vous trouverez un hommage à son travail et la présentation de Gabriela Theus, qui prendra sa succession, en page 7.

Zoug, le 28 septembre 2017

Othmar Stöckli



Président du conseil d'administration

Dominik Weber



Directeur

Wechsel in der Geschäftsführung



Gabriela Theus übernimmt am 1. Oktober 2017 den Vorsitz der Geschäftsleitung der AG für Fondsverwaltung, der Fondsgesellschaft des IMMOFONDS. Sie folgt in dieser Position auf Dominik Weber, der nach fünf erfolgreichen Jahren per Ende September zurücktritt.

Dominik Weber übernahm im Oktober 2012 die Verantwortung des IMMOFONDS im Teilzeitpensum. Der Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung (AGFO) entschied 2017 aufgrund der komplexer gewordenen wirtschaftlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen den Vorsitz der Geschäftsleitung der AGFO auf ein Vollzeitpensum auszubauen. Aufgrund anderweitiger beruflicher Verpflichtungen tritt Dominik Weber per Ende September 2017 von seiner Funktion bei der AGFO zurück.

Unter der Leitung von Dominik Weber entwickelte sich der IMMOFONDS sehr positiv. Das Fondsvermögen stieg innerhalb der letzten fünf Jahre um rund 13 % an. Der Liegenschaftsbestand wurde gezielt mit Neu- und Ersatzbauprojekten erweitert und verjüngt und der Fokus auf Wohnliegenschaften weiter verstärkt. Die Ausschüttungsrendite blieb im Branchenvergleich überdurchschnittlich. Ausserdem hervorzuheben sind die NZZ Real Estate Awards 2015, an denen der IMMOFONDS als Aufsteiger des Jahres ausgezeichnet wurde.

Der Verwaltungsrat dankt Dominik Weber ganz herzlich für die weitsichtige Führung des IMMOFONDS und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.

Gabriela Theus tritt am 1. Oktober 2017 im Vollzeitpensum die Nachfolge von Dominik Weber an. Die ausgewiesene Immobilienspezialistin war in den vergangenen sieben Jahren bei der Zug Estates Holding AG bzw. der Vorgängergesellschaft MZ-Immobilien tätig. Ab 2012 war sie als Chief Financial Officer unter anderem für die finanzielle Führung, das Personal und die Unternehmenskommunikation der an der SIX kotierten Immobilien-Gesellschaft zuständig. Zuvor war Gabriela Theus als Vice President bei Sal. Oppenheim Corporate Finance für Immobilienbewertungen und Immobilientransaktionen verantwortlich. Sie ist Mitglied des RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) und studierte an der Universität St. Gallen Betriebswirtschaftslehre.

Der Verwaltungsrat freut sich ausserordentlich, Gabriela Theus als Geschäftsführerin der AGFO und als Leiterin des IMMOFONDS gewonnen zu haben. Dank ihrer profunden Kenntnisse der Immobilienmärkte wird sie die Kontinuität des IMMOFONDS sicherstellen und die Entwicklung weiter vorantreiben.

Changement au sein de la direction



Le 1^{er} octobre 2017, Gabriela Theus reprendra la présidence de la direction de l'AG für Fondsverwaltung, la société de gestion de fonds d'IMMOFONDS. Elle succède à ce poste à Dominik Weber, qui tire sa révérence fin septembre, après cinq ans de bons et loyaux services.

Dominik Weber avait pris la responsabilité d'IMMOFONDS à temps partiel en octobre 2012. Le conseil d'administration de l'AG für Fondsverwaltung (AGFO) a décidé en 2017 de transformer la présidence de la direction de l'AGFO en poste à plein temps en raison des conditions générales économiques et réglementaires devenues plus complexes. Dominik Weber quitte ses fonctions au sein de l'AGFO à la fin du mois de septembre du fait d'autres obligations professionnelles.

IMMOFONDS a connu une évolution très positive sous la direction de Dominik Weber. Le patrimoine du fonds a augmenté de près de 13% au cours des cinq dernières années. Le parc immobilier a été élargi et rajeuni de manière ciblée par des projets de constructions neuves et de remplacement, et nous nous sommes davantage concentrés sur les biens immobiliers résidentiels. Le rendement de distribution est resté supérieur à la moyenne de la branche. Soulignons également les NZZ Real Estate Awards 2015, au cours desquels IMMOFONDS a été récompensé en tant qu'entreprise promue de l'année.

Le conseil d'administration remercie Dominik Weber du fond du cœur pour sa gestion clairvoyante d'IMMOFONDS et lui souhaite bonne continuation pour l'avenir.

Gabriela Theus prendra la succession de Dominik Weber à plein temps le 1^{er} octobre 2017. Pendant les sept dernières années, la spécialiste chevronnée de l'immobilier a travaillé chez Zug Estates Holding SA et au sein de MZ-Immobilien, la société qui l'a précédée. A partir de 2012, elle fut Chief Financial Officer de la société immobilière cotée au SIX, où elle fut chargée notamment de la direction financière, des ressources humaines et de la communication d'entreprise. Gabriela Theus travaillait auparavant chez Sal. Oppenheim Corporate Finance en qualité de vice-présidente et était responsable des évaluations et des transactions immobilières. Elle est membre de la RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) et a étudié la gestion d'entreprise à l'université de Saint-Gall.

Le conseil d'administration se réjouit ardemment d'accueillir Gabriela Theus au sein de notre entreprise en tant que directrice de l'AGFO et en tant que patronne d'IMMOFONDS. Grâce à ses connaissances approfondies des marchés de l'immobilier, elle assurera la continuité d'IMMOFONDS et en poursuivra le développement.

Erholung pur im malerischen Fischerdorf

Die Überbauung BELAGO in Ermatingen im Kanton Thurgau liegt einen Steinwurf entfernt vom Bodensee und gegenüber der Insel Reichenau. Ermatingen ist als malerisches Fischerdorf eine beliebte Tourismusdestination und ein idealer Wohnort für Familien und Senioren, die Ruhe und Natur schätzen. Nur wenige Minuten entfernt liegen Stein am Rhein sowie Konstanz. Der im Sommer 2017 fertiggestellte Neubau mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 20 Mio. ist Teil eines grösseren Projekts mit Wohneigentum. Er umfasst vier Gebäude mit insgesamt vierzig 2,5 bis 4,5-Zimmer-Wohnungen. Die Gebäude erfüllen Minergie-P-Standard und sind mit Wärmepumpenheizungen mit Erdsonden ausgerüstet.

Repos à l'état pur dans un pittoresque village de pêcheurs

Le lotissement BELAGO à Ermatingen, dans le canton de Thurgovie, se situe à deux pas du lac de Constance et en face de l'île de Reichenau. Pittoresque village de pêcheurs, Ermatingen est une destination touristique prisée et un lieu de vie idéal pour les familles et les seniors qui apprécient le calme et la nature. Stein am Rhein et Constance ne sont qu'à quelques minutes. La construction neuve achevée à l'été 2017 pour un investissement d'environ CHF 20 mio fait partie d'un projet plus vaste comportant des logements en propriété. Le site inclut quatre bâtiments comptant un total de 40 appartements de 2,5 à 4,5 pièces. Les bâtiments répondent à la norme Minergie P et sont équipés d'un système de chauffage à pompes à chaleur assorties de sondes géothermiques.





Nettovermögen überschreitet die Milliardengrenze

Renditeliegenschaften profitierten im vergangenen Geschäftsjahr erneut von einem günstigen Umfeld. Die Wirtschaft in der Schweiz legte 2016 gemessen am Bruttoinlandprodukt um 1,3 % zu. Die Wohnbevölkerung stieg um 1,1 % auf 8,4 Millionen. Diese rund 90 000 Personen sind neu am Wohnungsmarkt aufgetreten. Die ausländische Bevölkerung wuchs mit rund 50 000 stärker als die Schweizer Bevölkerung. Da bei der ausländischen Wohnbevölkerung der Anteil der Mieter höher ist als bei den Schweizerinnen und Schweizern, waren Mietwohnungen weiterhin stark gefragt. Aufgrund der Bautätigkeit der vergangenen Jahre hat sich auch das Angebot an Mietwohnungen stark ausgeweitet und der Markt bewegte sich im schweizerischen Durchschnitt in Richtung Gleichgewicht.

Die höchsten Zuwachsraten verzeichnete die Bevölkerung mit 1,5 % in den Kantonen Aargau, Zug und Waadt. In absoluten Zahlen legte die Bevölkerung im Kanton Zürich mit 21 000 Personen am stärksten zu. Dies entspricht einer Zunahme von 1,4 %. In der Grossagglomeration Zürich sind fast zwei Drittel der Liegenschaften des IMMOFONDS angesiedelt. Hier (und rund um den Genfersee) sind die Mieten deutlich höher als in der übrigen Schweiz und das Angebot an günstigen Mietwohnungen ist knapp. Von den sechs in den vergangenen zwei Jahren vom IMMOFONDS realisierten Neubauten befinden sich je zwei in den Kantonen Zürich und Aargau.

Gemessen an den Marktwerten waren Ende Juni 2017 40,9 % der Objekte des IMMOFONDS im Kanton Zürich, 23,0 % in der Zentralschweiz, 18,0 % in der Ostschweiz, 13,1 % in der Nordwestschweiz und 5,0 % in der Westschweiz.

Erfolgsfaktor Wohnliegenschaften

Ein zentraler Erfolgsfaktor des IMMOFONDS ist seine konsequente Ausrichtung auf das Wohnsegment. 88,9 % des Vermögens entfielen im Geschäftsjahr auf diese Kategorie. Dass der Anteil leicht rückläufig war, hat mit der Umklassierung der Liegenschaft Aaraustrasse in Muri in die Kategorie Gemischte Bauten zu tun. Die Liegenschaft umfasst neben 50 Wohnungen auch Gewerbeflächen von rund 700 m². Die Kategorie Gemischte Bauten machte im Geschäftsjahr 6,6 % des Vermögens aus. Der Anteil der rein kommerziell genutzten Liegenschaften betrug 2,3 %, während die restlichen 2,2 % Bauland und angefangene Bauten umfassten.

Während des Geschäftsjahres gingen neu erstellte Wohnliegenschaften in Chur und Zürich in den Portfoliobestand über, womit sich die Anzahl Wohnungen von 3552 auf 3607 erhöhte. Bei den Wohnungsgrössen machen Wohnungen mit 3 bis 3,5 Zimmern mit 41,2 % den grössten Anteil aus, gefolgt von Wohnungen mit 4 bis 4,5 Zimmern mit einem Anteil von 28,4 %. Zusätzlich vermietet der Fonds 24 000 m² als Gewerberäume, Läden, Büros oder Restaurants und hält 4400 weitere Mietobjekte wie Garagen, Parkplätze, Lager und Bastelräume. Insgesamt hatte der Fonds per 30. Juni 2017 einen Bestand von 123 Liegenschaften in 59 Schweizer Ortschaften.

Ein weiterer Erfolgsfaktor stellt die Standort- und Objektqualität der Liegenschaften dar. Sie stehen an zentralen Lagen, sind im mittleren Preissegment positioniert, marktgängig und sehr gut vermietbar. Dafür sorgt seit Jahren auch ein konsequentes Renovations- und Verjüngungsprogramm. Knapp ein Drittel des Bestan-

des wurde seit 2010 neu erstellt oder renoviert. Bei weniger als 10 % des Bestandes liegen der Bau oder die letzte Renovation vor der Jahrtausendwende.

Die Mietausfallquote im Liegenschaftsbestand ist gering. Die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre hatte einen leichten Anstieg der Mietausfallquote auf 5,1 % (im Vorjahr 4,8 %) zur Folge, welche auf die normalen Anfangsleerstände bei der Erstvermietung der Neubauten zurückzuführen ist. Von den 50 im Geschäftsjahr neu erstellten Wohnungen waren Ende August 2017 alle bis auf zwei vermietet.

Kauf eines Grundstücks in Ermatingen

Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr ein Grundstück in Ermatingen im Kanton Thurgau erworben und darauf vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 Wohnungen realisiert, die im 2. Halbjahr 2017 erstmals vermietet werden. Einzelne Liegenschaften im Bestand sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. So laufen zurzeit eine Totalsanierung einer Liegenschaft in der Stadt Zürich und ein Projekt für einen Ersatzneubau in Cham. Die Arbeiten am Neubauprojekt in Aarburg kommen planmässig voran. Insgesamt investierte der IMMOFONDS im Geschäftsjahr CHF 41,4 Mio. in Neubauten.

Die hypothekarische Belastung erhöhte sich aufgrund der Investitionen von CHF 258,5 Mio. auf CHF 285,0 Mio. Die durchschnittliche Hypothekarquote liegt mit 20,2 % der Verkehrswerte (Vorjahr 19,4 %) deutlich unter der erlaubten Belehnungsgrenze von 33 %.

Bericht der Schätzungsexperten

Unabhängige Experten bewerteten den Liegenschaftsbestand per 30. Juni 2017, um den aktuellen Marktwert im Sinne der Kollektivanlageverordnung und der Richtlinie für Immobilienfonds der SFAMA zu ermitteln. Der Marktwert der einzelnen Liegenschaften wurde nach der Discounted-Cash-Flow-Methode ermittelt. 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 verwendete Diskontierungssatz wird für jedes Objekt unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung und Qualität der Liegenschaft sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

Der kapitalgewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz aller bewerteten Liegenschaften lag per Ende Juni 2017 bei 4,2 % (im Vorjahr 4,0 %). Die Diskontierungssätze bei den einzelnen Objekten lagen zwischen 3,5 % und 6,4 %. Unter Berücksichtigung der Investitionen in neue Projekte und Sanierungen führte dies zu einer Erhöhung des Marktwertes des Portfolios um CHF 78,9 Mio. auf CHF 1 409,8 Mio. (+5,9 %).

Steigender Gesamterfolg

Da die Mietertrags-Ausfallrate leicht anstieg, erreichten die Mietzinseinnahmen mit CHF 68,5 Mio. nicht mehr ganz das Niveau des Vorjahres. Per 1. Juni 2017 sank zudem der Referenzzinssatz, nach welchem sich die Mieten massgeblich richten, von 1,75 % auf 1,5 %. Dies wird sich auf die künftigen Mietzinserträge negativ auswirken.

Die Aufwendungen stiegen insgesamt um 15,7 % auf CHF 28,4 Mio. Die Zunahme war hauptsächlich auf den CHF 3,5 Mio. höheren Steueraufwand als im Vorjahr zurückzuführen. Im Vorjahr

hatte die Änderung des Rechnungslegungsrechts einmalig zu einem höheren Abschreibungsbedarf und damit zu deutlich niedrigeren Steuern geführt. Zudem stiegen die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen vor allem aufgrund regulatorischer Anforderungen, zum Beispiel für teure Absturzsicherungen auf Dächern. Der Nettoertrag aus Geschäftstätigkeit ging deshalb von CHF 44,1 Mio. auf CHF 41,2 Mio. zurück.

Die Zunahme des Gesamterfolgs um 4,0 % auf CHF 62,3 Mio. war hauptsächlich auf die nicht realisierten Kapitalgewinne zurückzuführen, die auf CHF 21,2 Mio. anstiegen.

Unveränderte Ausschüttung

Für die Gewinnverteilung stehen CHF 44,9 Mio. zur Verfügung. Diese setzen sich zusammen aus dem Nettoertrag des Geschäftsjahres von CHF 41,2 Mio., Kapitalgewinnen früherer Rechnungsjahre von CHF 2,3 Mio. sowie dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 1,4 Mio. Von den verfügbaren CHF 44,9 Mio. werden CHF 43,5 Mio. ausgeschüttet und CHF 1,4 Mio. auf die neue Rechnung 2017/2018 vorgetragen. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/2017 erfolgt am 13. Oktober 2017:

Brutto	CHF 13.50
./. 35 % Verrechnungssteuer	CHF 4.70
Netto	CHF 8.80

Die Anteilscheine werden am 11. Oktober 2017 ex Dividende gehandelt. Inhaber von Anteilscheinen mit Wohnsitz im Ausland können sich bezüglich der Rückforderung der Verrechnungssteuer auf die Bestimmungen allfälliger Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland berufen.

Attraktive Rendite

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS nach Abzug der neu geschätzten Liquidationssteuern stieg per 30. Juni 2017 um CHF 17,3 Mio. auf CHF 1 012,3 Mio. und überstieg damit erstmals die Milliardengrenze. Im Geschäftsjahr gingen bei der Fondsleitung keine Rücknahmebegehren ein. Per 30. Juni 2017 waren unverändert 3 218 915 Anteile im Umlauf. Entsprechend erhöhte sich der Inventarwert pro Anteil von CHF 309.10 auf CHF 314.50.

Mit der Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil und der Emissionskommission würde ein Ausgabepreis von CHF 310.50 für die Neuausgabe eines Anteilscheins resultieren. Der Rücknahmepreis inklusive der Rücknahmekommission beträgt CHF 294.50 pro Anteil.

Im Verhältnis zum Börsenschlusskurs vom 30. Juni 2017 stellt sich die Ausschüttungsrendite auf 3,0 %. An der Börse sind die Anteile des IMMOFONDS anhaltend gefragt. Dies schlägt sich direkt im Aufpreis (Agio) des Börsenkurses im Vergleich zum Inventarwert nieder, der per 30. Juni 2017 44,9 % (im Vorjahr 45,6 %) betrug.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 betrug die Anlagerendite bezogen auf den Nettoinventarwert 6,4 %. Der Börsenkurs des IMMOFONDS stieg per Ende Juni 2017 um 1,3 % auf CHF 455.75. Anleger erzielten im Geschäftsjahr eine Performance unter Annahme der Wiederanlage der Ausschüttung von 4,4 %.

Zug, 28. September 2017
AG für Fondsverwaltung

Le patrimoine net dépasse la barre du milliard

Les biens immobiliers de rendement ont à nouveau profité d'un environnement favorable au cours de l'exercice passé. En 2016, la Suisse a enregistré une croissance de 1,3% de son PIB. La population résidente a augmenté de 1,1% pour atteindre 8,4 mio d'habitants. Ces quelque 90 000 nouveaux habitants sont arrivés au marché du logement. La croissance de la population étrangère a progressé de près de 50 000 personnes, soit plus que la population suisse. Comme la part de locataires est plus élevée chez les résidents étrangers que chez les Suisses, la demande de logements locatifs est restée forte. En raison de l'activité de construction de ces dernières années, l'offre de logements locatifs s'est elle aussi largement développée et le marché s'est dirigé vers l'équilibre en moyenne suisse.

Les cantons d'Argovie, de Zoug et de Vaud ont enregistré les plus fortes progressions démographiques (1,5%). En chiffres absolus, le canton de Zurich a enregistré la hausse de population la plus élevée (21 000 personnes), soit 1,4%. Près des deux tiers des biens immobiliers d'IMMOFONDS sont implantés dans la grande agglomération zurichoise. Dans cette partie du pays, ainsi qu'aux abords du lac Léman, les loyers sont largement plus élevés que dans le reste de la Suisse et l'offre de logements locatifs peu onéreux est réduite. Parmi les six constructions neuves réalisées par IMMOFONDS ces deux dernières années, deux se trouvent dans le canton de Zurich et deux autres dans celui d'Argovie.

Sur la base de la valeur marchande, fin juin 2017, 40,9% des biens d'IMMOFONDS étaient situés dans le canton de Zurich, 23% en Suisse centrale, 18% en Suisse orientale, 13,1% dans le Nord-Ouest de la Suisse et 5% en Suisse romande.

Facteur de réussite de l'immobilier résidentiel

Son orientation résolue sur le segment résidentiel constitue un facteur central de réussite d'IMMOFONDS. Cette catégorie a représenté 88,9% du patrimoine au cours de l'exercice. Le léger recul de cette proportion est dû au reclassement en construction mixte de l'immeuble de l'Aarauerstrasse à Muri. Le bien comprend des surfaces commerciales d'environ 700 m² en plus des 50 appartements. La catégorie des constructions mixtes a représenté 6,6% du patrimoine au cours de l'exercice. La part des biens immobiliers à finalité purement commerciale s'est élevée à 2,3%, alors que les 2,2% restants étaient des terrains à bâtir et des chantiers.

Des immeubles résidentiels nouvellement construits à Coire et à Zurich se sont ajoutés au portefeuille pendant l'exercice, si bien que le nombre d'appartements est passé de 3552 à 3607. Concernant la taille des appartements, la plupart sont des appartements de 3 à 3,5 pièces (41,2%), suivis des appartements de 4 à 4,5 pièces (28,4%). De plus, le fonds loue 24 000 m² d'espaces commerciaux, de magasins, de bureaux ou de restaurants et détient 440 autres biens locatifs tels que des garages, des places de stationnement, des entrepôts et des locaux de bricolage. Au total, le fond était composé de 123 biens immobiliers répartis dans 59 localités suisses au 30 juin 2017.

La qualité des sites et des biens constitue un autre facteur de réussite. Bénéficiant de situations centrales, ceux-ci sont positionnés dans le segment de prix moyen, ils sont négociables et se louent très bien. Un programme sérieux de rénovation et de rajeunissement

y veille depuis des années. Près d'un tiers du parc a été construit ou rénové depuis 2010. Pour moins de 10% du parc, la construction ou la dernière rénovation remonte à avant l'année 2000.

Le taux de perte de loyer dans le parc immobilier est faible. L'activité de construction de ces dernières années a conduit à une légère hausse du taux de perte de loyer (5,1%, contre 4,8% l'année précédente), qui est due au taux de vacance initial normal lors de la première location des constructions neuves. Sur les 50 appartements construits pendant l'exercice, tous sauf deux étaient loués à la fin du mois d'août 2017.

Achat d'un terrain à Ermatingen

Pendant l'exercice, IMMOFONDS a acquis un terrain à Ermatingen, dans le canton de Thurgovie, et y a réalisé quatre immeubles locatifs comprenant 40 appartements au total, qui seront loués pour la première fois au 2^e semestre 2017. Quelques biens du parc sont arrivés en fin de vie. C'est pourquoi la rénovation totale d'un immeuble à Zurich et un projet de construction de remplacement à Cham sont actuellement en cours. Les travaux du projet de construction neuve à Aarburg progressent conformément au calendrier. Au total, IMMOFONDS a investi CHF 41,4 mio dans des constructions neuves au cours de l'exercice.

La charge hypothécaire est passée de CHF 258,5 mio à CHF 285,0 mio en raison des investissements. Le taux hypothécaire moyen de 20,2% de la valeur vénale (contre 19,4% l'année précédente) est largement inférieur au taux de nantissement autorisé de 33%.

Rapport des experts chargés des estimations

Des experts indépendants ont évalué le parc immobilier au 30 juin 2017 afin de déterminer la valeur de marché actuelle au sens de l'ordonnance sur les placements collectifs et de la directive relative aux fonds immobiliers de la SFAMA. La valeur de marché des différents biens a été calculée selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie. D'après cette méthode, la valeur de marché représente le total des flux de trésorerie futurs actualisés à la date de l'évaluation après déduction de tous les coûts non attribuables aux locataires, mais avant impôts et frais de financement. Le taux d'escompte utilisé est déterminé pour chaque bien en fonction de sa situation, de son utilisation et de sa qualité ainsi que de la situation actuelle du marché.

Le taux d'escompte moyen pondéré par le capital de tous les biens évalués était de 4,2% à la fin du mois de juin 2017 (contre 4% l'année précédente). Les taux d'escompte appliqués individuellement aux immeubles se sont situés entre 3,5% et 6,4%. Compte tenu des investissements dans de nouveaux projets et des rénovations, il en a résulté une hausse de CHF 78,9 mio de la valeur de marché du portefeuille, qui a ainsi atteint CHF 1409,8 mio (+5,9%).

Résultat général en hausse

Comme le taux de perte de loyer a légèrement augmenté, les revenus locatifs (CHF 68,5 mio) n'ont pas tout à fait atteint le niveau de l'année précédente. En outre, le taux d'intérêt de référence, sur lequel se basent principalement les loyers, a baissé le 1^{er} juin 2017 de 1,75% à 1,5%. Cela aura un impact négatif sur les futurs produits des loyers.

Les dépenses totales ont cru de 15,7% pour atteindre CHF 28,4 mio. Cette progression est notamment due à la charge fiscale, qui dépasse de CHF 3,5 mio celle de l'année précédente. Pendant

l'année précédente, le changement du droit comptable avait engendré un besoin unique d'amortissement plus élevé, ce qui avait donné lieu à des impôts bien plus faibles. Les charges d'entretien et de réparation ont également augmenté, notamment en raison des exigences réglementaires telles que celles imposant des dispositifs antichute onéreux sur les toits. Le produit net issu de l'activité commerciale a ainsi reculé de CHF 44,1 mio à CHF 41,2 mio.

L'augmentation du résultat général de 4% à CHF 62,3 mio est essentiellement due aux gains en capital non réalisés, qui ont augmenté à CHF 21,2 mio.

Dividende inchangé

CHF 44,9 mio sont disponibles pour la distribution des bénéfices. Cette somme se compose du produit net de l'exercice de CHF 41,2 mio, de gains en capital d'exercices antérieurs de CHF 2,3 mio ainsi que du report de bénéfices de l'année précédente de CHF 1,4 mio. Sur les CHF 44,9 mio disponibles, CHF 43,5 mio sont distribués et CHF 1,4 mio sont reportés aux comptes 2017/2018. Pour l'exercice 2016/2017, la distribution aura lieu le 13 octobre 2017 :

Brut	CHF 13.50
. /. Impôt anticipé 35%	CHF 4.70
Net	CHF 8.80

Les parts sont négociées ex-dividende le 11 octobre 2017. Les actionnaires domiciliés à l'étranger peuvent effectuer une demande de restitution de l'impôt à la source conformément aux dispositions de toute convention de double imposition applicable entre la Suisse et leur pays de domicile.

Rendements attractifs

Le patrimoine net d'IMMOFONDS après déduction des impôts de liquidation nouvellement estimés a augmenté de CHF 17,3 mio pour atteindre CHF 1012,3 mio au 30 juin 2017, dépassant ainsi pour la première fois la barre du milliard de francs. La direction n'a reçu aucune demande de rachat pendant l'exercice. 3 218 915 parts étaient toujours en circulation au 30 juin 2017. En conséquence, la valeur d'inventaire a augmenté, passant de CHF 309.10 à CHF 314.50 par part.

Avec un dividende de CHF 13.50 par part et la commission d'émission, le prix d'émission s'élèverait à CHF 310.50 pour une nouvelle part. La valeur de rachat, commission de rachat comprise, s'élève à CHF 294.50 par part.

Par rapport au cours de clôture au 30 juin 2017, le rendement de distribution s'élève à 3,0%. Les actions d'IMMOFONDS continuent d'être demandées à la bourse. Cela se répercute directement sur la majoration (agio) du cours de bourse par rapport à la valeur d'inventaire, qui s'élevait à 44,9% le 30 juin 2017 (contre 45,6% l'année précédente).

Par rapport à la valeur d'inventaire nette, le rendement du placement a été de 6,4% pour l'exercice 2016/2017. Le cours en bourse d'IMMOFONDS a augmenté de 1,3% fin juin 2017 pour s'établir à CHF 455.75. Les investisseurs ont obtenu au cours de l'exercice sous revue une performance de 4,4%, dividende réinvesti.

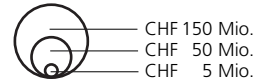
Zoug, le 28 septembre 2017
AG für Fondsverwaltung

Immobilienstandorte

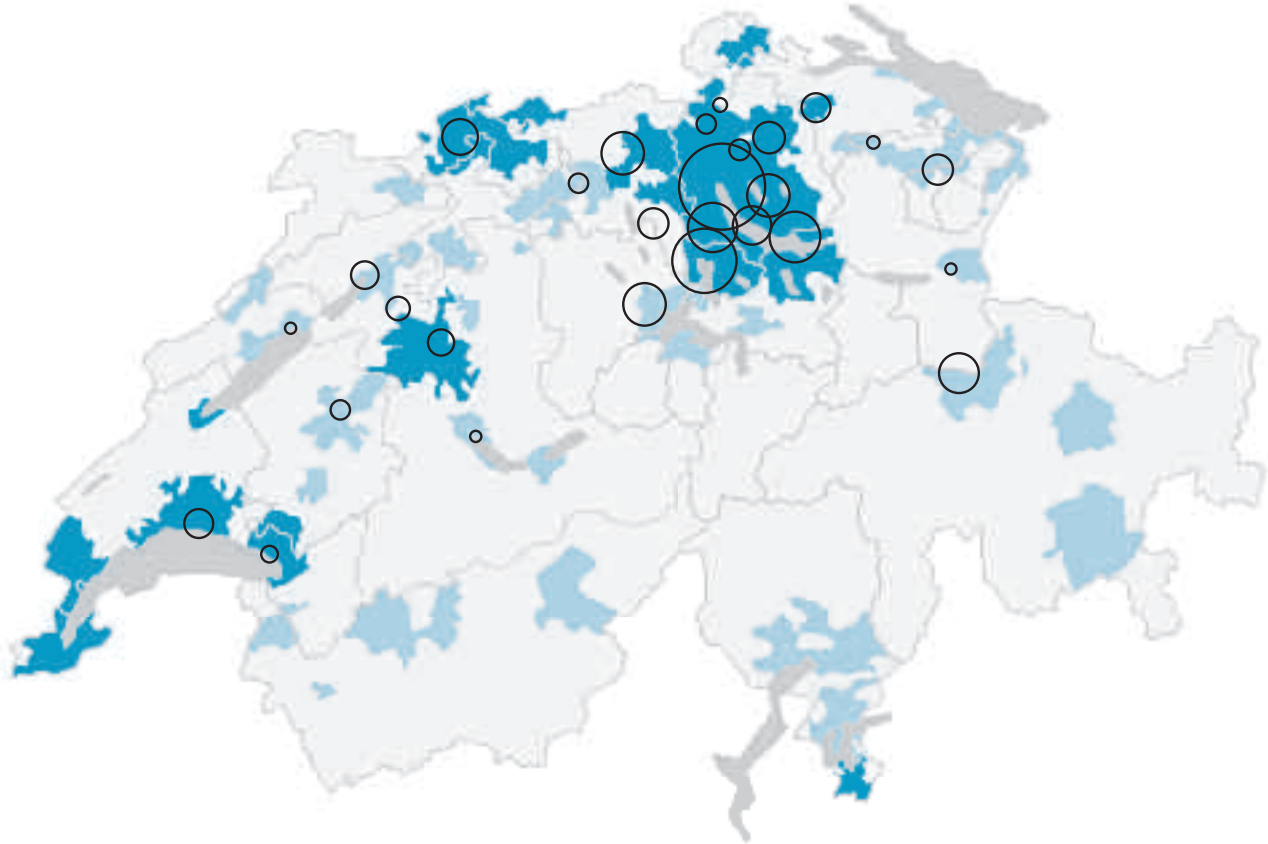
Localisation des biens immobiliers

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

Sur cette carte, les cinq régions métropolitaines figurent en bleu foncé et les autres agglomérations en bleu clair. (Source: OFS)

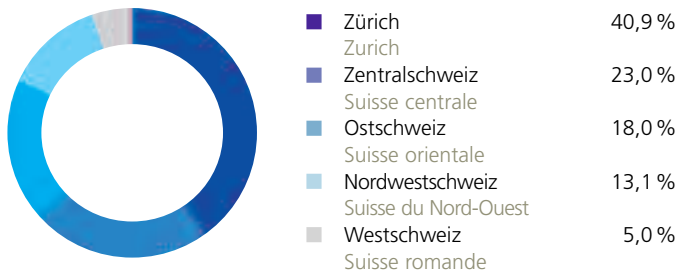


Marktwert IMMOFONDS-Liegenschaften
Valeur vénale des biens immobiliers d'IMMOFONDS



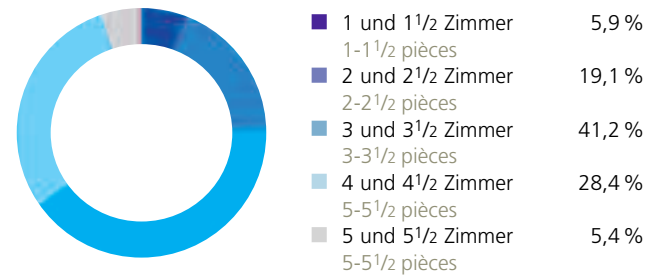
Liegenschaften nach Regionen (nach Marktwerten)

Répartition des objets par région (sur la base de la valeur vénale)



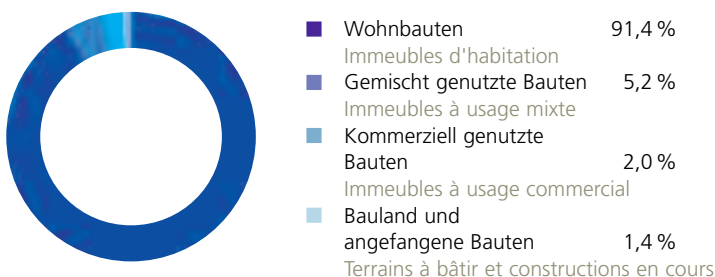
Liegenschaften nach Wohnungsgrösse

Répartition des biens immobiliers selon la taille des appartements



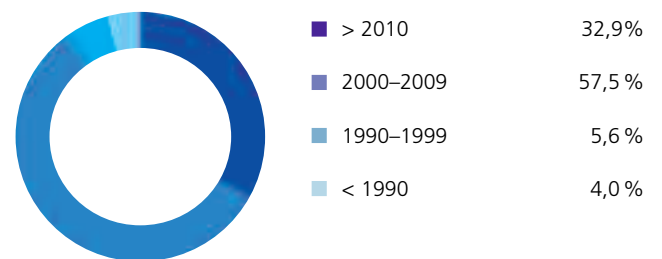
Liegenschaften nach Kategorien

Objets par catégories



Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften

Date de construction ou de rénovation des objets



Neubauten in der ältesten Stadt der Schweiz

In unmittelbarer Nähe zum Churer Stadtzentrum und zum Bahnhof hat der IMMOFONDS in der Lagerstrasse das Projekt DREIBÜNDENBLICK realisiert, das aus zwei Neubauten mit insgesamt 38 Mietwohnungen modernsten Standards besteht. Der IMMOFONDS investierte gut CHF 12 Mio. in die beiden Mehrfamilienhäuser, die nach Minergie-Vorschriften erstellt wurden. Die 2,5 bis 4,5-Zimmer-Wohnungen sind seit Juli 2017 bezugsbereit und stiessen auf grosse Nachfrage: Innert kürzester Zeit war bereits ein Grossteil der Wohnungen vermietet. Neben den beiden Neubauten hält der IMMOFONDS fünf weitere Liegenschaften in Chur im Portfolio.

Constructions neuves dans la plus ancienne ville de Suisse

IMMOFONDS a réalisé le projet DREIBÜNDENBLICK dans la Lagerstrasse, à proximité directe du centre-ville et de la gare de Coire. Le projet comprend deux bâtiments neufs, soit 38 appartements locatifs des plus modernes. IMMOFONDS a investi pas moins de CHF 12 mio dans les deux immeubles construits conformément aux directives Minergie. Les appartements de 2,5 à 4,5 pièces sont disponibles depuis juillet 2017 et rencontrent une forte demande, une grande partie des appartements ayant déjà été loués en peu de temps. Outre ces deux constructions neuves, IMMOFONDS détient également cinq autres biens immobiliers à Coire.





«Wir sollten nicht überregulieren.»

Herr Fuchs, Sie vertreten als Geschäftsführer der SFAMA die Interessen der Fondsanbieter gegenüber Politik und Behörden. Welche Rolle kommt dabei den Immobilienfonds zu?

Markus Fuchs: Immobilienfonds können auf eine lange Geschichte zurückblicken, sind sie doch die älteste Anlagefondskategorie in der Schweiz. Bereits in den 1930er-Jahren kamen die ersten Immobilienfonds auf den Markt. Mit Jahrgang 1955 ist der IMMOFONDS einer der ältesten Fonds der Schweiz. Trotz ihres langjährigen Erfolgsausweises galten die Immobilienfonds lange als Mauerblümchen. Dies hat sich zwischenzeitlich grundlegend geändert. In den vergangenen Jahren haben die Schweizer Anlegerinnen und Anleger Immobilienfonds als attraktive Investitionsmöglichkeit entdeckt, was angesichts der zahlreichen Vorteile wie zum Beispiel hohe Stabilität und gute Performance auch wenig erstaunt.

Immobilienfonds sind in der Schweiz eine Erfolgsgeschichte. Worauf führen Sie dies zurück?

Anlegerinnen und Anleger setzen Immobilienfonds zur Diversifikation, Risikominderung und Ertragsstabilisierung in ihren Portfolios ein. Selbstverständlich kommt den Immobilienfonds auch das derzeit herrschende Niedrigzins-Umfeld entgegen, das für die anderen Anlagekategorien noch grössere Herausforderungen mit sich bringt. Neben den bereits erwähnten Vorteilen fallen insbesondere die Wertbeständigkeit der Anlagen, die stabilen Cash Flows sowie die geringe Korrelation mit anderen Anlageklassen positiv ins Gewicht. Das Anlagerisiko ist dank der Verteilung auf eine Vielzahl von Liegenschaften an unterschiedlichen Standorten im Vergleich zu Direktinvestitionen reduziert. Im Weiteren dürfen Immobilienfonds maximal einen Drittel fremdverschuldet sein – ein Wert, der in der Praxis häufig sogar noch tiefer liegt – und stellen so ein vergleichsweise wenig risikoreiches Investment dar. Sie eignen sich am besten für Anlegerinnen und Anleger, die über einen Investitionshorizont von mindestens fünf Jahren verfügen.

Wie gross ist der Anteil von Immobilien in der Schweiz, die in kollektiven Gefässen verwaltet werden?

Gemäss SFAMA-Marktstatistik gehörten per Ende Dezember 2016 von den 1551 zum Vertrieb zugelassenen Schweizer Fonds 59 zur Kategorie Immobilienfonds. Das Vermögen der Immobilienfonds blieb 2016 mit rund CHF 30 Mrd. stabil. Dies entspricht einem Anteil am gesamten Fondsvolumen von 3,3% – mehr als doppelt so viel als noch vor zehn Jahren.

Im letzten Jahr hat die SFAMA die Richtlinien für Kennzahlen der Immobilienfonds angepasst. Inwiefern ist das für Anleger relevant?

Die Anpassung der Richtlinie für die Immobilienfonds wurde aufgrund der Überarbeitung der Fachinformation «Kennzahlen für Immobilienfonds» notwendig. Mit der Fachinformation stellt die SFAMA eine einheitliche und vergleichbare Information der Anleger sicher und trägt zu einer möglichst hohen Transparenz des Produktangebotes am schweizerischen Fondsmarkt bei. Die wichtigsten in der Fachinformation aufgeführten Kennzahlen sind auch in der Unternehmens- und Aktienanalyse gebräuchlich. Damit vereinfachen sie einen Vergleich der Anteile von Immobilienfonds mit Aktien von Immobiliengesellschaften.

Wie hat sich die Vergleichbarkeit mit ausländischen Immobilienfonds verbessert?

Im Rahmen der Informationspflichten sind die Fondsleitungen verpflichtet, regelmässig Kennzahlen zu ihren Immobilienfonds zu veröffentlichen. Damit wird die Vergleichbarkeit der Fonds untereinander gewährleistet, was zu mehr Transparenz beiträgt. Die Vergleichbarkeit mit ausländischen Immobilienfonds ist auch der SFAMA ein Anliegen. Jedoch muss beachtet werden, dass zwischen ausländischen und inländischen Immobilienfonds rechtliche Unterschiede bestehen. Trotzdem wurde bei der Überarbeitung der Fachinformation «Kennzahlen für Immobilienfonds» beispielsweise die neue Kennzahl «WAULT» (Weighted Average Unexpired Lease Term) eingeführt. Die vor allem im angelsächsischen Raum verbreitete Kennzahl gibt Auskunft über die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende der Berichtsperiode vertraglich fixierten kommerziellen Mietverträge. Sie ist ein wichtiger Indikator für die Abschätzbarkeit und die Stabilität der Mieteinnahmen.

Welche Kennzahlen sollten Anleger besonders genau unter die Lupe nehmen, bevor sie in einen Immobilienfonds investieren?

Bevor in Immobilienfonds investiert wird, sollten alle verfügbaren Quellen wie Jahres- und Halbjahresberichte, Performance der vergangenen Jahre und sämtliche Anlegerinformationen (beispielsweise vereinfachter Prospekt) konsultiert werden. Wichtig sind dabei der Anlagefokus, die Liquidität des Fonds, die Vermietungsquote bei Immobilienfonds mit Wohnliegenschaften, das Agio/Disagio und die Anlagerendite. Oft macht es auch Sinn, vorgängig das Gespräch mit dem Anlageberater zu suchen.

Was kommt mit der Regulierungsflut mit FIDLEG, FINIG und FinfraG auf die Anbieter, aber auch auf die Immobilien-Anleger zu?

Mit FIDLEG, FINIG und FinfraG steht ein wegweisendes und umfangreiches Gesetzgebungsprojekt vor der Tür. FIDLEG und FINIG werden grosse Auswirkungen auf bestehende Regulierungen haben, so auch auf das Kollektivanlagengesetz und die dazugehörigen Verordnungen. Dies wird auch zu entsprechenden Anpassungen bei der SFAMA-Selbstregulierung führen. Der ganze Umfang der Veränderungen kann derzeit jedoch noch nicht abschliessend beurteilt werden. Für die Immobilien-Anleger und allgemein für die Immobilienfonds rechnen wir jedoch nicht mit grösseren Veränderungen aufgrund von FIDLEG, FINIG und FinfraG. Die produktspezifischen Regeln für Immobilienfonds werden weiterhin im Kollektivanlagengesetz geregelt sein.

Ist die Wiedereinführung der Lex Koller auf Kollektivanlagen nun definitiv vom Tisch? Wenn nein: Wie können Sie sich die praktische Umsetzung vorstellen?

Als Gründungsmitglied der «Allianz Lex Koller bleibt modern» ist die SFAMA seit Beginn gegen eine Verschärfung der Lex Koller engagiert. Im Rahmen der Ende Juni 2017 abgeschlossenen Vernehmlassung hat sich die SFAMA in ihrer Stellungnahme klar gegen die vorgeschlagenen Änderungen positioniert. Diese sind unnötig und nicht zielführend. Steigende Schweizer Immobilienpreise lassen sich nicht dadurch bekämpfen, dass ausländische Anleger ausgeschlossen beziehungsweise einer Bewilligungspflicht unterstellt werden. Es sind nicht ausländische Kapitalgeber,



Markus Fuchs ist Geschäftsführer der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA

Markus Fuchs est le directeur de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA)

die primär Transaktionsmärkte anheizen, sondern Schweizer Marktteilnehmer aufgrund des Anlagenotstandes und des Niedrig-Zins-Umfeldes. Auch können mit den vorgeschlagenen Änderungen beispielsweise die steigenden Mieten nicht gesenkt werden. In der Branche herrscht Einigkeit darüber, dass auf eine Verschärfung zu verzichten sei. Die Revision ist in praktischer Hinsicht auch kaum umsetzbar.

Sie haben kürzlich die Kosten des aktiven Managements kritisiert, die trotz steigender Fondsvermögen nicht gesunken sind. Bei Immobilienfonds sinkt der Aufwand mit der Grösse nicht und die Regulierung erzeugt unverhältnismässige Mehrkosten. Was tut der Verband dagegen?

Die in Grossbritannien aufgekommene Gebührendiskussion hat auch die Schweiz erfasst. Die SFAMA nimmt dieses Thema auf und thematisiert die Gebührenfrage aktiv. Wir erachten eine offene Diskussion als den konstruktiveren Weg als eine Gesprächsverweigerung. Die SFAMA bringt sich auf verschiedenen Ebenen in die entsprechende Regulierungsdebatte ein. Dabei gilt es Augenmass zu behalten und nicht «überzuregulieren». Dazu gehört auch die Berücksichtigung des Umstands, dass Immobilienfonds in materieller Hinsicht nur beschränkt mit «normalen» Aktien- oder Obligationenfonds vergleichbar sind. Gerade bei Letzteren muss beachtet werden, dass sich die Regulierung in der Schweiz oftmals eng an der EU-Regulierung orientiert und diese wenig Spielraum zulässt. Selbstverständlich wird das EU-Recht nicht eins zu eins übernommen, aber auch eine gleichwertige Regulierung bedeutet in den meisten Fällen Mehraufwand und Mehrkosten.

International konnte sich das Modell der Schweizer Immobilienfonds nicht durchsetzen. Wo hapert es?

Schweizer Immobilienfonds mit ihrer halbgeschlossenen Struktur und der relativ aktive Sekundärmarkt sind in der Schweiz gut akzeptiert. Durch die fehlenden rechtlichen Möglichkeiten, Schweizer Immobilienfonds international zu vertreiben, ist das Schweizer Modell im Ausland nur wenig bekannt. Unsere Nachbarländer haben ihre eigenen Strukturen für Immobilienanlagen; oftmals sind diese gesellschaftsrechtlicher Natur. Bisher hat sich der Fokus der Immobilieninvestoren auf die Schweiz nicht nachteilig ausgewirkt. Ganz im Gegenteil: In den vergangenen zehn Jahren resultierte mit inländischen Immobilienanlagen eine beachtliche Performance von durchschnittlich 6,0% pro Jahr. Damit schlugen sie in diesem Zeitraum sogar die Aktien. Nicht zuletzt auch wegen des starken Frankens hätte sich eine Diversifikation ins Ausland zwischen 2006 und 2016 retrospektiv betrachtet nicht auszahlt.

Entretien de Markus Fuchs

«Nous ne devrions pas surréglementer.»

M. Fuchs, vous défendez, en tant que directeur de la SFAMA, les intérêts des prestataires de fonds auprès des politiciens et des autorités. Quel rôle jouent les fonds immobiliers dans ce contexte ?

Markus Fuchs: Les fonds immobiliers peuvent se targuer d'une longue histoire. Ils constituent en effet la plus ancienne catégorie de placements de Suisse. Les premiers fonds immobiliers sont arrivés sur le marché dès les années 1930. Fondé en 1955, IMMO-FONDS est l'un des plus anciens fonds en Suisse. Malgré leur succès avéré de longue date, les fonds immobiliers ont longtemps fait tapisserie. Cette situation a profondément évolué depuis. Au cours des dernières années, les investisseurs suisses ont découvert que les fonds immobiliers représentaient une possibilité attrayante d'investissement, ce qui ne surprend pas compte tenu de leurs nombreux avantages tels que la grande stabilité et l'excellente performance.

En Suisse, les fonds immobiliers rencontrent un vif succès. Quelle en est la raison selon vous ?

Les investisseurs misent sur des fonds immobiliers pour diversifier, réduire les risques et stabiliser les revenus de leurs portefeuilles. Il va de soi que l'environnement actuel caractérisé par des taux d'intérêts bas est également favorable aux fonds immobiliers, car celui-ci entraîne de plus grands défis pour les autres catégories de placement. Outre les avantages déjà évoqués, la stabilité de la valeur des placements et des flux de trésorerie ainsi que la faible corrélation avec d'autres classes de placements sont des éléments positifs. Grâce à la répartition sur une multitude de biens immobiliers sur divers sites, le risque d'investissement est réduit par rapport aux investissements directs. Par ailleurs, les fonds immobiliers n'ont le droit d'être endettés qu'à hauteur d'un tiers (une valeur qui est même encore plus basse en pratique), si bien qu'ils représentent un investissement comparativement peu risqué. Ils conviennent le mieux aux investisseurs qui disposent d'un horizon de placement d'au moins cinq ans.

Quelle est la part de biens immobiliers gérés dans des véhicules collectifs en Suisse ?

D'après la statistique du marché de la SFAMA, 59 fonds sur un total de 1551 fonds suisses autorisés à commercialiser leurs prestations appartenaient à la catégorie des fonds immobiliers à fin décembre 2016. Le patrimoine des fonds immobiliers est resté stable en 2016 à environ CHF 30 mrd. Cela représente une part de 3,3% du volume total des fonds, un chiffre plus de deux fois plus élevé qu'il y a dix ans.

L'année dernière, la SFAMA a modifié la directive concernant les indices des fonds immobiliers. Dans quelle mesure est-ce pertinent pour les investisseurs ?

La modification de la directive pour les fonds immobiliers s'est révélée nécessaire en raison du remaniement de l'information spécialisée «Indices des fonds immobiliers». Avec cette information spécialisée, la SFAMA assure une information homogène et comparable pour les investisseurs et contribue à la meilleure transparence possible de l'offre de produits sur le marché suisse des fonds. Les principaux indices énumérés dans l'information spécia-

lisée sont également courants dans les analyses d'entreprises et d'actions. Ils simplifient donc la comparaison entre les parts de fonds immobiliers et les actions de sociétés immobilières.

En quoi cela a-t-il amélioré la comparaison avec des fonds immobiliers étrangers ?

Dans le cadre des obligations d'informer, les directions des fonds sont tenues de publier régulièrement les indices de leurs fonds immobiliers. Cela garantit la comparabilité des fonds entre eux et contribue donc à une transparence accrue. La SFAMA se préoccupe aussi de la comparabilité avec des fonds immobiliers étrangers. Il faut toutefois noter que des différences juridiques existent entre les fonds immobiliers suisses et étrangers. Le nouvel indice « WAULT » (Weighted Average Unexpired Lease Term) a néanmoins été introduit lors du remaniement de l'information spécialisée « Indices des fonds immobiliers ». Cet indice, surtout répandu dans le monde anglo-saxon, renseigne sur la durée résiduelle moyenne pondérée des contrats de bail commerciaux fixes conclus avant la fin de la période sous revue. C'est un indicateur important du point de vue de l'estimation et de la stabilité des revenus locatifs.

Quels indicateurs les investisseurs devraient-ils examiner à la loupe avant d'investir dans un fonds immobilier ?

Avant d'investir dans un fonds immobilier, il convient de consulter toutes les sources disponibles, telles que les rapports annuels et semestriels, la performance des années écoulées, et toutes les informations destinées aux investisseurs, par exemple les prospectus simplifiés. Le type d'investissements privilégiés, la liquidité du fonds, le taux de location des fonds immobiliers disposant de biens locatifs, le ratio agio/disagio et les rendements des placements doivent être pris en compte. Par ailleurs, il peut souvent s'avérer utile de s'entretenir préalablement avec le conseiller en placement.

A quoi doivent s'attendre les prestataires mais aussi les investisseurs immobiliers dans le cadre de la LSFIn, la LEFin et la LIMF ?

La LSFIn, la LEFin et la LIMF constituent un projet législatif novateur et complet. La LSFIn et la LEFin auront des conséquences importantes sur les réglementations existantes ainsi que sur la loi relative aux investissements collectifs et les ordonnances y afférentes. Le régime d'autorégulation de la SFAMA ne sera pas épargné. L'étendue complète des modifications ne peut toutefois pas encore être définitivement évaluée à l'heure actuelle. Nous n'envisageons néanmoins pas de changements de grande envergure pour les investisseurs immobiliers et plus généralement, pour les fonds immobiliers du fait de la LSFIn, la LEFin et la LIMF. Les règles spécifiques aux produits s'appliquant aux fonds immobiliers continueront d'être définies dans la loi sur les investissements collectifs.

La réintroduction de la Lex Koller sur les placements collectifs est-elle désormais définitivement écartée ? Si elle ne l'est pas, comment envisagez-vous la mise en œuvre pratique ?

En tant que membre fondateur de l'Alliance « Lex Koller : pour une loi moderne », la SFAMA s'engage depuis le début contre un durcissement de la Lex Koller. Dans le cadre de la consultation achevée fin juin 2017, la SFAMA s'est clairement prononcée dans sa prise de position contre les modifications proposées. Celles-ci sont inutiles et inefficaces. Nous ne combattons pas la hausse des prix de l'immobilier suisse en excluant les investisseurs étrangers ou en leur imposant une obligation de demander une autorisation. Ce ne sont pas les détenteurs de capitaux étrangers qui attisent principalement les flammes sur les marchés de transactions mais plutôt les acteurs suisses, en raison de l'état d'urgence en termes d'investissement et de l'environnement caractérisé par des taux d'intérêt bas. Les changements proposés ne permettront d'ailleurs pas non plus de diminuer les loyers en hausse. La branche se prononce à l'unisson contre tout durcissement. La révision est au demeurant à peine réalisable sur le plan pratique.

Vous avez récemment critiqué les coûts de la gestion active, qui n'ont pas baissé malgré la hausse des patrimoines des fonds. Pour les fonds immobiliers, les charges ne baissent pas avec la taille et la réglementation engendre des surcoûts disproportionnés. Que fait l'association pour combattre ce phénomène ?

Le débat sur les frais qui a été soulevé en Grande-Bretagne a également gagné la Suisse. La SFAMA s'est saisie de cette thématique et discute activement de la question des frais. Nous considérons qu'une discussion ouverte est plus constructive que le refus de tout dialogue. La SFAMA s'engage à divers niveaux dans les débats concernant la réglementation. Il convient à cet effet de raison garder et de ne pas « surréglementer ». Pour cela, il faut aussi se souvenir que du point de vue matériel, les fonds immobiliers ne sont que partiellement comparables aux fonds « normaux » investis en actions et en obligations. Dans ce dernier cas, nous devons noter que la réglementation suisse dépend souvent fortement de la réglementation européenne et que cette dernière laisse peu de marge de manœuvre. Il va de soi que le droit communautaire n'est pas repris en l'état, mais une réglementation équivalente engendre elle aussi dans la plupart des cas des dépenses et des coûts supplémentaires.

Le modèle des fonds immobiliers suisses ne pourrait pas s'imposer à l'international. Où est la pierre d'achoppement ?

Avec leur structure semi-fermée et leur marché secondaire relativement actif, les fonds immobiliers suisses sont bien acceptés dans notre pays. Etant donné l'absence de possibilités juridiques d'exploiter des fonds immobiliers suisses à l'étranger, le modèle suisse n'est que peu connu à l'étranger. Nos voisins ont leurs propres structures d'investissement immobilier, qui bien souvent émanent du droit des sociétés. Jusqu'à présent, les investisseurs immobiliers ne se sont pas détournés de la Suisse. Bien au contraire: au cours de la décennie écoulée, les placements immobiliers intérieurs ont donné lieu à une performance remarquable de 6% par an en moyenne. Ils ont ainsi même battu les actions au cours de la même période. De manière rétrospective, force est de constater qu'une diversification à l'étranger entre 2006 et 2016 n'eut pas été intéressante notamment en raison de la vigueur du franc.

Organisation

Fondsleitung

AG für Fondsverwaltung
Poststrasse 12, 6301 Zug
Tel.: +41 (0)41 711 99 30
Fax: +41 (0)44 383 68 25
Aktienkapital CHF 4 000 000, voll einbezahlt

Verwaltungsrat

Othmar Stöckli, Präsident¹⁾
Selbständiger Unternehmer

Lic. iur. Alex Jenny, Vizepräsident¹⁾
Vorsitzender der Geschäftsleitung der
VERIT Holding AG, Zürich

Urs Bosisio
Ehemaliger Stv. Direktionspräsident der
Aargauischen Kantonalbank, Aarau

Andreas Janett¹⁾ (ab 24. November 2016)
Mitglied der Geschäftsleitung der
Zuger Kantonalbank, Zug

Theodor Keiser
Mitglied der Geschäftsleitung der
Zuger Kantonalbank, Zug

Nicole Andrea Reinhard Stahel^{1)/2)}
Mitglied der Geschäftsleitung der
Schwyzer Kantonalbank, Schwyz

Dr. Jürg Ruf²⁾
Rechtsanwalt, Zug

Dieter Widmer (ab 24. November 2016)
Mitglied der Geschäftsleitung der
Aargauischen Kantonalbank, Aarau

Ehrenpräsident

Bruno Stefanini
Ehemaliger Präsident der Stiftung für Kunst,
Kultur und Geschichte, Winterthur

Geschäftsstelle

Dominik Weber
Geschäftsführer, Zürich (bis 30. September 2017)

Gabriela Theus
Geschäftsführerin, Zürich (ab 1. Oktober 2017)

René Foschi
Mitglied der Geschäftsleitung, Zürich

Erika Büchi
Prokuristin, Zürich

Lic. iur. Ralf Capeder
Prokurist, Felsberg (ab 1. Juli 2017)

Lic. iur. Thomas Kasahara
Prokurist, Luzern (bis 30. Juni 2017)

Marco Thiele
Prokurist, Ebikon

Schätzungsexperten

Stefan Pfister, KPMG, Zürich

Beat Ochsner, KPMG, Zürich (bis 31. Dez. 2016)

Philipp Schelbert, KPMG, Zürich
(ab 1. Januar 2017)

Dr. Christoph Vock, IAZI AG, Zürich

Depotbank

Zuger Kantonalbank, Zug

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Verwaltungsgesellschaften

VERIT Immobilien AG
Klausstrasse 48, 8008 Zürich
Filialen in Baar, Bern, Biel, Chur, Lausanne,
Rapperswil und St. Gallen

Regimo Zug AG
Baarerstrasse 137
6302 Zug

Zeichnungs- und Zahlstellen (Hauptsitz sowie Geschäftsstellen)

Zuger Kantonalbank, Zug
Aargauische Kantonalbank, Aarau
Schwyzer Kantonalbank, Schwyz

Verzeichnis der zum Fonds gehörenden Immobilien-gesellschaften

IMMOFONDS Immobilien AG, Zürich
Immosol AG, Bern

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der
aufgeführten Gesellschaften.

1) Mitglieder des Verwaltungsrats-Ausschusses

2) Mitglieder des Prüfungs-Ausschusses

Organisation

Direction du fonds

AG für Fondsverwaltung
Poststrasse 12, 6301 Zoug
Tél.: +41 (0)41 711 99 30
Fax: +41 (0)44 383 68 25
Capital-actions CHF 4 000 000, entièrement libéré

Conseil d'administration

Othmar Stöckli, président¹⁾
Entrepreneur indépendant

Lic. iur. Alex Jenny, Vizepräsident¹⁾
Président de la direction de
VERIT Holding SA, Zurich

Urs Bosisio
Ancien Vice-président de la direction de la
Banque Cantonale d'Argovie, Aarau

Andreas Janett¹⁾ (depuis 24 novembre 2016)
Membre de la direction générale de la
Banque Cantonale de Zoug, Zoug

Theodor Keiser
Membre de la direction générale de la
Banque Cantonale de Zoug, Zoug

Nicole Andrea Reinhard Stöckli^{1)/2)}
Membre de la direction générale de la
Banque Cantonale de Schwyz, Schwyz

Jürg Ruf²⁾
Avocat, Zoug

Dieter Widmer (depuis 24 novembre 2016)
Membre de la direction générale de la
Banque Cantonale d'Argovie, Aarau

Président d'honneur

Bruno Stefanini
Ancien président de la Stiftung für Kunst, Kultur
und Geschichte, Winterthur

Direction

Dominik Weber
Directeur, Zurich (jusqu'au 30 septembre 2017)

Gabriela Theus
Directrice, Zurich (depuis 1^{er} octobre 2017)

René Foschi
Membre de la direction, Zurich

Erika Büchi
Fondée de pouvoir, Zurich

Ralf Capeder, lic. en droit
Fondé de pouvoir, Felsberg, (depuis 1^{er} juillet 2017)

Thomas Kasahara, lic. en droit
Fondé de pouvoir, Lucerne (jusqu'au 30 juin 2017)

Marco Thiele
Fondé de pouvoir, Ebikon

Experts chargés des estimations

Stefan Pfister, KPMG, Zurich

Beat Ochsner, KPMG, Zurich
(jusqu'au 31 décembre 2016)

Philipp Schelbert, KPMG, Zurich
(depuis 1 janvier 2017)

Dr. Christoph Vock, CIFI SA, Zürich

Banque dépositaire

Banque Cantonale de Zoug, Zoug

Organe de révision

PricewaterhouseCoopers SA, Zurich

Société de gestion

VERIT Immobilien AG
Klausstrasse 48, 8008 Zurich
Succursales à Baar, Bern, Bienne, Coire, Lausanne,
Rapperswil et St-Gall

Regimo Zug AG
Baarerstrasse 137
6302 Zoug

Domiciles de souscription et de paiement (Siège principal ainsi que succursales en Suisse)

Banque Cantonale de Zoug, Zoug
Banque Cantonale d'Argovie, Aarau
Banque Cantonale de Schwyz, Schwyz

Liste des sociétés immobilières

appartenant au fonds
IMMOFONDS Immobilien AG, Zurich
Immosol AG, Berne

IMMOFONDS possède 100% du capital-actions
des sociétés susmentionnées.

1) Membres du comité exécutif du Conseil
d'administration

2) Membres de la commission de contrôle

Grosses Wohn- und Gewerbeobjekt in Kanton Aargau

Mit der Liegenschaft HELLO AARBURG entsteht direkt beim Bahnhof Aarburg-Oftringen ein neuer dynamischer Stadtteil. Hier erstellt der IMMOFONDS insgesamt 95 Wohnungen mit 2 bis 4,5 Zimmern sowie 1652 m² repräsentative Verkaufs- und Büroflächen. Für die Nahversorgung ist auch schon gesorgt: Der Migros-Partner VOI konnte als Ankermieter gewonnen werden. Die Liegenschaft besticht durch die verkehrsgünstige Lage. Mit Bus, Bahn und Auto sind Aarau, Basel, Bern, Luzern und Zürich einfach und schnell zu erreichen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 39 Mio. Seit Mai 2016 ist die Liegenschaft im Bau und wird ab Frühling 2018 bezugsbereit sein.

Grand complexe résidentiel et commercial dans le canton d'Argovie

Un nouveau quartier dynamique prend vie directement à côté de la gare d'Aarburg-Oftringen grâce au complexe immobilier HELLO AARBURG. IMMOFONDS y construit 95 appartements de 2 à 4,5 pièces ainsi que 1652 m² de surfaces de vente et de bureaux. La question de l'approvisionnement de proximité est déjà réglée : VOI, le partenaire de Migros, est devenu un locataire clé. Le complexe séduit par sa situation favorable en termes de transport. Aarau, Bâle, Berne, Lucerne et Zurich sont facilement et rapidement accessibles en bus, en train et en voiture. L'investissement se monte à près de CHF 39 mio. Le bien est en cours de construction depuis mai 2016 et sera disponible dès le printemps 2018.





Entwicklung des IMMOFONDS

Evolution d'IMMOFONDS

Jahr	Anzahl Anteilscheine im Umlauf per 30. Juni	Nettovermögen am 30. Juni (in Mio. CHF)	Ausschüttung pro Anteilschein in CHF		Inventarwert am 30. Juni in CHF	Börsenkurs im Geschäftsjahr in CHF	
			brutto	netto		Höchst	Tiefst
Année	Nombre de parts en circulation au 30 juin	Fortune nette au 30 juin (en mios CHF)	Distribution par part en CHF		Valeur d'inventaire d'une part au 30 juin en CHF	Cours en Bourse pendant l'exercice en CHF au plus haut au plus bas	
			brut	net			
1990/91	102 000	228,1	116	75.40	2 236.00	2 180.00	2 080.00
1991/92	84 000	190,6	128	83.20	2 269.00	2 220.00	2 110.00
1992/93	74 800	192,6	135	87.75	2 575.00	2 550.00	2 130.00
1993/94	90 508	244,8	137	89.05	2 705.00	3 470.00	2 490.00
1994/95	87 508	242,6	138	89.70	2 772.00	2 750.00	2 600.00
1995/96	96 259	267,6	139	90.35	2 780.00	2 890.00	2 645.00
1996/97	105 885	307,6	139	90.35	2 905.45	3 375.00	2 695.00
1997/98	116 474	332,2	134 ¹⁾	87.10	2 852.40	3 625.00	3 140.00
1998/99	1 164 740 ²⁾	329,9	13.40 ³⁾	8.70	280.85	356.00	332.00 ⁴⁾
1999/00	1 409 335	400,1	13.40	8.70	283.95	340.50	278.00
2000/01	1 409 335	403,3	13.50	8.80	286.20	303.00	275.00
2001/02	1 409 335	409,5	13.50	8.80	290.55	320.00	285.00
2002/03	1 691 202	490,9	13.50	8.80	290.25	350.00	290.00
2003/04	1 860 322	540,0	13.50	8.80	290.30	355.00	320.00
2004/05	2 092 862	608,4	13.50	8.80	290.70	380.00	326.00
2005/06	2 302 148	670,8	13.50	8.80	291.35	375.00	342.00
2006/07	2 532 363	741,3	13.50	8.80	292.75	358.75	333.50
2007/08	2 701 187	794,7	13.50	8.80	294.20	352.75	321.00
2008/09	2 701 187	799,3	13.50	8.80	295.90	373.00	307.25
2009/10	2 701 187	802,0	13.50	8.80	296.90	383.50	351.00
2010/11	2 926 286	885,5	13.50	8.80	302.60	389.50	356.89
2011/12	2 926 286	892,7	13.50	8.80	305.05	418.00	369.00
2012/13	2 926 286	892,7	13.50	8.80	305.05	430.00	377.50
2013/14	3 218 915	980,8	13.50	8.80	304.70	396.71	354.75
2014/15	3 218 915	978,5	13.50	8.80	304.00	459.75	383.00
2015/16	3 218 915	995,0	13.50	8.80	309.10	456.50	415.00
2016/17	3 218 915	1 012,3	13.50	8.80	314.50	482.00	418.00

1) inkl. CHF 5 aus Verkaufsgewinnen

2) Split 1:10 per 01.02.1999

3) inkl. CHF 1 aus Verkaufsgewinnen

4) 01.02.-30.06.1999

1) y compris CHF 5 des bénéfices de vente

2) Split 1:10 au 01.02.1999

3) y compris CHF 1 des bénéfices de vente

4) 01.02.-30.06.1999

Vermögensrechnung per 30. Juni

zu Marktwerten

	2017 CHF	2016 CHF	Veränderung Variation in/en %
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken	4 404 622	8 168 378	-46,1
Bankguthaben auf Zeit	0	0	0,0
Grundstücke			
Wohnbauten	1 254 010 000	1 215 802 000	3,1
Kommerziell genutzte Liegenschaften	32 471 000	27 247 000	19,2
Gemischte Bauten	92 469 000	69 776 000	32,5
Bauland, einschliesslich Abbruch- und angefangene Objekte	30 796 000	18 010 000	71,0
Total Grundstücke	1 409 746 000	1 330 835 000	5,9
Sonstige Vermögenswerte	2 607 163	4 839 350	-46,1
Gesamtfondsvermögen	1 416 757 785	1 343 842 728	5,4
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	35 000 000	58 500 000	-40,2
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	26 778 995	11 475 570	133,4
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	250 000 000	200 000 000	25,0
Total Verbindlichkeiten	311 778 995	269 975 570	15,5
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 104 978 791	1 073 867 158	2,9
Geschätzte Liquidationssteuern	92 678 955	78 896 017	17,5
Nettofondsvermögen	1 012 299 836	994 971 141	1,7
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 218 915	3 218 915	0,0
Emissionen	0	0	0,0
Rücknahmen	0	0	0,0
Stand 30. Juni	3 218 915	3 218 915	0,0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigte Anteile	0	0	
Inventarwert pro Anteil	314.50	309.10	1,7
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	31 338 000	32 880 000	0,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0	0,0
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungs- verpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstücke sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	40 725 145	69 057 665	0,0

Compte de fortune au 30 juin

A la valeur vénale

ACTIFS	
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	
Avoirs bancaires à terme	
Immeubles et terrains	
Immeubles d'habitation	
Immeubles à usage commercial	
Constructions diverses	
Terrain à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction	
Total des immeubles et terrains	
Autres actifs	
Fortune totale du fonds	
PASSIFS	
Engagements à court terme ventilés en : Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques	
Autres engagements à court terme	
Engagements à long terme ventilés en : Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques	
Total Engagements	
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	
Fortune nette du fonds	
Nombre de parts en circulation	
Etat au 1 ^{er} juillet	
Emissions	
Rachats	
Etat au 30 juin	
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	
Valeur d'inventaire d'une part	
Informations concernant le bilan	
Montant du compte d'amortissement des terrains	
Montant du compte de provisions pour réparations futures	
Montant du compte prévu pour être réinvesti	
Montant total des engagements contractuels de paiement après la date de clôture pour les terrains ainsi que pour les mandats de construction et les investissements dans des biens immobiliers	

**Erfolgsrechnung
vom 1. Juli bis 30. Juni**

**Compte de résultat
du 1^{er} juillet au 30 juin**

	2016/2017 CHF	2015/2016 CHF	Veränderung Variation in/en	
ERTRÄGE				REVENUS
Erträge der Bankguthaben auf Sicht	0	0	0,0	Produits des avoirs bancaires à vue
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	68 471 744	68 614 874	-0,2	Revenus locatifs (produits bruts réalisés)
Aktiviert Bauzinsen	11 390	7 380	54,3	Intérêts intercalaires portés à l'actif
Sonstige Erträge	1 047 187	40 559	2481,9	Autres revenus
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0,0	Participation des souscripteurs aux revenus courus
TOTAL ERTRÄGE	69 530 322	68 662 812	1,3	TOTAL DES REVENUS
AUFWENDUNGEN				CHARGES
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypo- thekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	4 954 077	5 120 680	-3,3	Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques
Sonstige Passivzinsen	0	817	-100,0	Autres intérêts passifs
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5 331 154	4 853 335	9,8	Frais d'entretien usuels et de réparation
Ausserordentlicher Unterhalt	1 542 000	676 000	128,1	Frais d'entretien extraordinaires
Liegenschaftsverwaltung				Gérance d'immeubles
Liegenschaftenaufwand	3 535 833	3 176 156	11,3	Frais immobiliers
Verwaltungsaufwand	0 ¹⁾	0 ¹⁾	0,0	Frais d'administration
Gewinn- und Kapitalsteuern	5 930 052	2 346 528	152,7	Impôts sur le bénéfice et le capital
Schätzungs- und Revisionskosten	0¹⁾	0¹⁾	0,0	Frais d'évaluation et de révision
Abschreibungen auf Grundstücke				Amortissements sur terrains
Zuweisung an den Amortisationsfonds	0	0	0,0	Versement au fonds d'amortissement
Rückstellungen für künftige Reparaturen				Provisions pour réparations futures
Auflösung	-1 542 000	-676 000	128,1	Dissolution
Zuweisung	0	676 000	-100,0	Versement
Total Veränderung Rückstellungen	-1 542 000	0	0,0	Total des modifications des provisions
Reglementarische Vergütung an				Rémunération réglementaire
die Fondsleitung	8 550 080	8 348 899	2,4	Direction du fonds
die Depotbank	0 ¹⁾	0 ¹⁾	0,0	Banque dépositaire
Übrige Aufwendungen	72 041	1 483	4757,3	Autres charges
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0,0	Participation des porteurs sortants aux revenus courus
Sonstige Aufwendungen				Autres dépenses
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen				Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets
TOTAL AUFWENDUNGEN	28 373 237	24 523 898	15,7	TOTAL DES CHARGES
Nettoertrag	41 157 085	44 138 914	-6,8	Revenu net
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0 ²⁾	12 439 608 ²⁾	-100,0	Plus-values et moins-values réalisées
Realisierter Erfolg	41 157 085	56 578 522	-27,3	Résultat réalisé
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	21 168 962	3 331 204	535,5	Gains et pertes en capital non réalisés, impôts de liquidation inclus
Gesamterfolg	62 326 047	59 909 726	4,0	Résultat total

1) Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

2) Die mit dem Verkauf von Liegenschaften anfallenden Steuern sind direkt mit den Realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten verbucht worden.

1) Versé à la Direction du fonds par prélèvement sur la rémunération réglementaire.

2) Les impôts occasionnés par la vente d'immeubles ont été directement comptabilisés avec les gains et pertes en capital réalisés.

Verwendung des Erfolgs

	2016/2017 CHF	2015/2016 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	41 157 085	44 138 914
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	2 300 000	0
Vortrag des Vorjahres	1 389 579	706 017
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	44 846 663	44 844 931
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	43 455 353	43 455 353
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Einlage in die gesetzlichen Reserven der Immobiliengesellschaften	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	1 391 311	1 389 579

Veränderung des Nettofondsvermögens

	2016/2017 CHF	2015/2016 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	994 971 141	978 516 768
Ausschüttung	-43 455 353	-43 455 353
	951 515 789	935 061 416
Saldo Mittelfluss Emission / Rücknahmen	0	0
Gesamterfolg	62 326 047	59 909 726
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0
Entnahme/Zuweisung Renovationsfonds	-1 542 000	0
Nettovermögen 30. Juni	1 012 299 836	994 971 141

Affectation du résultat

Produit net de l'exercice
Bénéfices en capital de l'exercice destinés à être distribués
Bénéfices en capital d'exercices précédents destinés à être distribués
Report de l'année précédente
Résultat disponible pour distribution
Résultat destiné aux porteurs de parts
Résultat destiné à être réinvesti
Versement aux réserves légales des sociétés immobilières
Report à compte nouveau

Variation de la fortune nette du fonds

Fortune nette du fonds au début de l'exercice
Distribution
Solde moyen des mouvements d'émission/ rachat de parts
Résultat total
Versement au fonds d'amortissement
Versement au fonds de rénovation
Fortune nette du fonds au 30 juin

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

Laufzeit Durée	Zinssatz Taux d'intérêt	Betrag (CHF) Montant (CHF)	Aufnahme (CHF) Emprunt (CHF)	Rückzahlung (CHF) Remboursement (CHF)	Betrag (CHF) Montant (CHF)
		30.06.16			30.06.17

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques

Festhypotheken Hypothèques fixes

15.08.13 – 31.08.16	1,75 %	200 000		-200 000	0
15.09.13 – 15.09.16	2,41 %	15 000 000		-15 000 000	0
15.08.13 – 28.02.17	2,00 %	1 300 000		-1 300 000	0
30.04.11 – 02.05.17	2,44 %	20 000 000		-20 000 000	0
14.09.12 – 14.09.17	0,89 %	20 000 000	0	0	20 000 000
		56 500 000	0	-36 500 000	20 000 000

Feste Vorschüsse Avances à terme

16.06.16 – 15.07.16	0,55 %	22 000 000	0	-22 000 000	0
16.07.16 – 16.08.16	0,55 %	0	15 000 000	-15 000 000	0
17.08.16 – 16.09.16	0,55 %	0	13 000 000	-13 000 000	0
14.10.16 – 14.11.16	0,55 %	0	35 000 000	-35 000 000	0
15.11.16 – 14.12.16	0,55 %	0	31 000 000	-31 000 000	0
15.12.16 – 16.01.17	0,55 %	0	29 000 000	-29 000 000	0
17.01.17 – 16.02.17	0,55 %	0	10 000 000	-10 000 000	0
17.02.17 – 16.03.17	0,55 %	0	10 000 000	-10 000 000	0
17.03.17 – 16.04.17	0,55 %	0	10 000 000	-10 000 000	0
17.04.17 – 16.05.17	0,55 %	0	10 000 000	-10 000 000	0
17.05.17 – 16.06.17	0,55 %	0	10 000 000	-10 000 000	0
17.06.17 – 16.07.17	0,55 %	0	15 000 000	0	15 000 000
		22 000 000	188 000 000	-195 000 000	15 000 000

TOTAL 78 500 000 188 000 000 -231 500 000 35 000 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques

Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années

30.11.11 – 30.11.18	1,57 %	30 000 000	0	0	30 000 000
Total		30 000 000	0	0	30 000 000

Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années

12.10.12 – 12.10.22	1,43 %	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.12 – 31.10.22	1,47 %	20 000 000	0	0	20 000 000
31.01.13 – 31.01.28	2,03 %	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.13 – 30.04.28	1,94 %	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.13 – 31.10.28	2,41 %	15 000 000	0	0	15 000 000
15.05.14 – 14.05.29	2,12 %	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.14 – 29.06.29	2,11 %	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.14 – 30.10.29	1,72 %	15 000 000	0	0	15 000 000
16.09.16 – 15.09.31	0,99 %	0	30 000 000	0	30 000 000
17.01.17 – 16.01.32	1,19 %	0	20 000 000	0	20 000 000
03.05.17 – 02.05.32	1,19 %	0	20 000 000	0	20 000 000
15.09.15 – 15.09.40	1,55 %	20 000 000	0	0	20 000 000
		150 000 000	70 000 000	0	220 000 000

TOTAL 180 000 000 70 000 000 0 250 000 000

GESAMTTOTAL TOTAL GENERAL 258 500 000 258 000 000 -231 500 000 285 000 000

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Die Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted Cash Flow) gem. Bewertungskategorie gem. KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. c bewertet. Details dazu können dem Jahresbericht auf Seite 10 entnommen werden. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- bzw. Kostwerten bilanziert.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Marktwert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Mitteilungen an die Anleger

Vergütung an die Fondsleitung

Effektive Entschädigung: 0,6 %

Maximale Entschädigung gemäss Fondsvertrag: 0,9 % pro Jahr, berechnet auf dem Gesamtfondsvermögen.

Rechtsstreitigkeiten

Gegen die Fondsleitung wurde eine Betreibung eingeleitet für Schadenersatzforderungen aufgrund angeblich verwässerter Emissionen in den Jahren 1987–1997. Die Fondsleitung erachtet diese Forderung als unbegründet und hat Rechtsvorschlag erhoben. Innerhalb eines Jahres seit Zustellung des Zahlungsbefehls wurde keine Klage auf Beseitigung des Rechtsvorschlages eingereicht.

Effektenbestand

Der Fonds hatte während der ganzen Rechenschaftsperiode keinen Effektenbestand.

Veränderung im Liegenschaftsbestand

1. Käufe

Ermatingen TG Salensteinerstrasse 10a,10b,10c,10d

Grundstück: 7781 m²

Bauprojekt: Vier 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit total 40 Wohnungen, 12 Bastelräumen und 78 Parkplätzen in der gemeinschaftlichen Unterniveaugarage.

2. Verkäufe

keine

Zusatzangaben

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5 %: Keine

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Les constructions sont évaluées par le biais de la méthode DCF (Discounted Cash Flow) et d'après les catégories d'évaluation de l'OPC-FINMA, art. 84, al. 2, let. c. Les détails à ce propos sont décrits en page 11 du rapport annuel. Les autres actifs sont inscrits au bilan à leur valeur nominale ou coûtante.

La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, minorée des engagements éventuels ainsi que des impôts probables en cas de liquidation de la fortune du fonds, et divisée par le nombre de parts en circulation.

Informations aux investisseurs

Rémunération de la direction du fonds

Rétribution effective: 0,6%

Rétribution maximale selon le règlement: 0,9% par année, calculée sur la base de la fortune totale du fonds.

Litige juridique

La direction du fonds fait l'objet d'une action en dommages et intérêts en raison d'émissions présumées douteuses dans les années 1987-1997. La direction du fonds juge cette revendication infondée et a fait recours. Durant l'année qui a suivi la notification du commandement de payer, aucune requête n'a été déposée en vue du retrait de notre recours.

Valeurs mobilières

Durant tout l'exercice, le fonds n'a détenu aucune valeur mobilière.

Evolution du portefeuille de biens immobiliers

1. Acquisitions

Ermatingen TG Salensteinerstrasse 10a,10b,10c,10d

Terrain: 7781 m²

Projet de construction: quatre immeubles résidentiels de trois étages comprenant un total de 40 appartements, 12 locaux de bricolage et 78 places de stationnement dans le garage souterrain commun.

2. Ventes

aucune

Données supplémentaires

Etat locatif de plus de 5 % par locataire: aucun

Wohnen mit Stil am Zürichberg

An der Hinterbergstrasse im noblen Zürichbergquartier investierte der IMMOFONDS rund CHF 8 Mio. in zwei Ersatzneubauten mit insgesamt zwölf Wohnungen. Im gleichen Quartier hat der IMMOFONDS vor einigen Jahren bereits ein hochklassiges Neubauprojekt realisiert. Die zwei viergeschossigen Wohnhäuser entsprechen den Minergie-Anforderungen und bestechen durch eine klare und reduzierte Architektur. Das Projekt SPLENDID war ein voller Erfolg, da innert kürzester Zeit bis auf eine alle Wohnungen vermietet werden konnten.

L'habitat en toute élégance au Zürichberg

Dans la Hinterbergstrasse, au cœur de l'opulent quartier de Zürichberg, IMMOFONDS investit environ CHF 8 mio dans deux constructions de remplacement comprenant douze appartements au total. IMMOFONDS a déjà réalisé un projet de construction neuve de premier ordre dans le même quartier il y a quelques années. Les deux immeubles d'habitation de quatre étages répondent aux exigences Minergie et séduisent par leur architecture claire et épurée. Le projet SPLENDID a été un grand succès, tous les appartements sauf un ayant pu être loués en très peu de temps.





Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2017

Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2017

	Erwerbsjahr Année d'acquisition	Baujahr Année de construction	Sanierungsjahr gesamt Année de rénovation on complète	Sanierungsjahr innen Année de rénovation extérieure	Sanierungsjahr aussen Année de rénovation intérieure	Grundstücksfläche m ² Terrain m ²	Anzahl Gebäude Nombre de bâtiments	1 und 1 1/2-Zimmer 1-1.5 pièces	2 und 2 1/2-Zimmer 2-2.5 pièces	3 und 3 1/2-Zimmer 3-3.5 pièces	4 und 4 1/2-Zimmer 4-4.5 pièces	5 und mehr Zimmer 5 pièces et plus
Adlikon												
Rebrainstrasse 15/17,19/21,23	2013	2015				8 604	3	0	28	29	9	0
Adliswil												
Zürichstrasse 73 a-e	2008	2010				8 439	1	0	0	29	24	2
Affoltern am Albis												
Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004			1 868	1	0	0	24	0	0
Allschwil												
Allmendstrasse 6/8,10/12	2005	1971	2011			2 433	2	4	4	12	4	0
Belchenring 59/61,63/65,67/69	2005	2006				4 350	3	0	0	6	12	6
Ofenstrasse 34/36,46/48/50	2008	2010				5 852	2	0	5	2	15	9
Andelfingen												
Tannenheimweg 1/3,5/7,9/11	1963	1964	2008			6 078	3	0	0	18	18	0
Baar												
Arbach 65,67	1997	1999				1 536	2	0	4	4	8	0
Bahnmat 19	1999	2000				1 461	1	0	2	6	7	2
Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003			1 871	1	4	4	7	9	0
Basel												
Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997			814	1	0	9	16	0	0
Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997			816	1	11	10	9	0	0
Bern												
Egelgasse 45/47	1958	1957		2008	1990	1 644	1	3	1	9	2	0
Biel												
Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006			4 264	1	0	0	32	0	0
Bürenstrasse 45,47	2003	2004				2 816	2	0	0	6	12	6
Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004			4 263	1	0	8	24	0	0
Tessenbergstrasse 55,59,59a,61,63	1961	1962	2000			5 233	5	6	0	33	6	0
Brugg												
Sternackerstrasse 16,18,20	2007	2008				3 811	3	0	0	15	12	0
Bülach												
Zürichstrasse 52,54,56	2006	2005				4 878	3	0	0	0	21	9
Buswil b. Büren												
Fabrikstrasse 10,12,14,10a	2010	2012				4 059	4	0	8	16	8	0
Cham												
Herrenmattstrasse 9/11,13/15,17	2013	1972	2008			6 303	3	8	8	8	17	0
Nelkenweg 1,3,5, Mattenstrasse 17	2013	1959		1993		2 832	4	0	0	10	11	0
Röhrliberg 22/24/26	1995	1981	2008			3 947	1	0	2	4	10	8
Schellenmattstrasse 14/16, Pilatusstrasse 5/7	2013	1966		2003		4 882	2	0	0	12	9	9
Chur												
Otto Barblan-Strasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997			2 020	2	0	0	16	16	0
Guschaweg 2	1996	1962	2003			984	1	0	0	5	7	0
Lagerstrasse 5,7	1986	2017				2 602	2	0	12	18	8	0
Lagerstrasse 9	1986	1988				1 301	1	0	8	8	0	0
Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005			1 174	1	0	0	8	8	0
Segantinstr. 13,15,17 und Untere Plessurstr. 38	1999	2001				5 557	4	0	4	10	15	13
Domat/Ems												
Sur Rieven 1,3/5	2006	2007				1 817	2	0	5	8	7	5
Via Nova 95/97,99/101	2008	2010				2 107	2	0	12	15	10	3

Total Wohnungen Total logements	Läden/Büros m² Magasins/bureaux m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m² Industrie/restaurants m²	Garagen/PP/Diverse Garages/PP/divers	Gestehungskosten (CHF) Prix de revient (CHF)	Versicherungswert (CHF) Valeur d'assurance (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF) Valeur vénale estimée (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF) Produits bruts encaissés (CHF)
66	0	0	114	38 894 000	21 134 000	35 437 000	1 615 085
55	0	488	77	38 570 000	33 020 000	42 282 000	1 995 181
24	0	0	19	3 198 000	5 596 600	6 238 000	341 408
24	0	0	44	7 482 000	6 880 000	8 284 000	425 121
24	0	0	61	12 793 000	9 344 000	13 257 000	637 356
31	0	0	36	18 416 000	12 433 000	18 535 000	792 190
36	0	0	25	5 183 000	6 762 900	9 667 000	509 476
16	0	0	18	6 641 000	4 788 000	7 251 000	372 579
17	0	0	23	6 701 000	5 222 000	9 323 000	440 720
24	0	0	44	7 212 150	7 744 000	10 414 000	472 072
25	300	0	5	3 237 000	5 714 000	7 097 000	404 554
30	0	0	13	2 769 340	4 246 000	5 039 000	295 753
15	0	0	14	3 168 000	3 750 000	5 615 000	250 798
32	0	0	12	6 235 000	7 010 000	7 447 000	421 261
24	0	0	47	8 114 000	8 861 100	8 970 000	488 770
32	0	0	0	5 397 000	7 686 600	6 004 000	367 350
45	0	0	29	7 334 000	11 494 600	10 701 000	605 000
27	0	0	39	11 917 000	9 498 800	11 328 000	555 324
30	0	0	63	17 840 000	11 161 100	16 365 000	816 269
32	0	0	39	10 438 000	7 100 000	10 028 000	541 704
41	0	0	50	20 607 000	17 956 000	16 793 000	767 649
21	0	0	19	5 991 000	6 085 000	5 678 000	125 513
24	0	125	35	10 182 000	8 500 000	11 437 000	569 599
30	0	0	55	10 356 000	8 829 000	12 501 000	409 372
32	0	0	20	3 776 000	6 890 500	7 900 000	423 838
12	0	0	7	3 112 000	2 697 900	3 634 000	186 224
38	0	0	23	15 803 000	-	16 184 000	-
16	0	0	28	4 810 000	4 722 700	5 210 000	218 333
16	0	0	1	2 266 000	3 056 900	4 303 000	227 312
42	0	0	111	17 355 000	13 386 700	17 937 000	922 421
25	0	0	31	9 389 000	8 496 800	8 789 000	459 717
40	0	0	42	11 854 000	8 542 200	11 073 000	630 973



	Erwerbsjahr Année d'acquisition	Baujahr Année de construction	Sanierungsjahr gesamt Année de rénovation on complète	Sanierungsjahr innen Année de rénovation extérieure	Sanierungsjahr aussen Année de rénovation intérieure	Grundstücksfläche m ² Terrain m ²	Anzahl Gebäude Nombre de bâtiments	1 und 1 1/2-Zimmer 1-1.5 pièces	2 und 2 1/2-Zimmer 2-2.5 pièces	3 und 3 1/2-Zimmer 3-3.5 pièces	4 und 4 1/2-Zimmer 4-4.5 pièces	5 und mehr Zimmer 5 pièces et plus
Effretikon												
Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000			3 578	2	0	0	32	0	0
Rütlistrasse 20	1997	1971	2000			919	1	2	0	3	2	1
Schulstrasse 7,9	1960	1961		2002	1996	2 300	2	0	0	18	9	0
Fribourg												
Route de Mon-Repos 11/13,15/17	1962	1963		2002	1987	4 465	2	0	0	20	10	10
Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965		2008	2001	1 926	1	0	16	12	4	0
Glattbrugg												
Rohrstrasse 2/Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952		2004		1 212	1	6	9	3	5	0
Hauterive												
Verge l'Ecuyer 15	2003	1969			2010	3 347	1	0	6	6	6	2
Verge l'Ecuyer 8,10	2003	1989				3 250	2	0	3	3	6	3
Hedingen												
Unterdorfstrasse 6	2008	2011				1 563	1	0	6	8	0	0
Unterdorfstrasse 8	2008	1993				1 668	1	0	4	6	2	2
Horw												
Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstr. 1,6/8 und Ebenastrasse 15/17	1962	1963	2000			7 004	4	1	15	31	9	0
Hünenberg See												
Hünenbergstrasse 63/65,67/69	2013	1975	2005			7 799	2	6	24	18	6	0
Islikon												
Hauptstrasse 41,43,45,47 Bahndammstrasse 1,2,3,5	2011	2012				12 357	6	1	17	21	6	0
Jona												
Feldeggstrasse 1/3,5 und Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011			7 306	3	0	8	40	8	0
Neuhüslipark 2/4/6,8,18/20,22	1996	1984	2012			11 086	4	9	23	38	19	3
Oberwiesstrasse 5	2003	1975		2007		3 724	1	10	0	10	10	0
Rainstrasse 4/6,8,10,12,14,16,18	1959	1962	2003			11 364	7	0	24	32	32	8
Kriens												
Kreuzhausweg 3,5/7	1969	1964	2004			3 173	2	0	7	15	11	0
Hergiswaldstrasse 2,4,6	1998	1985				3 015	3	0	0	3	20	3
La Tour-de-Peilz												
Rte de St-Maurice 211/213,217,227	1960	1958		2006	1992	7 282	3	0	8	7	17	8
Lausanne												
Ch. de Bonne-Espérance 18,20	1960	1959		2007	1989	1 734	2	15	15	6	4	0
Luzern												
Biregggang 2,4,6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002			5 952	4	0	1	23	11	1
Lyss												
Neumattweg 7/9/11,13/15/17 und Lagerweg 10/12	1961	1964	2005			5 933	3	0	6	58	0	0
Männedorf												
Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975		2009	1998	5 198	1	5	0	13	10	1
Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005			5 040	2	0	2	6	12	6
Meilen												
Gruebstrasse 17,25,27	2001	1963	2008			4 932	3	0	11	9	18	0
Muri												
Vorderweymatt 6,8/10,12	2011	2012				5 054	3	0	3	12	16	3
Niederrohrdorf												
Mellingerstrasse 11,13,15	2007	2008				3 487	3	0	1	11	9	0
Ostermundigen												
Forelstrasse 52/54	2003	1979	2006			4 258	1	7	0	8	15	0
Pfäffikon												
Hofwiesenstrasse 1/3,2/4,6/8	1961	1961	1998			3 304	3	0	6	18	12	0

Total Wohnungen Total logements	Läden/Büros m ² Magasins/bureaux m ²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m ² Industrie/restaurants m ²	Garagen/PP/Diverse Garages/PP/divers	Gestehungskosten (CHF) Prix de revient (CHF)	Versicherungswert (CHF) Valeur d'assurance (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF) Valeur vénale estimée (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF) Produits bruts encaissés (CHF)
32	0	0	28	5 567 000	6 594 100	9 063 000	464 796
8	0	0	9	1 899 000	1 880 000	2 069 000	113 832
27	0	0	11	3 403 000	4 967 800	7 385 000	383 991
40	0	0	40	6 587 000	9 598 000	9 279 000	522 678
32	0	0	19	4 598 000	5 610 000	6 818 000	378 238
23	214	0	18	3 595 039	5 032 800	5 721 000	368 710
20	0	0	24	4 123 000	4 735 000	3 601 000	255 360
15	0	0	26	4 126 000	4 621 600	3 435 000	241 472
14	0	0	24	6 532 000	4 922 000	6 429 000	327 442
14	280	0	12	5 763 000	3 983 800	5 898 000	300 484
56	0	0	56	6 233 000	8 937 000	12 736 000	718 330
54	0	0	66	19 186 000	11 310 000	19 546 000	874 024
45	0	3 518	149	46 029 000	32 616 000	35 969 000	1 631 992
56	0	0	81	12 473 000	10 784 700	18 760 000	880 031
92	0	0	107	25 776 000	19 056 600	31 575 000	1 433 016
30	0	0	26	7 809 000	5 666 500	8 585 000	461 327
96	0	0	74	15 081 000	18 207 100	30 898 000	1 428 061
33	0	0	32	5 515 000	6 406 000	10 419 000	491 770
26	0	0	40	8 757 000	5 571 000	7 991 000	325 808
40	0	0	49	7 098 332	13 990 574	12 163 000	733 790
40	0	0	9	4 241 060	6 494 115	8 990 000	475 523
36	0	0	46	7 103 000	8 655 000	12 473 000	588 612
64	0	0	47	9 188 000	14 636 100	14 687 000	811 300
29	0	103	50	11 551 000	11 120 000	14 013 000	720 869
26	0	0	31	7 360 000	7 294 400	9 515 000	471 218
38	0	0	46	13 733 000	9 903 200	16 870 000	696 619
34	0	0	59	17 891 000	10 980 000	15 596 000	614 459
21	0	0	31	9 850 000	7 037 000	9 440 000	425 505
30	0	1	34	10 444 000	7 714 000	9 846 000	529 547
36	0	0	15	3 606 000	7 150 000	8 019 000	449 003



	Erwerbsjahr Année d'acquisition	Baujahr Année de construction	Sanierungsjahr gesamt Année de rénovation on complète	Sanierungsjahr innen Année de rénovation extérieure	Sanierungsjahr aussen Année de rénovation intérieure	Grundstücksfläche m ² Terrain m ²	Anzahl Gebäude Nombre de bâtiments	1 und 1 1/2-Zimmer 1-1.5 pièces	2 und 2 1/2-Zimmer 2-2.5 pièces	3 und 3 1/2-Zimmer 3-3.5 pièces	4 und 4 1/2-Zimmer 4-4.5 pièces	5 und mehr Zimmer 5 pièces et plus
Prilly												
Avenue de Chantegrive 9,11	1961	1962		2006	1989	4 234	2	8	17	15	8	0
Pully												
Ch. de la Fontanettaz 9,15,21	1960	1960	2011			5 518	3	0	0	2	5	19
Root												
Luzernerstrasse 2a/b/c,2d	2008	2008				6 705	2	0	16	9	14	0
Rüschlikon												
Säumerstrasse 9,11,13	2000	2001				4 496	3	0	0	9	12	0
Rüti												
Bachtelstrasse 20/20a,22/22a,24b	1962	1965	1997			4 954	3	0	4	20	20	0
Sargans												
Amperdellweg 10	2009	2011				2 250	1	0	4	13	1	0
Schlieren												
Urdorferstrasse 87,89,91,93	2006	2006				4 519	4	0	0	4	28	0
Spreitenbach												
Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002			2 058	1	0	0	16	8	0
Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002			5 629	1	0	22	22	22	0
St. Erhard												
Im Wiberg 2,15, Sonnfeld 1,2	2011	2010				4 694	4	0	8	18	8	4
St. Gallen												
Lettenstrasse 10/10a, Espenmoosstrasse 10/12	2006	2007				3 177	1	0	3	15	19	4
Rosenbergweg 19	1958	1953			1991	2 406	1	5	0	4	4	0
Straubenzellstrasse 20,20a	2011	2013				1 822	2	1	11	8	6	0
Vonwilstrasse 51	1958	1957		1991	1986	1 838	1	16	13	13	4	0
Stäfa												
Bahnhofwiese 2/4/6,8/10/12	1959	1960	2004			4 394	2	0	4	40	8	0
Thun												
Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006			1 567	1	3	8	2	6	4
Unterefelden												
Fliederweg 15,17/19,21	2004	2006				4 630	3	0	0	6	20	6
Uster												
Brunnenwiesenstrasse 37/Oberlandstrasse 83	1958	1955	2000			1 903	1	3	4	14	4	0
Burgstrasse 47/49,51	1962	1962	2004			3 252	2	0	3	9	9	0
Falmenstrasse 2a/b/c/d/Oberlandstrasse 96	2007	2012				2 105	1	0	10	20	1	0
Falmenstrasse 4	2007	1964			2013	3 619	1	1	1	18	1	1
Wallisellen												
Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001			4 336	2	0	20	12	12	0
Wetzikon												
Messikommerstrasse 54/56	2003	2004				1 895	1	0	0	2	16	0
Rosinlistrassen 1/3,5	2009	2011				4 640	2	0	10	14	16	0
Wil												
St. Gallerstrasse 53	2000	1966				5 328	1	0	10	24	11	1
Winterthur												
Eichenweg 10/12	1959	1959		2003	1989	1 295	1	0	5	8	3	1
Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003			1 025	1	0	3	3	3	0
Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003			1 310	1	0	0	12	0	0
Gutstrasse 11/13	1963	1965		2009	2010	2 198	1	25	12	0	0	0
Lindbergstrasse 20/22	1955	1955		1998	1990	2 027	1	3	3	9	6	0
Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002			1 681	1	0	0	16	6	0
Mooswiesenweg 46/48	1959	1961		2003		2 045	1	0	0	7	5	0
Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001			1 041	1	1	5	6	5	0
UNG Mooswiesenweg	2002	2002				0	0	0	0	0	0	0

Total Wohnungen Total logements	Läden/Büros m² Magasins/bureaux m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m² Industrie/restaurants m²	Garagen/PP/Diverse Garages/PP/divers	Gestehungskosten (CHF) Prix de revient (CHF)	Versicherungswert (CHF) Valeur d'assurance (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF) Valeur vénale estimée (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF) Produits bruts encaissés (CHF)
48	0	0	35	5 487 000	8 796 329	11 167 000	550 782
26	0	0	43	8 932 000	12 396 840	14 050 000	656 335
39	0	500	78	16 711 000	11 129 000	16 051 000	822 437
21	0	0	38	13 064 000	8 910 000	13 669 000	636 868
44	0	0	29	6 552 000	7 540 000	9 186 000	536 443
18	0	0	24	6 702 000	3 514 200	6 827 000	346 014
32	0	0	63	18 069 000	9 026 700	16 587 000	830 385
24	0	0	8	3 954 000	4 986 000	6 385 000	343 042
66	0	0	56	9 467 000	12 624 000	15 201 000	902 056
38	0	0	51	16 407 000	12 513 000	13 954 000	515 958
41	0	445	71	17 880 000	15 776 000	17 312 000	929 019
13	300	18	16	1 175 000	3 348 400	2 440 000	191 001
26	0	0	25	10 449 000	6 089 900	10 771 000	486 813
46	0	0	25	5 643 000	8 840 300	7 573 000	485 836
52	0	0	63	8 365 000	11 490 300	17 901 000	773 601
23	0	0	11	4 379 000	5 750 000	6 569 000	338 425
32	0	0	52	12 943 000	12 571 000	11 001 000	431 886
25	0	0	12	3 459 000	5 460 000	6 594 000	353 131
21	0	0	22	2 846 000	4 737 000	5 395 000	295 367
31	62	457	65	16 684 000	12 509 000	17 966 000	886 037
22	130	0	0	6 973 000	5 590 000	6 048 000	339 890
44	0	76	29	6 653 000	10 370 000	13 350 000	704 307
18	0	0	19	7 848 000	5 791 300	8 342 000	451 133
40	32	0	47	17 986 000	10 699 200	17 624 000	802 681
46	0	100	55	9 037 000	9 329 500	8 016 000	558 336
17	0	0	12	2 624 000	3 553 300	5 575 000	267 050
9	0	0	4	1 411 000	1 788 100	2 818 000	133 821
12	0	0	5	1 675 000	2 374 600	3 706 000	170 997
37	0	0	22	4 796 000	5 034 100	8 332 000	442 535
21	0	0	8	2 693 000	3 974 700	5 733 000	288 859
22	0	0	4	3 576 000	4 236 700	7 417 000	327 288
12	0	0	12	1 841 000	2 860 000	4 427 000	212 500
17	100	0	11	2 178 000	3 786 800	4 615 000	248 944
0	0	0	27	-	545 900	-	39 220



	Erwerbsjahr Année d'acquisition	Baujahr Année de construction	Sanierungsjahr gesamt Année de rénovation on complète	Sanierungsjahr innen Année de rénovation extérieure	Sanierungsjahr aussen Année de rénovation intérieure	Grundstücksfläche m ² Terrain m ²	Anzahl Gebäude Nombre de bâtiments	1 und 1 1/2-Zimmer 1-1.5 pièces	2 und 2 1/2-Zimmer 2-2.5 pièces	3 und 3 1/2-Zimmer 3-3.5 pièces	4 und 4 1/2-Zimmer 4-4.5 pièces	5 und mehr Zimmer 5 pièces et plus
Zug												
An der Lorze 1/3,5	2003	2004				2 498	2	0	6	13	17	3
Baarerstrasse 147	2005	2007				924	1	0	0	8	8	2
Eschenring 11	1999	2000				955	1	0	0	1	9	5
Zürich												
Benedikt Fontana-Weg 6,8,10/12	1958	1958	2000			3 262	3	2	5	10	6	0
Birchstrasse 133/135	1998	1998				790	1	0	4	11	4	0
Bombachstrasse 4, Imbisbühlstr. 101/103,107/109	1994	1950		2003	1991	4 092	3	0	6	17	3	0
Edenstrasse 5	2002	2001				515	1	0	8	4	0	0
Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000				2 402	2	1	7	2	5	8
Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142,144	1955	1952	2004			2 491	3	0	0	9	6	0
Hinterbergstrasse 104,106	2006	2006				2 095	2	0	2	3	3	3
Hinterbergstrasse 108,110	1955	2017				1 948	2	0	8	2	2	0
Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000			2 236	1	0	8	0	16	0
Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000			1 016	1	0	0	16	0	0
Regensdorferstrasse 63/65/67,69	1959	1955		1987	2003	2 669	2	4	9	12	0	0
Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005			770	1	12	20	0	0	0
Wehntalerstrasse 588 a/b,590 a/b,592 a/b,596 a/b	2003	1987	2014			2 933	4	0	0	28	29	3
Witikonstrasse 54	1994	1975	2011			972	1	11	7	3	0	0
Total						391 005	225	194	635	1 438	973	187

davon im Baurecht

dont en droit de superficie

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

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Immeubles à usage commercial

Bern												
Stauffacherstrasse 130-130L	2004	1977				35 499	7	0	0	0	0	0
Zürich												
Konradstrasse 20	1974	1894		1983		752	1	0	5	0	0	0
Rennweg 15/17	1999	1812				344	1	0	0	1	2	0
Total						36 595	9	0	5	1	2	0

davon im Baurecht

dont en droit de superficie

Bern												
Stauffacherstrasse 130-130L	2004	1977				35 499	7	0	0	0	0	0
Total						35 499	7	0	0	0	0	0

Total Wohnungen Total logements	Läden/Büros m² Magasins/bureaux m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m² Industrie/restaurants m²	Garagen/PP/Diverse Garages/PP/divers	Gestehungskosten (CHF) Prix de revient (CHF)	Versicherungswert (CHF) Valeur d'assurance (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF) Valeur vénale estimée (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF) Produits bruts encaissés (CHF)
39	0	0	49	13 393 000	15 218 000	18 645 000	1 086 345
18	598	0	48	14 836 000	10 465 000	16 874 000	819 625
15	0	0	16	6 550 000	5 515 000	9 081 000	421 585
23	0	0	17	3 768 000	6 420 000	7 716 000	385 546
19	0	0	16	6 060 000	4 945 000	7 482 000	394 406
26	0	126	43	8 935 000	8 010 000	9 520 000	511 333
12	148	0	16	5 186 000	4 430 000	5 732 000	289 177
23	197	0	32	11 367 000	11 600 000	12 110 000	619 865
15	0	0	13	5 347 000	5 455 600	10 625 000	443 013
11	0	0	36	8 694 000	8 124 900	13 076 000	523 730
12	0	0	17	11 980 000	-	11 041 000	105 950
24	0	0	35	3 640 000	5 489 400	8 332 000	382 598
16	0	0	4	2 140 000	3 208 700	5 159 000	248 207
25	0	0	7	3 025 000	5 166 200	6 474 000	369 881
32	326	0	31	7 069 000	9 149 800	11 691 000	675 823
60	0	0	90	24 632 000	18 930 000	29 480 000	1 520 865
21	0	0	18	7 829 000	5 718 000	9 860 000	410 466
3 427	2 686	5 957	3 933	1 035 067 921	929 872 558	1 254 010 000	60 914 133

39	0	0	48	13 393 000	15 218 000	18 645 000	1 086 345
39	0	0	48	13 393 000	15 218 000	18 645 000	1 086 345

0	4 134	5 391	153	14 555 000	45 557 100	13 078 000	2 015 092
5	748	455	13	5 042 000	6 450 000	8 764 000	537 181
3	441	0	1	6 612 000	5 820 000	10 629 000	125 726
8	5 323	5 846	167	26 209 000	57 827 100	32 471 000	2 677 999

0	4 134	5 391	153	14 555 000	45 557 100	13 078 000	2 015 092
0	4 134	5 391	153	14 555 000	45 557 100	13 078 000	2 015 092



	Erwerbsjahr Année d'acquisition	Baujahr Année de construction	Sanierungsjahr gesamt Année de rénovation on complète	Sanierungsjahr innen Année de rénovation extérieure	Sanierungsjahr aussen Année de rénovation intérieure	Grundstücksfläche m ² Terrain m ²	Anzahl Gebäude Nombre de bâtiments	1 und 1 1/2-Zimmer 1-1.5 pièces	2 und 2 1/2-Zimmer 2-2.5 pièces	3 und 3 1/2-Zimmer 3-3.5 pièces	4 und 4 1/2-Zimmer 4-4.5 pièces	5 und mehr Zimmer 5 pièces et plus
Gemischte Bauten												
Constructions à usage mixte												
Aarau												
Blumenweg 11,12, Pfrundweg 14	2005	1983		2012		3 780	3	2	3	1	8	2
Adliswil												
Kronenstrasse 3, Kilchbergstr. 4/6/6a/6b	2002	1984	2012			5 091	1	6	7	6	10	2
Muri												
Aarauerstrasse 4/6/8/10	2013	2015				5 196	1	7	28	14	1	0
Wettingen												
Landstrasse 85a/85b,87, Stiegelen 18	2005	2006				2 747	3	0	1	14	25	2
Zürich												
Nansenstrasse 4	1959	1959	2007			314	1	1	3	3	5	0
Seefeldstrasse 96	1996	1952		2005	2000	980	1	4	8	8	0	1
Total						18 108	10	20	50	46	49	7

Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten

Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction

Aarburg												
Wohnüberbauung HELLO	2015	2018				28 015	2	0	0	0	0	0
Ermatingen												
Salensteinerstrasse 10a,10b,10c,10d	2017	2017				0	0	0	0	0	0	0
Total						28 015	2	0	0	0	0	0

Zusammenfassung

Récapitulatif

Wohnbauten						391 005	225	194	635	1 438	973	187
Immeubles d'habitation												
– davon im Baurecht						2 498	2	0	6	13	17	3
– dont en droit de superficie												
Kommerziell genutzte Liegenschaften						36 595	9	0	5	1	2	0
Immeubles à usage commercial												
– davon im Baurecht						35 499	7	0	0	0	0	0
– dont en droit de superficie												
Gemischte Bauten						18 108	10	20	50	46	49	7
Constructions à usage mixte												
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten						28 015	2	0	0	0	0	0
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction												
Total						473 723	246	214	690	1 485	1 024	194

Total Wohnungen Total logements	Läden/Büros m² Magasins/bureaux m²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m² Industrie/restaurants m²	Garagen/PP/Diverse Garages/PP/divers	Gestehungskosten (CHF) Prix de revient (CHF)	Versicherungswert (CHF) Valeur d'assurance (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF) Valeur vénale estimée (CHF)	Erzielte Bruttoerträge (CHF) Produits bruts encaissés (CHF)
16	418	0	35	5 948 000	6 048 000	5 575 000	327 139
31	692	558	102	20 218 000	17 790 000	18 996 000	1 137 361
50	1 051	0	58	22 728 000	13 794 000	21 868 000	1 063 535
42	110	1 040	75	30 986 000	20 334 000	27 567 000	1 317 250
12	241	0	11	3 021 000	4 397 300	6 090 000	361 692
21	280	160	15	8 568 000	7 374 300	12 373 000	672 637
172	2 792	1 758	296	91 469 000	69 737 600	92 469 000	4 879 613

0	0	0	0	21 594 513	-	18 815 000	-
0	0	0	0	12 354 193	-	11 981 000	-
0	0	0	0	33 948 707	-	30 796 000	-

3 427	2 686	5 957	3 933	1 035 067 921	929 872 558	1 254 010 000	60 914 133
39	0	0	48	13 393 000	15 218 000	18 645 000	1 086 345
8	5 323	5 846	167	26 209 000	57 827 100	32 471 000	2 677 999
0	4 134	5 391	153	14 555 000	45 557 100	13 078 000	2 015 092
172	2 792	1 758	296	91 469 000	69 737 600	92 469 000	4 879 613
0	0	0	0	33 948 707	-	30 796 000	-
3 607	10 801	13 561	4 396	1 186 694 627	1 057 437 258	1 409 746 000	68 471 744



Projekte Projets

Sanierungsarbeiten in der Zürcher Altstadt

Die Sanierungsarbeiten an der im Jahr 1999 erworbenen Liegenschaft am Rennweg haben begonnen: An der Seitenstrasse der Zürcher Bahnhofstrasse werden die Gewerbefläche im Erdgeschoss und die fünf Wohnungen im Obergeschoss kernsaniert. Beim Rennweg handelt es sich um eine der ältesten Zürcher Strassen: Das erste Mal wurde sie im Jahre 1212 erwähnt, ab dem 17. Jahrhundert entwickelte sich die Gegend zu der vornehmen Wohn- und Geschäftslage, die sie heute noch ist. Die im Jahr 1812 erbaute Liegenschaft steht wie die meisten anderen Gebäude der Strasse als historisches Gebäude unter Denkmalschutz. Im Erdgeschoss wird das Reformhaus Müller nach Abschluss der Arbeiten ca. Ende 2017 seine Filiale wiedereröffnen. Der Bezugstermin für die Wohnungen ist auf Frühjahr 2018 geplant.



Travaux de rénovation dans la vieille ville de Zurich

Les travaux de rénovation ont commencé dans l'immeuble du Rennweg acquis en 1999: situés dans la rue latérale de la Bahnhofstrasse de Zurich, les surfaces commerciales au rez-de-chaussée et les cinq appartements à l'étage font l'objet d'une rénovation approfondie. Le Rennweg est l'une des plus anciennes rues de Zurich: elle fut évoquée pour la première fois en 1212 et elle s'est développée à partir du XVIIe siècle pour devenir la zone résidentielle et commerciale qui existe aujourd'hui encore. L'immeuble construit en 1812 est classé monument historique comme la plupart des autres bâtiments de la rue. La société Reformhaus Müller rouvrira sa succursale au rez-de-chaussée vers la fin de l'année 2017 après l'achèvement des travaux. Les appartements devraient être disponibles au printemps 2018.





Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zum Jahresbericht

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS Schweizer Immobilien-Anlagefonds, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 4, 19, 23–27 und 30–39 des Jahresberichtes) für das am 30. Juni 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein.

Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer
Revisiionsexperte, Leitender Prüfer

Roman Aregger
Revisiionsexperte

Zürich, 28. September 2017

Rapport abrégé de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements IMMOFONDS Schweizer Immobilien-Anlagefonds comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) (pages 4, 19, 23 à 27 et 30–39 du rapport annuel) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2017.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2017 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

PricewaterhouseCoopers SA

Heinz Furrer
Expert-réviseur, Auditeur responsable

Roman Aregger
Expert-réviseur

Zürich, le 28 septembre 2017

Impressum

Herausgeberin: IMMOFONDS, AG für Fondsverwaltung, Zug

Konzept und Redaktion: Financial Communicators AG, Zürich

Gestaltung und Realisation: grafik und text atelier, Aarau

Druck: Kalt Medien AG, Zug

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

Impressum

Editeur: IMMOFONDS, AG für Fondsverwaltung, Zoug

Concept et rédaction: Financial Communicators AG, Zurich

Réalisation: grafik und text atelier, Aarau

Imprimerie: Kalt Medien SA, Zoug

Le rapport annuel d'IMMOFONDS paraît en français et en allemand. La version allemande fait foi.



IMMOFONDS

der Fonds für Immobilien

IMMOFONDS, AG für Fondsverwaltung
Poststrasse 12, 6301 Zug
Tel. 041 711 99 30, Fax 044 389 77 39
info@immofonds.ch, www.immofonds.ch

