



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Jahresbericht

per 30. Juni 2023

22/23



Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Kennzahlen	5
Organisation	6
Vorwort der Fondsleitung	7
Anlagestrategie	9
Portfolio	11
ESG-Bericht 2022	14
Entwicklung IMMOFONDS	20
Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2022/2023	21
Vermögensrechnung	24
Erfolgsrechnung	25
Verwendung des Erfolges	26
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	26
Anhang	28
Revisionsbericht	30
Schätzerbericht	32
Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2023	34

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

Verkaufsrestriktionen

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

Fotostrecke: Genf, Rue Neuve-du-Molard 10 (Aussenaufnahmen: David Walls, Innenaufnahmen: Dany Malu)

Auf einen Blick

MARKTWERT IMMOBILIEN

2.2 MIA. CHF

WOHNNUTZUNG

78.1 %

VERSCHULDUNG

24.8 %

NAV PRO ANTEIL

408.35 CHF

AUSSCHÜTTUNG PRO ANTEIL

13.5 CHF

ANLAGERENDITE

6.5 %

TER GAV

0.65 %

EMISSIONSINTENSITÄT

15.7 KG CO₂E / M²

Kennzahlen

Eckdaten	30.6.2023	30.6.2022	Veränderung
Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	408.35	397.05	2.8%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	400.00	389.00	2.8%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	582.00	636.00	-8.5%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	448.50	505.00	-11.2%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	540.00	520.00	3.8%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E Ratio)	43.2	29.8	45.1%
Agio/Disagio	32.2%	31.0%	4.1%
Vermögensrechnung in CHF Mio.			
Gestehungskosten der Liegenschaften	1 557.9	1 423.5	9.4%
Marktwert der Liegenschaften	2 172.5	1 987.9	9.3%
Gesamtfondsvermögen	2 196.2	2 010.4	9.2%
Fremdkapital	538.9	418.9	28.7%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	24.8%	21.1%	17.7%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.60%	1.12%	42.4%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.16	5.53	-24.9%
Nettofondsvermögen	1 434.0	1 394.2	2.8%
Börsenkaptalisierung	1 896.2	1 826.0	3.8%
Erfolgsrechnung in CHF Mio.			
	2022/2023	2021/2022	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	83.2	80.7	3.1%
Mietausfallrate ¹⁾	2.0%	2.5%	-18.0%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5.4	5.5	-1.8%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	47.5	48.8	-2.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2.3	3.7	-39.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	37.4	99.1	-62.3%
Gesamterfolg	87.1	151.6	-42.5%
Rendite und Performance in %			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.5	2.6	-3.7%
Ausschüttungsquote	99.9	97.2	2.7%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.2	11.8	-46.8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.5	8.1	-44.8%
Anlagerendite	6.5	12.2	-47.0%
Performance	6.5	-9.5	-168.4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.2	72.2	1.3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.65	0.67	-3.0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.73	0.66	11.3%
Umweltrelevante Kennzahlen²⁾			
Abdeckungsgrad in % EBF	97.3	97.3	0.0%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	30.0	26.0	15.4%
Energieverbrauch in kWh ³⁾	51 896 203	53 903 000	-3.7%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF ³⁾	127.2	134.7	-5.6%
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ eq	6 424 456	6 739 000	-4.7%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ eq pro m ² EBF	15.7	16.8	-6.5%

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

² Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen.

³ inkl. Mieterstrom

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

Organisation

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

Vorwort der Fondsleitung

Die Ausrichtung des IMMOFONDS auf Wohnimmobilien ist im anspruchsvollen Umfeld eine Stütze. Fonds mit hohem Wohnanteil sind für Anleger nach wie vor attraktiv, weil die Nachfrage nach Wohnraum dank der Zuwanderung hoch bleibt – ein Faktor, der durch die nur geringe Neubautätigkeit verstärkt wird. Der Transaktionsmarkt wurde durch die steigenden Zinsen und die noch nicht definitiv beantworteten Bewertungsfragen gebremst. Der Ausbau des IMMOFONDS mit Zukäufen erfolgte daher auch im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr selektiv. Dennoch gelangen dem Fonds strategisch wichtige Schritte. Der Portfolioanteil des Genfersee-Region wurde mit dem Markteintritt in Genf ausgeweitet, so wie es sich die Fondsleitung in der Strategieüberprüfung von 2022 zum Ziel gesetzt hatte. Ebenfalls ein bedeutender Schritt ist der Baustart des ersten Gebäudes auf dem Areal Wankdorfcity 3 in Bern. Damit ist das wichtigste Entwicklungsprojekt des IMMOFONDS in die Realisierungsphase getreten.

Der Fokus der Fondsleitung lag wie im Vorjahr auf der inneren Verdichtung, Optimierung und Aufwertung des Portfolios. Dieses Potenzial ist noch nicht ausgeschöpft, wurden doch zahlreiche Liegenschaften im Bestand Mitte des 20. Jahrhunderts erstellt. Darauf basiert die Zuversicht der Fondsleitung, dass der IMMOFONDS gut unterwegs ist und auch in schwierigen Zeiten Mehrwert generieren kann.

Operativ ist der IMMOFONDS gut aufgestellt. Im vergangenen Geschäftsjahr gelang es, die Mieteinnahmen um 3.1% auf CHF 83.2 Mio. zu steigern. Dazu trugen die Zukäufe ebenso bei wie die Massnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Bestandesliegenschaften. Die Mietausfallrate sank 2022/2023 auf das rekordtiefe Niveau von 2.0%. Der Marktwert des Portfolios stieg 9.3% auf CHF 2 172.5 Mio. Erworben wurden je eine Liegenschaft in Zürich und in Opfikon sowie zwei in Genf. Eine Liegenschaft in St. Gallen wurde deutlich über dem Schätzwert verkauft.

An der Börse gewannen die Titel des IMMOFONDS im Geschäftsjahr 2022/2023 3.8% und schlossen mit CHF 540 pro Anteil. Die Anlagerendite betrug 6.5%. Der Index SWIIP verlor im gleichen Zeitraum über 3%. Die Ausschüttung beträgt stabil CHF 13.50 pro Anteil, die Barrendite liegt per 30. Juni 2023 kaum verändert zum Vorjahr bei 2.5% (-0.1%).

Die Umsetzung der ESG-Strategie nahm in der Arbeit der Fondsleitung einen wesentlichen Anteil ein. Dazu zählten zwei Schwerpunkte. So wurde die Teilnahme des IMMOFONDS am Rating GRESB, mit dem die Nachhaltigkeitsperformance von Immobiliengesellschaften und Fonds gemessen wird, lanciert. Die GRESB-Werte werden erstmals im Herbst 2024 veröffentlicht. Zudem wurde eine umfassende Mieterbefragung vorbereitet, die im Herbst 2023 durchgeführt wird. Das Ersetzen von fossilen Heizanlagen durch umweltfreundliche Alternativen und die Installation von Photovoltaikanlagen gehören inzwischen zu den Standardaufgaben.

Aktuelle Informationen zu Strategie und Entwicklung des IMMOFONDS stehen auf der Website www.immofonds.ch zur Verfügung.

Zürich, 1. September 2023
Immofonds Asset Management AG

Andreas Janett
Präsident des Verwaltungsrates

Gabriela Theus
Geschäftsführerin



Anlagestrategie

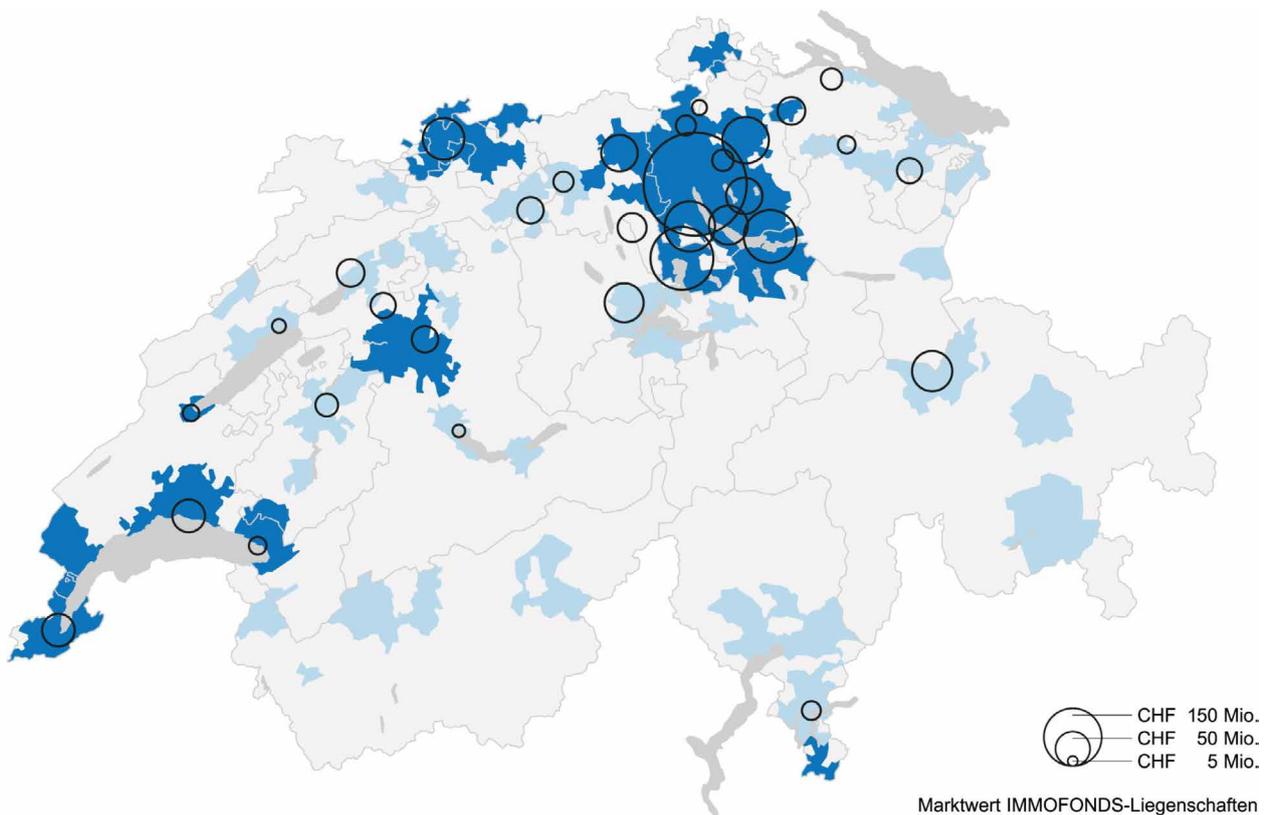
Der IMMOFONDS ist einer der führenden Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Er investiert seit 1955 vorwiegend in konjunkturreistente Wohnliegenschaften und richtet sich an institutionelle und private Anleger mit langfristigem Anlagehorizont, die stabile Erträge suchen.

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

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

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

Immobilienstandorte IMMOFONDS



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



Portfolio

Der IMMOFONDS hielt Ende Juni 2023 134 Liegenschaften mit 3 785 Wohnungen im Portfolio. Hinzu kommen 56 799 m² gewerbliche Fläche. Im Geschäftsjahr wurden vier Liegenschaften erworben, eine Liegenschaft wurde veräussert. Vier grössere Bauprojekte laufen. Zudem wurden diverse kleinere Projekte im Bereich ESG umgesetzt. Im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern erfolgte der Baustart des ersten Gebäudes.

Markteintritt in Genf

Im zweiten Halbjahr 2022 kaufte der IMMOFONDS vier Liegenschaften. Im August wurden je eine Wohn- und eine Geschäftsliegenschaft in Genf ins Portfolio aufgenommen. Damit gelang der Markteintritt in der grössten Westschweizer Stadt. Eine Geschäftsliegenschaft mit Verkaufs- und Büroflächen sowie Wohnungen liegt im Zentrum des Einkaufsviertels an der Rue Neuve-Du-Molard. Die Wohnliegenschaft an der Avenue de Miremont im Quartier Champel umfasst 15 Wohnungen.

In Opfikon wurde im November eine kleine Wohnliegenschaft mit Ladenfläche an der Schaffhauserstrasse 159 erworben. Sie befindet sich wie die bestehende Liegenschaft Rohrstrasse 2/Schüepfwiesenstrasse 4 im Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Glatthof», den die Fondsleitung gemeinsam mit zwei weiteren Eigentümern initiiert hat.

Ende Dezember 2022 wurde in Zürich an der Flüelastrasse 6–12 eine Geschäftsliegenschaft mit rund 8 600 m² Büro- und Gewerbeflächen erworben. Das Grundstück verfügt über erhebliches Ausnutzungspotenzial.

Die Wohnliegenschaft Straubenzellstrasse 20/20a in St. Gallen wurde verkauft. Der Verkaufspreis lag rund 15% über dem letzten Schätzwert.

Per Ende Juni 2023 stieg die Zahl der Liegenschaften im Portfolio von 130 auf 134. Die Anzahl der Wohnungen stieg von 3 771 auf 3 785. Dazu kamen 56 799 m² (im Vorjahr 48 547 m²) gewerbliche Flächen und weitere 5 061 Mietobjekte wie Garagen, Parkplätze und Nebenräume. Gemessen am Marktwert lag knapp die Hälfte der Liegenschaften im Kanton Zürich.

Laufende Bauprojekte

In Zürich fiel 2022 der Startschuss für den Ersatzneubau an der Regensdorferstrasse 63–69. Erstellt werden 32 Wohnungen. Die Bauarbeiten kommen voran, doch der Bezug verzögert sich wegen schwieriger Witterungsbedingungen um etwa sechs Monate auf Frühjahr 2024. Die Vermarktung startet im Herbst.

Am Blumenweg in Aarau ist die Sanierung der bestehenden Liegenschaft abgeschlossen. Für den Verdichtungsbau mit acht Wohnungen ist die Baubewilligung rechtskräftig, nachdem eine Einsprache eine einjährige Verzögerung zur Folge hatte. Zudem ist auf allen Häusern eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Mit dem Bau wird im September begonnen, der Bezug ist für Herbst 2024 geplant.

In St. Gallen hat die rund ein Jahr dauernde Sanierung der Hochhausliegenschaft Vonwilstrasse 51 begonnen. Die Massnahmen werden in bewohntem Zustand umgesetzt. Die Gebäudehülle und das Flachdach werden energetisch saniert. Die Wohnungen erhalten grössere Balkone und neue Küchen.

Für die Liegenschaft Oberwiesstrasse 5 in Rapperswil-Jona wurde das Baugesuch für die Sanierung eingereicht. Geplant ist die energetische Sanierung der Gebäudehülle inklusive Fassaden-Photovoltaikanlage. Zudem wird die Liegenschaft an den Energieverbund Linth angeschlossen, was eine nachhaltige Heizung ermöglicht. Mit dem Baubeginn ist im zweiten Halbjahr zu rechnen. Die Bauarbeiten werden rund sechs Monate dauern.

Die Liegenschaften in Regensdorf und Andelfingen werden neu mit Fernwärme beheizt. Die Liegenschaft St. Gallerstrasse in Wil ist mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe, jene an der Unterdorfstrasse in Hedingen mit einer Erdsonden-Wärmepumpe ausgerüstet. Zudem wurden in Wil und in Winterthur zwei weitere Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen.

Entwicklungsprojekte

Im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern sind die ersten Bagger aufgefahren. Seit Juni ist ein Dienstleistungs- und Gewerbehause mit rund 5 000 m² Mietfläche im Bau. Indem dieses Gebäude vorgezogen wird, kann ein Teil der aktuell auf dem Areal ansässigen Betriebe auch während der Bauphase dort bleiben. Der Bau soll Ende 2024 abgeschlossen sein. Geplant ist, im ersten Halbjahr 2024 das Baugesuch für das restliche Gelände einzureichen. Auf dem Areal mit rund 34 000 m² Fläche soll ein lebendiger neuer Quartierteil entstehen. Projektiert sind mehrere Gebäude mit bis zu 75 m Höhe.

Die «gestapelte Stadt» wird Wohnungen für etwa 1 000 Menschen sowie Büro- und Gewerbeflächen für ca. 2 000 Arbeitsplätze bieten. Der Baubeginn ist für 2025 geplant und die Fertigstellung für 2029.

Die Bestandesliegenschaft an der Chemin de Bonne-Espérance 18/20 in Lausanne ist am Ende des Lebenszyklus angelangt und entspricht weder energetisch noch in Bezug auf den Wohnkomfort mehr den Anforderungen. Im geplanten Ersatzneubau sollen 50 Wohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern entstehen. Das Baugesuch wurde Anfang 2023 eingereicht. Der Baubeginn ist für Frühjahr 2024 und der Bezug für Sommer 2026 geplant.

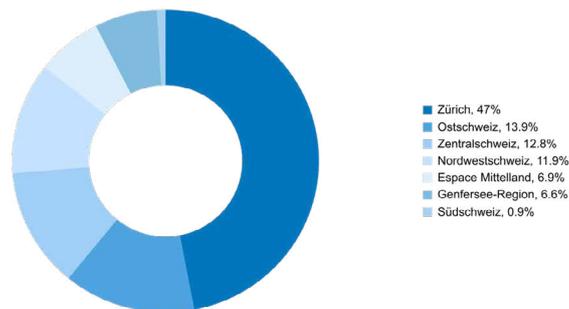
Für die Liegenschaften an der Nauenstrasse 63/63a, 65 in Basel wurde ein Gesamtleistungswettbewerb abgeschlossen. Das Siegerprojekt hat eine überzeugende Antwort auf die Situation gefunden. Der historische «Handelshof Nauenstrasse» aus den Dreissigerjahren wird aufgestockt und weitergebaut. Die zweigeschossige Nauenstrasse 65 weicht einem Neubau, der den Handelshof ergänzt. Die heutigen Geschäftsliegenschaften werden dabei weitgehend in Wohnungen umgenutzt. Das Baugesuch soll 2024 eingereicht werden.

In Prilly bei Lausanne konnte sich der IMMOFONDS von der Gemeinde ein kleines unbebautes Nachbargrundstück zur Bestandesliegenschaft Avenue de Chantegrive 9–11 sichern. Durch diese Arrondierung verbessert sich die Bebaubarkeit und somit die Ausnützung des Grundstücks erheblich. Geplant ist, die bestehende Liegenschaft aufzustocken und ihre Gebäudehülle zu sanieren. Zwei Gebäude werden neu erstellt. Insgesamt entstehen etwa 60 zusätzliche Wohnungen mit einem hohen Anteil an Familienwohnungen sowie eine Kita. Das Baugesuch soll 2024 eingereicht werden.

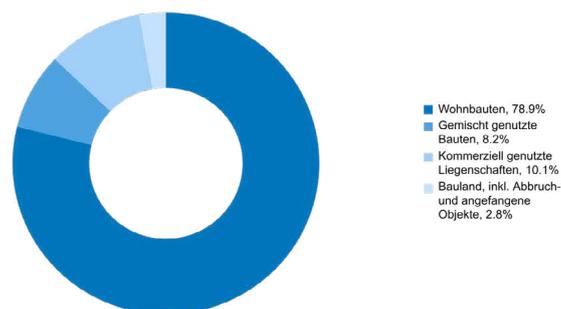
In Opfikon kommen die Arbeiten am privaten Gestaltungsplan «Glatthof» voran. Im ersten Halbjahr 2023 wurde der mit benachbarten Eigentümern lancierte private Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt. Er ist aktuell in Bereinigung. Die Neubebauung mit Flächen für Einkauf, Arbeit, Dienstleistungen, Wohnraum und Freizeitmöglichkeiten dürfte etwa 2026 beginnen.

Weitere Projekte sind in Vorbereitung. Um den ökologischen Fussabdruck des Portfolios zu verbessern, ist bei zahlreichen Liegenschaften der Umstieg auf erneuerbare Energien vorgesehen. Zudem ist im gesamten Portfolio die Installation von E-Ladeinfrastrukturen in Vorbereitung.

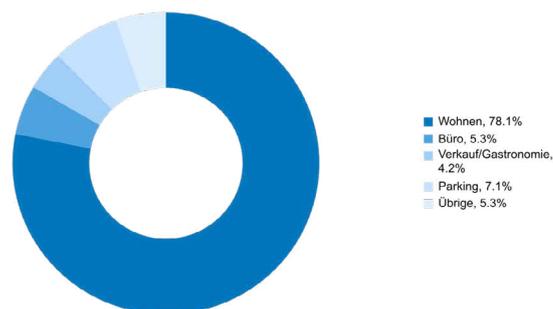
Liegenschaften nach Regionen (nach Marktwerten)



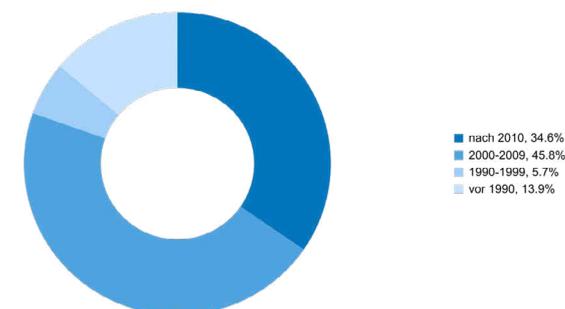
Liegenschaften nach Nutzungsart (nach Marktwerten)



Liegenschaften nach Nutzung (nach Sollmietertrag per 30. Juni 2023, annualisiert)



Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften (nach Marktwerten)





Genf, Rue Neuve-du-Molard 10



Genf, Avenue de Miremont 42



Zürich, Flüelastrasse 6-12



Zürich, Regensdorferstrasse (im Bau)



Bern, Wankdorfcity 3 (Baustart Adamstrasse 6)



Basel, Nauenstrasse (Visualisierung)

ESG-Bericht 2022

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

Die Immofonds Asset Management AG ist sich bewusst, dass die Fähigkeit, langfristig Wert zu schaffen, gerade vor dem Hintergrund eines modernen Begriffs der Nachhaltigkeit immer wieder von neuem auf die Probe gestellt wird. Sie nimmt diese Herausforderungen aus der Überzeugung, dass das zukunftsgerichtete Immobiliengeschäft von Nachhaltigkeitsaspekten geprägt sein wird, gerne an.

Im Folgenden sind ein Auszug und fondsspezifische Informationen aus dem aktuellen ESG-Bericht 2022 aufgeführt, der über die wichtigsten Zielsetzungen und Massnahmen im Bereich der Nachhaltigkeit informiert.

Ausführliche Informationen finden sich im ESG-Bericht 2022 der Fondsleitung und unter www.immofonds.ch/esg.

Strategische Prioritäten

Die Immofonds Asset Management AG hat die strategischen Prioritäten weiter konkretisiert. Für vier ausgewählte Schwerpunkte wurden klare Zielsetzungen und messbare Kennzahlen festgelegt. Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen verankert.

ESG-Schwerpunkte



ESG-Verantwortung in der Organisation



Die vier ESG-Schwerpunkte

Wertschöpfung und Unternehmensführung

Die ImmoFonds Asset Management AG ist in einem langfristig orientierten Geschäftsfeld tätig. Sie schützt Werte und bietet den Anlegerinnen und Anlegern Stabilität und Sicherheit. Sie entwickelt das Portfolio der Fondsvermögen mit einer schlanken Organisation und effizienten Prozessen weiter, um eine Steigerung der Mieteinnahmen, eine regelmässige Ausschüttung und den Werterhalt zu gewährleisten.

Die ImmoFonds Asset Management AG verfügt über eine Corporate Governance mit klar definierten Verantwortlichkeiten und Prozessen. Sie bewegt sich in einem hoch regulierten, von der FINMA beaufsichtigten Markt. Als Mitglied der Asset Management Association Switzerland (AMAS) gestaltet sie die Asset Management Industrie aktiv mit. Zudem ist sie verpflichtet, besondere Regeln einzuhalten. Vor diesem Hintergrund hat Compliance einen hohen Stellenwert. Der Code of Conduct ist für alle Mitarbeitenden verbindlich. ESG-Risiken werden im Verwaltungsrat regelmässig diskutiert.

Bei ihren Projekten berücksichtigt die ImmoFonds Asset Management AG Innovationen und digitale Technologien. Dazu zählen unter anderem kollaborative Vertragsmodelle, welche die Zusammenarbeit fördern, sowie die Anwendung von Building Information Modelling (BIM), das eine vernetzte Planung ermöglicht.

Immobilien

Die ImmoFonds Asset Management AG verfolgt bei allen Neubau- und Bestandsprojekten die übergeordnete Ambition, Lebensräume mit Charakter zu gestalten. Ziel ist es, durch individuelle Gestaltung Identität und Wiedererkennbarkeit zu schaffen und den Menschen eine hohe Lebens- und Aufenthaltsqualität zu bieten. Dadurch soll auch die langfristige Attraktivität und Vermietbarkeit des Portfolios sichergestellt werden.

Dabei haben Substanzerhalt und eine sinnvolle Verdichtung und Aufwertung des Bestands Vorrang vor Neubauten. So können bestehende Werte, erschwinglicher Wohnraum und graue Energie erhalten werden. Sanierungen werden soweit möglich und sinnvoll in bewohntem Zustand durchgeführt, wobei stets auf den Einsatz von nachhaltigen Baustoffen geachtet wird.

Sowohl bei Neubauten wie auch bei grösseren Verdichtungsprojekten werden üblicherweise Konkurrenzverfahren durchgeführt. Mit Gebäudezertifikaten soll zudem systematisch mehr Transparenz hinsichtlich des Zustands und der Optimierungsmassnahmen des Immobilienportfolios geschaffen werden.

Umwelt

Die ImmoFonds Asset Management AG will ihren Beitrag zur Reduktion des Gesamtverbrauchs von Primärenergie leisten und das Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2045 erreichen. Hierfür wird signifikant in energetische Sanierungen, den Austausch fossiler Heizungen sowie den Ausbau der Photovoltaik und der automatisierten Messinfrastruktur investiert.

Die nachhaltige Mobilität ist von zentraler Bedeutung. Neben einer guten ÖV-Erschliessung als wesentlichem Investitionskriterium wird insbesondere die Infrastruktur für E-Mobilität ausgebaut. Bestandsliegenschaften werden schrittweise aufgerüstet, bei Neubauten wird eine angemessene Versorgung direkt eingeplant. Weiter wird auf eine adäquate Infrastruktur für den Langsamverkehr geachtet.

Im Portfolio und bei den Entwicklungsliegenschaften sollen vielfältige Aussenräume geschaffen werden, die sowohl wertvolle Grünflächen mit erlebbarer Saisonalität und einheimischen Pflanzen wie auch Aufenthalts- und Begegnungsräume zur Stärkung der Nachbarschaften bieten. Bei Erdarbeiten, Sanierungen und Neubauten wird die Biodiversität der Aussenräume gezielt gefördert.

Die ImmoFonds Asset Management AG definiert Vorgaben sowohl zum nachhaltigen Unterhalt und Ersatz als auch für die Planung und Erstellung von Neubauten. Dabei orientiert sie sich an folgenden Prinzipien: Bestandserhalt, Verdichtung mit Belegungssteigerung, Rezyklier- und Trennbarkeit von Baustoffen, lokale Ressourcen mit kurzen Wegen und Einsatz umweltfreundlicher und schadstoffarmer Materialien.

Stakeholder und Gesellschaft

Der ImmoFonds Asset Management AG ist es ein Anliegen, bestens qualifizierte Mitarbeitende zu gewinnen und zu halten. Die Mitarbeitenden erhalten viel Verantwortung und zahlreiche unternehmerische Freiheiten. Der Grundsatz der Gleichstellung im Erwerbsleben wird anerkannt und aktiv gelebt.

Transparente Kommunikation mit Analytistinnen und Analysten, Investorinnen und Investoren, der Öffentlichkeit sowie auch mit Mitarbeitenden und Mieterschaft wird als sehr wichtig erachtet. Der Anspruch ist, rechtzeitig, vollständig, ehrlich und verständlich zu kommunizieren und dabei adressatengerechte Kanäle zu nutzen. Die jeweiligen Stakeholder sollen ebenfalls die Gelegenheit erhalten, ihre Bedürfnisse konstruktiv einzubringen. Hierzu dienen Investorentreffen, Umfragen und Meldestellen für Mitarbeitende sowie der stetige Ausbau des Austauschs mit der Mieterschaft.

Fortschritte auf dem Weg zu Netto-Null

Einsparung von 350 t CO₂

Bei vier Liegenschaften wurde 2022 in Heizsysteme mit erneuerbarer Versorgung investiert. Es handelt sich dabei um zwei Heizsysteme mit Fernwärme (Holz, Seewasser) und zwei mit Wärmepumpen, die rund 17 000 m² vermietbare Fläche versorgen. Damit werden ca. 350 t Treibhausgas-Emissionen pro Jahr eingespart. Insgesamt werden bereits 25 Liegenschaften mit erneuerbarer Heizenergie versorgt. In den nächsten zwei Jahren sind Anschlüsse an grössere Anergie-Versorgungsprojekte in Rapperswil und Zug geplant.

Kraftwerk auf dem Dach

Im Dezember 2022 wurde eine grosse PV-Anlage auf dem Dach der Liegenschaft an der Tössfeldstrasse in Winterthur in Betrieb genommen. Die Anlage wird künftig ca. 200 000 kWh Solarstrom pro Jahr erzeugen. Dies entspricht dem Verbrauch von etwa 40 Privathaushalten. Der Eigenverbrauch wird voraussichtlich ca. 70% betragen. Insgesamt konnten bereits fünf PV-Anlagen mit einer Gesamtleistung von rund 600 kWp installiert werden.

Betriebsoptimierungen gut aufgenommen

In Anbetracht der steigenden Energiepreise wurde im Winter 2022/2023 bei rund 20 Liegenschaft eine Senkung der Zielheizwerte geprüft. Aufgrund der vorgenommenen Anpassungen kann in einem durchschnittlichen Winter mit mindestens 10% Einsparungen bei der Heizenergie gerechnet werden. Die Betriebsoptimierungen tragen zur Senkung der Nebenkosten bei und wurden von der Mieterschaft gut angenommen. Die Bestrebungen sollen daher in der kommenden Wintersaison fortgesetzt werden.

Gezielte Labelstrategie

Immofonds Asset Management AG hat bisher bewusst auf eine systematische Teilnahme an Benchmarks und Standards bzw. den Erwerb von Zertifizierungen für die verwalteten Liegenschaften verzichtet. Mit der Absicht, die Vergleichbarkeit der Nachhaltigkeitsaktivitäten zu verbessern, wird das Anlagegefäss IMMOFONDS erstmals für das Kalenderjahr 2022 am marktführenden Immobilienbenchmark GRESB teilnehmen. Weiter werden GEAK-Ausweise für das gesamte Portfolio erstellt, damit die Optimierungsmassnahmen im Energiebereich umfassend analysiert werden können. Für das Areal Wankdorfcity 3 in Bern wird eine 2000-Watt-Gesellschaft-Zielsetzung verfolgt.

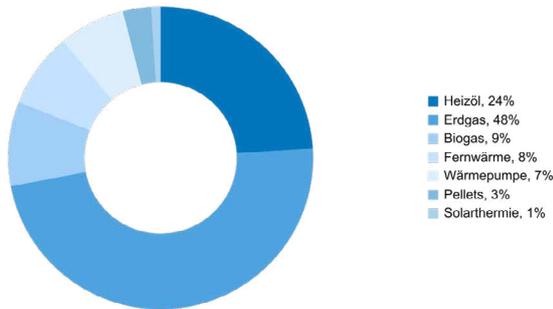
Energieverbrauch und Absenkpfad

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

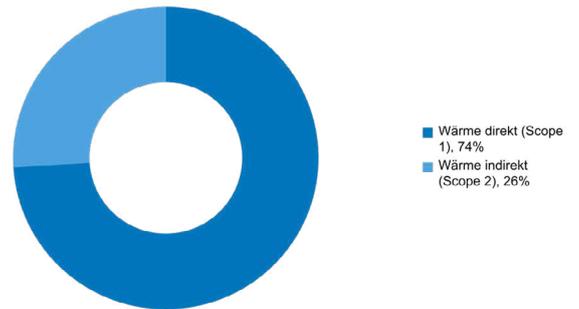
Die Daten für das vergangene Reporting-Jahr 2021/22 wurden aufgrund neuer Erkenntnisse präzisiert und weichen daher von den Angaben im letzten Nachhaltigkeitsbericht ab. Der aggregierte Absenkpfad umfasst Scope 1 (Heizöl, Gas) und Scope 2 (Allgemeinstrom, Fernwärme) und konnte in seiner Aussagekraft deutlich gesteigert werden. Weitere Informationen zur Methodik sind im ESG-Bericht 2022 der Fondsleitung zu finden.

Der Anteil der erneuerbaren Energieträger am Wärmeverbrauch liegt mit 26% wesentlich höher als im Basisjahr (GJ 21/22: 18%). Die Differenz ergibt sich aus einer stärkeren Berücksichtigung des Biogas-Anteils bei der Gasversorgung. Die absoluten Treibhausgas-Emissionen (Scope 1 und 2) belaufen sich auf total 8 709 t CO₂-Äquivalent (GJ 21/22: 8 267 t). Davon entfallen 74% auf Scope 1 und 26% auf Scope 2. Die Emissionsintensität beträgt 21.3 kgCO₂e/m² EBF und befindet sich damit auf vergleichbarem Niveau wie im Basisjahr (GJ 21/22: 20.7 kg), die Emissionsintensität im Scope 1 liegt leicht tiefer mit 15.7 kgCO₂e/m² EBF (GJ 21/22: 16.8 kg).

Wärmeverbrauch nach Energieträger



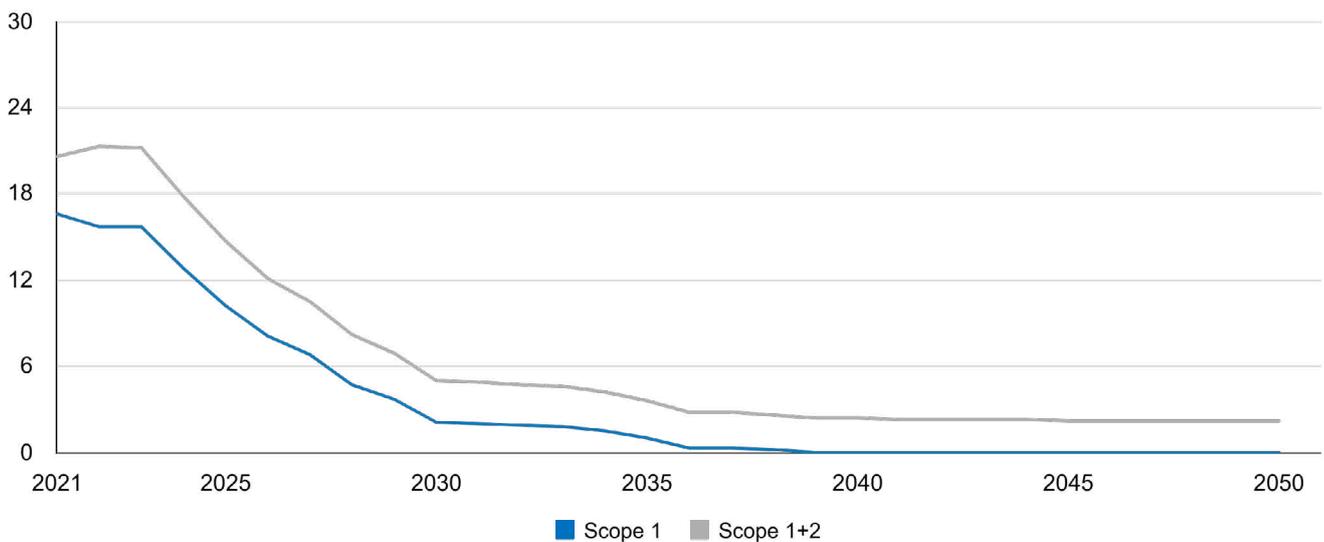
CO₂-Emissionen nach Scope



Nutzungsart	Anzahl Liegenschaften	Energie-bezugsfläche (EBF) in m ²	Scope-1-Emissionen in tCO ₂ e	Scope-2-Emissionen in tCO ₂ e	Scope 1 Emissionsintensität in kgCO ₂ e/m ² EBF	Scope 2 Emissionsintensität in kgCO ₂ e/m ² EBF	Scope 1+2 Emissionsintensität in kgCO ₂ e/m ² EBF
Gesamtportfolio ¹⁾	132	408 009	6 424	2 284	15.7	5.6	21.3
Wohnen	118	344 165	5 641	1 927	16.4	5.6	22.0
Kommerziell ¹⁾	6	32 225	358	194	11.1	6.0	17.2
Mischnutzung	8	31 619	425	163	13.4	5.2	18.6

¹ Ohne die Liegenschaften Bern, Stauffacherstrasse (Wankdorfcity 3) und Zürich, Flüelastrasse

CO₂-Absenkpfad IMMOFONDS (Emissionsintensität in kgCO₂e/m² EBF):



Mehrwert durch ESG schaffen. Diese Losung zieht sich durch alle Entscheidungsebenen. Portfoliomanagerin Anne Wallimann legt dar, was das für ihre Arbeit bedeutet.



Anne Wallimann
Portfoliomanagerin

Wie fliessen beim Kauf von Liegenschaften ESG-Aspekte ein?
Vor jedem Ankauf überprüfen wir das Objekt auf festgelegte Nachhaltigkeitskriterien und planen die Integration unserer ESG-Strategie anhand einer Soll-Ist-Analyse. Die anfallenden Kosten preisen wir ein. Erst dann fällt der Kaufentscheid.

Und im Portfoliomanagement?

Wir arbeiten aktuell daran, zu gewährleisten, dass der Unterhalt der Aussenräume zur Förderung der Biodiversität beiträgt. Beim Gebäudeunterhalt stellen wir künftig Anforderungen an den Einsatz von ressourcenschonenden und schadstofffreien Farben, Materialien und Reinigungsmittel. Wichtig ist auch der Ausbau der E-Mobilität und, wenn es zu Umbauten kommt, die Wiederverwendung von Gebäudeteilen.

Energetische Aspekte dürften erheblich ins Gewicht fallen?
Heizungen und PV-Anlagen sind in der Tat zentral. Wir haben einen Absenkpfad für CO₂-Emissionen definiert, den wir Portfoliomanager in der Liegenschaftsplanung konkret umsetzen. Wir werden nach und nach alle fossilen Heizanlagen durch mit erneuerbarer Energie betriebene Systeme ersetzen, teils auch vorzeitig, was sich voraussichtlich durch den steilen Anstieg der Energiepreise langfristig auszahlen wird.

Wie stellt ihr die Umsetzung des Absenkpads sicher?

Wir messen und quantifizieren den Ressourcenverbrauch, um die Wirkung von Massnahmen aufzuzeigen. Die Liegenschaften werden schrittweise mit automatischen Messsystemen ausgestattet, etwa wenn der Ersatz einer Heizung in Angriff genommen wird.

Wie behalten Sie den Blick fürs Ganze?

Eine gesamtheitliche Herangehensweise ist uns wichtig. Wenn Bohrungen für Erdsonden stattfinden, planen wir gleichzeitig die Neugestaltung der Umgebung mit ein. Blühende Pflanzen, Treffpunkte, aufgefrischte Spielplätze: Solche Softfaktoren werden immer wichtiger.

Energetische Massnahmen sind messbar, Softfaktoren auch?

Eine charaktervolle Umgebung kann dazu beitragen, dass bestehende Mieterinnen und Mieter in der Siedlung bleiben oder dass neue Mieter zuziehen. So lässt sich auch der Leerstand in zuvor wenig gefragten Liegenschaften senken.

Dieser Bericht stellt aktuelle Projekte vor. Was waren die Nachhaltigkeitsziele?

Die Liegenschaft Bombachstrasse in Zürich-Höngg ist ein gutes Beispiel dafür, wie eine Bestandsliegenschaft aus den 1950er Jahren nachhaltig aufgewertet werden kann. Wir haben uns bewusst gegen einen Ersatzneubau entschieden. So konnten die langjährigen Mieter in ihren Wohnungen bleiben. Um das Ausnutzungspotenzial voll zu nutzen, wurde auf der Tiefgarage ein Ergänzungsbau aus Holz mit acht Wohnungen realisiert. Gleichzeitig wurde die Siedlung an die Fernwärme angeschlossen und mit einer PV-Anlage ausgestattet, die den gesamten Jahresverbrauch der Siedlung deckt. Die Umgebung wurde von einer eintönigen Wiese zu einem lebendigen Garten mit Obstbäumen, Wasserspiel, Bocciabahn und Sitzgelegenheiten umgestaltet.

Ein weiteres Beispiel für Mehrwert durch Nachhaltigkeit?

Die Liegenschaft an der Rosinlistrasse in Wetzikon ist noch neu, aber an der Umgebung hatte man gespart. Ein wenig einladender, gekiester Innenhof ohne Grün und Schatten, sowie wenig Privatsphäre in den EG-Wohnungen waren immer wieder Gründe für eine harzige Vermietung. Durch geschickte Bepflanzung wurde für das Erdgeschoss mehr Privatsphäre geschaffen. Der grüne Siedlungshof mit Spielplatz und Sitzbänken kommt bei der bestehenden Mieterschaft wie auch bei den Neuvermietungen sehr gut an.

Welche Projekte sind als nächstes in der Pipeline?

In Aarau realisieren wir ebenfalls ein Projekt mit Ergänzungsbau. Die Mieterschaft war über eine Bedürfnisbefragung schon in der Planungsphase involviert. In St.Gallen und in Rapperswil-Jona sind Umbauten geplant, in deren Verlauf der Aussenraum lebendig gestaltet wird mit Tischen für Grillabende, Hochbeeten und naturnahen Spielmöglichkeiten.



BURBERRY

Entwicklung IMMOFONDS in CHF

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

¹ Inkl. CHF 5 aus Verkaufsgewinnen² Split 1:10 per 01.02.1999³ Inkl. CHF 1 aus Verkaufsgewinnen⁴ 01.02.-30.06.1999⁵ Verrechnungssteuerfreie Auszahlung

Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2022/2023

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2022/2023 um 9.3% auf CHF 2 172.5 Mio. zugenommen, und die Mietzinseinnahmen stiegen um 3.1% auf CHF 83.2 Mio. Mit der unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erzielten Anleger eine Ausschüttungsrendite von 2.5% zum Schlusskurs per 30. Juni.

Herausforderndes Marktumfeld

Die Schweizer Volkswirtschaft hat sich 2022 nach der pandemiebedingten Aufholjagd im Vorjahr langsamer entwickelt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist noch 2.1% gewachsen. Im Schlussquartal stagnierte das BIP, die nach Beginn des russischen Angriffskriegs in der Ukraine befürchtete Rezession konnte jedoch vermieden werden. Belastend wirkten besonders die gestiegenen Energiepreise. Inzwischen hat sich die Lage etwas entspannt, so sind die Preise für Gas und Strom wieder gesunken. Der robuste Arbeitsmarkt – Ende Juni 2023 lag die Arbeitslosenquote auf rekordtiefen 1.9% – stimmt zuversichtlich für die weitere Wirtschaftsentwicklung. Die Nettozuwanderung, die einen wichtigen Nachfragefaktor für die Bau- und Immobilienwirtschaft darstellt, ist weiterhin hoch. Dass die Neubautätigkeit besonders im Segment Wohnen gleichzeitig auf einem niedrigen Niveau liegt, relativiert das Bewertungsrisiko auf dem Immobilienmarkt, das von steigenden Zinsen ausgeht. 2022 investierten die privaten Auftraggeber gemäss Bundesamt für Statistik deutlich mehr in Umbauten (+7.2%) als in Neubauten (+0.3%). Die Zahl der Baugesuche für Wohnungen hat allerdings erneut abgenommen.

Aus Anlegersicht hält der Immobilienmarkt derzeit mehr Fragezeichen bereit als in der jüngeren Vergangenheit. Noch offen ist die Wertentwicklung der Liegenschaften, in der die Zinserhöhung noch nicht vollständig eingepreist scheint. Auch die Folgen der Inflation sind noch nicht in allen Details klar. Doch obwohl andere Anlageklassen in den letzten Monaten interessanter geworden sind, behalten Immobilien ihre Attraktivität. Anleger, die auf stabile Ausschüttungen setzen, sind damit gut bedient. Weitere Argumente sind die Risikodiversifikation und der zumindest teilweise bestehende Inflationsschutz.

Operativ gute Leistung

Der operative Fokus des IMMOFONDS lag im vergangenen Jahr einerseits auf der Weiterentwicklung der Bestandesliegenschaften mit einer Vielzahl von Massnahmen wie Umnutzungen, Grundrissanpassungen, Neupositionierungen und Sanierungen. Andererseits ist es gelungen, das Portfolio mit vier Akquisitionen zu erweitern und eine Präsenz auf dem attraktiven Markt Genf zu schaffen. Die Mietausfallrate nahm auf tiefem Niveau weiter ab und betrug 2.0% (Vorjahr: 2.5%).

Die gute Vermietungsquote und vor allem die neu erworbenen Liegenschaften trugen zum Wachstum der Mietzinseinnahmen bei, die um 3.1% auf CHF 83.2 Mio. stiegen. Der ordentliche Unterhalt und der Liegenschaftsaufwand gingen im Vergleich zum Vorjahr von CHF 9.1 Mio. auf CHF 8.4 Mio. zurück, dies trotz der höheren Anzahl an Liegenschaften im Portfolio. Daraus ergab sich ein gutes operatives Resultat von CHF 75 Mio., was im Vergleich zum Vorjahr einem Anstieg von knapp 5% entspricht. Wegen der deutlich gestiegenen Finanzierungsaufwendungen und höheren Vermögensverwaltungsgebühren sank der Nettoertrag von CHF 48.8 Mio. auf CHF 47.5 Mio. (–2.7%).

Die Entwicklung des Gesamterfolgs spiegelt die Veränderung der realisierten bzw. nicht realisierten Kapitalgewinne wider. Aus dem Verkauf einer Liegenschaft in St. Gallen wurde ein Kapitalgewinn von CHF 2.3 Mio. erzielt. Die nicht realisierten Kapitalgewinne blieben unter dem ausserordentlich hohen Vorjahreswert (CHF 37.4 Mio. vs. CHF 99.1 Mio.). Am Ende blieb ein Gesamterfolg von CHF 87.1 Mio. nach CHF 151.6 Mio. im Geschäftsjahr 2021/22.

Höherer Marktwert der Liegenschaften

Unabhängige Experten bewerteten den Liegenschaftsbestand per 30. Juni 2023 nach der Discounted-Cashflow-Methode und ermittelten so den Marktwert der einzelnen Liegenschaften im Sinne der Kollektivanlagenverordnung und der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS). Der Marktwert ist die Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die 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 nominale Diskontierungssatz aller bewerteten Liegenschaften nahm um 39 Basispunkte auf 3.62% zu. Die Bandbreite der Diskontierungssätze der einzelnen Objekte lag zwischen 2.85% und 6.45%. Der Marktwert des Portfolios stieg um 9.8% auf CHF 2 172.5 Mio. Von der Zunahme entfallen etwa 60% auf Akquisitionen und Investitionen ins Portfolio. Das Bestandesportfolio wurde um 4% aufgewertet. Das unterstreicht die gute Lage der IMMOFONDS-Liegenschaften und die exzellente Qualität des Portfolios.

Performance von 6.5%

Der IMMOFONDS schüttet am 15. September 2023 für das Geschäftsjahr 2022/2023 erneut CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Die Anteilscheine werden am 13. September 2023 ex-Dividende gehandelt. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2023 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.5%. Dies entspricht einem Renditevorteil von 1.5% verglichen mit der Rendite der Bundesobligationen zum gleichen Zeitpunkt.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS erhöhte sich per 30. Juni 2023 um 2.8% auf CHF 1 434.0 Mio. Es waren unverändert 3 511 544 Anteile im Umlauf. Der Inventarwert pro Anteil stieg von CHF 397.05 auf CHF 408.35.

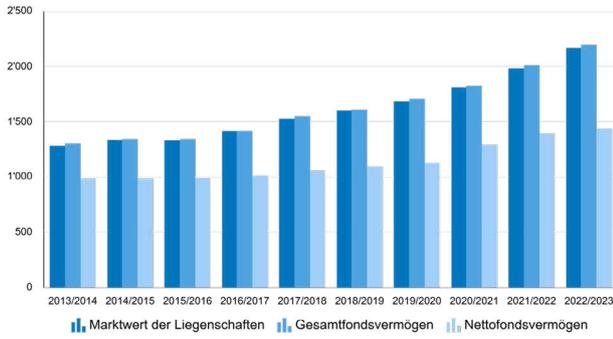
Der Kurs des IMMOFONDS stieg im Geschäftsjahr um 3.8% auf CHF 540, während der Vergleichsindex SWIIP um 3.4% zurückging. Anleger erzielten mit IMMOFONDS-Anteilen eine Performance von 6.5%.

Anteil umweltfreundlicher Energieträger steigt

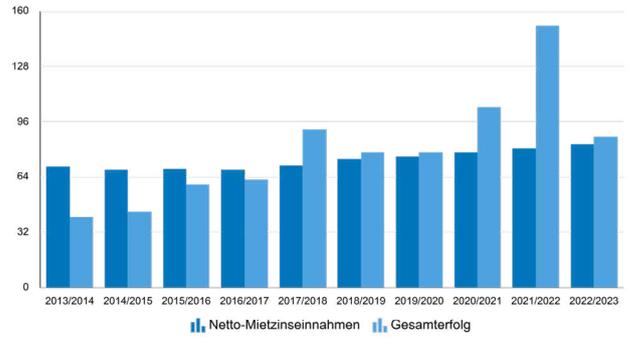
Mit der Umsetzung der ESG-Strategie hat der IMMOFONDS im Geschäftsjahr 2022/23 weitere Fortschritte erzielt, wie der im Juni 2023 veröffentlichte ESG-Bericht der Fondsleitung zeigt. Der Anteil der nicht-fossilen Energieträger (erneuerbare Energie) stieg von 26% auf 30%. Der CO₂-Ausstoss sank von 16.8 kg CO₂e auf 15.7 kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche und damit deutlicher als im Vorjahr. (Anmerkung: Der Stichtag der Erhebung wurde vom 30. Juni auf den 31. Dezember verschoben, das heisst, die Entwicklung bildet nur sechs statt zwölf Monate ab.). Dank der zahlreichen eingeleiteten Massnahmen sind in den kommenden Jahren deutliche Fortschritte in der Energiebilanz und im CO₂-Ausstoss zu erwarten.

Rendite und Vermögen

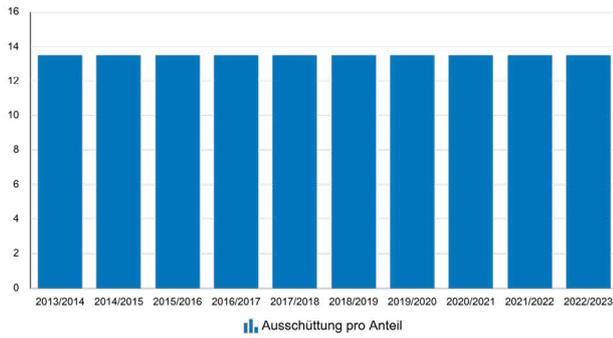
Vermögen in Mio. CHF



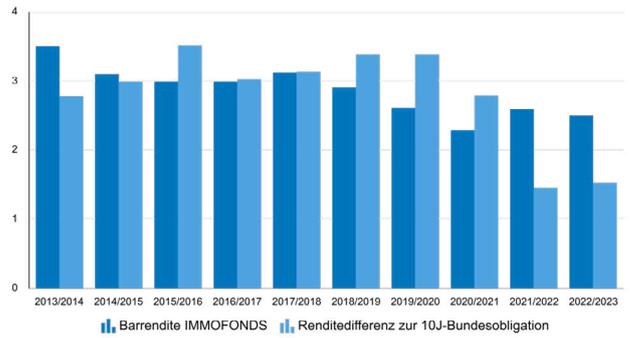
Ertrag in Mio. CHF



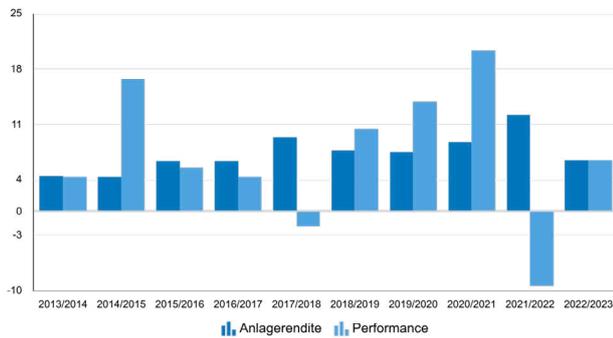
Ausschüttung in CHF



Renditevergleich in %



Performance in %



Börsenkurs in CHF



Vermögensrechnung in CHF

	30.06.2023	30.06.2022	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	3 834 429	5 714 062	-32.9%
Grundstücke			
Wohnbauten	1 713 202 000	1 638 984 000	4.5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	219 549 000	156 595 000	40.2%
Gemischte Bauten	178 599 000	171 790 000	4.0%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	61 147 000	20 580 000	197.1%
Total Grundstücke	2 172 497 000	1 987 949 000	9.3%
Sonstige Vermögenswerte	19 913 170	16 783 163	18.6%
Gesamtfondsvermögen	2 196 244 599	2 010 446 225	9.2%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	118 900 000	100 860 000	17.9%
- sonstige Verbindlichkeiten	37 993 769	24 730 229	53.6%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	420 000 000	318 000 000	32.1%
Total Verbindlichkeiten	576 893 769	443 590 229	30.1%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 619 350 830	1 566 855 996	3.4%
Geschätzte Liquidationssteuern	185 400 000	172 629 967	7.4%
Nettofondsvermögen	1 433 950 830	1 394 226 029	2.8%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 511 544	3 511 544	0.0%
Emissionen	0	0	0.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 30. Juni	3 511 544	3 511 544	0.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	408.35	397.05	2.8%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen ¹⁾	88 536 622	85 883 811	3.1%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	38 369 439	22 824 000	68.1%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 394 226 029	1 290 026 350	8.1%
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	0	0	0.0%
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalauszahlung	- 47 405 844	- 47 405 844	0.0%
	1 346 820 185	1 242 620 506	8.4%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	0	0.0%
Gesamterfolg	87 130 645	151 605 523	-42.5%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 433 950 830	1 394 226 029	2.8%

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

Erfolgsrechnung

in CHF

	2022/2023	2021/2022	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	83 212 852	80 706 824	3.1%
Aktivierete Bauzinsen	70 092	0	0.0%
Sonstige Erträge	134 253	38 905	245.1%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0.0%
Total Erträge	83 417 197	80 745 729	3.3%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	7 918 690	5 080 379	55.9%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5 435 705	5 537 433	-1.8%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftsverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	2 988 798	3 605 199	-17.1%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	6 027 616	4 982 056	21.0%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	116 024	58 065	99.8%
Abschreibungen auf Grundstücke			
- Zuweisung an den Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Auflösung	- 8 740 389	- 2 319 440	276.8%
- Zuweisung	11 393 200	8 779 134	29.8%
Total Veränderung Rückstellungen	2 652 811	6 459 694	-58.9%
Nettoelimination Rückstellungen für künftige Reparaturen ³⁾	- 2 652 811	- 6 459 694	-58.9%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	13 177 003	12 259 789	7.5%
- die Depotbank ¹⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	284 095	456 809	-37.8%
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	35 947 931	31 979 730	12.4%
Nettoertrag	47 469 266	48 765 999	-2.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ⁴⁾	2 258 239	3 701 128	-39.0%
Realisierter Erfolg	49 727 505	52 467 127	-5.2%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	37 403 140	99 138 396	-62.3%
Gesamterfolg	87 130 645	151 605 523	-42.5%

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt.

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

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

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

Verwendung des Erfolges in CHF

	2022/2023	2021/2022
Nettoertrag des Rechnungsjahres	47 469 266	48 765 999
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	6 725 325	5 365 170
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	54 194 591	54 131 169
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg (VST-pflichtig)	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Übertrag auf Gewinnreserven	- 47 405 844	- 47 405 844
Vortrag auf neue Rechnung	6 788 747	6 725 325
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalauszahlung	47 405 844	47 405 844
Total Ausschüttung	47 405 844	47 405 844

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2023
Kurzfristige Festhypotheken					
12.10.2012 - 12.10.2022	1.43%	15 000 000	0	- 15 000 000	0
31.10.2012 - 31.10.2022	1.47%	20 000 000	0	- 20 000 000	0
13.10.2017 - 12.10.2023	0.66%	0	0	0	25 000 000
Total kurzfristige Festhypotheken		35 000 000	0	- 35 000 000	25 000 000
Feste Vorschüsse					
04.12.2021 - 02.12.2022	0.91%	6 050 000	0	-6 050 000	0
30.06.2022 - 30.07.2022	0.30%	59 810 000	0	-59 810 000	0
30.07.2022 - 30.08.2022	0.30%	0	77 810 000	-77 810 000	0
30.08.2022 - 30.09.2022	0.35%	0	91 165 000	-91 165 000	0
30.09.2022 - 30.10.2022	0.85%	0	84 850 000	-84 850 000	0
30.10.2022 - 30.11.2022	0.85%	0	59 850 000	-59 850 000	0
21.12.2022 - 30.12.2022	1.35%	0	42 650 000	-42 650 000	0
30.11.2022 - 31.12.2022	1.10%	0	65 850 000	-65 850 000	0
31.12.2022 - 30.01.2023	1.35%	0	45 550 000	-45 550 000	0
30.01.2023 - 28.02.2023	1.35%	0	100 200 000	-100 200 000	0
28.02.2023 - 31.03.2023	1.45%	0	80 000 000	-80 000 000	0
31.03.2023 - 28.04.2023	1.85%	0	54 500 000	-54 500 000	0
31.03.2023 - 28.04.2023	1.80%	0	30 000 000	-30 000 000	0
30.01.2023 - 02.05.2023	1.48%	0	10 000 000	-10 000 000	0
28.02.2023 - 31.05.2023	1.57%	0	20 000 000	-20 000 000	0
28.04.2023 - 31.05.2023	1.85%	0	38 500 000	-38 500 000	0
28.04.2023 - 31.05.2023	1.80%	0	52 900 000	-52 900 000	0
31.05.2023 - 30.06.2023	1.91%	0	32 500 000	-32 500 000	0
31.05.2023 - 30.06.2023	1.89%	0	45 500 000	-45 500 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.10%	0	24 000 000	0	24 000 000
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	0	29 900 000	0	29 900 000
30.06.2023 - 31.07.2023	2.12%	0	10 000 000	0	10 000 000
31.05.2023 - 31.08.2023	1.83%	0	30 000 000	0	30 000 000
Total feste Vorschüsse		65 860 000	1 025 725 000	-997 685 000	93 900 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		100 860 000	1 025 725 000	-1 032 685 000	118 900 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2023
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
13.10.2017 - 12.10.2023	0.66%	25 000 000	0	0	0
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	0	57 000 000	0	57 000 000
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	0	55 000 000	0	55 000 000
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	60 000 000	0	0	60 000 000
12.08.2022 - 11.08.2027	1.38%	0	15 000 000	0	15 000 000
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	0	0	0	28 000 000
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	0	0	0	15 000 000
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	0	0	0	15 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		85 000 000	127 000 000	0	245 000 000
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	28 000 000	0	0	0
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	0
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	0
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	15 000 000
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	15 000 000
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		233 000 000	0	0	175 000 000
Total langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		318 000 000	127 000 000	0	420 000 000
Gesamttotal		418 860 000	1 152 725 000	-1 032 685 000	538 900 000

Anhang

Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie der AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig vom unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Preis der bei einem sorgfältigen Verkauf und ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten erfolgt ebenfalls zu Verkehrswerten. Die übrigen Vermögenswerte werden gemäss den im Fondsvertrag festgehaltenen Bewertungsprinzipien bewertet (§16 Ziffer 3–6 Fondsvertrag).

Die Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted-Cash-Flow) entsprechend der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. c einmal jährlich bewertet. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- bzw. Kostenwerten bilanziert.

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

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Genf, Av. Miremont 42	24 966 711
Genf, Rue Neuve-du-Molard	34 047 578
Opfikon, Schaffhauserstrasse 129	5 048 092
Zürich, Flüelastrasse 6-12	43 458 634
Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
St. Gallen, Straubenzellstrasse 20, 20a	13 500 000

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	2.00%	0.00%
Rücknahmekommission	2.00%	0.00%

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission (annualisiert)	0.90%	0.60%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	2.00%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	1.39%

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im Geschäftsjahr 2022/2023 wurden im Fondsvertrag folgende Änderungen vorgenommen:

§ 22 Ziffer 1: Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich auf konsolidierter Basis ermittelt und dient als Grundlage für die Höhe der Ausschüttung. [...] Die Ausschüttung kann aus Nettoerträgen, aus Nettoerträgen und Fondskapitalrückzahlungen oder nur aus Fondskapitalrückzahlung an die Anleger bestehen. [...] Bis zu 30% des konsolidierten Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden.

§ 22 Ziffer 3: Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen, wird auf den Prospekt und Jahresbericht verwiesen.

§ 8 Ziffer 1: Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (vgl. Prospekt Ziffer 1.2 und § 8 Ziffer 5 des Fondsvertrages). Die betrieblichen CO₂-Emissionen der verwalteten Liegenschaften sollen gegenüber 2021 bis 2030 halbiert werden. Ab 2045 soll auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger verzichtet werden.

§ 8 Ziffer 5: Hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien wird namentlich die Energieeffizienz gefördert und ein Beitrag zur CO₂-Reduktion mit erneuerbarer Energie geleistet. Bei Neubauten und Ersatzbauten und umfassenden Sanierungen wird die Biodiversität gezielt berücksichtigt. Zudem wird die nachhaltige Mobilität und die Stakeholder-Zufriedenheit gefördert. Der Immobilienfonds berücksichtigt damit eine ESG-Integration und eine Klimaausrichtung als nachhaltige Ansätze. Die ESG-Vorgaben und die Aspekte der Nachhaltigkeit werden im Anlageprozess anhand der im Prospekt unter Ziff. 1.2 beschriebenen Nachhaltigkeitsansätzen unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft miteinbezogen.

§ 18 Ziffer 1: Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden.

Einzelne formelle Anpassungen in Bezug auf das Basisinformationsblatt anstelle des Vereinfachten Prospekts.

Die Änderungen sind per 25. Oktober 2022 und 6. April 2023 in Kraft getreten. Der aktuelle Fondsvertrag ist auf www.swissfunddata.ch publiziert.

Zum Fonds gehörende Immobiliengesellschaften

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

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der aufgelisteten Gesellschaften.

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

Keine

Revisionsbericht

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des IMMOFONDS Schweizer Immobilien-Anlagefonds

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5-6, Seiten 24-29, Seiten 34-41) – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als

wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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

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

Zürich, 1. September 2023
PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Revisionsexperte, Leitender Revisor

Thorsten Giesen
Revisionsexperte

Schätzerbericht

Auftrag

KPMG Real Estate hat im Auftrag der Immofonds Asset Management AG eine fundierte Wertermittlung der Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2023 vorgenommen. Dabei handelt es sich um insgesamt 134 Einzelbewertungen.

Bewertungsstandard

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

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

Bewertungsmethode

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

Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz aller per 30.06.2023 bewerteten Liegenschaften beträgt 3.62%, mit einer Bandbreite auf Stufe Einzelliegenschaft zwischen 2.85% und 6.45%.

Bewertungsergebnis

KPMG schätzt den Marktwert der 134 bewerteten Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2023 auf total (gerundet):
CHF 2 172 497 000

(zwei Milliarden einhundertzweiundsiebzig Millionen vierhundertsiebenundneunzig Tausend Schweizer Franken)

Wertentwicklung

Im Zeitraum vom 01.07.2022 bis 30.06.2023 wurden vier Liegenschaften neu erworben sowie eine Liegenschaft verkauft. Die positive Wertentwicklung des Portfolios von CHF 184 548 000 ist auf Neuzukäufe sowie auf eine positive innere Wertveränderung zurückzuführen. Die innere Wertveränderung des Bestandportfolios (ohne Liegenschaften im Bau und Bestandsänderungen) beläuft sich gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt +CHF 75 822 000 bzw. + 4.0%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 13. Juni 2023

KPMG AG

Ulrich Prien
Partner, Real Estate

Kilian Schwendimann
Director, Real Estate

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



Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2023

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

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/Büros m ²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
0	66	5 733	0	0	109	38 905 564	23 298 991	42 770 000	2.2%	1 660 117
2	54	6 800	604	0	73	38 653 119	38 911 848	59 094 000	0.7%	2 035 284
0	24	1 567	0	0	19	3 229 854	6 246 414	8 062 000	0.4%	353 530
0	24	1 536	0	0	32	8 162 303	7 332 000	10 746 000	4.3%	418 921
6	24	2 744	0	0	49	13 964 057	9 957 000	16 804 000	1.8%	661 165
9	31	3 689	0	0	35	18 416 000	15 554 024	22 677 000	2.9%	863 425
0	36	2 376	0	0	25	5 426 904	7 455 799	12 504 000	0.5%	524 584
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 550 817	10 882 000	0.9%	401 619
2	17	1 574	0	0	21	6 706 598	5 969 563	11 377 000	0.9%	439 697
0	24	1 632	0	0	43	7 256 832	8 216 000	14 802 000	0.5%	489 937
0	25	1 647	300	0	4	3 432 290	6 235 000	9 219 000	7.9%	403 883
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 634 000	6 995 000	0.2%	315 389
0	15	1 075	0	0	13	3 199 079	4 136 600	7 593 000	0.0%	274 514
0	32	2 052	0	0	12	6 325 356	7 732 600	9 060 000	0.9%	434 326
6	24	2 716	0	0	40	8 140 542	9 774 600	10 185 000	0.3%	522 083
0	32	1 964	0	0	0	5 472 997	8 479 000	7 019 000	0.3%	389 571
0	45	3 105	0	0	29	8 145 625	12 679 500	13 745 000	0.0%	652 229
0	27	2 628	0	0	39	13 056 841	10 738 500	14 315 000	2.2%	584 601
9	30	4 014	0	0	48	17 990 300	13 874 387	19 624 000	3.2%	848 441
0	41	2 962	0	0	47	20 692 028	19 048 000	25 081 000	0.8%	800 753
0	24	1 546	0	0	17	13 316 366	8 232 000	15 571 000	0.0%	523 297
8	24	2 608	0	0	33	10 483 600	9 838 030	14 913 000	1.6%	600 064
9	30	2 382	0	0	51	10 354 438	9 367 000	16 228 000	0.7%	450 671
0	12	900	0	0	7	3 125 899	3 024 877	4 436 000	0.0%	204 339
0	38	2 860	0	0	23	14 999 104	12 362 536	20 950 000	0.3%	772 942
0	16	1 138	0	0	24	5 647 000	5 509 697	7 748 000	0.3%	291 488
0	32	2 160	0	0	20	3 867 167	7 751 321	9 971 000	0.0%	458 903
0	16	968	0	0	0	2 272 271	3 427 318	5 832 000	0.0%	240 849
13	42	4 475	0	0	108	17 418 703	15 009 079	22 023 000	0.8%	1 010 811
5	25	2 530	0	0	31	9 401 581	9 946 968	10 723 000	0.9%	495 501
0	32	2 122	0	0	28	5 579 221	7 269 554	12 759 000	2.9%	470 860
0	17	1 260	0	0	15	5 071 134	4 189 299	7 539 000	0.8%	295 591
0	8	492	0	0	8	1 905 160	2 072 633	2 718 000	0.6%	117 120
0	40	3 569	0	0	79	20 022 753	14 716 733	22 907 000	6.1%	933 816
10	40	3 430	0	0	40	6 646 748	10 879 600	10 894 000	2.1%	545 523
5	20	1 780	0	0	20	6 569 327	6 155 100	5 721 000	0.2%	306 644
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	8 714 000	0.0%	399 738
14	15	1 809	0	0	18	24 974 612	9 486 600	22 761 000	3.8%	512 313
2	20	1 559	0	0	23	4 123 748	4 998 960	4 166 000	0.8%	266 583
3	15	1 287	0	0	26	5 831 040	5 016 450	6 232 000	0.8%	280 105
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	5 935 532	8 212 000	0.5%	329 301
2	17	1 469	0	0	11	7 463 777	5 964 195	7 933 000	0.5%	312 848
0	56	3 760	0	0	53	6 242 412	10 105 148	17 551 000	1.0%	760 874
0	54	3 336	0	0	67	19 551 677	11 998 000	26 881 000	0.4%	960 666
0	45	4 284	323	3 186	155	46 468 353	35 118 000	40 972 000	1.4%	1 861 545
3	26	2 647	0	0	26	10 499 095	8 700 246	13 391 000	2.0%	536 924
0	33	2 343	0	0	32	5 560 975	7 789 765	11 821 000	0.6%	505 709
8	40	3 708	0	0	48	8 014 804	15 217 254	15 788 000	0.0%	742 262
0	24	1 256	0	0	30	11 617 688	4 806 214	11 536 000	1.0%	371 390
0	48	2 848	0	0	53	20 052 678	14 929 300	19 169 000	10.3%	630 269
1	36	3 015	0	0	44	7 264 949	9 718 164	16 005 000	2.0%	650 830
0	32	2 574	0	0	36	10 475 574	7 832 000	12 205 000	4.6%	550 456
0	64	4 094	0	0	45	9 259 659	16 144 900	18 884 000	2.2%	834 250

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

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/Büros m ²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m ²	Garage/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
1	29	2 493	103	0	45	12 815 841	12 259 067	18 168 000	1.2%	666 928
6	26	2 180	0	0	29	7 435 191	8 097 911	12 478 000	0.4%	488 854
0	38	2 910	69	0	41	14 844 441	10 925 552	22 578 000	0.2%	747 323
3	34	3 230	0	0	43	17 930 631	13 147 595	17 267 000	1.6%	780 248
0	23	1 262	214	0	17	3 853 844	5 953 060	7 192 000	0.0%	388 182
0	16	260	240	0	16	5 048 092	2 301 313	5 352 000	10.6%	129 902
0	30	2 510	0	0	32	10 456 686	8 435 600	12 029 000	0.5%	554 138
0	36	2 282	0	0	15	4 591 835	7 882 385	11 700 000	0.0%	483 665
0	48	2 449	0	0	34	5 699 954	9 580 572	14 506 000	1.7%	584 043
19	26	3 306	0	0	43	9 163 977	13 440 576	18 191 000	1.3%	686 059
0	56	3 919	0	0	61	12 669 282	12 935 300	22 983 000	1.8%	893 123
3	92	6 733	0	0	101	25 998 206	20 726 200	41 160 000	0.6%	1 509 776
0	30	2 060	0	0	25	8 097 180	6 516 042	9 378 000	0.0%	422 414
4	96	7 346	0	0	74	15 274 874	20 413 150	35 221 000	0.1%	1 482 842
0	40	3 538	227	154	74	16 885 544	13 009 822	19 079 000	2.0%	881 634
0	21	2 424	0	0	38	13 273 441	9 822 678	18 249 000	0.5%	661 968
0	44	2 963	0	0	29	6 628 500	8 312 394	11 417 000	1.3%	616 647
0	32	3 584	0	0	62	18 094 431	9 960 070	21 864 000	0.1%	868 580
0	24	1 768	0	0	8	4 113 283	5 357 000	8 057 000	1.7%	368 996
0	66	4 422	0	0	56	9 589 135	13 631 000	18 279 000	0.2%	920 548
4	41	4 592	271	174	68	18 169 364	18 487 900	20 044 000	0.9%	911 808
0	13	690	300	18	16	1 285 000	3 754 200	3 009 000	2.3%	198 833
0	46	2 881	0	0	24	6 747 252	9 911 500	9 062 000	0.5%	514 649
0	52	3 288	0	0	59	8 515 384	12 667 300	22 909 000	1.1%	822 763
4	23	1 661	0	0	10	4 446 739	6 342 800	8 134 000	0.9%	368 698
3	24	2 551	0	0	31	9 491 235	10 328 000	9 975 000	0.0%	507 348
0	25	1 657	0	0	10	3 546 783	6 019 310	8 498 000	-1.8%	390 669
0	21	1 462	0	0	22	2 873 748	5 247 622	6 853 000	0.5%	299 521
0	31	2 736	519	0	66	17 104 803	13 790 373	24 513 000	0.1%	915 225
1	22	1 527	130	0	0	7 047 101	6 162 629	7 866 000	0.0%	346 067
0	44	3 092	0	76	28	6 881 387	11 537 080	18 732 000	0.2%	740 345
0	18	1 884	0	0	18	7 848 000	6 406 825	10 236 000	0.5%	445 926
0	40	3 570	32	0	46	18 170 132	11 795 161	22 106 000	0.8%	860 483
0	47	3 486	0	100	56	17 748 422	10 895 700	15 908 000	5.3%	658 457
1	17	1 163	0	0	11	2 641 328	3 935 686	7 137 000	0.6%	283 521
0	9	630	0	0	4	1 427 988	2 535 610	3 745 000	0.2%	143 419
0	12	780	0	0	3	1 676 334	3 450 634	4 619 000	0.0%	188 632
0	37	1 517	0	0	22	4 794 000	5 776 769	13 190 000	1.0%	469 374
0	21	1 198	0	0	8	2 705 461	4 817 658	7 675 000	0.0%	298 298
0	22	1 526	0	0	30	3 613 640	7 005 878	9 901 000	0.1%	375 410
0	12	876	0	0	12	1 844 334	3 152 976	5 307 000	0.6%	217 694
0	17	1 101	0	100	11	2 179 334	4 365 659	5 822 000	0.0%	273 977
0	51	1 707	0	0	28	14 929 407	9 155 722	14 259 000	0.7%	559 334
3	39	3 923	0	0	49	13 491 375	16 144 000	25 522 000	0.9%	1 106 470
2	18	2 162	598	0	33	14 944 800	12 028 799	25 193 000	0.6%	874 414
5	15	1 823	0	0	15	6 575 253	6 249 119	14 060 000	0.0%	459 817

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 2 und 3 und 4 und			
							1 ½ Zim- mer	2 ½ Zim- mer	3 ½ Zim- mer	4 ½ Zim- mer
Zürich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6
Zürich	Birchstrasse 133/135	1998	1998		790	1	0	4	11	4
Zürich	Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950	2003	4 092	4	0	10	17	3
Zürich	Edenstrasse 5	2002	2001		515	1	0	8	4	0
Zürich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zürich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000		2 402	2	1	7	2	5
Zürich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	9	6
Zürich	Hinterbergstrasse 104-106	2006	2006		2 095	2	0	2	3	3
Zürich	Hinterbergstrasse 108-110	1955	2017		1 948	2	0	8	2	2
Zürich	Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000	2 236	1	0	8	0	16
Zürich	Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000	1 016	1	0	0	16	0
Zürich	Nordstrasse 166-168	2020	1965	2017	837	2	13	6	1	0
Zürich	Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0
Zürich	Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29
Zürich	Witikonstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total					392 108	224	265	632	1 392	969

Davon im Baurecht

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

² Akquisition August 2022³ Akquisition November 2022⁴ Hinzu kommen CHF 494 506 Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) aus der im Geschäftsjahr verkauften Liegenschaft St. Gallen, Straubenzellstrasse 20, 20a.**KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

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

⁵ Akquisition August 2022⁶ Akquisition Dezember 2022

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/Büros m ²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m ²	Garage/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 077 637	12 162 000	0.2%	409 731
0	19	1 407	0	0	15	6 060 000	5 451 561	11 769 000	0.0%	414 727
4	34	2 470	0	126	37	13 994 063	9 370 900	24 214 000	1.6%	786 146
0	12	793	148	0	15	5 215 461	4 883 806	8 599 000	0.0%	310 543
4	6	718	0	0	0	10 233 317	5 564 009	10 207 000	0.0%	298 063
8	23	2 192	197	0	29	11 379 956	15 971 656	19 366 000	0.0%	624 324
0	15	1 393	0	0	8	5 353 968	6 823 934	16 485 000	0.0%	497 948
3	11	1 407	0	0	31	8 701 495	8 898 522	19 624 000	2.1%	580 693
0	12	1 001	0	0	15	12 549 779	6 206 732	17 658 000	1.5%	495 080
0	24	1 576	0	0	15	3 660 750	6 085 442	13 074 000	0.2%	413 662
0	16	960	0	0	3	2 159 929	3 527 827	8 065 000	0.3%	267 223
0	20	655	78	0	13	16 129 093	4 222 285	15 609 000	0.0%	416 695
0	32	1 683	326	0	31	7 076 085	10 164 444	19 017 000	0.5%	701 107
3	60	6 296	0	0	78	24 632 000	24 125 902	46 753 000	1.9%	1 574 726
0	21	1 089	0	0	17	7 836 566	6 303 747	15 469 000	0.1%	483 287
198	3 456	270 127	4 677	3 934	3 728	1 143 913 517	1 085 091 014	1 713 202 000	1.2%	66 939 528

3	39	3 923	0	0	49	13 491 375	16 144 000	25 522 000	0.9%	1 106 470
3	39	3 923	0	0	49	13 491 375	16 144 000	25 522 000	0.9%	1 106 470

0	1	103	2 384	107	16	14 101 738	9 885 000	15 084 000	0.6%	555 116
0	0	0	785	907	0	8 531 326	5 211 000	8 100 000	0.0%	120 000
0	5	316	327	0	3	34 123 011	8 163 200	33 088 000	4.3%	718 841
0	0	0	8 843	1 054	228	28 987 555	36 049 778	29 488 000	0.1%	1 824 868
0	3	300	5 327	2 364	308	58 143 508	40 924 772	54 858 000	11.1%	1 568 074
0	1	119	3 465	5 140	58	43 380 866	27 210 401	44 987 000	3.8%	727 804
0	5	378	1 203	0	1	7 455 719	7 110 782	18 474 000	0.3%	367 420
0	0	0	1 324	162	12	14 908 903	10 054 245	15 470 000	0.1%	537 007
0	15	1 217	23 657	9 734	626	209 632 626	144 609 178	219 549 000	3.9%	6 419 130

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

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

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

Davon im Baurecht

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

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten					392 108	224	265	632	1 392	969
- davon im Baurecht					2 498	2	0	6	13	17
Kommerziell genutzte Liegenschaften					27 993	12	0	5	4	6
Gemischte Bauten					46 467	13	18	139	52	57
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten					38 162	9	15	15	6	4
- davon im Baurecht					33 759	7	0	0	0	0
Total					504 730	258	298	791	1 454	1 036

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/Büros m ²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m ²	Garage/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
2	17	1 564	337	0	35	10 299 190	6 597 000	10 699 000	6.5%	411 574
0	95	6 096	1 266	73	169	41 163 390	34 012 000	35 029 000	5.0%	1 699 208
3	32	2 592	928	217	92	20 620 264	19 612 392	26 056 000	3.8%	1 147 100
0	50	3 369	1 051	0	60	23 093 962	15 728 245	24 669 000	0.2%	1 127 485
2	42	3 928	1 149	0	75	31 412 038	22 050 000	29 513 000	3.4%	1 339 689
0	12	806	241	0	11	3 185 232	4 847 700	9 800 000	0.8%	378 375
0	5	480	414	0	0	13 798 985	10 931 786	23 862 000	0.3%	639 319
1	21	1 446	280	160	15	8 574 087	8 797 463	18 971 000	0.0%	667 974
8	274	20 281	5 666	450	457	152 147 148	122 576 586	178 599 000	2.8%	7 410 724

0	0	0	2 874	5 808	241	14 555 000	50 253 700	13 171 000	17.1%	1 578 815
						2 156 350		2 828 000	-	-
						17 980 377		-	-	-
0	40	1 889	0	0	9	5 957 277	6 853 669	12 600 000	20.3%	370 149
						11 562 442		32 548 000	-	-
0	40	1 889	2 874	5 808	250	52 211 445	57 107 369	61 147 000	17.8%	1 948 963

0	0	0	2 874	5 808	241	14 555 000	50 253 700	13 171 000	17.1%	1 578 815
						2 156 350		2 828 000	-	-
						17 980 377		-	-	-
0	0	0	2 874	5 808	241	34 691 726	50 253 700	15 999 000	17.1%	1 578 815

198	3 456	270 127	4 677	3 934	3 728	1 143 913 517	1 085 091 014	1 713 202 000	1.2%	66 939 528
3	39	3 923	0	0	49	13 491 375	16 144 000	25 522 000	0.9%	1 106 470
0	15	1 217	23 657	9 734	626	209 632 626	144 609 178	219 549 000	3.9%	6 419 130
8	274	20 281	5 666	450	457	152 147 148	122 576 586	178 599 000	2.8%	7 410 724
0	40	1 889	2 874	5 808	250	52 211 445	57 107 369	61 147 000	17.8%	1 948 963
0	0	0	2 874	5 808	241	34 691 726	50 253 700	15 999 000	17.1%	1 578 815
206	3 785	293 513	36 874	19 925	5 061	1 557 904 736	1 409 384 147	2 172 497 000	2.1%	82 718 346





IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Immofonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

