



IMMOFONDS

suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Jahresbericht

per 31. Dezember 2024

24



Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Kennzahlen	5
Organisation	6
Anlagestrategie	7
Portfolio per 31. Dezember 2024	8
Objekte im Fokus	12
ESG	14
Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2024	18
Vermögensrechnung	19
Erfolgsrechnung	20
Verwendung des Erfolgs	21
Anhang	22
Revisionsbericht	24
Inventar	26
Schätzerbericht	28

Der Jahresbericht des IMMOFONDS suburban erscheint in deutscher und französischer Sprache. Rechtsverbindlich ist die deutschsprachige Fassung. Dieses Produkt richtet sich nur in oder von der Schweiz aus an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen («KAG») in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG»).

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anteile dieses Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und / oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und/oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Act von 1933 und/oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Fotostrecke: Niederrohrdorf, Mellingerstrasse (Fotografie: Stefan Kubli)

Auf einen Blick

MARKTWERT IMMOBILIEN

97.2 MIO. CHF

WOHNNUTZUNG

81.8 %

VERSCHULDUNG

25.0 %

NAV PRO ANTEIL

107.9 CHF

AUSSCHÜTTUNG PRO ANTEIL

2.60 CHF

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

2.4 %

TER GAV

0.66 %

EMISSIONSINTENSITÄT

12.0 KG CO₂E / M²
(SCOPE 1+2)

Kennzahlen

Eckdaten	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	672 213	537 771	25.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	107.90	105.05	2.7%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	103.00	100.00	3.0%
Vermögensrechnung in CHF Mio.			
Gestehungskosten der Liegenschaften	95.0	94.0	1.0%
Marktwert der Liegenschaften	97.2	94.9	2.4%
Gesamtfondsvermögen	98.6	96.2	2.5%
Fremdkapital	24.3	38.4	-36.7%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.0%	40.5%	-38.2%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.58%	2.33%	-32.2%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.0	0.0	0.0%
Nettofondsvermögen	72.5	56.5	28.4%
Erfolgsrechnung in CHF Mio.			
	2024	2023	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3.7	3.2	14.8%
Mietausfallrate in % ¹⁾	2.3	3.5	-34.5%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.4	0.3	32.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	2.0	1.4	50.9%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1.1	-0.9	n/a
Gesamterfolg	3.1	0.5	517.3%
Rendite und Performance in %			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	2.60	2.25	15.6%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.4	2.1	12.5%
Ausschüttungsquote per 31.12.	85.4	89.2	-4.3%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.4	0.9	398.2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.1	1.4	206.4%
Anlagerendite	5.3	1.0	453.5%
Performance	5.2	1.0	431.8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.2	65.6	4.0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.66	0.77	-14.2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	1.00	1.28	-22.4%
Umweltrelevante Kennzahlen^{2), 3)}			
	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad in % EBF	97.3	84.0	15.8%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	34.1	25.2	35.3%
Energieverbrauch in MWh, Scope 1+2	2'116.1	2463.0	-14.1%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF, Scope 1+2	98.8	115.0	-14.1%
Treibhausgasemissionen in t CO ₂ e, Scope 1+2	256.0	322.0	-20.5%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

² Gemäss Zirkular 04/2022 und 06/2023 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Berechnung nach REIDA; gemessene EBF; market-based

³ Vorjahreswerte angepasst, vgl. Kommentar im Kapitel ESG

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	10. Dezember 2021
Grundbesitz	Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz
Fondsleitung	<p>Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich</p> <p>Verwaltungsrat</p> <ul style="list-style-type: none">- Andreas Janett, Präsident- Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin- Peter Bucher- Dr. Jan Damrau- Ladina Esslinger- Dr. Jürg Ruf <p>Geschäftsleitung</p> <ul style="list-style-type: none">- Gabriela Theus, Geschäftsführerin- Stephan Ehram, CFO
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug
Schätzungsexperte	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
ISIN	CH 114 668 515 6
Valor	114 668 515
Handel	Die Depotbank stellt für den IMMOFONDS suburban einen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher, indem sie ein Bulletin Board führt.

Anlagestrategie

Der IMMOFONDS suburban wurde im Dezember 2021 lanciert. Er verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie und investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften in den Schweizer Wachstumsregionen. Er ist ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligter Immobilienfonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger mit langfristigem Anlagehorizont.

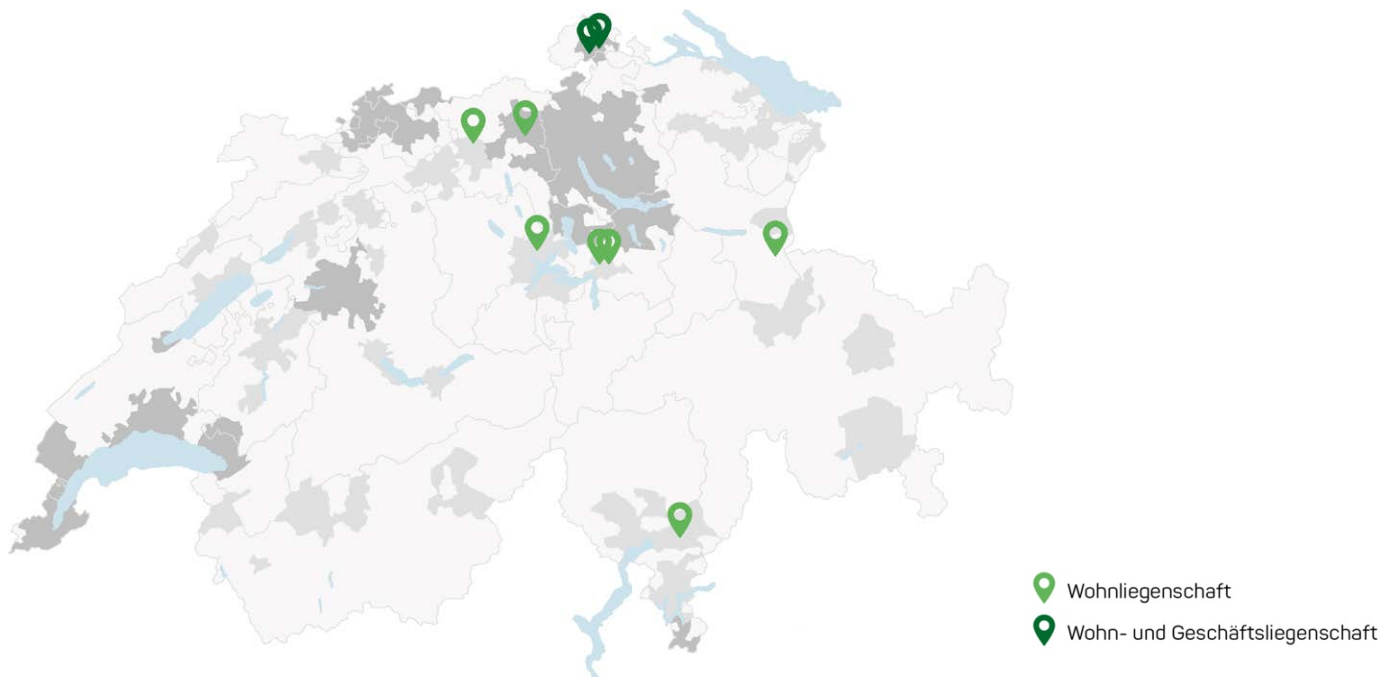
Der IMMOFONDS suburban investiert mindestens 65% des Vermögens in Wohnliegenschaften an guter Mikrolage in den Schweizer Wachstumsregionen. Ergänzend sind Investitionen in gemischt genutzte Liegenschaften und reine Gewerbeliegenschaften möglich. Von besonderem Interesse sind Investitionen in den Grossräumen Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Gebiet, St. Galler Rheintal, Wallis und Tessin. Die Liegenschaften befinden sich vorzugsweise in Gemeinden mit Zentrumsfunktion und weisen gute Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und medizinische Versorgung in direkter Umgebung auf. Entsprechend der langfristigen demografischen Entwicklung wird in einem ausgewogenen Wohnungsmix ein hinreichender Anteil Familienwohnungen zur Verfügung gestellt, wobei auch experimentelle Wohnformen möglich sind. Ein besonderes Augenmerk gilt der Produkt- und Grundrissqualität.

Der Fonds berücksichtigt die ESG-Strategie der Fondsleitung mit klaren Zielvorgaben, u.a. für CO₂-Ausstoss, erneuerbare Energie, Biodiversität und umweltfreundliche Mobilität. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Liegenschaften des IMMOFONDS suburban werden dabei innerhalb von zehn Jahren nach Kauf ESG-konform transformiert.

Der IMMOFONDS suburban verfügt über ein Core-Plus/Advanced Anlageprofil. Das Investitionsvolumen liegt zwischen CHF 8 und 30 Mio. pro Objekt. Er verfolgt eine Wachstumsstrategie mit dem Ziel, eine regelmässige Ausschüttung zu gewährleisten und eine attraktive Anlagerendite zu erreichen. Mittel- bis langfristig wird die Börsenkotierung angestrebt.

Der Fonds hält die Liegenschaften im direkten Grundbesitz. Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz werden beim Immobilienfonds selbst besteuert und sind somit beim Anteilsinhaber grundsätzlich steuerfrei.

Immobilienstandorte IMMOFONDS suburban



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

Portfolio per 31. Dezember 2024

Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste Ende 2024 neun Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 97.2 Mio. Das entspricht einer Zunahme um 2.4% im Vergleich zum Vorjahr.

Der IMMOFONDS suburban besitzt Liegenschaften in den sechs Kantonen Aargau, Luzern, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Die Anlagen sind damit geografisch gut diversifiziert. Sieben Liegenschaften sind reine Wohnliegenschaften. Zwei weitere Objekte werden gemischt genutzt und enthalten neben Wohnungen auch Büro-, Detailhandels- und Gastronomieflächen. Insgesamt vermietete der IMMOFONDS suburban per Ende Jahr 197 Wohnungen und 2000 m² Gewerbefläche. Der Sollmietertrag betrug Ende 2024 annualisiert CHF 3.8 Mio.

Laufende Projekte

In Aarau wurde das Baugesuch für das Projekt am Heuweg eingereicht. Mit der Baubewilligung ist im laufenden Jahr zu rechnen. Der Baustart ist für Sommer 2026 geplant. Die beiden Gebäude aus dem Jahr 1989 sollen total saniert und aufgestockt werden. Dabei werden Küchen und Bäder ersetzt sowie energetische Verbesserungen inkl. Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz vorgenommen. Durch die Aufstockung entstehen acht zusätzliche Wohnungen.

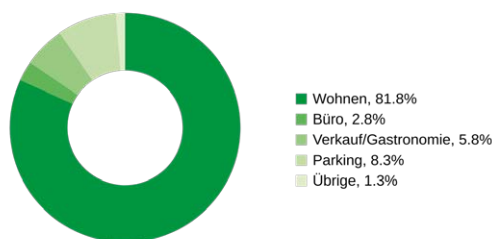
In Bellinzona wurden die Aufwertungsarbeiten der Umgebung der Liegenschaft an der Via Franco Zorzi abgeschlossen. Berücksichtigt wurde die Biodiversität. Eine Photovoltaikanlage ist dort bereits seit 2023 in Betrieb. In Niederrohrdorf wurde 2024 eine weitere Photovoltaikanlage installiert.

Belebung in Schaffhausen

In der Schaffhauser Altstadtliegenschaft an der Bachstrasse wurde mit zahlreichen Massnahmen der Leerstand gesenkt. Im Rahmen einer Zwischennutzung nutzen Start-ups und Kulturschaffende, die ein Verein als Untermieter gewonnen hat, den Annexbau. Mit dem Kulturlabor und diversen Veranstaltungen wurde das Erdgeschoss belebt. Der Mietertrag deckt die Betriebskosten und steuert einen Renditebeitrag bei. Durch die Visibilität des Gebäudes erhofft sich der IMMOFONDS suburban eine positive Wirkung auf die spätere Umnutzung des früheren Modehauses Ehrbar. Es ist geplant, in den unteren Geschossen Gewerbebetriebe und Büros anzusiedeln und in den Obergeschossen Wohnungen einzubauen. Das Bauprojekt soll 2025 erarbeitet werden, die Umsetzung ist frühestens ab 2027 geplant.

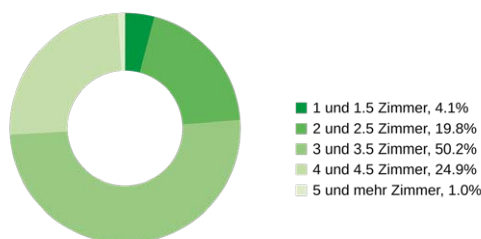
Liegenschaften nach Nutzung

(nach Sollmietertrag per 31. Dezember 2024, annualisiert)



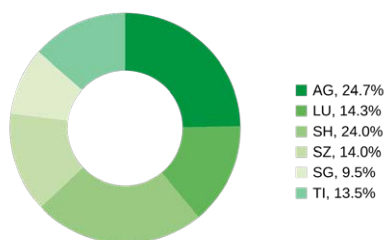
Wohnungen nach Wohnungsgrösse

(nach Anzahl per 31. Dezember 2024)



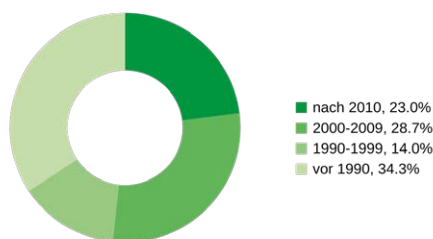
Liegenschaften nach Kantonen

(nach Marktwerten per 31. Dezember 2024)



Liegenschaft nach Bau-/Sanierungsjahr

(nach Marktwerten per 31. Dezember 2024)





Aarau, Heuweg 3-7
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.6 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A/F
Mietfläche	1 635 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.31 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 10.0 Mio.
Bruttorendite	3.1%



Bellinzona, Via Franco Zorzi 25/25A
Wohnliegenschaft

Baujahr	1985
Letzte Sanierung	2020
Makro-/Mikrolagerating	3.2 / 3.0
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2018)
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 208 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.53 Mio.
Wohnanteil	94%
Marktwert	CHF 13.1 Mio.
Bruttorendite	4.0%



Ebikon, Eschenweg 10-16
Wohnliegenschaft

Baujahr	1968
Letzte Sanierung	2002
Makro-/Mikrolagerating	4.3 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	G
Mietfläche	2 213 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.50 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.9 Mio.
Bruttorendite	3.6%



Neuhausen am Rheinfal, Wildenstr. 1-5, Zentralstr. 9
Gemischt genutzte Liegenschaft

Baujahr	1989
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.7 / 4.0
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2023)
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 745 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.61 Mio.
Wohnanteil	64%
Marktwert	CHF 13.3 Mio.
Bruttorendite	4.7%



Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15
Wohnliegenschaft

Baujahr	2008
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.8 / 3.0
Wärmeenergieträger	Wärmepumpe
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 180 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.54 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.9 Mio.
Bruttorendite	3.9%



Sargans, Amperdellweg 10
Wohnliegenschaft

Baujahr	2011
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.7 / 3.5
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	E
Mietfläche	1 464 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.38 Mio
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.2 Mio.
Bruttorendite	4.1%



Schaffhausen, Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27
Gemischt genutzte Liegenschaft

Baujahr	vor 1900
Letzte Sanierung	1991
Makro-/Mikrolagerating	4.1 / 3.2
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	E/F/G
Mietfläche	2 938 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.42 Mio.
Wohnanteil	72%
Marktwert	CHF 10.0 Mio.
Bruttorendite	4.2%



Schwyz, Sternenmatt 8, 18, 20, 21
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987, 1998
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.2 / 3.5
Wärmeenergieträger	Oel
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A/G
Mietfläche	1 555 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.37 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.9 Mio.
Bruttorendite	3.7%



Schwyz, Sternenmatt 11

Wohnliegenschaft

Baujahr	1993
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.2 / 3.5
Wärmeenergieträger	Oel
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	F
Mietfläche	546 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.12 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 3.7 Mio.
Bruttorendite	3.3%

Objekte im Fokus

Schaffhausen, Ampelngasse 10-12, Bachstrasse 19-27



Vor fast drei Jahren hat der IMMOFONDS suburban an der Bachstrasse 19-27, Ampelngasse 10-12 in Schaffhausen eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft erworben. Die Altstadtliegenschaft umfasst neben 23 Wohnungen auch Gewerbe-, Gastro-, Büro- und Verkaufsflächen. Zum Erwerbszeitpunkt wies die Liegenschaft wegen einer nicht mehr genutzten Verkaufsfläche in einem Annexbau, dem früheren Modehaus Ehrbar, einen Leerstand von gut 20% auf. Diese Flächen sollen in den kommenden Jahren umgenutzt und neu positioniert werden.

Belebende Zwischennutzung

Bis zur geplanten Umnutzung werden die Gewerbe- und Verkaufsflächen im Annexbau vom lokalen Verein für sinnvolle Raumnutzung im Rahmen einer Zwischennutzung gemietet. Der Verein trägt zur Belebung der Liegenschaft bei und bereichert das Kulturleben von Schaffhausen (vgl. Interview mit Beat Junker).

Geplante Umnutzung schafft Mehrwert

Eine Machbarkeitsstudie wurde 2023 abgeschlossen. Im laufenden Jahr startet der IMMOFONDS suburban mit der Projektierung. Es ist geplant, in den unteren Geschossen Gewerbe- und Büroflächen anzusiedeln und die Obergeschosse für Wohnungen zu nutzen. Der Baustart wird frühestens 2027 erfolgen. Die Fondsleitung steht mit den aktuellen Mietern im Austausch, um eine langfristige Anmietung zu prüfen.

Interview mit Beat Junker, Verein für sinnvolle Raumnutzung

Herr Junker, Sie sind Geschäftsführer des Vereins für sinnvolle Raumnutzung, der die frühere Ehrbar-Liegenschaft gemietet hat. Wofür setzt sich der Verein ein?

Hauptziel des Vereins ist es, leerstehende Räume temporären Nutzungen zuzuführen. Wir mieten Liegenschaften wie den Ehrbar-Bau und vermieten die Flächen weiter; wir sind also in einer Vermittlerrolle. Mieter können ebenso Start-ups in einer Gründungsphase sein wie Personen aus der Kreativszene und der Kreativwirtschaft. Diese Mieter wollen keine langen Mietverträge, sondern bezahlbare Flächen und die Möglichkeit zum gegenseitigen Austausch.

Wie gestaltet sich die Zusammenarbeit mit dem IMMOFONDS suburban?

IMMOFONDS suburban ist auf uns zugekommen, weil man eine Zwischennutzung für die leerstehende Fläche im Kaufhaus gesucht hat. Der Liegenschaftsbesitzer hat den Verein als alleinigen Ansprechpartner. Wir kümmern uns dabei um die vielfältige Mieterschaft. Insgesamt ist das Projekt Ehrbar für uns ein Glücksfall. Wir schätzen sehr, dass die Fondsleitung auch soziale Verantwortung übernimmt. So wurde auf Wunsch unseres Hauptmieters eine Invalidentoilette eingebaut, was für die Unterzeichnung des Mietvertrags eine wesentliche Rolle gespielt hat.

Wie ist der Vermietungsstand und wie setzt sich die Mieterschaft zusammen?

Aktuell sind gegen 90% der Flächen vermietet. Wir haben einen bunten Strauss an Mietern. Ankermieter ist das Kulturlabor.sh im Erdgeschoss und Untergeschoss. Die Betreiber verstehen sich als Mitmachgefäß mit einem breiten Angebot. Da gibt es etwa Videoschnittplätze, PC-Arbeitsplätze und ein Fotolabor und eine Palette an Kursen und Veranstaltungen. In den oberen Etagen vermieten wir kleinflächige Büros in einer Open-Space-Umgebung. Mieter sind u. a. ein Architekturbüro, ein Sprachdienstleister und ein Web-Architekt oder auch Freizeitmaler. Als Moderator achten wir dabei auf den Mietermix. Kreativschaffende sollen auf einen inspirierenden Ort treffen und nicht auf eine reine Bürolandschaft.

Welches Feedback erhalten Sie?

Die Rückmeldungen sind positiv. Die Mieterschaft freut sich über das Angebot und die bezahlbaren Preise. Der Vermieter sieht nicht nur die Kosten gedeckt, sondern erzielt auch einen Mietertrag statt sich mit einem Leerstand herumschlagen zu müssen. Die Zwischennutzung ist zudem ein Beitrag zur Quartierentwicklung. Wir haben auch eine Anfrage von einer ETH-Stelle, die sich dafür interessiert, wie wir eine frühere Ladenfläche in einen vielfältigen Coworking-Raum umwandeln.



ESG

Der IMMOFONDS suburban hat im Geschäftsjahr 2024 den ambitionierten ESG-Transformationspfad «Brown to Green» fortgesetzt. Die Treibhausgasemissionen konnten im Vergleich zum Vorjahr um 20% gesenkt werden.

Für die Immofonds Asset Management AG gehört zur verantwortungsvollen Geschäftsführung das klare Bekenntnis, die verwalteten Immobilienanlagefonds nachhaltig weiterzuentwickeln. Als nachhaltige Anlageansätze werden für den IMMOFONDS suburban die ESG-Integration, d.h. die fundierte Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in den herkömmlichen Entscheidungsverfahren, und die Klimaausrichtung, d.h. ein langfristiges Ziel zur Verringerung des ökologischen Fussabdrucks nach anerkannter Methode, verfolgt. Die Immofonds Asset Management AG hat eine ESG-Strategie mit konkreten Zielsetzungen für die von ihr verwalteten Immobilienfonds formuliert und setzt kontinuierlich Massnahmen um.

Klare organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen der Fondsleitung verankert. Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Nachhaltigkeitsstrategie und die ESG-Risiken. Das ESG-Komitee, bestehend aus der Vizepräsidentin, der Geschäftsführerin und der ESG-Verantwortlichen, tagt mindestens vier Mal im Jahr und berichtet direkt an den Verwaltungsrat. Das ESG-Komitee entwickelt Nachhaltigkeitsthemen und entwirft die nötigen strategischen und operativen Massnahmen. Die interne ESG-Taskforce setzt die Nachhaltigkeitsstrategie um und rapportiert Fortschritte bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele.



Weitere Informationen finden sich im aktuellen ESG-Bericht und auf der Webseite der Fondsleitung (<https://www.immofonds.ch/esg>).

Der Transformationsansatz des IMMOFONDS suburban

Der IMMOFONDS suburban berücksichtigt entlang des Immobilienlebenszyklus Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben). Im wachsenden Portfolio des Fonds liegt der Fokus dabei auf der Transformation: Liegenschaften werden innerhalb von zehn Jahren nach Kauf ESG-konform «Brown to Green» transformiert. Diese Zielsetzung ist auch im Fondsvertrag verankert. Dadurch kann die Fondsleitung eine starke ökologische und soziale Wirkung erzeugen.



Im Rahmen der ESG-Strategie werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Die Klimaneutralität (Netto-Null-CO₂-Ziel) soll bis 2045 zu 100% erreicht sein.
- Fossile Heizenergieträger werden innerhalb der vorgegebenen Frist von zehn Jahren nach Kauf durch solche mit erneuerbaren Energiequellen ersetzt.
- Der Einbau von PV-Anlagen und Ladestationen für E-Mobilität wird im Rahmen der Sanierungsplanung bei allen Liegenschaften geprüft.
- Die Umgebungsgestaltung und -pflege wird umgestellt, um die Biodiversität zu fördern.
- Die Mieterzufriedenheitsbefragungen werden regelmässig in allen Liegenschaften durchgeführt und fliessen in die Investitionsplanung und Bewirtschaftung ein.
- Die Erst- und Wiedervermietungsverträge sind ab 2025 standardmässig als «Green Lease»-Mietverträge mit einem Angebot zum Nachhaltigkeitsdialog zwischen Vermieterin und Mieterschaft ausgestaltet.
- Managementmassnahmen zur Optimierung von Ertragsstruktur, Investitionsplanung und Reporting werden aktiv umgesetzt.

Stand der ESG-Transformation

Mit der folgenden Übersicht wird der Fortschritt der ESG-konformen Transformation pro Liegenschaft aufgezeigt. Dabei wurden folgende Massnahmen berücksichtigt:

- Umstellung auf eine erneuerbare Heizung
- Prüfung der Voraussetzungen für eine PV-Anlage
- Prüfung der Ausstattung mit einem Angebot für E-Mobilität
- Umstellung auf eine biodiversitätsfördernde Umgebungsgestaltung und -pflege
- Durchführung einer Mieterzufriedenheitsbefragung
- Umstellung auf «Green-Lease»-Mietverträge
- Aktuelle Leerstandsquote unter 2%

Das Ziel ist, diese Massnahmen für alle Liegenschaften innert zehn Jahren ab Kauf zu 100% umzusetzen.



Resultate 2024

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Fondsleitung für den IMMOFONDS suburban im Rahmen der definierten ESG-Strategie verschiedene Massnahmen umgesetzt und Fortschritte erzielt:

- Rund 41% aller Wohnungen im Portfolio werden mit nachhaltiger Heizwärme versorgt.
- Bei der Liegenschaft Mellingerstrasse in Niederrohrdorf wurde im vergangenen Jahr eine PV-Anlage mit 35 kWp in Betrieb genommen. Die Gesamtleistung der zwei bisher installierten PV-Anlagen liegt bei 61 kWp.
- Die Umgebung der Liegenschaft in Bellinzona wurde umgestaltet und aufgewertet, um einen besseren Hitzeschutz zu gewährleisten und die Biodiversität zu fördern.
- Für die geplante Sanierung der Liegenschaft Heuweg in Aarau wurde das Baugesuch eingereicht. Es handelt sich um eine Verdichtung mit umfassenden ESG-Massnahmen: Aufstockung in Holzbau, energetische Sanierung, Fernwärmeanschluss, PV-Anlage, Aufwertung des Aussenraums, Einbau grösserer Balkone, neuer Lift und neue Küchen und Bäder.
- Nach der Befragung der Wohnungsmieter im Vorjahr wurde erstmals eine umfassende Befragung der Gewerbetriebe durchgeführt. Gestützt auf die Mieterkommentare wurden gezielte Massnahmen zur Förderung der Mieterzufriedenheit erarbeitet.
- Der Rollout von «Green Lease»-Mietverträgen im Bestand wurde gestartet. Der Fokus lag dabei auf Liegenschaften, die energetisch saniert wurden. Die Mieterschaft erhielt Informationen über die nachhaltige Weiterentwicklung ihrer Liegenschaft und wurde zur Teilnahme am gemeinsamen Nachhaltigkeitsdialog eingeladen.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2025 sind folgende Massnahmen geplant:

- Der IMMOFONDS suburban nimmt 2025 erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil.
- Die ambitionierten ESG-Anforderungen sollen mit einem Lieferantenkodex und einem ESG-Fragebogen an Dienstleister und Lieferanten weitergegeben werden.
- Für beide Liegenschaften in Schwyz wird ein Fernwärmeanschluss umgesetzt. Für die Liegenschaft in Schaffhausen finden Verhandlungen für einen Fernwärmeanschluss statt. Bei der Liegenschaft in Neuhausen ist nach dem 2023 erfolgten Fernwärmeanschluss eine erste Betriebsoptimierung geplant.
- Das Rollout von «Green Lease»-Mietverträgen wird fortgesetzt. Zudem soll erstmals eine Mieterbefragung mit «Green Lease»-Themen durchgeführt werden.

Kennzahlen 2024

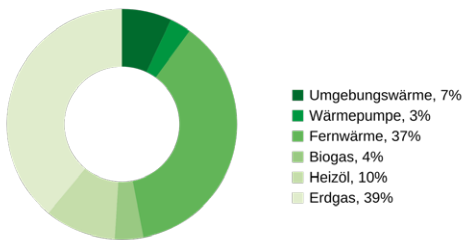
Die ausgewiesenen Kennzahlen wurden gemäss Empfehlung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) nach der REIDA-Methode berechnet und beziehen sich auf die Reportingperiode Januar bis Dezember des jeweiligen Jahres. Für die Berechnung werden aktuelle CO₂-Faktoren verwendet (Treibhausgas Emissionsfaktoren REIDA, vom 31. Oktober 2024). Es werden alle Liegenschaften des IMMOFONDS suburban berücksichtigt. Die Verbrauchsdaten basieren auf Kostenabrechnungen und Zählerablesungen. Weitere Hinweise zur Methode sowie eine ausführlichere Berichterstattung zu den Kennzahlen sind jeweils im ESG-Bericht der Immofonds Asset Management AG zu finden.

- Der Abdeckungsgrad beträgt 97% und konnte deutlich gesteigert werden (Vorjahr: 84%).
 - Der Anteil der erneuerbaren Energieversorgung beträgt 34% (Vorjahr: 25%). Der Anteil ist dank des Heizträgerwechsels von Gas auf Fernwärme bei einer grösseren Liegenschaft (Neuhausen) sowie dank der besseren Datenverfügbarkeit bei einer Liegenschaft mit Wärmepumpen (Niederrohrdorf) deutlich gestiegen. Der Energieträgermix Wärme setzt sich aktuell aus Erdgas, Heizöl, Biogas, Fernwärme, Wärmepumpe und Umgebungswärme zusammen.
 - Die absoluten Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) belaufen sich total auf 256 t CO₂-Äquivalent (Vorjahr: 322 t). Davon entfallen 73% auf Scope 1 und 27% auf Scope 2.
 - Die Emissionsintensität (Scope 1+2) beträgt 12.0 kg CO₂e/m² EBF und konnte signifikant um 20% gesenkt werden (Vorjahr: 15.0 kg). Der Wert liegt unter dem letztjährigen REIDA-Benchmark (13.5 kg). Die tieferen Werte gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der kontinuierlichen Umstellung auf eine Versorgung mit erneuerbarer Energie und sinkenden Verbräuchen infolge von Betriebsoptimierungen.
- Der Absenkpfad zeigt, dass die energetischen Sanierungen für das bestehende Portfolio geplant sind und vor 2030 umgesetzt werden sollen. Aufgrund der Grösse des Portfolios können energetische Sanierungen, sich verändernde Verbräuche einzelner Liegenschaften wie auch künftige Akquisitionen eine spürbare Auswirkung auf den Verlauf des Absenkpfads haben. Entsprechend dem ESG-Ansatz, Liegenschaften innerhalb von zehn Jahren ab Kauf ESG-konform zu transformieren, bleibt die Zielsetzung Netto-Null bis 2045 jedoch bestehen.
 - Gemäss GEAK-Rating fallen bereits 50% der Gebäude (Vorjahr: 48%) gemessen an den direkten CO₂-Emissionen für Raumwärme und Warmwasser in die Kategorie A. Für die Gebäude in Kategorie E, F und G sind Heizungsanierungen geplant.
 - Durch die Konzentration des Portfolios in Wachstumsregionen ausserhalb der grossen Schweizer Wirtschaftszentren kann der IMMOFONDS suburban erschwingliche Mieten bieten. 90% der Bruttomieten liegen denn auch unter CHF 2000 pro Monat. Die Wohnungsgrössen fokussieren sich auf zwei bis vier Zimmer.

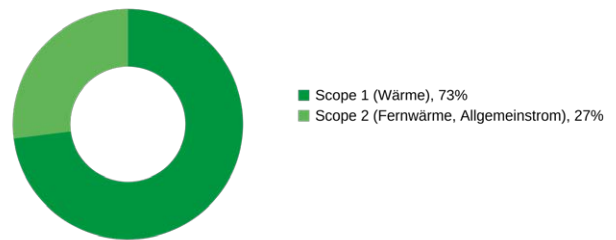
Übersicht Kennzahlen

Nach REIDA, market-based, gemessene EBF	Einheit	2024	2023	Veränderung
Energiebezugsfläche (EBF), total	m ²	21 415	21 415	0.0%
Abdeckungsgrad	% EBF	97.3	84.0	15.8%
Anteil der erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	%	34.1	25.2	35.3%
Endenergieverbrauch, Scope 1+2	MWh	2 116.1	2 463.0	-14.1%
Energieintensität, Scope 1+2	kWh/ m ² EBF	98.8	115.0	-14.1%
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	t CO ₂ e	256.0	322.0	-20.5%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 1	kg CO ₂ e pro m ² EBF	8.8	13.5	-34.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 2	kg CO ₂ e pro m ² EBF	3.2	1.5	113.3%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	kg CO ₂ e pro m ² EBF	12.0	15.0	-20.0%

Wärmeverbrauch nach Energieträger

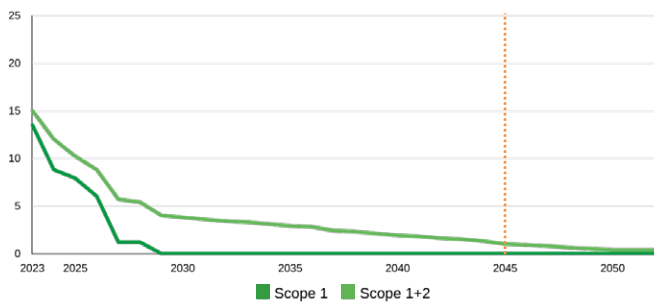


CO₂-Emissionen nach Scope



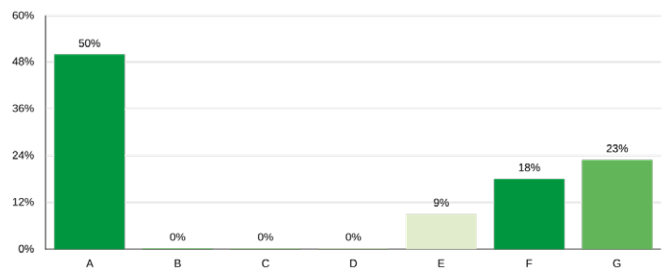
Absenkpfad

(in kg CO₂e/m² EBF, Scope 1 + 2)



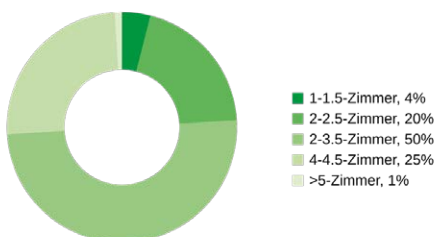
Verteilung GEAK-Zertifikate

(Direkte CO₂-Emissionen)



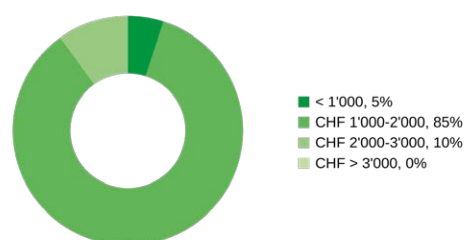
Wohnungsgrößen

(nach Anzahl per 31.12.2024)



Wohnungen nach Preisklasse

(monatlicher Bruttomietzins per 31.12.2024)



Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2024

Der IMMOFONDS suburban hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem starken Ergebnis abgeschlossen. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 14.8% auf CHF 3.7 Mio. Der Nettoertrag nahm um 51% zu und betrug CHF 2.0 Mio. Die Ausschüttung wird um 35 Rappen auf CHF 2.60 je Anteil erhöht.

Der Schweizer Immobilienmarkt war 2024 von Stabilität geprägt. Gemäss Bundesamt für Statistik wurden in der Schweiz per 1. Juni 2024 knapp 52 000 Leerwohnungen gezählt, das entsprach 1.08% des Gesamtwohnungsbestands. Im Segment Mietwohnungen wurden 8.6% weniger leerstehende Wohneinheiten gezählt als im Vorjahr. Für den Markt ausserhalb der grossen Zentren, wo der IMMOFONDS suburban investiert, ergeben sich dadurch Chancen.

Für den IMMOFONDS suburban war das abgelaufene Geschäftsjahr ein Jahr der erfolgreichen Konsolidierung. Die gesetzten Ziele, die auf die Stärkung der Ertragskraft des Fonds und der Umsetzung der ESG-Strategie fokussierten, wurden erreicht. Die gelungene Kapitalerhöhung vom Herbst, mit der dem Fonds Neugelder in Höhe von CHF 14.4 Mio. zuflossen, schafft eine solide Basis für die weitere Entwicklung.

Deutlich höhere Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen stiegen 2024 um 14.8% auf CHF 3.7 Mio. (Vorjahr: CHF 3.2 Mio.). Die Zunahme ist auf drei Faktoren zurückzuführen. So war die Liegenschaft in Ebikon erstmals über ein volles Jahr ertragswirksam. Zudem konnten die Mietzinse im Portfolio wegen des höheren Referenzzinssatzes nach oben angepasst werden. Der Mietzinsausfall konnte von 3.5% auf 2.3% gesenkt werden. Hinzu kamen CHF 0.2 Mio. zusätzliche Erträge (v. a. Einkauf in laufende Erträge). Die gesamten Einnahmen betragen CHF 3.9 Mio., was ein Plus von 19.7% gemessen am Vorjahr bedeutet. Die betriebliche Marge auf Stufe EBIT nahm von 65.6% auf 68.2% zu.

Der Nettoertrag lag mit CHF 2.0 Mio. (Vorjahr: CHF 1.4 Mio.) deutlich über dem des Vorjahres. Die Aufwertung der Liegenschaften um CHF 1.1 Mio. führte zu einem Gesamterfolg in Höhe von CHF 3.1 Mio. (Vorjahr: CHF 0.5 Mio.).

Marktwert der Liegenschaften steigt

Der von den unabhängigen Schätzungsexperten angewendete durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz betrug für die Bestandesliegenschaften des IMMOFONDS suburban per 31. Dezember 2024 unverändert

3.91% (Bandbreite: 3.75% bis 4.10%, unverändert). Auch beim durchschnittlichen kapitalgewichteten realen Kapitalisierungszinssatz von 2.63% gab es keine Änderungen.

Der Marktwert des Portfolios belief sich Ende 2024 auf CHF 97.2 Mio. (Vorjahr: CHF 94.9 Mio.) und lag damit um CHF 2.2 Mio. über den kumulierten Anschaffungskosten. Das Gesamtfondsvermögen (GAV) des IMMOFONDS suburban betrug per Bilanzstichtag CHF 98.6 Mio. (Vorjahr: CHF 96.2 Mio.) und der innere Wert des Portfolios (NAV) lag bei CHF 72.5 Mio. (Vorjahr: CHF 56.5 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote nahm dank Mitteln aus der Kapitalerhöhung von 40.5% auf 25.0% ab.

Sinkende Intensität der Treibhausgasemissionen

Die im Vorjahr umgesetzten ESG-Massnahmen zeigten Wirkung. Die Intensität von Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) konnte dank der kontinuierlichen Umstellung auf eine erneuerbare Energieversorgung und des sinkenden Verbrauchs um 20%, von 15 kg auf 12 kg CO₂e pro m² EBF, gesenkt werden.

Höhere Ausschüttung

Durch die im September durchgeführte Kapitalerhöhung flossen dem IMMOFONDS suburban Neugelder in Höhe von CHF 14.4 Mio. zu. Die Anzahl der Anteile ist von 537 771 auf 672 213 gestiegen. Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteil stieg um 2.7% von CHF 105.05 auf CHF 107.90. Der Fonds schüttet für 2024 auf der Basis der operativen Fortschritte CHF 2.60 (Vorjahr: CHF 2.25) je Anteil aus. Die Ausschüttungsrendite stieg von 2.1% auf 2.4%. Die Anlagerendite betrug 5.3%.

Ausblick

Die Kapitalerhöhung vom September 2024 hat die Basis für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Fonds geschaffen. Zum einen konnte die Verschuldung auf unter 30% reduziert werden. Und zum anderen gelang es, eine weitere Wohnliegenschaft anzubinden. Damit werden die regulatorischen Anforderungen vollumfänglich erfüllt. Die nachhaltige Transformation des Portfolios gemäss ESG-Strategie wird im laufenden Jahr fortgesetzt. Bieten sich attraktive Chancen, soll das Portfolio des IMMOFONDS suburban weiter ausgebaut werden. Dazu werden auch Kapitalerhöhungen in Erwägung gezogen.

Vermögensrechnung

in CHF

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	281 991	329 069	-14.3%
Grundstücke			
Wohnbauten	73 822 000	72 115 000	2.4%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0	0	0.0%
Gemischte Bauten	23 360 000	22 748 000	2.7%
Total Grundstücke	97 182 000	94 863 000	2.4%
Sonstige Vermögenswerte	1 116 816	1 006 826	10.9%
Gesamtfondsvermögen	98 580 807	96 198 895	2.5%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	24 300 000	38 400 000	-36.7%
- sonstige Verbindlichkeiten	1 209 823	1 112 567	8.7%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0	0	0.0%
Total Verbindlichkeiten	25 509 823	39 512 567	-35.4%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	73 070 984	56 686 328	28.9%
Geschätzte Liquidationssteuern	537 000	197 000	172.6%
Nettofondsvermögen	72 533 984	56 489 328	28.4%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	537 771	474 850	13.3%
Emissionen	134 442	62 921	113.7%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 31. Dezember	672 213	537 771	25.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	107.90	105.05	2.7%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0	0	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	0	0	0.0%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	56 489 328	50 470 825	11.9%
Ausschüttung	- 1 209 985	- 1 020 928	18.5%
	55 279 343	49 449 897	11.8%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	14 136 790	6 534 346	116.3%
Gesamterfolg	3 117 851	505 085	517.3%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	72 533 984	56 489 328	28.4%

Erfolgsrechnung in CHF

	2024	2023	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3 699 226	3 220 996	14.8%
Aktivierete Bauzinsen	4 521	25 851	-82.5%
Sonstige Erträge	1 953	7 533	-74.1%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	208 171	15 654	1229.8%
Total Erträge	3 913 871	3 270 034	19.7%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	712 226	717 341	-0.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	387 282	292 962	32.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftsverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	152 122	174 067	-12.6%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	- 27 640	42 317	-165.3%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	31 770	34 474	-7.8%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	584 104	624 096	-6.4%
- die Depotbank ²⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	26 922	27 823	-3.2%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	1 866 786	1 913 080	-2.4%
Nettoertrag	2 047 085	1 356 954	50.9%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0.0%
Realisierter Erfolg	2 047 085	1 356 954	50.9%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	1 070 766	- 851 869	n/a
Gesamterfolg	3 117 851	505 085	517.3%

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

Verwendung des Erfolgs in CHF

	2024	2023
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2 047 085	1 356 954
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	338 121	191 152
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	2 385 206	1 548 106
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	1 747 754	1 209 985
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Übertrag auf Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	637 452	338 121

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 im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten erfolgt ebenfalls zu Verkehrswerten. Die übrigen Vermögenswerte werden gemäss den im Fondsvertrag festgehaltenen Bewertungsprinzipien bewertet (§16 Fondsvertrag).

Die Bauten werden mittels der Discounted-Cash-Flow-Methode mindestens einmal jährlich bewertet. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- bzw. Kostenwerten bilanziert.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens am Ende der Berichtsperiode, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei 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)
keine	

Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
keine	

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	2.00%	1.25%
Rücknahmekommission	5.00%	0.00%

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission, auf durchschnittlichem GAV	0.90%	0.60%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	0.00%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	0.00%

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu keinen Änderungen im Fondsvertrag. Der aktuelle Fondsvertrag ist auf www.immofonds.ch und www.swissfunddata.ch publiziert.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten**Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten**

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2024
Kurzfristige Festhypotheken					
Keine					
Total kurzfristige Festhypotheken		0	0	0	0
Feste Vorschüsse					
30.11.2023 - 31.01.2024	2.33%	38 200 000	0	- 38 200 000	0
27.12.2023 - 31.01.2024	2.28%	200 000	0	- 200 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.28%		38 450 000	- 38 450 000	0
29.02.2024 - 31.03.2024	2.27%		38 400 000	- 38 400 000	0
22.03.2024 - 30.04.2024	2.24%		1 100 000	- 1 100 000	0
31.03.2024 - 30.04.2024	2.04%		38 400 000	- 38 400 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	2.04%		150 000	- 150 000	0
30.04.2024 - 31.05.2024	2.04%		39 500 000	- 39 500 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	2.03%		39 400 000	- 39 400 000	0
30.06.2024 - 31.07.2024	1.83%		39 400 000	- 39 400 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.83%		100 000	- 100 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.83%		39 250 000	- 39 250 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.85%		39 200 000	- 39 200 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.65%		24 700 000	- 24 700 000	0
31.10.2024 - 29.11.2024	1.65%		500 000	- 500 000	0
31.10.2024 - 31.01.2025	1.58%		24 100 000	0	24 100 000
29.11.2024 - 31.12.2024	1.55%		300 000	- 300 000	0
31.12.2024 - 31.01.2025	1.20%		200 000	0	200 000
Total feste Vorschüsse		38 400 000	363 150 000	- 377 250 000	24 300 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		38 400 000	363 150 000	- 377 250 000	24 300 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2024
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
Keine					
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		0	0	0	0
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
Keine					
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		0	0	0	0
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		0	0	0	0
Gesamttotal		38 400 000	363 150 000	- 377 250 000	24 300 000

Revisionsbericht

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS suburban – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5 bis 6, Seiten 12 bis 13 und Seiten 16 bis 21) – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 21. Februar 2025

Inventar

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
WOHNBAUTEN										
Aarau	Heuweg 3-7	2021	1987		3 393	2	0	3	9	6
Bellinzona	Via Franco Zorzi 25/25A	2022	1985	2020	1 440	1	1	8	26	0
Ebikon	Eschenweg 10-16	2023	1968	2002	8 400	4	0	0	16	16
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2022	2008		3 487	3	0	1	11	9
Sargans	Amperdellweg 10	2022	2011		2 250	1	0	4	13	1
Schwyz ²⁾	Sternenmatt 8, 18, 20, 21	2022	1987 1998		3 591	4	0	0	8	10
Schwyz ²⁾	Sternenmatt 11	2022	1993		818	1	0	0	3	3
Total					23 379	16	1	16	86	45

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Keine

Total

GEMISCHTE BAUTEN

Neuhausen am Rheinfall	Wildenstrasse 1-5	2022	1989		1 922	3	2	10	8	4
Schaffhausen	Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27	2022	vor 1900	1991	804	4	5	13	5	0
Total					2 726	7	7	23	13	4

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten					23 379	16	1	16	86	45
Kommerziell genutzte Liegenschaften										
Gemischte Bauten					2 726	7	7	23	13	4
Total					26 105	23	8	39	99	49

¹ umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenverluste

² Aufteilung in 2 Liegenschaften per 01.01.2024

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/Büros m ²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Miet- ausfall- rate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge
0	18	1 537	0	0	26	9 741 799	7 409 000	10 030 000	4.5%	294 486
0	35	2 153	55	0	25	13 091 050	7 619 800	13 080 000	5.9%	502 553
0	32	2 144	0	0	32	13 540 038	7 446 064	13 930 000	0.1%	490 547
0	21	2 150	0	0	38	13 430 024	8 093 000	13 933 000	0.6%	529 152
0	18	1 459	0	0	23	8 799 097	3 405 200	9 236 000	2.1%	364 834
1	19	1 555	0	0	28	9 705 980	5 790 200	9 944 000	2.6%	358 319
0	6	546	0	0	9	3 521 923	2 047 000	3 669 000	0.0%	121 611
1	149	11 543	55	0	181	71 829 911	41 810 264	73 822 000	2.5%	2 661 501
1	25	1 767	539	356	74	13 040 175	13 174 000	13 320 000	2.5%	608 070
0	23	1 359	1 020	165	5	10 081 359	15 080 000	10 040 000	1.2%	429 655
1	48	3 126	1 559	521	79	23 121 534	28 254 000	23 360 000	2.0%	1 037 725
1	149	11 543	55	0	181	71 829 911	41 810 264	73 822 000	2.5%	2 661 501
0	0								0.0%	
1	48	3 126	1 559	521	79	23 121 534	28 254 000	23 360 000	2.0%	1 037 725
2	197	14 669	1 614	521	260	94 951 445	70 064 264	97 182 000	2.3%	3 699 226

Schätzerbericht



An den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der

Immofonds Asset Management AG

Zürich, 29. Januar 2025

Marktwert der Anlageliegenschaften des IMMOFONDS suburban per 31. Dezember 2024

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften des IMMOFONDS suburban („IFS“) wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2024 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt neun Anlageliegenschaften.

2 Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Die Bewertungen erfolgten zudem im Einklang mit den Anforderungen des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und erfüllen die Bestimmungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

3 Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@jll.com
jll.ch



4 Bewertungsmethode

JLL bewertete die Bestandesliegenschaften des IFS mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

5 Verwendete Informationen

Sämtliche Liegenschaften wurden entweder im Jahr 2022, 2023 oder 2024 von JLL besichtigt. Die exakten Besichtigungszeitpunkte können jeweils den einzelnen Bewertungsberichten entnommen werden.

Folgende Informationen wurden JLL vom IFS zur Verfügung gestellt bzw. von JLL zusätzlich beschafft und in den Bewertungen berücksichtigt:

- Grundbuchauszüge und Katasterpläne
- Mieterspiegel per Stichtag 1. Januar 2025
- Kopien der Mietverträge und Nachträge über kommerzielle Nutzungen
- Historische Erfolgsrechnungen der letzten drei Jahre (sofern vorhanden)
- 10-Jahresplanung über Instandsetzungsmassnahmen
- Gebäudeversicherungsausweise (sofern vorhanden)
- Nach Bedarf weitere ausgewählte Unterlagen (z.B. Situationspläne)

6 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2024 den Marktwert der neun bewerteten Anlageliegenschaften des IMMOFONDS suburban wie folgt ein:

Total Anlageliegenschaften IMMOFONDS suburban	CHF 97'182'000
--	-----------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Siebenundneunzig Millionen einhundertzweiundachtzig Tausend Schweizer Franken.



7 Marktkonformität Mietverhältnisse mit nahestehenden Personen

JLL bestätigt, dass die den Bewertungen zugrunde liegenden Mieterspiegel auf keine Gewähr von Sonderkonditionen mit nahestehenden Personen hindeuten. Ob Mietverträge mit nahestehenden Personen abgeschlossen wurden, kann von JLL allerdings nicht abschliessend überprüft werden. Bei der Prüfung der Mietvertragskonditionen, welche in diesem Geschäftsjahr abgeschlossen wurden, wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Unter der Berücksichtigung der Wesentlichkeit der von JLL untersuchten Mietvertragskonditionen kommt JLL zu dem Schluss, dass diese zu marktüblichen Bedingungen abgeschlossen wurden.

8 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des IFS unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

A handwritten signature in black ink that reads 'Macht'.

Daniel Macht MRICS
Managing Director

A handwritten signature in black ink that reads 'S. Allemann'.

Stephan Allemann
Vice President

Beilage:

- (1) Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen



Beilage 1: Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

1 Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zwei-Phasen Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Die für die Wertermittlung verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer zehnjährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert. Die nominellen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2024 für die Bestandesliegenschaften des IFS beträgt 3.91% (Bandbreite: 3.75%-4.10%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.63% (Bandbreite: 2.47%-2.81%).

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2025. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen



werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

4 Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2024 wird von einer langfristigen durchschnittlichen Teuerungsrate von 1.25% ausgegangen. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.



5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und zwölf Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

6 Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen und Benchmarks von JLL. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

7 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren auf den Investitionsplänen des IMMOFONDS suburban, welche auf ihre Plausibilität geprüft werden, sowie auf Schätzungen der JLL für notwendige Investitionen.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exitjahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.





IMMOFONDS
suburban

Immofonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich
Telefon +41 44 511 99 30
info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

