



IMMOFONDS  
solid investiert – seit 1955

# IMMOFONDS

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

**Emissionsprospekt September 2024**



# Emissionsprospekt

<b>Fondsname:</b>	IMMOFONDS Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
<b>Fondsleitung und Vermögensverwalter:</b>	Immofonds Asset Management AG, Zürich
<b>Depotbank:</b>	Zuger Kantonalbank, Zug
<b>Zahlstelle:</b>	Zuger Kantonalbank, Zug
<b>Vertrieb:</b>	Schweiz
<b>Prüfgesellschaft</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>Schätzungsexpertin:</b>	KPMG AG, Zürich

Dieser Emissionsprospekt, inkl. Verkaufsprospekt mit integriertem Fondsvertrag, sowie jede veröffentlichte Ergänzung oder Änderung zum Angebot bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des IMMOFONDS (nachstehend auch der „Fonds“ oder der „Immobilienfonds“) sowie für die Kotierung sämtlicher Anteile des Fonds gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange AG („SIX Swiss Exchange“). Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt.

Der Prospekt wurde in Übereinstimmung mit den gültigen Regularien, insbesondere der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) und dem Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange, das vom 23. August 2023 datiert und per 1. Februar 2024 in Kraft getreten ist, erstellt, und auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfungsstelle geprüft oder genehmigt.

Potenzielle Investoren werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel „Risiken“ sorgfältig durchzulesen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Das Angebot	4
2	Informationen über den IMMOFONDS	7
3	Informationen über die Fondsleitung	9
4	Informationen über die Depotbank	10
5	Informationen über Dritte	10
6	Risiken	10
7	Weitere Informationen	13

# 1 Das Angebot

## 1.1 Rechtsgrundlage

Die Fondsleitung des IMMOFONDS hat am 6. Juni 2024 die Emission von

### **maximal 351'154 Anteilen des IMMOFONDS**

beschlossen. Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von 3'511'544 auf maximal 3'862'698 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise („best effort basis“) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Die Ausgabe erfolgt im Bezugsrecht. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen, und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Für besondere Risiken im Zusammenhang mit einer „best effort“-Emission siehe nachstehend „Risiken aufgrund der „best effort“-Emission unter „Risiken“.

Die neuen Anteile werden somit den Anlegern des IMMOFONDS unter Wahrung des Bezugsrechtes und – soweit Anleger ihr Bezugsrecht nicht ausüben – neuen Interessenten zu den nachstehenden Bedingungen angeboten.

## 1.2 Bezugsfrist

Vom 17. September 2024 bis 25. September 2024, 12.00 Uhr (MESZ)

Später eingereichte Ausübungserklärungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos ohne Entschädigung (siehe nachstehend „Bezugsrechtshandel“). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

## 1.3 Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein **(1) Bezugsrecht** zugeteilt. **(10) Bezugsrechte** berechtigen zum Bezug von **einem (1) neuen Anteil** gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

Aufgrund des Bezugsverhältnisses können sich Fraktionen (Bruchteile neuer Anteile) ergeben. Anleger mit Fraktionen müssen bei Ausübung ihrer Bezugsrechte auf die nächste tiefere ganze Anzahl neuer Anteile abrunden.

## 1.4 Bezugspreis

**CHF 425.00 netto** je neuen Anteil.

Der Bezugspreis für die neuen Anteile wurde gemäss § 17 des Fondsvertrages festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert je Anteil per 30. Juni 2024 (nach Abzug der Ausschüttung), zuzüglich den Einkauf in den laufenden Ertrag für die Periode vom 1. Juli 2024 bis zur Liberierung am 27. September 2024 und schliesst eine Ausgabekommission gemäss § 18 Ziff. 1 des Fondsvertrages ein. Der Bezugspreis wurde auf einen Franken gerundet.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. Juni 2024 neu geschätzt bzw. überprüft. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises. Im Hinblick auf die Emission wurden zusätzlich die Wertveränderungen der Liegenschaften aus laufenden Bauprojekten und Sanierungen sowie der Zukauf der Liegenschaft in Basel an der Missionsstrasse vom 1. Juli 2024 bis zum Liberierungsdatum berücksichtigt.

## 1.5 Nebenkosten und Ausgabekommission

Gemäss § 17 Ziff. 4 des Fondsvertrages werden bei der Ausgabe neuer Fondsanteile die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Anwaltshonorare, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zum Nettoinventarwert zugeschlagen. Zudem wird zugunsten der Fondsleitung eine Ausgabekommission gemäss Fondsvertrag erhoben.

## 1.6 Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 16. September 2024 (nach Handelsschluss); ab dem 17. September 2024 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.



## 1.7 Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 17. September 2024 bis zum 23. September 2024 an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

## 1.8 Ausübung des Bezugsrechts

Die Bezugsrechte werden den bisherigen Anlegern automatisch durch Ihre Depotbank eingebucht. Die Ausübung des Bezugsrechts hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

### **Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos ohne Entschädigung.**

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

## 1.9 Liberierung

27. September 2024

## 1.10 Lieferung

Die neuen Anteile werden über SIX SIS AG geliefert.

## 1.11 Kotierung / Erster Handelstag

Die Kotierung der maximal 351'154 neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange ist auf den 27. September 2024 beantragt und bewilligt worden. Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange kotiert. Die Handelswährung ist Schweizerfranken (CHF).

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile und die genaue Anzahl der zu kotierenden Anteile werden nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben.

## 1.12 Anlegerkreis

Der Fonds steht allen Anlegern offen (unbeschränkter Anlegerkreis).

## 1.13 Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös dieser Kapitalerhöhung wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds zum nachhaltigen Ausbau des Liegenschaftsportfolios verwendet. Die zusätzlichen Mittel sind insbesondere für die zweite Bauetappe im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern vorgesehen. Dort entsteht bis im Jahr 2029 auf einer Arealfläche von rund 34 000 m<sup>2</sup> ein neuer Quartierteil mit über 100 000 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Des Weiteren werden die Mittel zur Umsetzung bereits geplanter ESG-Massnahmen und anderer kleinerer Bauprojekte im Portfolio sowie zum Abbau der Fremdverschuldung eingesetzt. Für das Grossprojekt Wankdorfcity 3 wird eine reduzierte Baukommission von 0,5% (statt 2%) des Bauvolumens verrechnet.

## 1.14 Verurkundung / Verwahrung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheins zu verlangen.

## 1.15 Ausschüttungsberechtigung

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Immobilienfonds ab 1. Juli 2024.

## 1.16 Valorenummer / ISIN

**Anteile IMMOFONDS**

Valorenummer: 977876  
 ISIN: CH0009778769  
 Tickersymbol: IM

#### **Bezugsrecht**

Valorenummer: 137427409  
 ISIN: CH1374274095  
 Tickersymbol: IM1

### **1.17 Verkaufsrestriktionen**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Die Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Der IMMOFONDS ist nur in der Schweiz zum Vertrieb zugelassen. Die Informationen im Prospekt stellen in allen übrigen Ländern weder ein Angebot noch eine Einladung zu einem Angebot von Anteilen dieses Immobilienfonds dar, in welchen solche Angebote oder Einladungen unzulässig sind.

### **1.18 Terminübersicht**

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte (nach Handelsschluss)	16. September 2024
Beginn der Bezugsfrist	17. September 2024
Beginn Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange	17. September 2024
Ende Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange	23. September 2024
Ende der Bezugsfrist	25. September 2024, 12.00 Uhr (MESZ)
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile	26. September 2024, 7.00 Uhr (MESZ)
Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile	27. September 2024
Kotierung und erster Handelstag der neuen Anteile	27. September 2024

### **1.19 Force Majeure**

Die Fondsleitung hat das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer, pandemischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der neuen Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

### **1.20 Erklärung**

Der aktuelle Jahres- (Anhang 1) und Halbjahresbericht (Anhang 2) sowie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang 3) sind Bestandteil des Emissionsprospekts.

### **1.21 Publikationen / Ergänzungen und Änderungen zum Angebot**

Mitteilungen, welche Änderungen oder Ergänzungen zu den Angebotsbedingungen im Prospekt beinhalten, bilden je einen Zusatz zum Prospekt und sind infolgedessen integrierende Bestandteile dieses Prospekts.

## 2 Informationen über den IMMOFONDS

### 2.1 Allgemeine Angaben zum Fonds

Der IMMOFONDS schweizerischer Immobilien-Anlagefonds (IMMOFONDS) ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).

Der Fondsvertrag wurde von der Immofonds Asset Management AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zuger Kantonalbank als Depotbank erstmals am 5. Februar 1969 von der damaligen Eidgenössischen Bankenkommission EBK (heute Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA) genehmigt.

Der derzeit gültige Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank erstellt und am 28. Februar 2023 von der FINMA genehmigt.

### 2.2 Anlegerkreis

Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt (§ 5 Ziff. 1 des Fondsvertrages).

### 2.3 Börsenkotierung

Die Anteile des IMMOFONDS wurden am 16. September 1980 erstmals zum offiziellen Handel und zur Kotierung an der Effektenbörse von Zürich zugelassen. Seit dem 1. Februar 1999 sind sie gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange kotiert.

### 2.4 Anlageziel und Anlagepolitik sowie Beschränkungen

Der Fonds investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, primär in konjunkturreistente Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und Agglomerationen mit wirtschaftlichem Wachstumspotenzial. Im Zentrum der Anlagepolitik steht das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios. Erklärtes Anlageziel des Fonds ist die langfristige Substanzerhaltung unter Ausschüttung einer attraktiven Rendite. Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

Für detaillierte Angaben zu den Anlagevorschriften, zur Anlagepolitik und zu den Anlagebeschränkungen wird auf den Fondsvertrag (§§ 7–15) in Anhang 3 verwiesen.

### 2.5 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, mit Fokus in erster Linie auf einen laufenden Ertrag. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

### 2.6 Fondsdomizil

Schweiz

### 2.7 Fondsleitung

Immofonds Asset Management AG, Zürich

### 2.8 Depotbank

Zuger Kantonalbank, Zug

### 2.9 Vertreiber

Zürcher Kantonalbank, Zürich

Zuger Kantonalbank, Zug

## 2.10 Vergütungen und Nebenkosten

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger sowie zulasten des Fondsvermögens richten sich nach dem Fondsvertrag (siehe §§ 18 f.).

## 2.11 Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Juli bis zum 30. Juni.

## 2.12 Kapitalveränderungen

in CHF Mio.	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettofondsvermögen	1'498.5	1'434.0	1'394.2	1'290.0	1'129.8	1'094.9
Gesamtfondsvermögen	2'348.9	2'196.2	2'010.4	1'827.0	1'704.7	1'611.5
Verkehrswert der Liegenschaften	2'325.1	2'172.5	1'987.9	1'810.0	1'687.1	1'602.4

## 2.13 Ausschüttungen

in CHF	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Ausschüttung/Anteil	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
Ausschüttungsbetrag	47'405'844	47'405'844	47'405'844	47'405'844	43'455'353	43'455'353

## 2.14 Kursentwicklungen

in CHF	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Höchst	580.00	582.00	636.00	590.00	562.50	466.75
Tiefst	485.00	448.50	505.00	476.53	423.00	399.50
Schlusskurs	534.00	540.00	520.00	590.00	515.00	464.50

## 2.15 Kennzahlen

in %	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Agio	25.1	32.2	31.0	60.6	46.7	36.6
Ausschüttungsrendite	2.5	2.5	2.6	2.3	2.6	2.9
Ausschüttungsquote	102.3	99.9	97.2	99.0	95.0	95.7
Eigenkapitalrendite	7.8	6.2	11.8	8.5	7.2	7.4
Fremdfinanzierungsquote Marktwert Liegenschaften	25.7	24.8	21.1	20.5	25.0	24.2
Anlagerendite	8.1	6.5	12.2	8.8	7.5	7.7
Performance	1.5	6.5	2.9	20.4	13.9	10.5
Betriebsgewinnmarge	72.4	73.2	72.2	72.2	73.3	75.2
Mietzinsausfallrate	1.8	2.0	2.2	4.0	4.7	4.2
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.63	0.65	0.67	0.64	0.65	0.66
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV))	0.76	0.73	0.70	0.61	0.69	0.72

## 2.16 Portfolioveränderung seit 1. Juli 2024

Der Immobilienfonds hat in der Periode seit 1. Juli 2024 folgende Liegenschaften gekauft:

- Kauf: Basel, Missionsstrasse 60-62a / 64-64a

## 2.17 Relevante Steuervorschriften

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem Wohnsitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen.

Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung.

Für detaillierte Ausführungen zu den für den Immobilienfonds relevanten Steuervorschriften wird auf Ziff. 1.4 des aktuellen Prospekts mit integriertem Fondsvertrag in Anhang 3 verwiesen.

## 2.18 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die genauen Modalitäten sind dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (vgl. Anhang 3), Ziff. 5.2 sowie § 17 zu entnehmen.

## 2.19 Weitere Angaben zum Fonds

Der geprüfte Jahresbericht des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres per 30. Juni 2024 und der ungeprüfte Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023 sowie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag des IMMOFONDS bilden integrierende Bestandteile dieses Emissionsprospekts und sind in den Anhängen 1, 2 und 3 des vorliegenden Dokuments enthalten.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden.

# 3 Informationen über die Fondsleitung

## 3.1 Allgemeine Angaben

Für die Fondsleitung ist die Immofonds Asset Management AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich, verantwortlich. Seit der Gründung im Jahre 1955 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 31. Dezember 2023 CHF 4 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt. Die Zuger Kantonalbank hält 100% der Aktien der Fondsleitung.

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2024 zwei kollektive Kapitalanlagen, wobei sich das verwaltete Vermögen am 30. Juni 2024 auf CHF 2'325 Mio. belief.

## 3.2 Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Immofonds Asset Management AG setzt sich wie folgt zusammen:

- **Andreas Janett** (Präsident)  
Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Dr. Bettina Stefanini** (Vizepräsidentin)  
Präsidentin der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Winterthur
- **Peter Bucher**  
Bereichsleiter Immobilieninvestoren der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Dr. Jan Damrau**  
Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Ladina Esslinger**  
unabhängiges Mitglied
- **Dr. Jürg Ruf**  
unabhängiges Mitglied

## 3.3 Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung der Immofonds Asset Management AG setzt sich wie folgt zusammen:

- **Gabriela Theus** (Geschäftsführerin)
- **Stephan Ehram** (Mitglied der Geschäftsleitung)

### 3.4 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

Es liegen keine Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren vor, die den Immobilienfonds betreffen.

### 3.5 Anlageentscheide

Die Immofonds Asset Management AG trifft die Anlageentscheide für den Immobilienfonds selbst. Die Mitarbeiter der Immofonds Asset Management AG zeichnen sich durch ihre langjährige Erfahrung im Asset Management im Bereich der indirekten und direkten Immobilienanlagen aus.

### 3.6 Übertragung von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist im Auftragsverhältnis an die Wincasa AG, Privera AG und die Naef Immobilien SA übertragen. Sie weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genauen Ausführungen dieser Aufträge regeln die zwischen der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG und den beauftragten Gesellschaften abgeschlossenen Verträge.

## 4 Informationen über die Depotbank

### 4.1 Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung

Als Depotbank fungiert die Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug. Die Bank wurde 1892 als Aktiengesellschaft in Zug gegründet. Die Bank ist als Universalbank in der Region Zug tätig.

### 4.2 Haupttätigkeit

Die Zuger Kantonalbank ist als Universalbank tätig.

## 5 Informationen über Dritte

### 5.1 Zahlstelle

Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug

### 5.2 Vertreiber

Zürcher Kantonalbank, Zürich  
Zuger Kantonalbank, Zug

### 5.3 Prüfgesellschaft

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich.

### 5.4 Schätzungsexperte

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke oder Bauprojekte durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen.

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die KPMG AG, Zürich, als Schätzungsexpertin beauftragt. Verantwortliche Personen sind Ulrich Prien (Partner, Leiter Immobilien) und Kilian Schwendimann (Director).

## 6 Risiken

### 6.1 Investitionsrisiken

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Anteilen des IMMOFONDS in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilwertes führen.

## 6.2 Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

Der IMMOFONDS investiert überwiegend in Wohnliegenschaften, vereinzelt auch in Geschäftsliegenschaften. Dadurch ist der IMMOFONDS von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen führen. Zu den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz und im internationalen Vergleich zu zählen. Auch können negative konjunkturelle Entwicklungen, z. B. Pandemien und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die nationale und internationale Wirtschaft, zu einem negativen Umfeld führen, das sich auch auf die Kurse der Anteile des IMMOFONDS an der SIX Swiss Exchange niederschlägt.

## 6.3 Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Überangebote führen zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und / oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich ausfällt. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes gemacht werden.

## 6.4 Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich bei gewissen Objekten durch eine eingeschränkte Liquidität aus und kann sich negativ auf die Preisentwicklung auswirken. Dadurch besteht ebenso das Risiko, dass insbesondere ein kurzfristiger Kauf bzw. Verkauf (z.B. durch die Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften oder grösseren Immobilienbeständen, unter ungünstigen Voraussetzungen und / oder in einer ungünstigen Marktlage, nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

## 6.5 Zinsentwicklung / Inflation

Zinsveränderungen (insb. des Hypothekenzinssatzes) und Veränderungen der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert und den Preis der Immobilien sowie auf die Entwicklung der Mieterträge und die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf allerdings die maximale Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen. Jedoch kann zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (vgl. Fondsvertrag § 14 Ziff. 2).

## 6.6 Bewertung der Immobilien

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig (wie z.B. Mietzinsentwicklung und Leerstandsrisiken) und unterliegt nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds festgelegten und von der unabhängigen Schätzungsexpertin KPMG AG geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb von dem bei einem Verkauf der Liegenschaft zu erzielenden Preis abweichen. Der Verkaufspreis richtet sich jeweils nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufes.

Trotz der im Fondsvertrag statuierten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Leerstandsrisiken, der Mietzinsentwicklung, sowie der Bonitätsrisiken der Mieter und anderer Faktoren die Rentabilität einzelner Liegenschaften negativ beeinflussen und einen bedeutsamen Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

## 6.7 Erstellen von Bauten, Bauprojekte

Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. Zudem können die Investitionen bis zur Fertigstellung erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum erfordern, und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen.

## 6.8 Umweltrisiken und Altlasten

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen Sanierungskosten führen.

## 6.9 Änderung von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, des Kollektivanlage- und Kapitalmarktrechts, des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der IMMOFONDS Anteile haben.

## 6.10 Preisbildung

Obwohl die Anteile des IMMOFONDS an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden.

## 6.11 Wertentwicklung des Immobilienfonds

Die Wertentwicklung der Fondsanteilspreise in der Vergangenheit bietet keine Gewähr und ist kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds und der einzelnen Anlageobjekte. Wert und Rendite einer Anlage im Fonds können steigen und fallen und werden nicht garantiert. Es besteht keine Garantie, dass der Fonds seine Anlageziele erreicht. Anleger können weniger erhalten, als sie investiert haben, oder sogar einen Totalverlust erleiden.

## 6.12 Nachhaltigkeitsbezogene Risiken:

Ereignisse und Bedingungen mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen (ESG-Themen) können bei ihrem Eintreten einen wesentlichen Einfluss auf den Wert des Immobilienfonds haben. Verbunden sind diese Risiken hauptsächlich mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen und mit der Reaktion der Gesellschaft auf diesen. Daneben können neue gesetzliche Vorgaben und Vorschriften und ein technologischer Wandel Nachhaltigkeitsrisiken schaffen. Die Auswirkungen des Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Nachhaltigkeitsrisiko sowie betroffener Regionen und Sektoren. Diese Risiken werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert. Zudem ermöglichen die definierten Nachhaltigkeitskriterien die Reduktion der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken, in dem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen sowie weitere Massnahmen wie Mieterbefragungen und Antizipieren von Entwicklungen miteinbezogen werden. Das Fehlen etablierter Standards und einheitlicher Definitionen im Bereich der Nachhaltigkeit kann zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen. Dies kann die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren.

## 6.13 Besondere Risiken im Zusammenhang mit dem gewählten Nachhaltigkeitsansatz

Es besteht das Risiko, dass die von der Fondsleitung definierten Absenkpfade zu erhöhten Kosten für den Immobilienfonds führen können. Die im Rahmen der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgten energetischen oder anderen Massnahmen schlagen sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen, respektive höheren Mieterträgen nieder. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagefonds mit Immobilienanlagen, bei dem Anlagen ohne Berücksichtigung von ESG-Faktoren getätigt werden, anders entwickeln. Zudem kann die Abhängigkeit von Daten Dritter zu operationellen Risiken führen. Es gibt zurzeit kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk oder eine allgemeingültige Liste von Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen zu gewährleisten. Die Erreichung des von der Fondsleitung verfolgten Ziels der Klimaneutralität (Netto-Null CO<sub>2</sub>) des Portfolios bis spätestens 2050 hängt von diversen auch externen Faktoren wie der Richtigkeit und Vollständigkeit Daten Dritter, der Dauer von Baubewilligungsverfahren, der Verfügbarkeit von nachhaltiger Energie, regulatorischen Vorgaben, Materialverfügbarkeiten, Lieferzeiten, technischen Möglichkeiten etc. ab, was zu Verzögerungen in der Zielerreichung führen kann.



## 6.14 Liquiditätsrisikomanagement

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Fondsleitung beurteilt die Liquidität des Immobilienfonds jährlich unter verschiedenen Szenarien und dokumentiert diese. Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des IMMOFONDS im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Im Interesse der Gesamtheit der Anleger kann die Fondsleitung die Rücknahme vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

## 6.15 Risiken aufgrund der «best effort»-Emission

Die Emission wird kommissionsweise («best effort» Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 27. September 2024 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden, und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010, Stand 21. Dezember 2018) nicht angepasst. Deshalb könnte der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/ Kurses durch das Bezugsverhältnis.

# 7 Weitere Informationen

## 7.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer	977 876
ISIN	CH0009778769
Kotierung/Handel	Im Segment «Kollektive Kapitalanlagen» der SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr	1. Juli bis 30. Juni
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Anteile	Die Anteile werden nur buchmässig geführt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge jeweils im September / Oktober

## 7.2 Bekanntmachungen

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Die aktuellen Informationen zum Immobilienfonds können im Internet unter [www.immofonds.ch](http://www.immofonds.ch) abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf dem offiziellen Publikationsorgan [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Preisveröffentlichungen (Börsenkurse) erfolgen täglich. Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden.

## 7.3 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mieterausfälle als Folgekosten von Feuerschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. In gewissen Kantonen sind Erdbebenschäden und deren Folgen in Bezug auf die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien bis zu einem begrenzten Umfang versichert.

## 7.4 Verantwortlichkeitserklärung

Die Immofonds Asset Management AG übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospekts und erklärt hiermit, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekts richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

## **7.5 Dokumente**

Dieser Emissionsprospekt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Immofonds Asset Management AG, Tel +41 (0)44 511 99 30 per E-Mail an [info@immofonds.ch](mailto:info@immofonds.ch) oder unter [www.immofonds.ch](http://www.immofonds.ch) kostenlos bezogen werden.

Zürich, 4. September 2024

Die Fondsleitung

Immofonds Asset Management AG

Anhang 1:

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2024 des IMMOFONDS

Anhang 2:

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023 des IMMOFONDS

Anhang 3:

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag des IMMOFONDS



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

# Jahresbericht

per 30. Juni 2024

# 23/24





# Inhaltsverzeichnis

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

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

## **Verkaufsrestriktionen**

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

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

## Auf einen Blick

MARKTWERT IMMOBILIEN

**2.3** MRD. CHF

---

WOHNNUTZUNG

**79.6** %

---

VERSCHULDUNG

**25.7** %

---

NAV PRO ANTEIL

**426.75** CHF

---

AUSSCHÜTTUNG PRO ANTEIL

**13.5** CHF

---

ANLAGERENDITE

**8.1** %

---

TER GAV

**0.63** %

---

EMISSIONSINTENSITÄT  
(SCOPE 1+2)

**17.4** KG CO<sub>2</sub>E / M<sup>2</sup>

---



# Kennzahlen

<b>Eckdaten</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>Veränderung</b>
Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	426.75	408.35	4.5%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	418.00	400.00	4.5%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	580.00	582.00	-0.3%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	485.00	448.50	8.1%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	534.00	540.00	-1.1%
Agio/Disagio	25.1%	32.2%	-22.0%

## Vermögensrechnung in CHF Mio.

	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>Veränderung</b>
Gestehungskosten der Liegenschaften	1 626.0	1 557.9	4.4%
Marktwert der Liegenschaften	2 325.1	2 172.5	7.0%
Gesamtfondsvermögen	2 348.9	2 196.2	7.0%
Fremdkapital	597.2	538.9	10.8%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.7%	24.8%	3.5%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.63%	1.60%	2.2%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	3.49	4.16	-16.0%
Nettofondsvermögen	1 498.5	1 434.0	4.5%
Börsenkapitalisierung	1 875.2	1 896.2	-1.1%

## Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>	<b>Veränderung</b>
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	86.0	83.2	3.4%
Mietausfallrate <sup>1)</sup>	1.8%	2.0%	-10.1%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	6.2	5.4	14.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	46.3	47.5	-2.4%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	2.3	-100.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	65.6	37.4	75.4%
Gesamterfolg	112.0	87.1	28.5%

## Rendite und Performance in %

	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>Veränderung</b>
Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.5	2.5	0.0%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	102.3	99.9	2.4%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.8	6.2	24.9%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.4	4.5	19.3%
Anlagerendite	8.1	6.5	24.9%
Performance	1.5	6.5	-77.7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.4	73.2	-1.1%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.63	0.65	-2.0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV))	0.76	0.73	4.5%

## Umweltrelevante Kennzahlen<sup>2)</sup>

	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>Veränderung</b>
Abdeckungsgrad in % EBF	93.3	97.3	-4.1%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	27.8	30.0	-7.3%
Energieverbrauch in MWh (exkl. Mieterstrom)	44 867	42 825	4.8%
Energieintensität in kWh pro m <sup>2</sup> EBF	115.5	105.0	10.0%
Treibhausgasemissionen in t CO <sub>2</sub> e <sup>3)</sup>	6 781	8 709	-22.1%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF, Scope 1	16.2	15.7	3.2%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF, Scope 1+2	17.4	21.3	-18.3%

<sup>1)</sup> Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

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

<sup>3)</sup> Scope 1+2, Vorjahreswert angepasst

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

## Organisation

<b>Rechtsform</b>	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
<b>Lancierung</b>	1955
<b>Grundbesitz</b>	Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz
<b>Fondsleitung</b>	<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>
<b>Depotbank</b>	Zuger Kantonalbank, Zug
<b>Schätzungsexperten</b>	KPMG AG, Zürich
<b>Revisionsstelle</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>Börsenhandel</b>	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / Valoren-Nr. 977 876



## Anlagestrategie

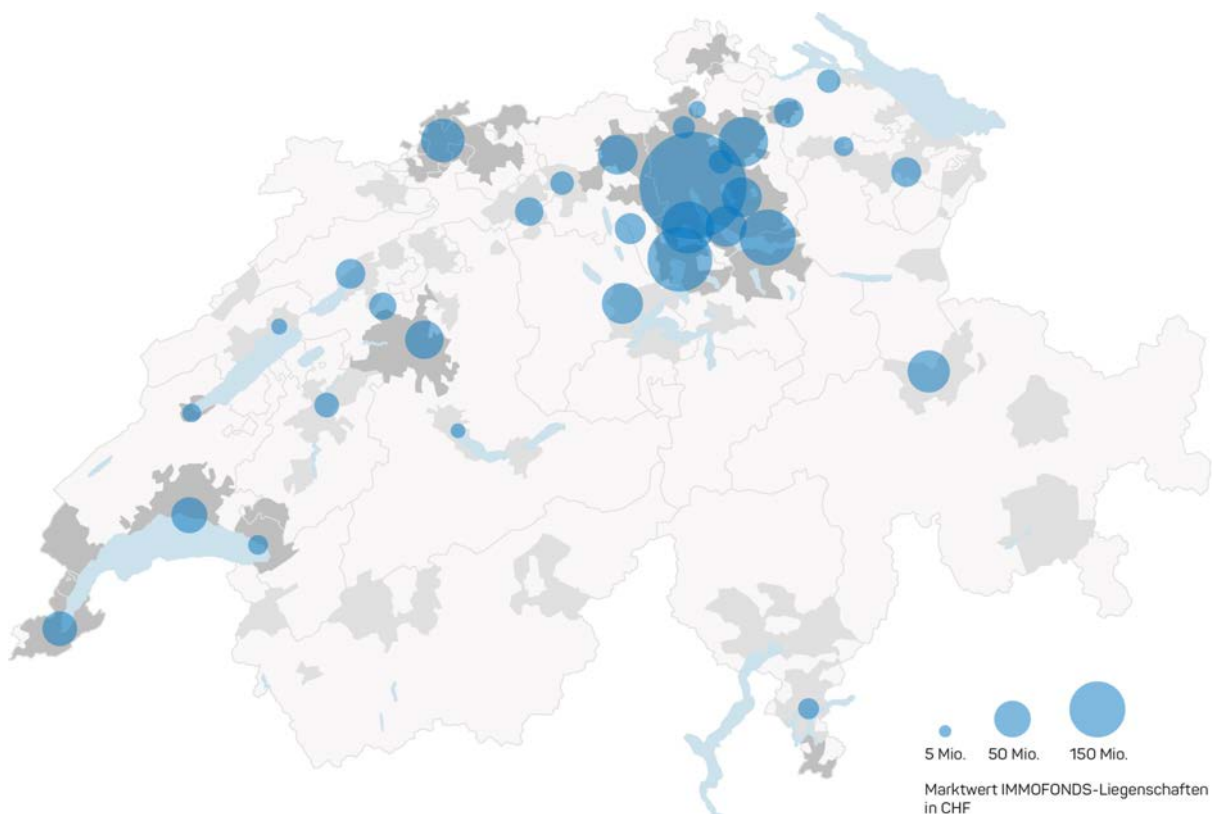
**Der IMMOFONDS ist einer der führenden Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Er investiert seit 1955 vorwiegend in konjunkturreistente Wohnliegenschaften und richtet sich an institutionelle und private Anleger mit langfristigem Anlagehorizont, die stabile Erträge suchen.**

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 entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben). Besonders gefördert wird die Energieeffizienz, wobei mit erneuerbarer Energie ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion geleistet wird. Ziel ist es, die betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen aller verwalteten Liegenschaften bis 2030 zu halbieren (im Vergleich zu 2021) und ab 2045 auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten.

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

### Immobilienstandorte IMMOFONDS



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



## Portfolio

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

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

Die Anzahl der Wohnungen nahm von 3 785 auf 3 828 zu. Dazu kommen 48 199 m<sup>2</sup> gewerbliche Flächen und weitere 4 848 Mietobjekte wie Garagen, Parkplätze und Nebenträume. Gemessen am Marktwert lag knapp die Hälfte der Liegenschaften im Kanton Zürich. 80% des Marktwerts entfielen auf Wohnliegenschaften.

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

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

### Abgeschlossene und laufende Bauprojekte

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

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

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

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

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

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

### Entwicklungsprojekte

Die Bauarbeiten in der Wankdorfcity 3 in Bern sind in vollem Gang. Das erste Gebäude, ein Dienstleistungs- und Gewerbehäuser mit rund 5 000 m<sup>2</sup> Gebäudefläche, kann im Mai 2025 bezogen werden. Die Flächen sind voll vermietet, davon rund 60% an bereits auf dem Areal ansässige Betriebe. Das Baugesuch für die Sanierung des Magazingebäudes und der Shedhalle wurde bewilligt. Erste Arbeiten sind in Ausführung.

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

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

Bis zur Fertigstellung 2029 soll auf dem rund 34 000 m<sup>2</sup> gros- sen Areal ein lebendiges Quartier in Form einer gestapelten Stadt entstehen. Die Wankdorfcity 3 wird Wohnungen für 1 100 Bewohner und Bewohnerinnen sowie Büro- und Gewerbeflä- chen für 3 000 Arbeitsplätze umfassen.

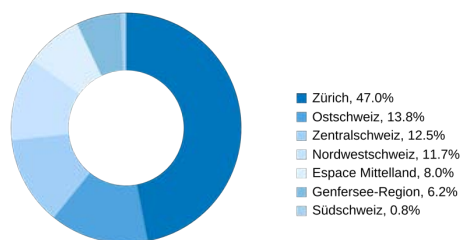
In Prilly (VD) ist an der Avenue de Chantegrive die Sanierung und Verdichtung der bestehenden Liegenschaft geplant. Vorgesehen ist die energetische Sanierung der Gebäudehülle der beiden bestehenden Gebäude. Diese werden aufgestockt und um zwei Bauten ergänzt. Dadurch entstehen an bestens erschlossener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

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

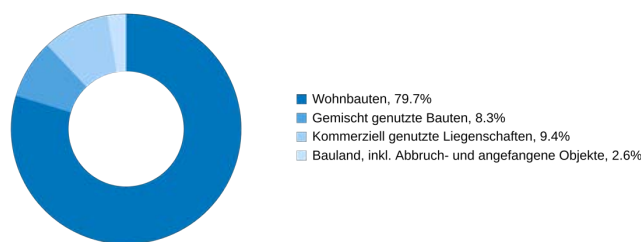
An der Nauenstrasse 63–65 in Basel ist ein Teilersatz mit Aufstockung und Umnutzung der heutigen Büroflächen zu Woh- nungen geplant. Es entstehen so fast 60 Wohnungen, zumeist Kleinwohnungen für ein urbanes Publikum, sowie Gewerbe- und Büroflächen im Erdgeschoss. Das Baugesuch soll bis Ende 2024 eingereicht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

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

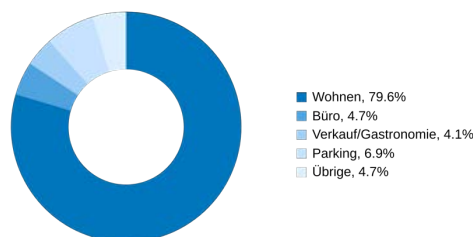
### Liegenschaften nach Regionen (nach Marktwerten)



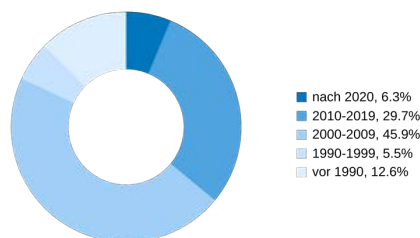
### Liegenschaften nach Nutzungsart (nach Marktwerten)



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



### Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften (nach Marktwerten)







Winterthur, Mooswiesenweg 23



Zürich, Regensdorferstrasse 65-69



Aarau, Blumenweg (Verdichtungsbau)



Rapperswil-Jona, Oberwiesstrasse 5



Bern, Wankdorfcity 3 (Adamstrasse 6)



Prilly, Chantegrive (Visualisierung)





## ESG

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

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

### Klare organisatorische Verankerung

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

### Strategische Prioritäten

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

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



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

### ESG-Schwerpunkte



## Resultate 2023/2024

### Dekarbonisierung schreitet voran

Im Geschäftsjahr konnten im Portfolio des IMMOFONDS rund 380 Haushalte mit einer erneuerbaren Energieversorgung ausgestattet werden. Dies entspricht einer Einsparung von etwa 650 t CO<sub>2</sub>-Äquivalenten (VJ: 350 t) pro Jahr. Rund 35% der Wohnungen bzw. 38 Liegenschaften (VJ: 25) werden bereits mit erneuerbarer Wärme versorgt. Mit vier neu installierten PV-Anlagen mit einer Leistung von 230 kWp wird der Energiebedarf für etwa 50 Haushalte selbst produziert. Die PV-Anlagen wurden in Pfäffikon, Hedingen, Lugano und Zürich erstellt. Rund 8% der Liegenschaften verfügen aktuell über eine PV-Anlage. Weiter wurde die Umgebung von sechs Liegenschaften mit biodiversitätsfördernden Massnahmen und Angeboten für sozialen Austausch aufgewertet. Fünf Liegenschaften verfügen neu über Installationen für die E-Mobilität.

### Fortschritte bei Benchmarks und Labels

Im letzten Jahr nahm der IMMOFONDS erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), dem weltweit führenden Benchmark im Immobilienbereich, teil. Das Ergebnis hat gezeigt, dass IMMOFONDS auf dem richtigen Weg ist. Gezielte Massnahmen sind bei der Datenverfügbarkeit für den Performance-Bereich (Gebäudezertifikate, Energie und CO<sub>2</sub>, Wasser, Abfall) und im Bereich Tenants & Community eingeleitet und auch bereits umgesetzt worden.

Sämtliche Liegenschaften des Portfolios verfügen über einen Gebäudeenergieausweis (GEAK). Gemäss GEAK-Rating zu den direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen fallen bereits 31% der Gebäude des IMMOFONDS in die Kategorie A. Für Wankdorfcity 3 in Bern wird eine SNBS-Zertifizierung als Areal geprüft.

### Energieverbrauch und Absenkpfad

Ziel für den IMMOFONDS ist es, bis 2030 die betrieblichen Treibhausgasemissionen aller verwalteten Liegenschaften im Scope 1 gegenüber 2021 (rund 17 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF) zu halbieren (ca. 8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF) und ab 2045 auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Der Anteil der erneuerbaren Energiequellen soll bis 2030 rund 60% betragen.

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

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

### Wohnraumversorgung ist Priorität

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

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

### Dichte mit hohem Anspruch an Baukultur

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

### Zufriedenheitsbefragung mit guter Rücklaufquote

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

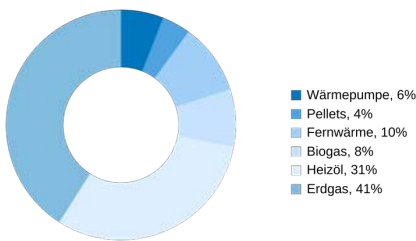
Insgesamt sind die Befragten mit dem Mietverhältnis zufrieden. Die Gesamtzufriedenheit liegt mit 7.0 allerdings leicht unter dem Benchmark. Situativer Handlungsbedarf wurde bei der Zufriedenheit mit der Liegenschaftsbewirtschaftung identifiziert. Um die Zufriedenheit zu verbessern, wurde eine detaillierte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



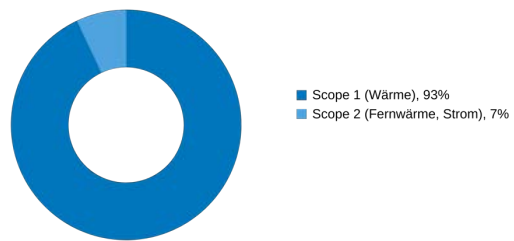
**Ausblick**

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

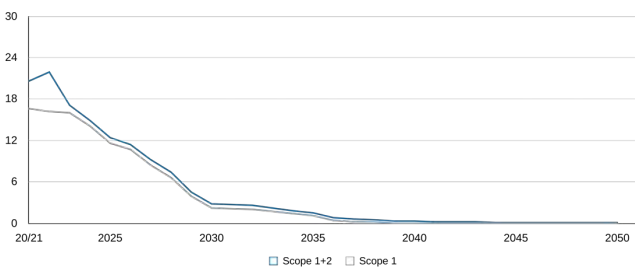
**Wärmeverbrauch nach Energieträger**



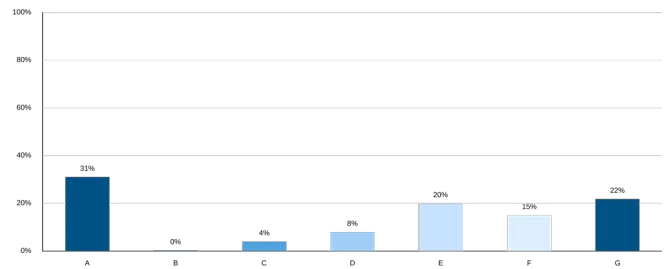
**Treibhausgasemissionen nach Scopes**



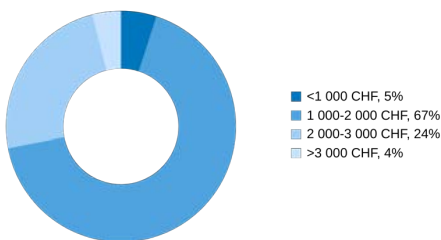
**Absenkpfad (in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF, Scope 1+2)**



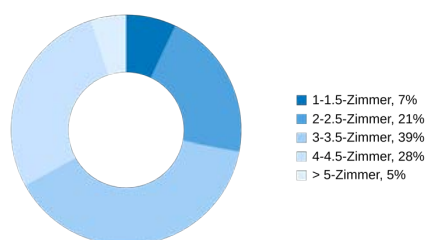
**GEAK-Zertifikate (direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen)**



**Wohnungen nach Preisklasse (monatlicher Bruttomietzins per 31.12.2023)**



**Wohnungsgrößen (nach Anzahl per 31.12.2023)**



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



Sansath Saravanabavan  
Co-Leiter Portfoliomanagement

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

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

*Was heisst das für die Rendite?*

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

*Was bringen Projekte mit Verdichtung dem Gesamtportfolio?*

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

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

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

*Was verändert sich mit dieser Verdichtung im Bestand?*

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

*Wie verdichten, wenn eigentlich keine Sanierung geplant ist?*

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

*Wie werden Mieterinnen und Mieter in ein Projekt einbezogen?*

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





## Entwicklung IMMOFONDS in CHF

Jahr	Anzahl Anteilscheine im Umlauf per 30. Juni	Nettofondsvermögen am 30. Juni (in Mio. CHF)	Ausschüttung pro Anteilschein		Inventarwert am 30. Juni	Börsenkurs im Geschäftsjahr	
			brutto	netto		Höchst	Tiefst
1980/1981	90 000	146.4	74.00	48.10	1 627.00	1 670.00	1 485.00
1981/1982	90 000	149.3	74.00	48.10	1 659.00	1 535.00	1 450.00
1982/1983	90 000	151.7	76.00	49.40	1 686.00	1 700.00	1 525.00
1983/1984	90 000	154.3	77.00	50.05	1 714.00	1 700.00	1 615.00
1984/1985	90 000	157.4	80.00	52.00	1 749.00	1 680.00	1 560.00
1985/1986	90 000	160.1	82.00	53.30	1 779.00	1 800.00	1 595.00
1986/1987	100 000	181.8	85.00	55.25	1 818.00	1 875.00	1 725.00
1987/1988	110 000	218.0	85.00	55.25	1 982.00	2 200.00	1 750.00
1988/1989	120 000	259.1	90.00	58.50	2 159.00	2 450.00	2 025.00
1989/1990	120 000	267.0	105.00	68.25	2 225.00	2 330.00	2 080.00
1990/1991	102 000	228.1	116.00	75.40	2 236.00	2 180.00	2 080.00
1991/1992	84 000	190.6	128.00	83.20	2 269.00	2 220.00	2 110.00
1992/1993	74 800	192.6	135.00	87.75	2 575.00	2 550.00	2 130.00
1993/1994	90 508	244.8	137.00	89.05	2 705.00	3 470.00	2 490.00
1994/1995	87 508	242.6	138.00	89.70	2 772.00	2 750.00	2 600.00
1995/1996	96 259	267.6	139.00	90.35	2 780.00	2 890.00	2 645.00
1996/1997	105 885	307.6	139.00	90.35	2 905.45	3 375.00	2 695.00
1997/1998	116 474	332.2	134.00 <sup>1)</sup>	87.10	2 852.40	3 625.00	3 140.00
1998/1999	1 164 740 <sup>2)</sup>	329.9	13.40 <sup>3)</sup>	8.70	280.85	356.00	332.00 <sup>4)</sup>
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 <sup>5)</sup>	351.00	562.50	423.00
2020/2021	3 511 544	1 290.0	13.50	13.50 <sup>5)</sup>	367.35	590.00	476.53
2021/2022	3 511 544	1 394.2	13.50	13.50 <sup>5)</sup>	397.05	636.00	505.00
2022/2023	3 511 544	1 434.0	13.50	13.50 <sup>5)</sup>	408.35	582.00	448.50
2023/2024	3 511 544	1 498.5	13.50	13.50 <sup>5)</sup>	426.75	580.00	485.00

<sup>1</sup> Inkl. CHF 5 aus Verkaufsgewinnen<sup>4</sup> 01.02.-30.06.1999<sup>2</sup> Split 1:10 per 01.02.1999<sup>5</sup> Verrechnungssteuerfreie Auszahlung<sup>3</sup> Inkl. CHF 1 aus Verkaufsgewinnen

## Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2023/2024

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

### Markt nimmt Fahrt auf

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

### Höhere Mietzinseinnahmen, tiefer Leerstand

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

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

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

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

### Portfoliowert steigt

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

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

### **ESG: Fortschritte in der Dekarbonisierung**

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

### **Unveränderte Ausschüttung**

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

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

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

### **Positiver Ausblick**

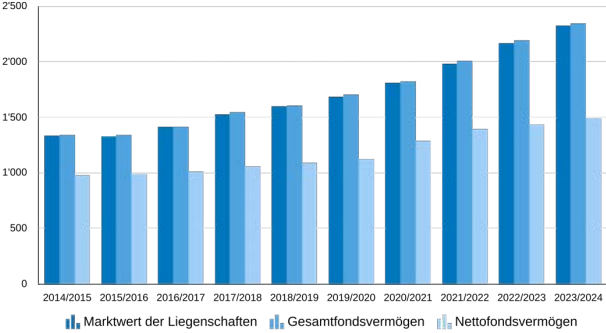
Der IMMOFONDS ist mit der definierten Strategie auf Kurs und für die Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2024/2025 zuversichtlich. Die Mietzinseinnahmen werden aufgrund des jüngsten Portfoliozugangs und der fertig gestellten Neubauten in Zürich und Aarau zunehmen. Zudem sind die erfolgten Mietzinsanpassungen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



# Rendite und Vermögen

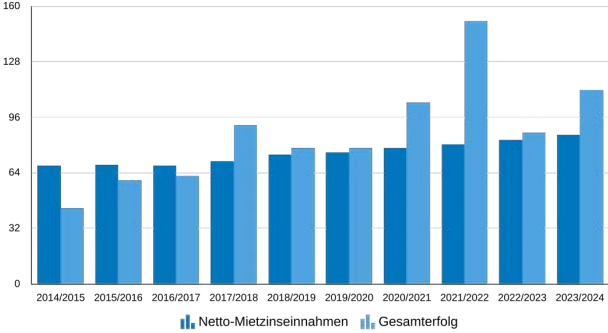
## Vermögen

in Mio. CHF



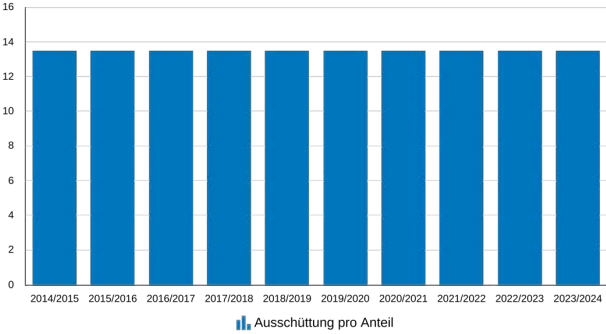
## Ertrag

in Mio. CHF



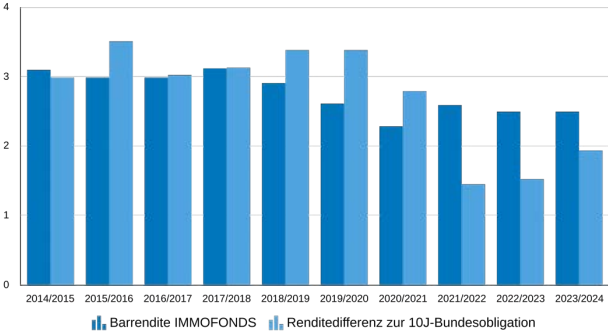
## Ausschüttung

in CHF



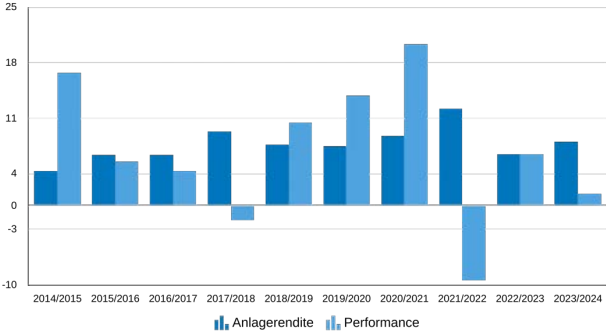
## Renditevergleich

in %



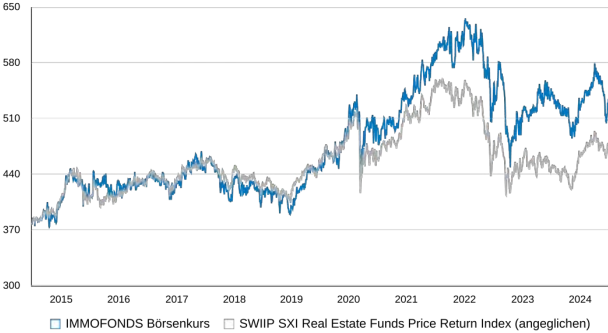
## Performance

in %



## Börsenkurs

in CHF



# Vermögensrechnung in CHF

	30.06.2024	30.06.2023	Veränderung
<b>AKTIVEN</b>			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	2 177 506	3 834 429	-43.2%
<b>Grundstücke</b>			
Wohnbauten	1 853 313 000	1 713 202 000	8.2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	217 939 000	219 549 000	-0.7%
Gemischte Bauten	192 865 000	178 599 000	8.0%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	60 940 000	61 147 000	-0.3%
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2 325 057 000</b>	<b>2 172 497 000</b>	<b>7.0%</b>
Sonstige Vermögenswerte	21 659 544	19 913 170	8.8%
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 348 894 050</b>	<b>2 196 244 599</b>	<b>7.0%</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	174 200 000	118 900 000	46.5%
- sonstige Verbindlichkeiten	48 947 172	37 993 769	28.8%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	423 000 000	420 000 000	0.7%
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>646 147 172</b>	<b>576 893 769</b>	<b>12.0%</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 702 746 879</b>	<b>1 619 350 830</b>	<b>5.1%</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	204 245 000	185 400 000	10.2%
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 498 501 878</b>	<b>1 433 950 830</b>	<b>4.5%</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
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	
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>426.75</b>	<b>408.35</b>	<b>4.5%</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen <sup>1)</sup>	88 468 258	88 536 622	-0.1%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	50 518 071	38 369 439	31.7%
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 433 950 830	1 394 226 029	2.8%
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	0	0	0.0%
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalauszahlung	- 47 405 844	- 47 405 844	0.0%
	<b>1 386 544 986</b>	<b>1 346 820 185</b>	<b>2.9%</b>
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	0	0.0%
Gesamterfolg	111 956 892	87 130 645	28.5%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 498 501 878</b>	<b>1 433 950 830</b>	<b>4.5%</b>

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



# Erfolgsrechnung

## in CHF

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

<sup>1</sup> Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt.

<sup>2</sup> Schätzungskosten werden aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

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

## Verwendung des Erfolges in CHF

	2023/2024	2022/2023
Nettoertrag des Rechnungsjahres	46 340 433	47 469 266
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	6 788 747	6 725 325
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>53 129 180</b>	<b>54 194 591</b>
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
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>5 723 336</b>	<b>6 788 747</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalauszahlung	47 405 844	47 405 844
<b>Total Ausschüttung</b>	<b>47 405 844</b>	<b>47 405 844</b>

# Anhang

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2024
<b>Kurzfristige Festhypotheken</b>					
13.10.2017 - 12.10.2023	0.66%	25 000 000	0	- 25 000 000	0
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	0	0	0	57 000 000
<b>Total kurzfristige Festhypotheken</b>		<b>25 000 000</b>	<b>0</b>	<b>- 25 000 000</b>	<b>57 000 000</b>

### Feste Vorschüsse

30.06.2023 - 31.07.2023	2.10%	24 000 000	0	-24 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	23 900 000	0	-23 900 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	6 000 000	0	-6 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.12%	10 000 000	0	-10 000 000	0
31.05.2023 - 31.08.2023	1.83%	30 000 000	0	-30 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.10%	0	24 000 000	-24 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	0	23 900 000	-23 900 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.12%	0	10 000 000	-10 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.10%	0	21 000 000	-21 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.07%	0	24 900 000	-24 900 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.11%	0	12 700 000	-12 700 000	0
31.08.2023 - 30.09.2023	2.10%	0	21 400 000	-21 400 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	24 900 000	-24 900 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	19 000 000	-19 000 000	0
15.09.2023 - 30.09.2023	2.15%	0	48 000 000	-48 000 000	0
31.08.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	20 000 000	-20 000 000	0
28.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	6 900 000	-6 900 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	12 800 000	-12 800 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	900 000	-900 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	21 400 000	-21 400 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	14 400 000	-14 400 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	25 000 000	-25 000 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.09%	0	15 500 000	-15 500 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.09%	0	26 500 000	-26 500 000	0
13.10.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	25 000 000	-25 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.10%	0	22 300 000	-22 300 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	25 000 000	-25 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.08%	0	9 000 000	-9 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.08%	0	27 000 000	-27 000 000	0
30.11.2023 - 29.02.2024	1.96%	0	20 000 000	-20 000 000	0
30.11.2023 - 29.12.2023	2.06%	0	19 000 000	-19 000 000	0
30.11.2023 - 29.12.2023	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	7 000 000	-7 000 000	0
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	58 400 000	-58 400 000	0
27.12.2023 - 31.01.2024	2.10%	0	2 000 000	-2 000 000	0
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	16 700 000	-16 700 000	0
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.10%	0	4 700 000	-4 700 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.06%	0	19 000 000	-19 000 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.08%	0	1 700 000	-1 700 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.08%	0	58 400 000	-58 400 000	0

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

## Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2024
<b>Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren</b>					
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	57 000 000	0	0	0
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	0	55 000 000
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	60 000 000	0	0	60 000 000
12.08.2022 - 11.08.2027	1.38%	15 000 000	0	0	15 000 000
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	28 000 000	0	0	28 000 000
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	0	0	0	15 000 000
<b>Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren</b>		<b>245 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>203 000 000</b>
<b>Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren</b>					
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	0
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	0	16 000 000	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	0	44 000 000	0	44 000 000
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
<b>Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren</b>		<b>175 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>0</b>	<b>220 000 000</b>
<b>Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>420 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>0</b>	<b>423 000 000</b>
<b>Gesamttotal</b>		<b>538 900 000</b>	<b>1 253 200 000</b>	<b>-1 194 900 000</b>	<b>597 200 000</b>

## Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

## Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

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

Die Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode) gem. Art. 84 KKV-FINMA mindestens einmal jährlich bewertet.

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

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

## Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Winterthur, Mooswiesenweg 23	7 019 837
Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
Keine	

## Geschäfte mit Nahestehenden

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

## Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

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

## Vergütung und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission (annualisiert)	0.90%	0.60%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	2.00%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	1.50%

## Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

## Änderungen im Fondsvertrag

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

## Zum Fonds gehörende Immobiliengesellschaften

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

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der aufgelisteten Gesellschaften.

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

Keine







## Revisionsbericht

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG, Zürich

### Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

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

Nach unserer Beurteilung entspricht die 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](http://www.pwc.ch)

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



### Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Thorsten Giesen  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 3. September 2024

## Schätzerbericht

# Bewertungstestat

## Auftrag

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

## Bewertungsstandard

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

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

## Bewertungsmethode

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

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

## Bewertungsergebnis

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

**CHF 2,325,057,000**

(zwei Milliarden dreihundertfünfundzwanzig Millionen siebenundfünfzig Tausend Schweizer Franken)

## Wertentwicklung

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

---

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

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, 19. Juli 2024

KPMG AG



Ulrich Prien  
Partner, Real Estate



Kilian Schwendimann  
Director, Real Estate

## Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2024

		Er-		Letzte	Grund-	Anzahl	1 und	2 und	3 und	4 und
		werbs-	Bau-	Sanie-	stücks-	Ge-	1 ½	2 ½	3 ½	4 ½
		jahr	jahr	rung	fläche m <sup>2</sup>	bäude	Zim-	Zim-	Zim-	Zim-
							mer	mer	mer	mer
<b>WOHNBAUTEN</b>										
Adlikon	Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015		8 604	3	0	28	29	9
Adliswil	Zürichstrasse 73a-e	2008	2010		8 439	1	0	0	28	24
Affoltern am Albis	Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004	1 868	1	0	0	24	0
Allschwil	Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	2 433	2	4	4	12	4
Allschwil	Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006		4 350	3	0	0	6	12
Allschwil	Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010		5 852	2	0	5	2	15
Andelfingen	Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	6 078	3	0	0	18	18
Baar	Arbachstrasse 65-67	1997	1999		1 536	2	0	4	4	8
Baar	Bahnmatt 19	1999	2000		1 461	1	0	2	6	7
Baar	Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	1 871	1	4	4	7	9
Basel	Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0
Basel	Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0
Bern	Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2
Biel	Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0
Biel	Bürenstrasse 45-47	2003	2004		2 816	2	0	0	6	12
Biel	Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0
Biel-Vingelz	Tessenbergstrasse 55, 59-63	1961	1962	2000	5 233	5	6	0	33	6
Brugg	Sternackerstrasse 16-20	2007	2008		3 811	3	0	0	15	12
Bülach	Zürichstrasse 52-56	2006	2005	2023	4 878	3	0	0	0	21
Cham	Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17
Cham	Nelkenweg 1-5, Mattenstrasse 17	2013	1959	2020	2 832	4	0	6	9	9
Cham	Röhrliberg 22/24/26	1995	1981	2008	3 947	1	0	2	4	10
Cham	Schellenmattstrasse 14/16, Pilatusstrasse 5/7	2013	1966	2003	4 882	2	0	0	12	9
Chur	Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	6	6
Chur	Lagerstrasse 5-7	1986	2017		2 603	2	0	12	18	8
Chur	Lagerstrasse 9	1986	1988	2017	1 301	1	0	8	8	0
Chur	Otto Barblanstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16
Chur	Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	1 174	1	0	0	8	8
Chur	Segantinistrasse 13-17, Untere Plessurstrasse 38	1999	2001		5 557	4	0	4	10	15
Domat/Ems	Sur Rieven 1, 3/5	2006	2007		1 817	2	0	5	8	7
Effretikon	Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	3 578	2	0	0	32	0
Effretikon	Brandrietstrasse 27/27a	2017	1970		1 337	1	5	0	5	7
Effretikon	Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	919	1	2	0	3	3
Ermatingen	Salensteinerstrasse 10 a-d	2017	2017		7 852	4	0	4	16	20
Fribourg	Route Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10
Fribourg	Route Mon-Repos 19/19a/21	2019	1962	1995	2 704	1	0	0	9	5
Fribourg	Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4
Genf	Avenue de Miremont 42	2022	1986	2013	261	1	0	0	1	0
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989	2021	3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011		1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993	2022	1 668	1	0	4	9	2
Horw	Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenastrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See	Hünenbergstrasse 63/65, 67/69	2013	1975	2005	8 527	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015		12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	10	14
Lausanne	Route du Châtelard 14/16	2019	1959		2 505	1	0	16	4	4
Lugano	Via Crocetta 25-27A	2022	1971	2010	3 616	4	16	16	0	16
Luzern	Bireggghang 2-6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 552	4	0	1	23	11
Lyss	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012		4 059	4	0	8	16	8
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0

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

		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zim- mer	2 und 2 ½ Zim- mer	3 und 3 ½ Zim- mer	4 und 4 ½ Zim- mer
Männedorf	Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10
Männedorf	Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12
Meilen	Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 931	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012		5 054	3	0	3	12	16
Opfikon	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 209	1	6	9	3	5
Opfikon	Schaffhauserstrasse 129	2022	1960		674	1	16	0	0	0
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Pully	Chemin de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5
Rapperswil-Jona	Feldeggstrasse 1/3, 5, Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8
Rapperswil-Jona	Neuhüsli-Park 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19
Rapperswil-Jona	Oberwiesstrasse 5	2003	1975	2007	3 724	1	10	0	10	10
Rapperswil-Jona	Rainstrasse 4/6, 8-18	1959	1962	2003	11 364	7	0	24	34	34
Root	Luzernerstrasse 2 a/b/c, 2 d	2008	2008		6 705	2	0	16	9	15
Rüschlikon	Säumerstrasse 9-13	2000	2001		4 496	3	0	0	9	12
Rüti (ZH)	Bachtelstrasse 20/20a, 22/22a, 24b	1962	1965	1997	4 954	3	0	4	20	20
Schlieren	Urdorferstrasse 87-93	2006	2006		4 519	4	0	0	4	28
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002	2 058	1	0	0	16	8
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002	5 629	1	0	22	22	22
St. Gallen	Lettenstrasse 10/10a, Espenmosstrasse 10/12	2006	2007		3 177	1	0	3	15	19
St. Gallen	Rosenbergweg 19	1958	1953	1991	2 406	1	5	0	4	4
St. Gallen	Vonwilstrasse 51	1958	1957	1991	1 838	1	16	13	14	3
Stäfa	Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	4 394	2	0	4	40	8
Thun	Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	1 571	1	3	8	2	6
Unterefelden	Fliederweg 15, 17/19	2004	2006		3 359	2	0	0	5	16
Uster	Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2000	1 903	1	3	4	17	1
Uster	Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9
Uster	Falmenstrasse 2 a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012	2023	2 105	1	0	10	20	1
Uster	Falmenstrasse 4	2007	1964	2013	3 619	1	1	1	18	1
Wallisellen	Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001	4 336	2	0	20	12	12
Wetzikon	Messikommerstrasse 54/56	2003	2004		1 895	1	0	0	2	16
Wetzikon	Rosinlistrasse 1/3, 5	2009	2011	2023	4 640	2	0	10	14	16
Wil	St. Gallerstrasse 53	2000	1966	2022	5 328	1	0	10	26	11
Winterthur	Eichenweg 10/12	1959	1959	2003	1 295	1	0	5	8	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003	1 025	1	0	3	3	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003	1 308	1	0	0	12	0
Winterthur	Gutstrasse 11/13	1963	1965	2010	2 198	1	25	12	0	0
Winterthur	Lindbergstrasse 20/22	1955	1955	1998	2 020	1	3	3	9	6
Winterthur	Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6
Winterthur <sup>2)</sup>	Mooswiesenweg 23	2023	1959	2003	1 423	1	0	6	6	6
Winterthur	Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 043	1	0	0	7	5
Winterthur	Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5
Yverdon-les-Bains	Chemin de Sous-Bois 10	2021	1970	2017	3 035	1	40	5	6	0
Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Zug	Baarerstrasse 147	2005	2007		924	1	0	0	8	8
Zug	Eschenring 11	1999	2000		955	1	0	0	1	9



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

		Er-	Bau-	Letzte	Grund-	Anzahl	1 und	2 und	3 und	4 und
		werbs-	jahr	Sanie-	stücks-	Ge-	1 ½	2 ½	3 ½	4 ½
		jahr	jahr	rung	fläche m <sup>2</sup>	bäude	Zim-	Zim-	Zim-	Zim-
							mer	mer	mer	mer
Zürich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6
Zürich	Birchstrasse 133/135	1998	1998		790	1	0	4	11	4
Zürich	Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950 2021	2003	4 092	4	0	10	17	3
Zürich	Edenstrasse 5	2002	2001		515	1	0	8	4	0
Zürich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zürich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000		2 402	2	1	7	2	5
Zürich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	9	6
Zürich	Hinterbergstrasse 104-106	2006	2006		2 095	2	0	2	3	3
Zürich	Hinterbergstrasse 108-110	1955	2017		1 948	2	0	8	2	2
Zürich	Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000	2 236	1	0	8	0	16
Zürich	Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000	1 016	1	0	0	16	0
Zürich	Nordstrasse 166-168	2020	1965	2017	837	2	13	6	1	0
Zürich <sup>3)</sup>	Regensdorferstrasse 65-69	1959	2024		2 669	3	1	13	9	7
Zürich	Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0
Zürich	Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29
Zürich	Witikonstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
<b>Total</b>					<b>396 200</b>	<b>228</b>	<b>266</b>	<b>651</b>	<b>1 406</b>	<b>982</b>

Davon im Baurecht

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

<sup>2</sup> Akquisition September 2023<sup>3)</sup>Fertigstellung per 1. Mai 2024**KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

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

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

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

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

		Er-	Bau-	Letzte	Grund-	Anzahl	1 und	2 und	3 und	4 und
		werbs-	jahr	Sanie-	stücks-	Ge-	Zim-	Zim-	Zim-	Zim-
		jahr	jahr	rung	fläche m <sup>2</sup>	bäude	mer	mer	mer	mer
<b>GEMISCHTE BAUTEN</b>										
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
<b>Total</b>					<b>46 467</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>139</b>	<b>52</b>	<b>57</b>

**BAULAND, EINSCHLISSLICH ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN**

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

Davon im Baurecht

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

**ZUSAMMENFASSUNG**

Wohnbauten					396 200	228	266	651	1 406	982
- davon im Baurecht					2 498	2	0	6	13	17
Kommerziell genutzte Liegenschaften					27 993	12	0	5	4	6
Gemischte Bauten					46 467	13	18	139	52	57
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten					35 493	2	13	11	5	4
- davon im Baurecht					33 759	0	0	0	0	0
<b>Total</b>					<b>506 153</b>	<b>255</b>	<b>297</b>	<b>806</b>	<b>1 467</b>	<b>1 049</b>

<sup>1</sup> Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

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









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







IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

# Halbjahresbericht

per 31. Dezember 2023





# Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2023/2024	7
Vermögensrechnung	8
Erfolgsrechnung	9
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	10
Anhang	12
Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2023	14

Der Halbjahresbericht 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.

Bildstrecke: Bern, Wankdorfcity 3 (Fotos: Adrian Moser; Visualisierung: bloomimages GmbH)

## Organisation

<b>Rechtsform</b>	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
<b>Lancierung</b>	1955
<b>Grundbesitz</b>	Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz
<b>Fondsleitung</b>	<p>Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich</p> <p>Verwaltungsrat</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Andreas Janett, Präsident</li><li>- Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin</li><li>- Peter Bucher</li><li>- Dr. Jan Damrau</li><li>- Ladina Esslinger</li><li>- Dr. Jürg Ruf</li></ul> <p>Geschäftsleitung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Gabriela Theus, Geschäftsführerin</li><li>- Stephan Ehram, CFO</li></ul>
<b>Depotbank</b>	Zuger Kantonalbank, Zug
<b>Schätzungsexperten</b>	KPMG AG, Zürich
<b>Revisionsstelle</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>Börsenhandel</b>	<p>SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / Valoren-Nr. 977 876</p>



# Kennzahlen

## (ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2023	30.06.2023	Veränderung
Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	401.60	408.35	-1.7%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	394.00	400.00	-1.5%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	548.00	582.00	-5.8%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	485.00	448.50	8.1%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	520.00	540.00	-3.7%
Agio/Disagio	29.5%	32.2%	-8.6%

### Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 585.8	1 557.9	1.8%
Marktwert der Liegenschaften	2 200.4	2 172.5	1.3%
Gesamtfondsvermögen	2 225.5	2 196.2	1.3%
Fremdkapital	590.1	538.9	9.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	26.8%	24.8%	8.1%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.70%	1.60%	6.6%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.12	4.16	-0.8%
Nettofondsvermögen	1 410.3	1 434.0	-1.6%
Börsenkapitalisierung	1 826.0	1 896.2	-3.7%

### Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2023/2024	1. Halbjahr 2022/2023	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	42.3	41.2	2.7%
Mietausfallrate <sup>1)</sup>	2.1%	1.9%	8.5%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2.9	2.6	9.4%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	23.8	24.4	-2.6%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Gesamterfolg	23.8	24.4	-2.6%

### Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF <sup>2)</sup>	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.5	2.6	-3.8%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	99.9	97.2	2.8%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	1.7	1.7	-5.3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	1.3	1.3	-2.7%
Anlagerendite 1. Halbjahr	1.7	1.8	-5.7%
Performance 1. Halbjahr	-1.1	2.9	-139.8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.3	74.0	0.4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV)) 1. Halbjahr	0.31	0.32	-3.7%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV)) 1. Halbjahr	0.37	0.36	0.8%

### Umweltrelevante Kennzahlen<sup>3)</sup>

	30.06.2023	30.06.2022	Veränderung
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 <sup>4)</sup>	51 896 203	53 903 000	-3.7%
Energieintensität in kWh pro m <sup>2</sup> EBF	127.2	134.7	-5.6%
Treibhausgasemissionen in kgCO <sub>2</sub> eq	6 424 456	6 739 000	-4.7%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO <sub>2</sub> eq pro m <sup>2</sup> EBF	15.7	16.8	-6.5%

<sup>1)</sup> Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände, inkl. Entwicklungsliegenschaften

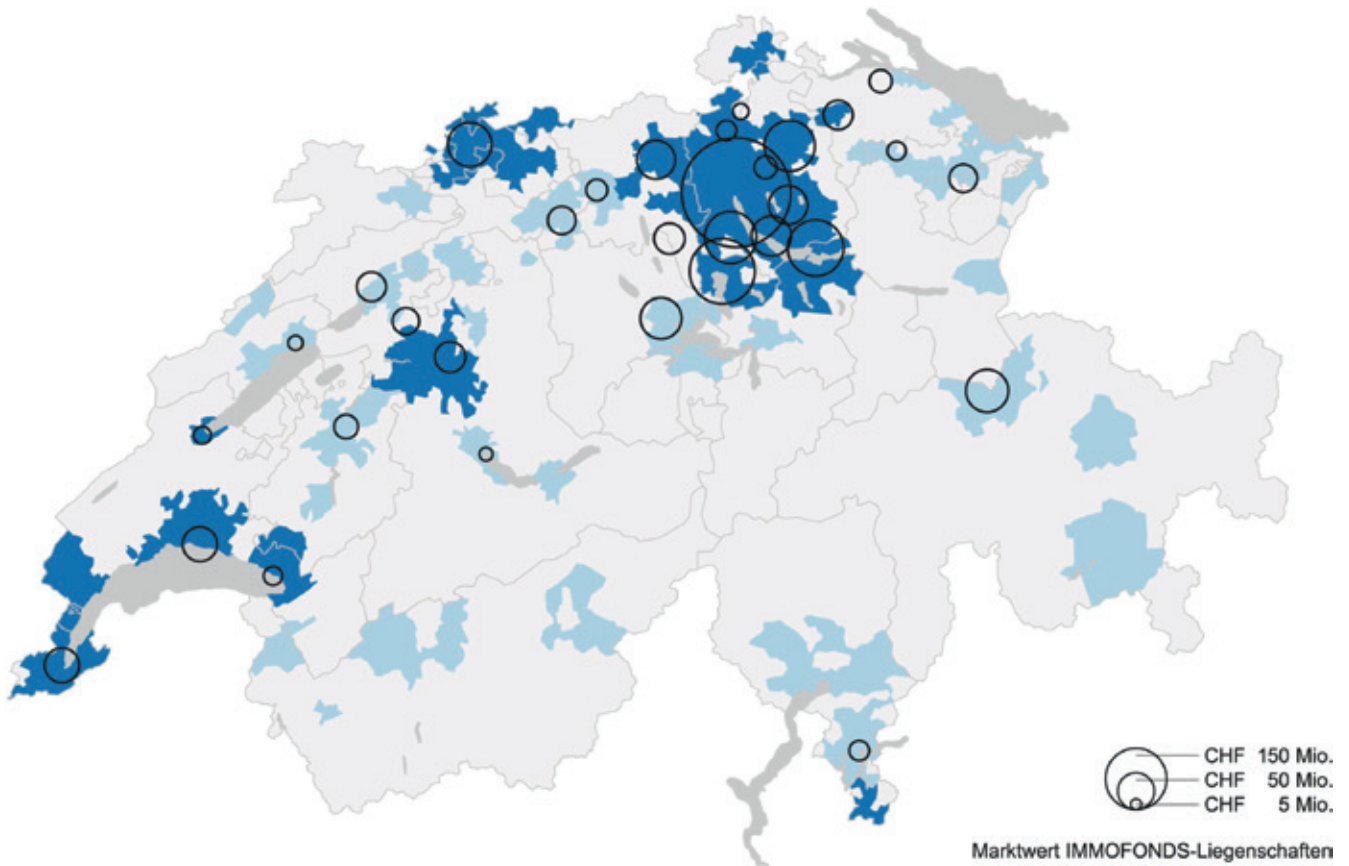
<sup>2)</sup> Ausschüttung des Vorjahres

<sup>3)</sup> Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Stand Juni 2023

<sup>4)</sup> inkl. Mieterstrom

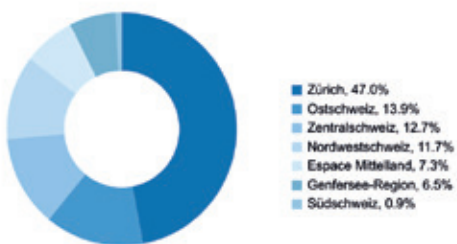
Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich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

## Immobilienstandorte

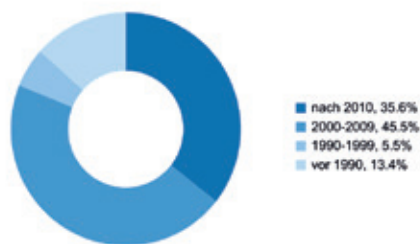


Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelblau und die übrigen Agglomerationen hellblau eingezeichnet. (Quelle: BFS)

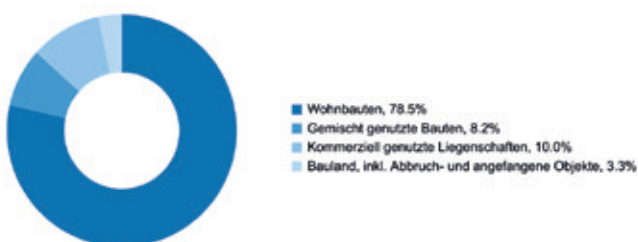
### Liegenschaften nach Regionen (nach Marktwerten)



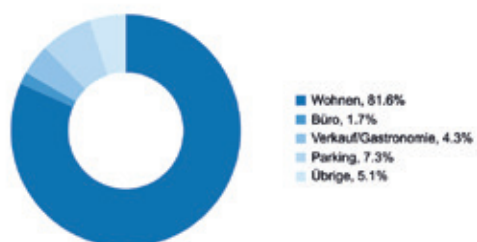
### Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften (nach Marktwerten)



### Liegenschaften nach Nutzungsart (nach Marktwerten)



### Liegenschaften nach Nutzung (nach Sollmietertrag per 31. Dezember 2023, annualisiert)



## Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2023/2024

**Der IMMOFONDS blickt in einem anspruchsvollen Umfeld auf ein solides erstes Halbjahr 2023/2024 zurück. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 2.7% auf CHF 42.3 Mio. Der Marktwert des Immobilienportfolios betrug Ende 2023 CHF 2.2 Mrd.**

In den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres 2023/2024 lag der Fokus des IMMOFONDS auf der Entwicklung der Bestandesliegenschaften. Gekauft wurde eine Liegenschaft zur Arrondierung in Winterthur (Mooswiesenweg 23). Die Akquisition ermöglicht langfristig eine gesamthafte Entwicklung des Areals in Oberwinterthur. Die Umsetzung der ESG-Strategie wurde konsequent fortgesetzt. Im Vordergrund standen der Ersatz von fossilen Heizungen und der Ausbau der Photovoltaik.

### Höhere Mietzinseinnahmen

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen im Vergleich zur Vorjahresperiode beruht auf zwei Faktoren. So trugen Akquisitionen und referenzzinssatzbasierte Mietzinserhöhungen je rund CHF 0.6 Mio. bei. Die Mietausfallrate erhöhte sich marginal auf 2.1% (Vorjahresperiode: 1.9%). Die Veränderung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass Mietobjekte in Liegenschaften, die saniert oder bald ersetzt werden, nicht mehr vermietet wurden. In der Erfolgsrechnung bildete sich der Vermietungserfolg nur teilweise ab. Operativ konnte das Ergebnis zwar gesteigert werden, doch verhinderten höhere Finanzierungskosten ein besseres Resultat. Der Nettoertrag mit CHF 23.8 Mio. und der Gesamterfolg mit ebenfalls CHF 23.8 Mio. gingen jeweils um 2.6% zurück.

Ende 2023 umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 136 Liegenschaften mit einem Wert von CHF 2.2 Mrd. Das entspricht einem aus Investitionen resultierenden Plus von CHF 28 Mio. im Vergleich zu Ende Juni 2023.

### Kontinuierliche Portfolioentwicklung

Der Ersatzneubau an der Regensdorferstrasse in Zürich schreitet voran. Die Erstvermietung ist erfolgreich gestartet. Ende 2023 war die Hälfte der 32 Wohnungen ab Plan vermietet. Der Bezug ist in den Monaten April und Mai vorgesehen. In Aarau haben am Blumenweg die Bauarbeiten für einen Ergänzungsbau mit acht Kleinwohnungen begonnen. Die Wohnungen werden im Herbst 2024 bezugsbereit sein. Ebenfalls plangemäss kommen die Sanierungsarbeiten am Hochhaus in St. Gallen (Vonwilstrasse) voran. Für die Sanierung eines Hochhauses in Rapperswil-Jona (Oberwiesstrasse) wurde die Baubewilligung erteilt. Weitere Projekte, etwa in Basel und Prilly, sind in Planung.

Fortschritte erzielte der IMMOFONDS bei der Dekarbonisierung des Portfolios. So wurden nachhaltige Heizungen für 324 Wohnungen in Betrieb genommen. Drei zusätzliche Photovoltaikanlagen mit einer jährlichen Leistung von fast 200'000 kWh erweitern das Solarenergieangebot. Zudem wurde die erste umfassende Mieterbefragung (Wohnungsmieter) durchgeführt.

### Baubeginn in Wankdorfcity 3

Ein Schwergewicht der Arbeit des IMMOFONDS galt im ersten Halbjahr 2023/2024 dem Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern. Auf einer Arealfläche von rund 34 000 m<sup>2</sup> wird ein neuer Quartierteil mit einer Geschossfläche von über 100 000 m<sup>2</sup> entstehen. Bis 2029 soll die «gestapelte Stadt» mit ihrer gebäudeverbindenden Stadterrasse fertiggestellt sein. Gebaut wird seit dem Startschuss im Juni 2023. Als erstes wird das Dienstleistungsgebäude an der Adamstrasse 6 erstellt. Für sämtliche Mietflächen bestehen Mietvorverträge. Der Bezug ist im Mai 2025 geplant.

Das Baugesuch für die Sanierung der bestehenden Shedhalle und des Magazingebäudes wurde eingereicht. Auf dem Magazingebäude sollen zudem neun Tiny Houses entstehen. Die Sanierungsarbeiten werden in zwei Etappen durchgeführt, wobei die erste Etappe bis Mitte 2026 abgeschlossen sein soll.

### Konstante Ausschüttung

Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2023 entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 2.5%. Der Schlusskurs erreichte Ende 2023 CHF 520 pro Anteil. Darin enthalten ist ein Agio von 29.5% auf dem inneren Wert je Anteilschein (CHF 401.60).

### Ausblick

Für das Gesamtjahr 2023/2024 kann von einer Steigerung der Mieteinnahmen des IMMOFONDS im Vergleich zum Vorjahr ausgegangen werden. Dazu beitragen werden die angepassten Mietzinsen als Folge der zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes. Hinzu kommt der erste Ertrag aus der Neuvermietung Regensdorferstrasse in Zürich. Für Wankdorfcity 3 in Bern ist im zweiten Halbjahr 2023/2024 die Baueingabe für das Hauptprojekt geplant.

## Vermögensrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	31.12.2023	30.06.2023	Veränderung
<b>AKTIVEN</b>			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	4 989 279	3 834 429	30.1%
<b>Grundstücke</b>			
Wohnbauten	1 727 414 397	1 713 202 000	0.8%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	220 593 668	219 549 000	0.5%
Gemischte Bauten	179 659 823	178 599 000	0.6%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	72 739 360	61 147 000	19.0%
<b>Total Grundstücke</b>	<b>2 200 407 248</b>	<b>2 172 497 000</b>	<b>1.3%</b>
Sonstige Vermögenswerte	20 082 396	19 913 170	0.8%
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 225 478 923</b>	<b>2 196 244 599</b>	<b>1.3%</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	167 100 000	118 900 000	40.5%
- sonstige Verbindlichkeiten	39 663 169	37 993 769	4.4%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	423 000 000	420 000 000	0.7%
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>629 763 169</b>	<b>576 893 769</b>	<b>9.2%</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 595 715 754</b>	<b>1 619 350 830</b>	<b>-1.5%</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	185 400 000	185 400 000	0.0%
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 410 315 754</b>	<b>1 433 950 830</b>	<b>-1.6%</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>			
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	
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>401.60</b>	<b>408.35</b>	<b>-1.7%</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen <sup>1)</sup>	88 536 622	88 536 622	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	74 995 470	38 369 439	95.5%
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 433 950 830	1 394 226 029	2.8%
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	0	0	0.0%
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalauszahlung	- 47 405 844	- 47 405 844	0.0%
	<b>1 386 544 986</b>	<b>1 346 820 185</b>	<b>2.9%</b>
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	0	0.0%
Gesamterfolg	23 770 768	87 130 645	-72.7%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 410 315 754</b>	<b>1 433 950 830</b>	<b>-1.6%</b>

<sup>1)</sup> 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 (ungeprüfte Zahlen)

	1. Halbjahr 2023/2024	1. Halbjahr 2022/2023	Veränderung
<b>ERTRÄGE</b>			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	42 298 978	41 178 873	2.7%
Aktivierter Bauzinsen	370 299	0	0.0%
Sonstige Erträge	135 977	102 459	32.7%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0.0%
<b>Total Erträge</b>	<b>42 805 254</b>	<b>41 281 332</b>	<b>3.7%</b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	5 021 218	3 375 534	48.8%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2 867 689	2 620 448	9.4%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftenverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	1 425 650	1 194 350	19.4%
- Verwaltungsaufwand <sup>1)</sup>	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	2 885 544	2 962 755	-2.6%
Schätzungs- und Revisionskosten <sup>2)</sup>	44 429	74 301	-40.2%
Abschreibungen auf Grundstücke			
- Zuweisung an den Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Auflösung	0	0	0.0%
- Zuweisung	0	0	0.0%
Total Veränderung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettoelimination Rückstellungen für künftige Reparaturen <sup>3)</sup>	0	0	0.0%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	6 674 652	6 414 563	4.1%
- die Depotbank <sup>1)</sup>	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	115 304	241 384	-52.2%
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>19 034 486</b>	<b>16 883 335</b>	<b>12.7%</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>23 770 768</b>	<b>24 397 997</b>	<b>-2.6%</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste <sup>4)</sup>	0	0	0.0%
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>23 770 768</b>	<b>24 397 997</b>	<b>-2.6%</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	0	0	0.0%
<b>Gesamterfolg</b>	<b>23 770 768</b>	<b>24 397 997</b>	<b>-2.6%</b>

<sup>1</sup> Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt.

<sup>2</sup> Schätzungskosten werden aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

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

## Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

### Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2023
<b>Kurzfristige Festhypotheken</b>					
13.10.2017 - 12.10.2023	0.66%	25 000 000	0	- 25 000 000	0
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	0	0	0	57 000 000
<b>Total kurzfristige Festhypotheken</b>		<b>25 000 000</b>	<b>0</b>	<b>- 25 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Feste Vorschüsse</b>					
30.06.2023 - 31.07.2023	2.10%	24 000 000	0	-24 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	23 900 000	0	-23 900 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	6 000 000	0	-6 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.12%	10 000 000	0	-10 000 000	0
31.05.2023 - 31.08.2023	1.83%	30 000 000	0	-30 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.10%	0	24 000 000	-24 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	0	23 900 000	-23 900 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.12%	0	10 000 000	-10 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.10%	0	21 000 000	-21 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.07%	0	24 900 000	-24 900 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.11%	0	12 700 000	-12 700 000	0
31.08.2023 - 30.09.2023	2.10%	0	21 400 000	-21 400 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	24 900 000	-24 900 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	19 000 000	-19 000 000	0
15.09.2023 - 30.09.2023	2.15%	0	48 000 000	-48 000 000	0
31.08.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	20 000 000	-20 000 000	0
28.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	6 900 000	-6 900 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	12 800 000	-12 800 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	900 000	-900 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	21 400 000	-21 400 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	14 400 000	-14 400 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	25 000 000	-25 000 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.09%	0	15 500 000	-15 500 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.09%	0	26 500 000	-26 500 000	0
13.10.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	25 000 000	-25 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.10%	0	22 300 000	-22 300 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	25 000 000	-25 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.08%	0	9 000 000	-9 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.08%	0	27 000 000	-27 000 000	0
30.11.2023 - 29.02.2024	1.96%	0	20 000 000	0	20 000 000
30.11.2023 - 29.12.2023	2.06%	0	19 000 000	-19 000 000	0
30.11.2023 - 29.12.2023	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	7 000 000	0	7 000 000
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	58 400 000	0	58 400 000
27.12.2023 - 31.01.2024	2.10%	0	2 000 000	0	2 000 000
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	16 700 000	0	16 700 000
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	6 000 000	0	6 000 000
<b>Total feste Vorschüsse</b>		<b>93 900 000</b>	<b>646 600 000</b>	<b>- 630 400 000</b>	<b>110 100 000</b>
<b>Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>118 900 000</b>	<b>646 600 000</b>	<b>-655 400 000</b>	<b>167 100 000</b>



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

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2023
<b>Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren</b>					
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	57 000 000	0	0	0
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	0	55 000 000
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	60 000 000	0	0	60 000 000
12.08.2022 - 11.08.2027	1.38%	15 000 000	0	0	15 000 000
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	28 000 000	0	0	28 000 000
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	0	0	0	15 000 000
<b>Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren</b>		<b>245 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>203 000 000</b>
<b>Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren</b>					
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	0
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	0	16 000 000	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	0	44 000 000	0	44 000 000
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
<b>Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren</b>		<b>175 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>0</b>	<b>220 000 000</b>
<b>Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>420 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>0</b>	<b>423 000 000</b>
<b>Gesamttotal</b>		<b>538 900 000</b>	<b>706 600 000</b>	<b>-655 400 000</b>	<b>590 100 000</b>

## Anhang

### Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

### Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

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

Für den Halbjahresbericht wurde keine Bewertung über das gesamte Portfolio erstellt. Wertvermehrnde Investitionen wurden zum Marktwert der letzten Bewertung vom 30. Juni 2023 addiert. Bei Zukäufen in der Berichtsperiode wird eine Bewertung nach den Grundsätzen gemäss KKV FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. c erstellt. 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

<b>Zukäufe</b>	<b>Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)</b>
Winterthur, Mooswiesenweg 23	7 019 837
<b>Verkäufe</b>	<b>Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)</b>
Keine	

### Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten 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

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

### Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

<b>Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:</b>	<b>Höchstens</b>	<b>Effektiv</b>
Pauschale Verwaltungskommission (annualisiert)	0.90%	0.60%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	2.00%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	1.50%

### Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

### Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu keinen Änderungen des Fondsvertrags.

### 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.

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

Keine



## Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2023

		Er-		Letzte	Grund-	Anzahl	1 und	2 und	3 und	4 und
		werbs-	Bau-	Sanie-	stücks-	Ge-	1 ½	2 ½	3 ½	4 ½
		jahr	jahr	rung	fläche m <sup>2</sup>	bäude	Zim-	Zim-	Zim-	Zim-
							mer	mer	mer	mer
<b>WOHNBAUTEN</b>										
Adlikon	Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015		8 604	3	0	28	29	9
Adliswil	Zürichstrasse 73a-e	2008	2010		8 439	1	0	0	28	24
Affoltern am Albis	Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004	1 868	1	0	0	24	0
Allschwil	Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	2 433	2	4	4	12	4
Allschwil	Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006		4 350	3	0	0	6	12
Allschwil	Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010		5 852	2	0	5	2	15
Andelfingen	Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	6 078	3	0	0	18	18
Baar	Arbachstrasse 65-67	1997	1999		1 536	2	0	4	4	8
Baar	Bahnmatt 19	1999	2000		1 461	1	0	2	6	7
Baar	Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	1 871	1	4	4	7	9
Basel	Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0
Basel	Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0
Bern	Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2
Biel	Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0
Biel	Bürenstrasse 45-47	2003	2004		2 816	2	0	0	6	12
Biel	Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0
Biel-Vingelz	Tessenbergstrasse 55, 59-63	1961	1962	2000	5 233	5	6	0	33	6
Brugg	Sternackerstrasse 16-20	2007	2008		3 811	3	0	0	15	12
Bülach	Zürichstrasse 52-56	2006	2005	2023	4 878	3	0	0	0	21
Cham	Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17
Cham	Nelkenweg 1-5, Mattenstrasse 17	2013	1959	2020	2 832	4	0	6	9	9
Cham	Röhrliberg 22/24/26	1995	1981	2008	3 947	1	0	2	4	10
Cham	Schellenmattstrasse 14/16, Pilatusstrasse 5/7	2013	1966	2003	4 882	2	0	0	12	9
Chur	Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	6	6
Chur	Lagerstrasse 5-7	1986	2017		2 603	2	0	12	18	8
Chur	Lagerstrasse 9	1986	1988	2017	1 301	1	0	8	8	0
Chur	Otto Barblanstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16
Chur	Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	1 174	1	0	0	8	8
Chur	Segantinistrasse 13-17, Untere Plessurstrasse 38	1999	2001		5 557	4	0	4	10	15
Domat/Ems	Sur Rieven 1, 3/5	2006	2007		1 817	2	0	5	8	7
Effretikon	Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	3 578	2	0	0	32	0
Effretikon	Brandrietstrasse 27/27a	2017	1970		1 337	1	5	0	5	7
Effretikon	Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	919	1	2	0	3	3
Ermatingen	Salensteinerstrasse 10 a-d	2017	2017		7 852	4	0	4	16	20
Fribourg	Route Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10
Fribourg	Route Mon-Repos 19/19a/21	2019	1962	1995	2 704	1	0	0	10	5
Fribourg	Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4
Genf	Avenue de Miremont 42	2022	1986	2013	261	1	0	0	1	0
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989	2021	3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011		1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993	2022	1 668	1	0	4	9	2
Horw	Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenastrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See	Hünenbergstrasse 63/65, 67/69	2013	1975	2005	8 527	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015		12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	10	14
Lausanne	Route du Châtelard 14/16	2019	1959		2 505	1	0	16	4	4
Lugano	Via Crocetta 25-27A	2022	1971	2010	3 616	4	16	16	0	16
Luzern	Bireggghang 2-6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 552	4	0	1	23	11
Lyss	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012		4 059	4	0	8	16	8
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m <sup>2</sup>	Läden/Büros m <sup>2</sup>	Gewerbe/Industrie/Restaurants m <sup>2</sup>	Garage/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate <sup>1)</sup>	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	66	5 733	0	0	109	38 912 368	23 298 991	42 776 805	1.4%	848 697
2	54	6 800	604	0	73	38 653 119	38 911 848	59 094 000	0.3%	1 048 335
0	24	1 567	0	0	19	3 344 213	6 246 414	8 176 359	0.3%	180 550
0	24	1 536	0	0	32	8 181 296	7 332 000	10 764 993	4.8%	214 132
6	24	2 744	0	0	49	13 968 023	9 957 000	16 807 966	0.6%	338 134
9	31	3 689	0	0	35	18 431 151	15 554 024	22 692 151	0.5%	450 140
0	36	2 376	0	0	25	5 426 904	7 455 799	12 504 000	0.0%	273 124
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 550 817	10 882 000	0.9%	206 253
2	17	1 574	0	0	21	6 706 598	5 969 563	11 377 000	-1.1%	229 437
0	24	1 632	0	0	43	7 269 498	8 216 000	14 814 666	0.1%	248 319
0	25	1 647	300	0	4	3 693 275	6 235 000	9 479 986	4.5%	214 620
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 634 000	6 995 000	0.4%	161 030
0	15	1 075	0	0	13	3 199 079	4 136 600	7 593 000	0.1%	142 245
0	32	2 052	0	0	12	6 325 356	7 732 600	9 060 000	0.0%	222 331
6	24	2 716	0	0	40	8 140 542	9 774 600	10 185 000	0.1%	263 361
0	32	1 964	0	0	0	5 472 997	8 479 000	7 019 000	0.0%	199 180
0	45	3 105	0	0	29	8 365 769	12 679 500	13 965 144	0.0%	331 626
0	27	2 628	0	0	39	13 062 134	10 738 500	14 320 292	2.1%	299 835
9	30	4 014	0	0	48	18 032 116	13 874 387	19 665 816	0.8%	430 431
0	41	2 962	0	0	47	20 692 028	19 048 000	25 081 000	0.8%	411 500
0	24	1 546	0	0	17	13 316 366	8 232 000	15 571 000	0.0%	266 225
8	24	2 608	0	0	33	10 558 025	9 838 030	14 987 425	1.0%	312 834
9	30	2 382	0	0	51	10 354 438	9 367 000	16 228 000	0.3%	229 828
0	12	900	0	0	7	3 125 899	3 024 877	4 436 000	0.6%	103 024
0	38	2 860	0	0	23	15 045 193	12 362 536	20 996 088	0.2%	396 040
0	16	1 138	0	0	24	5 647 000	5 509 697	7 748 000	1.0%	148 758
0	32	2 160	0	0	20	3 867 167	7 751 321	9 971 000	0.0%	234 581
0	16	968	0	0	0	2 272 271	3 427 318	5 832 000	0.1%	121 986
13	42	4 475	0	0	108	17 418 703	15 009 079	22 023 000	0.7%	513 892
5	25	2 530	0	0	31	9 401 581	9 946 968	10 723 000	2.2%	249 742
0	32	2 122	0	0	28	5 579 221	7 269 554	12 759 000	1.3%	245 874
0	17	1 260	0	0	15	5 084 134	4 189 299	7 552 000	13.3%	133 897
0	8	492	0	0	8	1 905 160	2 072 633	2 718 000	0.0%	60 240
0	40	3 569	0	0	79	20 065 833	14 716 733	22 950 080	4.3%	482 003
10	40	3 430	0	0	40	6 655 160	10 879 600	10 902 412	0.2%	284 837
5	20	1 780	0	0	20	6 611 280	6 155 100	5 762 952	1.8%	152 295
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	8 714 000	0.3%	203 277
14	15	1 809	0	0	18	25 052 303	9 486 600	22 838 690	1.2%	283 727
2	20	1 559	0	0	23	4 123 748	4 998 960	4 166 000	-0.3%	136 784
3	15	1 287	0	0	26	5 831 040	5 016 450	6 232 000	0.1%	146 438
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	5 935 532	8 212 000	2.4%	164 523
2	17	1 469	0	0	11	7 382 328	5 964 195	7 851 551	0.0%	163 329
0	56	3 760	0	0	53	6 252 470	10 105 148	17 561 058	0.5%	391 122
0	54	3 336	0	0	67	19 591 188	11 998 000	26 920 511	0.9%	486 504
0	45	4 284	323	3 186	155	46 468 353	35 118 000	40 972 000	0.8%	941 533
3	26	2 647	0	0	26	10 620 063	8 700 246	13 511 968	0.2%	278 609
0	33	2 343	0	0	32	5 616 711	7 789 765	11 876 736	0.6%	255 289
8	40	3 708	0	0	48	8 054 105	15 217 254	15 827 301	2.4%	363 162
0	24	1 256	0	0	30	11 714 235	4 806 214	11 632 547	-1.3%	191 421
0	48	2 848	0	0	53	20 280 691	14 929 300	19 397 013	2.7%	342 965
1	36	3 015	0	0	44	7 264 949	9 718 164	16 005 000	0.2%	343 989
0	32	2 574	0	0	36	10 481 320	7 832 000	12 210 746	2.2%	288 408
0	64	4 094	0	0	45	9 418 858	16 144 900	19 043 199	1.8%	426 312



		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zim- mer	2 und 2 ½ Zim- mer	3 und 3 ½ Zim- mer	4 und 4 ½ Zim- mer
Männedorf	Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10
Männedorf	Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12
Meilen	Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 931	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012		5 054	3	0	3	12	16
Opfikon	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 209	1	6	9	3	5
Opfikon	Schaffhauserstrasse 129	2022	1960		674	1	16	0	0	0
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Pully	Chemin de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5
Rapperswil-Jona	Feldeggstrasse 1/3, 5, Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8
Rapperswil-Jona	Neuhüsli-Park 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19
Rapperswil-Jona	Oberwiesstrasse 5	2003	1975	2007	3 724	1	10	0	10	10
Rapperswil-Jona	Rainstrasse 4/6, 8-18	1959	1962	2003	11 364	7	0	24	34	34
Root	Luzernerstrasse 2 a/b/c, 2 d	2008	2008		6 705	2	0	16	9	15
Rüschlikon	Säumerstrasse 9-13	2000	2001		4 496	3	0	0	9	12
Rüti (ZH)	Bachtelstrasse 20/20a, 22/22a, 24b	1962	1965	1997	4 954	3	0	4	20	20
Schlieren	Urdorferstrasse 87-93	2006	2006		4 519	4	0	0	4	28
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002	2 058	1	0	0	16	8
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002	5 629	1	0	22	22	22
St. Gallen	Lettenstrasse 10/10a, Espenmosstrasse 10/12	2006	2007		3 177	1	0	3	15	19
St. Gallen	Rosenbergweg 19	1958	1953	1991	2 406	1	5	0	4	4
St. Gallen	Vonwilstrasse 51	1958	1957	1991	1 838	1	16	13	14	3
Stäfa	Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	4 394	2	0	4	40	8
Thun	Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	1 571	1	3	8	2	6
Untereentfelden	Fliederweg 15, 17/19	2004	2006		3 359	2	0	0	5	16
Uster	Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2000	1 903	1	3	4	17	1
Uster	Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9
Uster	Falmenstrasse 2 a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012	2023	2 105	1	0	10	20	1
Uster	Falmenstrasse 4	2007	1964	2013	3 619	1	1	1	18	1
Wallisellen	Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001	4 336	2	0	20	12	12
Wetzikon	Messikommerstrasse 54/56	2003	2004		1 895	1	0	0	2	16
Wetzikon	Rosinlistrasse 1/3, 5	2009	2011	2023	4 640	2	0	10	14	16
Wil	St. Gallerstrasse 53	2000	1966	2022	5 328	1	0	10	26	11
Winterthur	Eichenweg 10/12	1959	1959	2003	1 295	1	0	5	8	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003	1 025	1	0	3	3	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003	1 308	1	0	0	12	0
Winterthur	Gutstrasse 11/13	1963	1965	2010	2 198	1	25	12	0	0
Winterthur	Lindbergstrasse 20/22	1955	1955	1998	2 020	1	3	3	9	6
Winterthur	Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6
Winterthur <sup>2)</sup>	Mooswiesenweg 23	2023	1959	2003	1 423	1	0	6	6	6
Winterthur	Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 043	1	0	0	7	5
Winterthur	Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5
Yverdon-les-Bains	Chemin de Sous-Bois 10	2021	1970	2017	3 035	1	40	5	6	0
Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Zug	Baarerstrasse 147	2005	2007		924	1	0	0	8	8
Zug	Eschenring 11	1999	2000		955	1	0	0	1	9



5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m <sup>2</sup>	Läden/ Büros m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m <sup>2</sup>	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate <sup>1)</sup>	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
1	29	2 493	103	0	45	12 881 681	12 259 067	18 233 840	1.9%	338 149
6	26	2 180	0	0	29	7 451 712	8 097 911	12 494 521	0.1%	250 423
0	38	2 910	69	0	41	14 853 168	10 925 552	22 586 727	0.2%	387 573
3	34	3 230	0	0	43	17 930 631	13 147 595	17 267 000	3.7%	388 725
0	23	1 262	214	0	17	3 856 499	5 953 060	7 194 655	0.1%	195 451
0	16	260	240	0	16	5 048 092	2 301 313	5 352 000	6.4%	94 427
0	30	2 510	0	0	32	10 456 686	8 435 600	12 029 000	0.4%	283 620
0	36	2 282	0	0	15	4 890 487	7 882 385	11 998 652	0.2%	247 235
0	48	2 449	0	0	34	6 326 936	9 580 572	15 132 983	-2.8%	311 162
19	26	3 306	0	0	43	9 146 456	13 440 576	18 173 479	1.2%	344 855
0	56	3 919	0	0	61	12 671 164	12 935 300	22 984 882	1.8%	457 227
3	92	6 733	0	0	101	26 063 068	20 726 200	41 224 861	0.7%	770 081
0	30	2 060	0	0	25	8 407 456	6 516 042	9 688 276	0.0%	216 186
4	96	7 346	0	0	74	15 300 917	20 413 150	35 247 043	1.0%	751 710
0	40	3 538	227	154	74	17 066 604	13 009 822	19 260 060	1.3%	444 083
0	21	2 424	0	0	38	13 304 384	9 822 678	18 279 942	0.3%	337 238
0	44	2 963	0	0	29	6 628 500	8 312 394	11 417 000	0.7%	317 376
0	32	3 584	0	0	62	18 094 431	9 960 070	21 864 000	0.0%	443 904
0	24	1 768	0	0	8	4 224 886	5 357 000	8 168 603	0.0%	192 536
0	66	4 422	0	0	56	9 702 564	13 631 000	18 392 430	0.0%	471 397
4	41	4 592	271	174	68	18 169 364	18 487 900	20 044 000	1.0%	465 143
0	13	690	300	18	16	1 326 711	3 754 200	3 050 712	5.4%	90 000
0	46	2 881	0	0	24	9 940 558	9 911 500	12 255 306	4.2%	252 325
0	52	3 288	0	0	59	8 515 384	12 667 300	22 909 000	0.6%	424 000
4	23	1 661	0	0	10	4 521 510	6 342 800	8 208 770	2.4%	185 962
3	24	2 551	0	0	31	9 499 976	10 328 000	9 983 741	1.1%	256 696
0	25	1 657	0	0	10	3 606 845	6 019 310	8 558 061	0.0%	196 632
0	21	1 462	0	0	22	2 861 748	5 247 622	6 841 000	0.1%	153 672
0	31	2 736	519	0	66	17 140 333	13 790 373	24 548 530	0.1%	469 444
1	22	1 527	130	0	0	7 047 101	6 162 629	7 866 000	0.0%	177 119
0	44	3 092	0	76	28	6 881 387	11 537 080	18 732 000	0.0%	377 708
0	18	1 884	0	0	18	7 849 335	6 406 825	10 237 335	0.6%	228 331
0	40	3 570	32	0	46	18 254 542	11 795 161	22 190 410	0.4%	440 168
0	47	3 486	0	100	55	17 246 001	10 895 700	15 405 579	3.5%	356 613
1	17	1 163	0	0	11	2 641 328	3 935 686	7 137 000	0.0%	144 544
0	9	630	0	0	4	1 427 988	2 535 610	3 745 000	0.0%	73 220
0	12	780	0	0	3	1 687 692	3 450 634	4 630 358	0.0%	96 812
0	37	1 517	0	0	22	4 794 000	5 776 769	13 190 000	0.8%	239 568
0	21	1 198	0	0	8	2 714 661	4 817 658	7 684 200	0.1%	152 868
0	22	1 526	0	0	30	3 613 640	7 005 878	9 901 000	0.3%	191 632
0	18	1 152	0	0	9	7 019 837	3 979 761	7 019 837	0.0%	67 802
0	12	876	0	0	12	1 844 334	3 152 976	5 307 000	1.0%	110 906
0	17	1 101	0	100	11	2 179 334	4 365 659	5 822 000	0.0%	140 647
0	51	1 707	0	0	28	14 929 606	9 155 722	14 259 199	0.3%	262 525
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
2	18	2 162	598	0	33	14 949 283	12 028 799	25 197 483	0.4%	445 612
5	15	1 823	0	0	15	6 579 736	6 249 119	14 064 483	0.0%	236 378

		Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Anzahl Ge- bäude	1 und 2 und 3 und 4 und			
							1 ½ Zim- mer	2 ½ Zim- mer	3 ½ Zim- mer	4 ½ Zim- mer
Zürich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6
Zürich	Birchstrasse 133/135	1998	1998		790	1	0	4	11	4
Zürich	Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950 2021	2003	4 092	4	0	10	17	3
Zürich	Edenstrasse 5	2002	2001		515	1	0	8	4	0
Zürich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zürich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000		2 402	2	1	7	2	5
Zürich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	9	6
Zürich	Hinterbergstrasse 104-106	2006	2006		2 095	2	0	2	3	3
Zürich	Hinterbergstrasse 108-110	1955	2017		1 948	2	0	8	2	2
Zürich	Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000	2 236	1	0	8	0	16
Zürich	Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000	1 016	1	0	0	16	0
Zürich	Nordstrasse 166-168	2020	1965	2017	837	2	13	6	1	0
Zürich	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
<b>Total</b>					<b>393 531</b>	<b>225</b>	<b>265</b>	<b>638</b>	<b>1 398</b>	<b>975</b>

Davon im Baurecht

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

<sup>2</sup> Akquisition September 2023**KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

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

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m <sup>2</sup>	Läden/ Büros m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m <sup>2</sup>	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate <sup>1)</sup>	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 077 637	12 162 000	0.9%	211 350
0	19	1 407	0	0	15	6 060 000	5 451 561	11 769 000	0.5%	212 493
4	34	2 470	0	126	37	14 145 131	9 370 900	24 365 068	2.8%	400 027
0	12	793	148	0	15	5 215 609	4 883 806	8 599 148	0.1%	158 447
4	6	718	0	0	0	10 233 317	5 564 009	10 207 000	-2.0%	156 053
8	23	2 192	197	0	29	11 386 042	15 971 656	19 372 086	0.0%	319 384
0	15	1 393	0	0	8	5 354 372	6 823 934	16 485 404	1.1%	251 087
3	11	1 407	0	0	31	8 714 232	8 898 522	19 636 737	2.2%	294 752
0	12	1 001	0	0	15	12 571 405	6 206 732	17 679 626	1.5%	254 355
0	24	1 576	0	0	15	3 817 777	6 085 442	13 231 027	0.1%	209 940
0	16	960	0	0	3	2 304 444	3 527 827	8 209 515	0.0%	135 965
0	20	655	78	0	13	16 194 864	4 222 285	15 674 771	2.7%	208 422
0	32	1 683	326	0	31	7 076 085	10 164 444	19 017 000	0.8%	356 347
3	60	6 296	0	0	78	24 632 000	24 125 902	46 753 000	1.5%	817 355
0	21	1 089	0	0	17	7 836 566	6 303 747	15 469 000	2.7%	241 249
<b>198</b>	<b>3 474</b>	<b>271 279</b>	<b>4 677</b>	<b>3 934</b>	<b>3 736</b>	<b>1 158 125 914</b>	<b>1 089 070 775</b>	<b>1 727 414 397</b>	<b>1.0%</b>	<b>34 338 817</b>
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
<b>3</b>	<b>39</b>	<b>3 923</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>13 588 975</b>	<b>16 144 000</b>	<b>25 619 600</b>	<b>0.0%</b>	<b>575 179</b>
0	1	103	2 384	107	16	14 272 454	9 885 000	15 254 716	5.2%	263 566
0	0	0	785	907	0	8 531 326	5 211 000	8 100 000	0.0%	60 000
0	5	316	327	0	3	34 232 534	8 163 200	33 197 523	0.7%	423 404
0	0	0	8 711	1 054	228	29 105 426	36 049 778	29 605 871	5.6%	877 517
0	3	300	5 193	2 364	308	58 262 720	40 924 772	54 977 212	21.6%	680 310
0	1	119	3 614	5 080	58	43 399 765	27 210 401	45 005 899	4.4%	731 020
0	5	378	1 203	0	1	7 962 766	7 110 782	18 981 047	0.0%	184 046
0	0	0	1 324	162	12	14 910 304	10 054 245	15 471 401	0.0%	273 747
<b>0</b>	<b>15</b>	<b>1 217</b>	<b>23 540</b>	<b>9 674</b>	<b>626</b>	<b>210 677 295</b>	<b>144 609 178</b>	<b>220 593 668</b>	<b>7.7%</b>	<b>3 493 610</b>

		Er-	Bau-	Letzte	Grund-	Anzahl	1 und 2	2 und 3	3 und 4	4 und
		werbs-	jahr	Sanie-	stücks-	Ge-	1 ½	2 ½	3 ½	4 ½
		jahr	jahr	rung	fläche m <sup>2</sup>	bäude	Zim-	Zim-	Zim-	Zim-
<b>GEMISCHTE BAUTEN</b>										
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
<b>Total</b>					<b>46 467</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>139</b>	<b>52</b>	<b>57</b>

**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					
<b>Total</b>					<b>38 162</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

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								
<b>Total</b>					<b>33 759</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**ZUSAMMENFASSUNG**

Wohnbauten					393 531	225	265	638	1 398	975
- 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
<b>Total</b>					<b>506 153</b>	<b>259</b>	<b>298</b>	<b>797</b>	<b>1 460</b>	<b>1 042</b>

<sup>1</sup> Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m <sup>2</sup>	Läden/Büros m <sup>2</sup>	Gewerbe/Industrie/Restaurants m <sup>2</sup>	Garage/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate <sup>1)</sup>	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
2	17	1 564	337	0	35	10 936 762	6 597 000	11 336 572	1.3%	225 158
0	95	6 096	1 266	73	169	41 162 074	34 012 000	35 027 684	2.7%	866 231
3	32	2 592	928	217	92	20 989 002	19 612 392	26 424 738	1.7%	602 713
0	50	3 369	1 051	0	60	23 106 964	15 728 245	24 682 001	1.1%	565 285
2	42	3 928	1 149	0	76	31 422 905	22 050 000	29 523 867	2.4%	690 833
0	12	806	241	0	11	3 174 758	4 847 700	9 789 526	1.7%	191 290
0	5	480	414	0	0	13 798 985	10 931 786	23 862 000	0.0%	335 446
1	21	1 446	280	160	15	8 616 522	8 797 463	19 013 435	0.0%	332 634
<b>8</b>	<b>274</b>	<b>20 281</b>	<b>5 666</b>	<b>450</b>	<b>458</b>	<b>153 207 971</b>	<b>122 576 586</b>	<b>179 659 823</b>	<b>1.6%</b>	<b>3 809 591</b>
<hr/>										
0	0	0	2 794	4 456	241	14 555 000	50 253 700	13 171 000	18.2%	573 236
						5 687 000	6 358 650			
						23 564 144	5 583 768			
0	40	1 889	0	0	9	5 602 152	6 853 669	12 244 876	40.4%	83 724
						14 395 508	35 381 067			
<b>0</b>	<b>40</b>	<b>1 889</b>	<b>2 794</b>	<b>4 456</b>	<b>250</b>	<b>63 803 805</b>	<b>57 107 369</b>	<b>72 739 360</b>	<b>22.0%</b>	<b>656 960</b>
<hr/>										
0	0	0	2 794	4 456	241	14 555 000	50 253 700	13 171 000	18.2%	573 236
						5 687 000	6 358 650		-	
						23 564 144	5 583 768		-	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 794</b>	<b>4 456</b>	<b>241</b>	<b>43 806 144</b>	<b>50 253 700</b>	<b>25 113 418</b>	<b>18.2%</b>	<b>573 236</b>
<hr/>										
198	3 474	271 279	4 677	3 934	3 736	1 158 125 914	1 089 070 775	1 727 414 397	1.0%	34 338 817
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
0	15	1 217	23 540	9 674	626	210 677 295	144 609 178	220 593 668	7.7%	3 493 610
8	274	20 281	5 666	450	458	153 207 971	122 576 586	179 659 823	1.6%	3 809 591
0	40	1 889	2 794	4 456	250	63 803 805	57 107 369	72 739 360	22.0%	656 960
0	0	0	2 794	4 456	241	43 806 144	50 253 700	25 113 418	18.2%	573 236
<b>206</b>	<b>3 803</b>	<b>294 665</b>	<b>36 677</b>	<b>18 513</b>	<b>5 070</b>	<b>1 585 814 985</b>	<b>1 413 363 908</b>	<b>2 200 407 249</b>	<b>2.1%</b>	<b>42 298 978</b>









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







IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

4

# IMMOFONDS

## Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag



# Inhaltsverzeichnis

Prospekt	4
1. Informationen über den Immobilienfonds	4
1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds	4
1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds	4
1.3 Profil des typischen Anlegers	6
1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften	6
2. Informationen über die Fondsleitung	6
2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung	6
2.2 Übertragung von Teilaufgaben	7
2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	7
3. Informationen über die Depotbank	7
4. Informationen über Dritte	8
4.1 Zahlstellen	8
4.2 Vertreiber	8
4.3 Revisionsstelle	8
4.4 Schätzungsexperten	8
5. Weitere Informationen	8
5.1 Nützliche Hinweise	8
5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel	8
5.3 Vergütungen und Nebenkosten	9
5.4 Publikationen des Immobilienfonds	10
5.5 Versicherungen der Immobilien	10
5.6 Verkaufsbeschränkungen	10
5.7 Ausführliche Bestimmungen	10
Fondsvertrag	11
I Grundlagen	11
§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank	11
II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	11
§ 2 Der Fondsvertrag	11
§ 3 Die Fondsleitung	11
§ 4 Die Depotbank	12
§ 5 Die Anleger	13
§ 6 Anteile und Anteilsklassen	13
III Richtlinien der Anlagepolitik	14
A Anlagegrundsätze	14
§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften	14

§ 8 Anlagepolitik	14
§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel	15
B Anlagetechniken und –instrumente	15
§ 10 Effektenleihe	15
§ 11 Pensionsgeschäfte	15
§ 12 Derivate	15
§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten	15
§ 14 Belastung der Grundstücke	15
C Anlagebeschränkungen	16
§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen	16
IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	16
§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten	16
§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel	17
V Vergütungen und Nebenkosten	17
§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	17
§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens - Pauschale Verwaltungskommission	17
VI Rechenschaftsablage und Prüfung	18
§ 20 Rechenschaftsablage	18
§ 21 Prüfung	18
VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	19
§ 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	19
VIII Publikationen des Immobilienfonds	19
§ 23 Publikation des Immobilienfonds	19
IX Umstrukturierung und Auflösung	20
§ 24 Vereinigung	20
§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung	20
X Änderung des Fondsvertrages	21
§ 26 Änderung des Fondsvertrages	21
XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand	21
§ 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand	21

# Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

## 1. Informationen über den Immobilienfonds

### 1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der IMMOFONDS schweizerischer Immobilien-Anlagefonds (IMMOFONDS) ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde von der ImmoFonds Asset Management AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Zuger Kantonalbank als Depotbank der Eidgenössischen Bankenkommission (EBK) / Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) unterbreitet und von dieser erstmals am 5. Februar 1969 genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger<sup>1</sup> nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen, und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der IMMOFONDS ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

### 1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

Das Anlageziel des IMMOFONDS besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerstellung und Substanzerhaltung von Immobilien bei angemessenem Ertrag.

Dieser Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Er muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage verteilen.

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. Namentlich wird die Energieeffizienz gefördert und ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion mit erneuerbarer Energie geleistet. Bei Neubauten, Ersatzbauten und umfassenden Sanierungen wird die Biodiversität gezielt einbezogen. Zudem werden die nachhaltige Mobilität und die Stakeholder-Zufriedenheit gefördert. Der Immobilienfonds berücksichtigt damit

- eine ESG-Integration und
- eine Klima-Ausrichtung

als nachhaltige Ansätze. In Anwendung der ESG-Integration werden ESG-Risiken und ESG-Chancen in die traditionelle Finanzanalyse, Anlageentscheidungen und entlang des Lebenszyklus der Liegenschaften auf der Grundlage eines systematischen Prozesses und geeigneter Forschungsquellen miteinbezogen. Die Klima-Ausrichtung bezieht sich auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird. Die Fondsleitung berechnet für die Liegenschaften des IMMOFONDS den portfolioweiten CO<sub>2</sub>-Ausstoss. Die Bilanzierung umfasst sowohl direkte (Scope 1) als auch indirekte (Scope 2) Emissionen. Die Treibhausgasemissionen werden aggregiert als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) ausgewiesen. Dem liegt eine Bewertung nach IPCC aR5 zugrunde, die beim Global-Warming-Potenzial ein Zeithorizont von 100 Jahren annimmt. Ziel ist es, die betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen aller verwalteten Liegenschaften gegenüber 2021 bis 2030 zu halbieren, und ab 2045 auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten. Effizienzgewinne werden gemäss den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) bei Sanierungen und Neubauten angestrebt. Zudem will die Fondsleitung signifikant in energetische Sanierungen und den Ersatz fossiler Heizungen investieren. Weiter soll die Photovoltaik ausgebaut werden. Der Einsatz

---

<sup>1</sup> Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.



von Photovoltaik wird bei Sanierungsprojekten und insbesondere beim Heizungsersatz systematisch geprüft. Die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds die nachfolgenden Nachhaltigkeitsziele festgelegt:

- CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF p.a.): -50% bis 2030 (Basis 2021)
- Klimaneutralität (netto-null CO<sub>2</sub>-Ziel) des Portfolios: 100% bis 2045
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % Gesamtenergieverbrauch): 60% bis 2030
- Photovoltaik: plus vier Anlagen pro Jahr
- Grundinstallation E-Mobilität (Power-to-Garage): 100% der Einstellhallen bis 2027
- Stakeholder-Engagement: Durchführung einer Mieterbefragung alle 3 Jahre

Der Fokus liegt zunächst auf der Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Mit den angenommenen Massnahmen wird der IM-MOFONDS die direkten (Scope 1) Emissionen bis 2030 um mehr als die Hälfte von rund 17 Kilogramm CO<sub>2</sub>-Äquivalent pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF/Jahr) im Basisberichts Jahr 2020/2021 auf circa 8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF/Jahr reduzieren. Ab 2045 wird das Portfolio vollumfänglich aus nichtfossilen Quellen beheizt.

Die Verbrauchsdaten werden pro Liegenschaften (Wärme, Allgemeinstrom, Wasser) anhand von Nebenkostenabrechnungen erhoben und anhand branchenüblicher Kennzahlen ermittelt. Die liegenschaftsspezifischen Raumwärmeanteile der Wärmeverbräuche werden einer Heizgradtag (HGT)-Korrektur unterzogen, um den wetterunabhängigen Wärmeverbrauch unter Berücksichtigung des Liegenschaftssandorts und der Heizperiode zu ermitteln. Die Umrechnung in die direkten (Scope 1) Emissionen erfolgt anhand der nach Energieträger differenzierten Emissionsfaktoren der KBOB Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016. Anhand der Verbrauchswerte und der EBF und unter Berücksichtigung des Energieträgers wird für eine Liegenschaft und das Gesamtportfolio eine Emissionsintensität berechnet (Annahme: EBF = 1.2 x vermietbare Fläche).

Die Nachhaltigkeits-Kennzahlen werden im Jahresbericht des Immobilienfonds veröffentlicht. Zusätzlich veröffentlicht die Fondsleitung jährlich einen Nachhaltigkeitsbericht. Ergänzende Informationen finden sich auf der Webseite der Fondsleitung.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien in Bezug auf die Ressourcenschonung und den Klimaschutz bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen des Kaufprozesses von Liegenschaften sowie bei Bestandesliegenschaften wird eine interne Nachhaltigkeitsbewertung angewendet. Dabei werden Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit berücksichtigt.

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, Veränderungen des Angebots und der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt, Liquiditätsrisiken wie das Risiko der beschränkten Liquidität des schweizerischen Immobilienmarkts insbesondere bei grösseren Immobilienprojekten, Veränderung der Kapitalmarktzinsen und Hypothekarzinsen, subjektive Bewertung der Immobilien, inhärente Risiken beim Erstellen von Bauten, Umweltrisiken (u.a. Altlasten), ungewisse Entwicklung des Wettbewerbs im Immobilienmarkt, Änderung von Gesetzen oder Vorschriften, mögliche Interessenkonflikte sowie Nachhaltigkeitsrisiken und besondere Risiken im Zusammenhang mit der Anwendung der Nachhaltigkeitsansätze (siehe zu den nachhaltigkeitsbezogenen Risiken unten). Überdies muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilskurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist.

Zu den nachhaltigkeitsbezogenen Risiken: Ereignisse und Bedingungen mit Bezug zu ökologischen, sozialen oder die Unternehmensführung betreffenden Themen (ESG-Themen) können bei ihrem Eintreten einen wesentlichen Einfluss auf den Wert des Immobilienfonds haben. Verbunden sind diese Risiken hauptsächlich mit aus dem Klimawandel resultierenden Ereignissen und mit der Reaktion der Gesellschaft auf diesen. Daneben können neue gesetzliche Vorgaben und Vorschriften und ein technologischer Wandel Nachhaltigkeitsrisiken schaffen. Die Auswirkungen des Eintritts eines Nachhaltigkeitsrisikos können vielfältig sein und variieren je nach spezifischem Nachhaltigkeitsrisiko sowie betroffener Regionen und Sektoren. Diese Risiken werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert. Zudem ermöglichen die definierten Nachhaltigkeitskriterien die Reduktion der nachhaltigkeitsbezogenen Risiken, in dem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen sowie weitere Massnahmen wie Mieterbefragungen und Antizipieren von Entwicklungen miteinbezogen werden.

Im Weiteren kann das Fehlen etablierter Standards und einheitlicher Definitionen im Bereich der Nachhaltigkeit zu unterschiedlichen Interpretationen und Ansätzen in der Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen, was die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren kann.

Die Fondsleitung bezieht im Rahmen ihres Anlageprozesses die relevanten oben beschriebenen nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von

12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des IMMOFONDS im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### 1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont, mit Fokus in erster Linie auf einen laufenden Ertrag. Die Anleger können zeitweilige Schwankungen des Inventarwertes der Fondsanteile verkraften und sind nicht auf einen bestimmten Termin hin auf eine Realisierung der Anlage angewiesen.

### 1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen grundsätzlich der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je separat ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten sowie Fondskapitalrückzahlungen an die Anleger unterliegen keiner Verrechnungssteuer, sofern sie mittels separatem Coupon ausgerichtet werden.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung bzw. Erlasse und Praxis der Steuerbehörden bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkauf von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers.

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch).

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA:

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Qualified Collective Investment Vehicle im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U. S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, „FATCA“) angemeldet.

## 2. Informationen über die Fondsleitung

### 2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Für die Fondsleitung ist die Immofonds Asset Management AG verantwortlich. Seit der Gründung im Jahre 1955 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt CHF 4 Mio. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100 % einbezahlt.

Die Zuger Kantonalbank hält 100% der Aktien der Fondsleitung.

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- **Andreas Janett** (Präsident)  
Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug

- **Dr. Bettina Stefanini** (Vizepräsidentin)  
Präsidentin der Stiftung für Kunst, Kultur und Geschichte, Winterthur
- **Peter Bucher**  
Bereichsleiter Immobilieninvestoren der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Dr. Jan Damrau**  
Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Ladina Esslinger**  
Unabhängiges Mitglied
- **Dr. Jürg Ruf**  
Unabhängiges Mitglied

Die Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

- **Gabriela Theus** (Geschäftsführerin)
- **Stephan Ehram** (Mitglied der Geschäftsleitung)

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2023 zwei kollektive Kapitalanlagen, wobei sich das verwaltete Vermögen am 30. Juni 2023 auf CHF 2'278 Mio. belief.

## 2.2 Übertragung von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist im Auftragsverhältnis an folgende Firma übertragen:

- Wincasa AG
- VERIT Immobilien AG
- Naef Immobilier SA

Sie weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Verwaltung und Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genauen Ausführungen dieser Aufträge regeln die zwischen der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG und den beauftragten Gesellschaften abgeschlossenen Verträge.

## 2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen des verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschaft- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Vermögensverwalter, der Gesellschaft oder Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

## 3. Informationen über die Depotbank

Als Depotbank fungiert die Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug. Die Bank wurde 1892 als Aktiengesellschaft in Zug gegründet.

Die Bank ist als Universalbank in der Region Zug tätig.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten

Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

## 4. Informationen über Dritte

### 4.1 Zahlstellen

Zahlstelle in der Schweiz ist die Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug.

### 4.2 Vertreiber

Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug

### 4.3 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle amtet die PricewaterhouseCoopers AG, Zürich.

### 4.4 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde KPMG AG als unabhängige Schätzungsexpertin beauftragt. Verantwortliche Personen sind namentlich

- Ulrich Prien, Partner, Leiter Immobilien
- Kilian Schwendimann, Director

Die Schätzungsexpertin zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung im Schätzungswesen. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG und der Schätzungsexpertin abgeschlossener Auftrag.

## 5. Weitere Informationen

### 5.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer	977 876
Kotierung/Handel	Im Segment «Kollektive Kapitalanlagen» der SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr	1. Juli bis 30. Juni
Rechnungseinheit	Schweizerfranken
Anteile	Die Anteile werden nur buchmässig geführt.
Verwendung der Erträge	Ausschüttung der Erträge jeweils im September / Oktober

### 5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt. Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf fünf Rappen gerundet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen. Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Zuger Kantonalbank sicher.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler im Publikationsorgan.

### 5.3 Vergütungen und Nebenkosten

*Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags):*

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreter im In- und Ausland	höchstens 2 %
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und Vertreter im In- und Ausland	höchstens 2 %

*Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags):*

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 0,9 % p.a.
--	----------------------

Diese wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung, die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds, alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden. Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

#### *Zahlung von Retrozessionen und Rabatten*

Die Fondsleitung kann in Bezug auf die Vertriebstätigkeit an die nachstehend bezeichneten Vertreter Entschädigungen bezahlen:

- Vertreter
- Fondsleitungen, Banken sowie Wertpapierhäuser
- Vertreter, die Fondsanteile ausschliesslich bei institutionellen Anlegern mit professioneller Tresorerie platzieren
- Vermögensverwalter

Die Empfänger der Retrozessionen gewährleisten eine transparente Offenlegung und informieren den Anleger von sich aus kostenlos über die Höhe der Entschädigungen, die sie für die Vertriebstätigkeit erhalten können. Auf Anfrage legen die Empfänger der Retrozessionen die effektiv erhaltenen Beträge, welche sie für die Vertriebstätigkeit erhalten, offen.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte sowie die Depotbank können Rabatte zwecks Reduktion der dem IMMOFONDS belasteten Gebühr oder Kosten direkt an die Anleger bezahlen. Rabatte sind zulässig, sofern sie:

- aus Gebühren bezahlt werden, welche dem Vermögen des Immobilienfonds belastet wurden und somit das Vermögen des Immobilienfonds nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Rabatte können bei der Erfüllung folgender objektiver Kriterien gewährt werden:

- Die Erfüllung einer bestimmten Mindestanlage in den Immobilienfonds; oder
- bei einer bestimmten Höhe der vom Anleger generierten Gebühren.

Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

#### *Total Expense Ratio:*

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

2021/2022: 0,67 %

2022/2023: 0,65 %

*Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile («soft commissions»)*

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen abgeschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

#### **5.4 Publikationen des Immobilienfonds**

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.immofonds.ch](http://www.immofonds.ch) abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Preisveröffentlichungen (Börsenkurse) erfolgen täglich auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden.

#### **5.5 Versicherungen der Immobilien**

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mieterausfälle als Folgekosten von Feuerschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

#### **5.6 Verkaufsbeschränkungen**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

#### **5.7 Ausführliche Bestimmungen**

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

Zürich / Zug, 24. November 2023

Die Fondsleitung

Die Depotbank

Immofonds Asset Management AG

Zuger Kantonalbank



# Fondsvertrag

## I Grundlagen

### § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung IMMOFONDS schweizerischer Immobilien-Anlagefonds (IMMOFONDS) besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG, Stand 1. Juni 2013).
2. Fondsleitung ist die Immofonds Asset Management AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zuger Kantonalbank, Zug.

## II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagegesetzgebung geordnet.

### § 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Die Fondsleitung macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten, aufbewahrten und vertretenen kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.  
Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.  
Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen bezie-

ungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.

Die Prüfungsgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

#### § 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.  
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwaltung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten, aufbewahrten und vertretenen kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- oder Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
  - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenskollisionen einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.

8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.  
Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.  
Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

## § 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.  
Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).  
Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
  - a) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
  - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

## § 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.
2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

### III Richtlinien der Anlagepolitik

#### A Anlagegrundsätze

##### § 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

##### § 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, vorwiegend jedoch in Grundstücke einschliesslich Zugehör im deutschsprachigen Raum  
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 unten § 8 Ziffer 5 des Fondsvertrages). Die betrieblichen CO<sub>2</sub>-Emissionen der verwalteten Liegenschaften sollen gegenüber 2021 bis 2030 halbiert werden. Ab 2045 soll auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger verzichtet werden.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör
  - b) Als Grundstücke gelten:
    - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
    - Kommerziell genutzte Liegenschaften
    - Bauten mit gemischter Nutzung
    - Stockwerkeigentum
    - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
    - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)
    - Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
  - c) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und –zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.
  - e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.  
Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

4. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist.
5. Hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien wird namentlich die Energieeffizienz gefördert und ein Beitrag zur CO<sub>2</sub>-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 Klima-Ausrichtung
 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.
6. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

### **§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel**

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten laufen, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10 % des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## **B Anlagetechniken und –instrumente**

### **§ 10 Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### **§ 12 Derivate**

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### **§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten**

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

### **§ 14 Belastung der Grundstücke**

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.

Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

## C Anlagebeschränkungen

### § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinandergrenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 % des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30 %;
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30 %;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10 %;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25 %;
  - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 %.

## IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten

### § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Bauland oder angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Die Fondsleitung lässt die entsprechenden Grundstücke und Bauten, welche zu Verkehrswerten bewertet werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 5 Rappen gerundet.



## § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.
 Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

## V Vergütungen und Nebenkosten

### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

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.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden.

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens - Pauschale Verwaltungskommission

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung, die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds, alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Pauschalkommission von jährlich maximal 0,9 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (pauschale Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).  
Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;
  - c) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation und Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - d) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - e) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - f) Alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden.
  - g) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation und Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds.
3. Weiter haben die Fondsleitung und Depotbank im Rahmen von Art. 37 Abs. 2bis KKV ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
  - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
  - c) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern diese marktüblich sind und nicht von Dritten getragen werden;
  - d) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
4. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
5. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
6. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren.
7. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

## **VI Rechenschaftsablage und Prüfung**

### **§ 20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizerfranken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis zum 30. Juni.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Prüfung**

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft über folgende Angaben des Immobilienfonds erscheint im Jahresbericht:

- a) die Jahresrechnung, bestehend aus der Vermögensrechnung beziehungsweise der Bilanz und der Erfolgsrechnung, sowie die Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten;
- b) die Zahl der im Berichtsjahr zurückgenommenen und der neu ausgegebenen Anteile sowie den Schlussbestand der ausgegebenen Anteile;
- c) das Inventar des Fondsvermögens zu Verkehrswerten und den daraus errechneten Wert (Nettoinventarwert) eines Anteils auf den letzten Tag des Rechnungsjahres;
- d) die Grundsätze für die Bewertung sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes;
- e) eine Aufstellung der Käufe und Verkäufe;
- f) den Namen oder die Firma der Personen, an die Aufgaben delegiert sind;
- g) Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung;
- h) das Ergebnis der offenen kollektiven Kapitalanlage (Performance), allenfalls im Vergleich zu ähnlichen Anlagen (Benchmark);
- i) Schätzungsexperten;
- j) die Schätzungsmethoden;
- k) die angewandten Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze.

## VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

### § 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich auf konsolidierter Basis ermittelt und dient als Grundlage für die Höhe der Ausschüttung. Die Ausschüttung an die Anleger erfolgt spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizerfranken. Die Fondsleitung kann zusätzliche Zwischenausschüttungen (z. B. halbjährlich) aus den Erträgen vornehmen. Die Ausschüttung kann aus Nettoerträgen, aus Nettoerträgen und Fondskapitalrückzahlungen oder nur aus Fondskapitalrückzahlungen an die Anleger bestehen. Bis zu 30% des konsolidierten Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
  - a) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
  - a) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.
3. Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen wird auf den Prospekt und Jahresbericht verwiesen.

## VIII Publikationen des Immobilienfonds

### § 23 Publikation des Immobilienfonds

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinbarung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht betreffen oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Schweizerischen Handelsamtsblatt und der Neuen Zürcher Zeitung oder durch die Aufsichtsbehörde anerkannten elektronischen Plattform. Die Preise werden mindestens einmal im Monat publiziert. Die Wochen und Wochentage, an denen die Publikation stattfindet, werden im Prospekt festgelegt.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung und der Depotbank kostenlos bezogen werden.

## IX Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
    - die Rücknahmebedingungen
    - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
  - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Revisionsstelle zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

### § 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank

und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## **X Änderung des Fondsvertrages**

### **§ 26 Änderung des Fondsvertrages**

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Aufsichtsbehörde erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

## **XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

### **§ 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (Stand 1. Juni 2013), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.  
Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 6. April 2023 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 25. Oktober 2022.

Zürich / Zug, 28. Februar 2023

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA am 4. April 2023.

Die Fondsleitung

Die Depotbank

Immofonds Asset Management AG

Zuger Kantonalbank