



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Jahresbericht

per 30. Juni 2020

19/20



Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Editorial	7
Portfolio	8
Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2019/2020	11
Entwicklung IMMOFONDS	13
Vermögensrechnung	14
Erfolgsrechnung	15
Verwendung des Erfolges	16
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	16
Anhang	20
Revisionsbericht	22
Schätzerbericht	23
Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2020	24
Ein Nest für Generationen	33

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: Nelkenweg 1, 3, 4 und Mattenstrasse 17, 6330 Cham (Stefan Kubli)

Organisation

Gründung	1955
Fondsleitung	Immofonds Asset Management AG (ehemals AG für Fondsverwaltung) Klausstrasse 48 / CH-8008 Zürich
	Verwaltungsrat Andreas Janett, Präsident Alex Jenny, Vizepräsident Peter Bucher René Chopard Nicole Andrea Reinhard Stahel Dr. Jürg Ruf Dr. Bettina Stefanini
	Geschäftsleitung Gabriela Theus, Geschäftsführerin Stephan Ehram, CFO
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug
Schätzungsexperten	KPMG AG, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Liegenschaftenverwaltungs- gesellschaften	VERIT Immobilien AG, Zürich
Zeichnungs- und Zahlstellen	Aargauische Kantonalbank, Aarau Schwyzer Kantonalbank, Schwyz Zuger Kantonalbank, Zug jeweils Hauptsitz und Geschäftsstellen in der Schweiz
Börsenhandel	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / Valoren-Nr. 977 876

Kennzahlen

Eckdaten	30.06.2020	30.06.2019	Veränderung
Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Anzahl Anteile im Umlauf	3 218 915	3 218 915	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	351.00	340.15	3.2%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	344.00	333.00	3.3%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	562.50	466.75	20.5%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	423.00	399.50	5.9%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	515.00	464.50	10.9%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E Ratio)	21.2	19.1	10.8%
Agio/Disagio	46.7%	36.6%	27.6%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 317.9	1 275.1	3.4%
Marktwert der Liegenschaften	1 687.1	1 602.4	5.3%
Gesamtfondsvermögen	1 704.7	1 611.6	5.8%
Fremdkapital	422.5	387.0	9.2%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.0%	24.2%	3.7%
Nettofondsvermögen	1 129.8	1 094.9	3.2%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2019/2020	2018/2019	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	76.1	74.7	1.9%
Mietausfallrate ¹	4.7%	4.2%	11.4%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5.0	4.4	12.5%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	45.8	45.4	0.8%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.6	0.6	1.1%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	32.0	32.3	-0.8%
Gesamterfolg	78.4	78.3	0.1%

Rendite und Performance in %

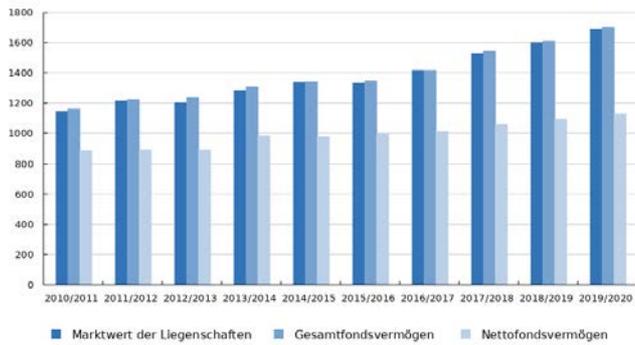
Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.6	2.9	-9.8%
Ausschüttungsquote	95.0	95.7	-0.8%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.2	7.4	-3.3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.0	5.2	-3.7%
Anlagerendite	7.5	7.7	-3.2%
Performance	13.9	10.5	32.0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.3	75.2	-2.5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.65	0.66	-0.9%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.69	0.72	-4.5%

¹ Der coronabedingte Effekt wurde bei der Berechnung der Kennzahl als Mietzinsausfall berücksichtigt.

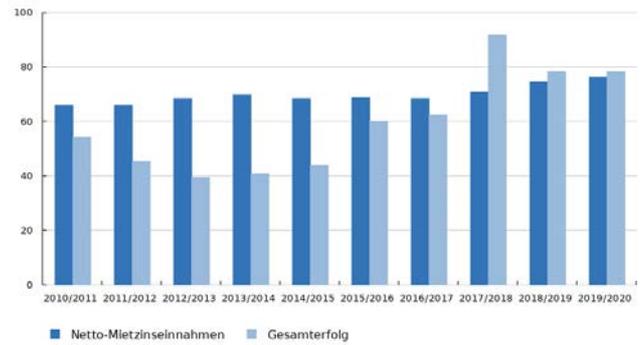
Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich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

Rendite und Vermögen

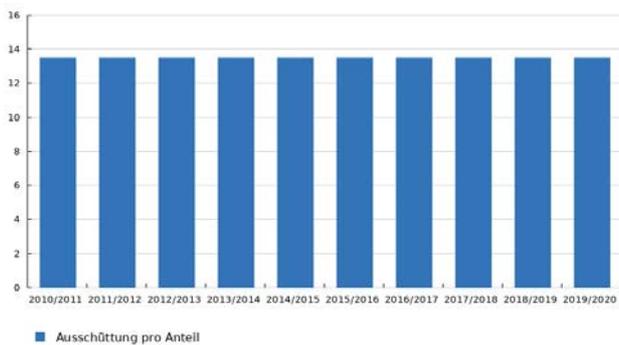
Vermögen in Mio. CHF



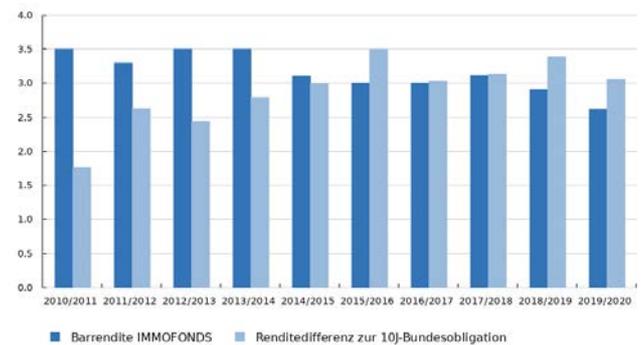
Ertrag in Mio. CHF



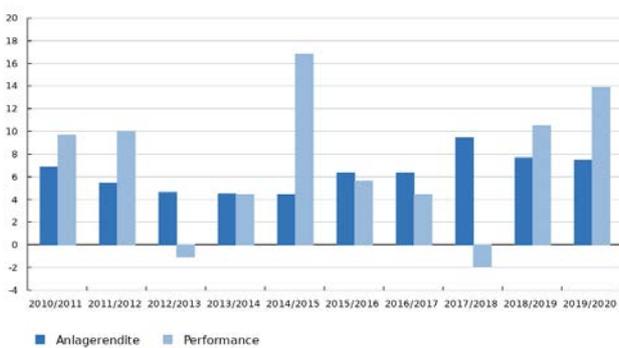
Ausschüttung in CHF



Renditevergleich in %



Performance in %



Börsenkurs in CHF



Editorial

Das Geschäftsjahr 2019/2020 war zuletzt von der weltweiten Coronapandemie, die einzelne Segmente des Schweizer Immobilienmarktes stark beeinträchtigt hat, geprägt. Verkaufslokale und Gastronomiebetriebe mussten temporär schliessen und zahlreiche gewerbliche Dienstleistungen durften nicht mehr angeboten werden. Ob und wie sich die durch die Krise veränderten Arbeits- und Konsumgewohnheiten mittel- und langfristig auf die verschiedenen Immobiliensegmente auswirken werden, ist schwer abzuschätzen.

Dank der hauptsächlichen Ausrichtung auf Mietwohnungen ist das Portfolio des IMMOFONDS sehr solide aufgestellt. Fast 90% der Erträge des Fonds stammen aus Wohnnutzungen. Rund 4% der Mieteinnahmen des IMMOFONDS waren von den Massnahmen des Bundesrates zur Eindämmung der Pandemie direkt betroffen. Mit vielen der betroffenen Mietern konnten im zweiten Quartal partnerschaftliche Lösungen gefunden werden. Im Durchschnitt wurde ihnen für zwei Monate 40% der Miete erlassen. Per Saldo haben die coronabedingten Mietausfälle die Mietzinsausfallrate im Geschäftsjahr 2019/2020 um 0.5% erhöht.

Trotz dieser Einschränkungen gelang es dem IMMOFONDS, die Mietzinseinnahmen um 1.9% auf CHF 76.1 Mio. zu steigern. Die Zunahme des Marktwertes der Liegenschaften um 5.3% auf CHF 1 687.1 Mio. ist je etwa zur Hälfte auf marktbedingte Aufwertungen und auf Investitionen zurückzuführen. Auch an der Börse hat sich der IMMOFONDS während der Coronakrise bewährt. Während der Immobilienfondsindex im ersten Halbjahr 2020 3.1% einbüsste, legte der Kurs des IMMOFONDS um 2.4% zu. Im gesamten Geschäftsjahr betrug der Kursgewinn 10.9% und die Performance 13.9%.

Während der Unterhaltsaufwand zunahm, ging der Zinsaufwand trotz höherem Fremdkapitalanteil zurück. Der Nettoertrag stieg im Geschäftsjahr um 0.8% auf CHF 45.8 Mio. Die Ausschüttung beträgt erneut CHF 13.50 pro Anteil und wird verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet. Per 30. Juni 2020 ergibt dies für Anleger eine attraktive Barrendite von 2.6%.

Der IMMOFONDS will moderat weiterwachsen. Im Zentrum stehen zahlreiche grosse und kleine Verdichtungs-, Renovations- und Optimierungsprojekte zur inneren Aufwertung des Portfolios. Allen voran sei hier die Arealentwicklung Wankdorfcity 3 in Bern erwähnt, die der IMMOFONDS gemeinsam mit der Burgergemeinde Bern lanciert hat. Das heutige Gewerbeareal soll zukünftig auf einer Bruttogeschossfläche von etwa 100 000 m² zum Wohnen und Arbeiten genutzt werden. Um diese Projekte voranzutreiben, plant der IMMOFONDS im Herbst eine Kapitalerhöhung von rund CHF 100 Mio. durchzuführen.

Bei den anstehenden Projekten setzt der IMMOFONDS stark auf Nachhaltigkeit. Stichworte sind CO₂-Reduktion, Einsatz erneuerbarer Energien, Förderung der Biodiversität, Berücksichtigung grauer Energie und klimafreundliche Mobilität. Der Einsatz von alternativen Energiequellen soll dabei konsequent gefördert werden. Im laufenden Geschäftsjahr wird der IMMOFONDS die Grundlagen der Nachhaltigkeitsstrategie erarbeiten und im nächsten Geschäftsbericht die ersten Resultate publizieren.

Die Aktionäre der AG für Fondsverwaltung haben an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. September 2020 die Namensänderung in Immofonds Asset Management AG beschlossen. Mit dem gemeinsamen Auftritt von Fondsleitung und Fonds unter der Marke IMMOFONDS können Synergien realisiert und die Marktposition gestärkt werden.

Zürich, 4. September 2020
Immofonds Asset Management AG

Andreas Janett
Präsident des Verwaltungsrates

Gabriela Theus
Geschäftsführerin

Portfolio

Akquisitionen

Fribourg, Route Mon-Repos 19/21

Die im Jahr 1962 erbaute Liegenschaft besteht aus 20 3.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und wurde im Juli 2019 erworben. Das Quartier «Schönberg» rund einen Kilometer nordöstlich des alten Stadtkerns besticht durch seine ruhige Lage. Beide Gebäude wurden im Jahr 1995 renoviert. Die Nachbarliegenschaft war bereits Teil des Portfolios, wodurch sich in Zukunft Synergiepotenziale erschliessen lassen.

Lausanne, Route du Châtelard 14/16

Das per Ende Dezember 2019 erworbene Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1956 ist in einem gepflegten Zustand und befindet sich am Stadtrand von Lausanne, in unmittelbarer Nähe des neuen Fussballstadions «La Tuilière». Die Wohnungen wurden bei Mieterwechseln laufend saniert. Die 24 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen im preisgünstigen Segment sind voll vermietet.

Zürich, Nordstrasse 166, 168

Die Liegenschaft im aufstrebenden Wohnquartier Wipkingen besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern, die 1965 gebaut und im März 2020 erworben wurden. Nach einer Gesamtanierung in den Jahren 2017/2018 präsentieren sich die 20 Studios und Kleinwohnungen sowie die Bürofläche im Erdgeschoss im Topzustand. Alle Einheiten an verkehrsberuhigter Lage sind voll vermietet.



Lausanne, Route du Châtelard 14/16



Zürich, Nordstrasse 166, 168



Fribourg, Route Mon-Repos 19/21

Projekte

Bern, Stauffacherstrasse / Arealentwicklung Wankdorfcity 3

Der IMMOFONDS lancierte die Arealentwicklung Wankdorfcity 3 in Bern. Der Fonds beabsichtigt auf dem Baurechtsareal gemeinsam mit der Burgergemeinde Bern als Baurechtgeberin und der Stadt Bern das heutige Gewerbeareal qualitativ umzunutzen und damit einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtentwicklung WankdorfCity zu leisten. Vorgesehen ist eine ortsangepasste Mischnutzung mit einem Wohnanteil von 40 bis 50% in verschiedenen Preis- und Angebotssegmenten und mindestens 50% Büro- respektive Gewerbeflächen in einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Dies verbunden mit hochwertigen Freiräumen und einem zukunftsweisenden Nachhaltigkeits- und Mobilitätskonzept. Insgesamt sieht der aktuelle Richtplan ESP Wankdorf eine maximale Bruttogeschossfläche von rund 100 000 m² für das Areal vor. Der Start der Realisierungsphase ist für Anfang 2023 vorgesehen.

Zürich, Regensdorferstrasse 63-69

Die Liegenschaft an der Regensdorferstrasse 63-69 in Zürich hätte in naher Zukunft umfassend saniert werden müssen. Das Grundstück verfügt über eine erhebliche Ausnutzungsreserve und bietet Potenzial für eine Verdichtung, weshalb ein Ersatzneubau geplant ist. Anstelle der 25 Wohnungen sind 32 Wohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern vorgesehen. Nebst der Energieversorgung mit erneuerbarer Energie (Erdsonden und Photovoltaik-Module) trägt die vielfältige Aussenraumgestaltung mit lokalen Nutzpflanzen zur Biodiversität bei. Die Stadt Zürich hat im Juni 2020 die Baubewilligung für den Ersatzneubau erteilt, diese ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Der Baubeginn ist 2021 und der Bezug 2022 geplant.

Zürich, Bombachstrasse 4

Die 1950 erstellte Liegenschaft an ruhiger Wohnlage an der Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101-109 in Zürich verfügt über eine substanzielle Ausnutzungsreserve, die mit einem Zusatzbau in Holz-Elementbauweise konsumiert werden soll. In einem kompakten Baukörper entstehen je vier Reiheneinfamilienhäuser mit 5.5 Zimmern (100 m²) und mit 2.5 Zimmern (46 m²). Die Verdichtung an zentralem Ort, Energie aus erneuerbaren Quellen und die Holzbauweise tragen dem Nachhaltigkeitsgedanken Rechnung. Das Baugesuch wurde im Juni 2020 eingereicht. Der Baubeginn ist Anfang 2021 und der Bezug im Oktober 2021 geplant.



Zürich, Bombachstrasse 4a-h
(Visualisierung Raumgleiter AG)

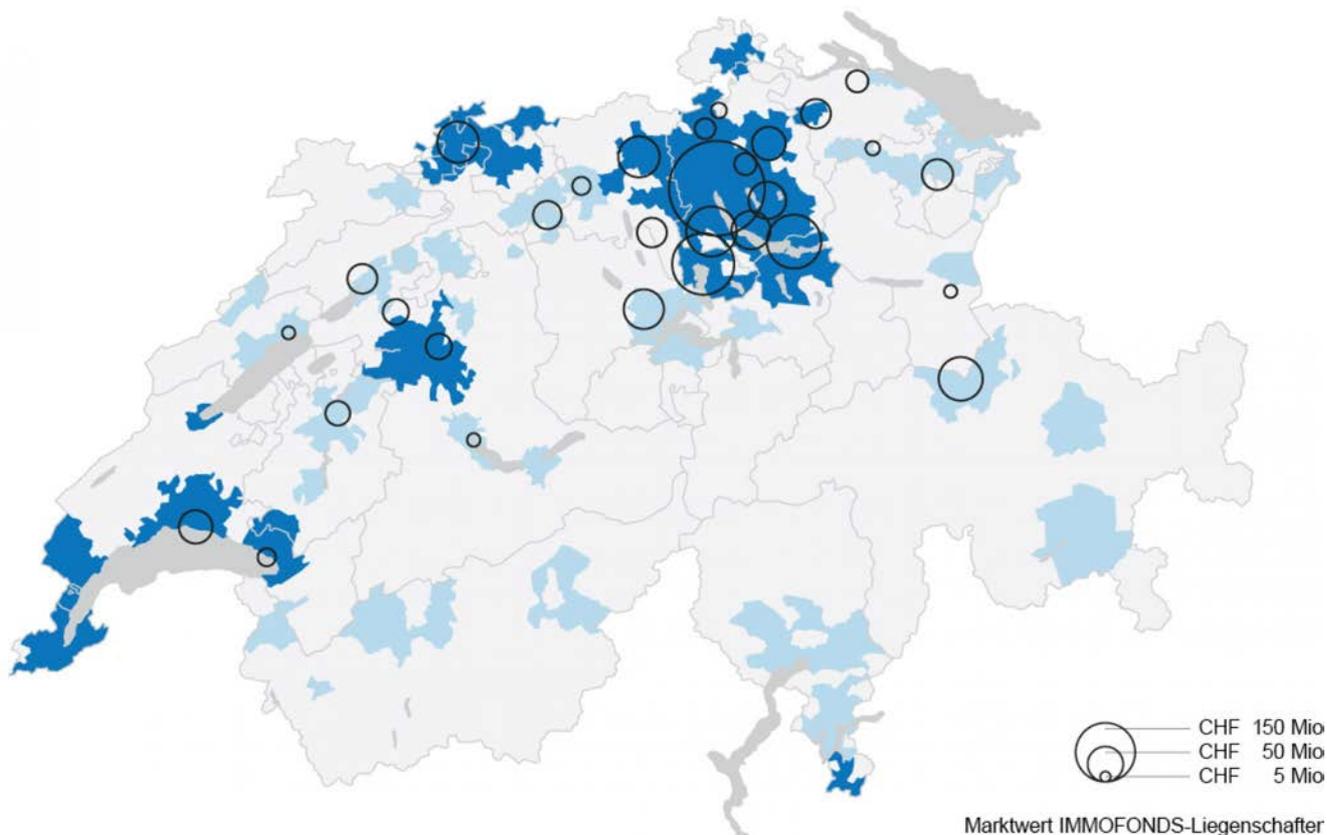


Bern, Wankdorfcity 3



Zürich, Regensdorferstrasse 63-69
(Visualisierung echt 3d GmbH)

Immobilienstandorte

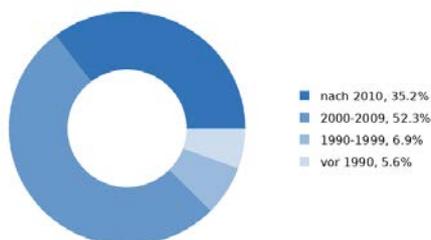


Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelblau und die übrigen Agglomerationen hellblau eingezeichnet. (Quelle: BFS)

Liegenschaften nach Regionen (nach Marktwerten)



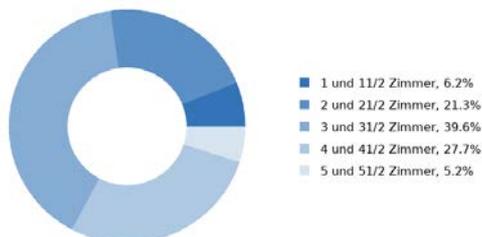
Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften (nach Marktwerten)



Liegenschaften nach Nutzungsart (nach Marktwerten)



Wohnungen (nach Wohnungsgrösse)



Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2019/2020

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS stieg im Geschäftsjahr 2019/2020 um 5.3% auf 1 687.1 Mio. Die Mietzinseinnahmen nahmen um 1.9% auf CHF 76.1 Mio. und der Nettoertrag um 0.8% auf CHF 45.8 Mio. zu. Die Ausschüttung bleibt unverändert bei CHF 13.50 pro Anteil.

Seit einigen Jahren wird der Mietwohnungsmarkt stark von der Angebotsseite bestimmt. Für institutionelle Anleger wie Pensionskassen und Versicherungen sind Renditen, die sich im positiven Bereich bewegen, attraktiv im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen, die kaum noch Ertrag abwerfen. Im Herbst 2019 fiel die Rendite zehnjähriger Bundesobligationen erstmals unter -1% und per 30. Juni 2020 war sie mit -0.4% anhaltend negativ. Dank den stetigen Mieterträgen können diese institutionellen Investoren die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Versicherten decken. Den Immobiliengesellschaften floss in den vergangenen Jahren ebenfalls neues Geld zu und auch vermögende Private investierten vermehrt in Immobilien.

Dieser Anlagedruck hat massgeblich dazu geführt, dass die Bautätigkeit von Mietwohnungen in der Schweiz hoch blieb. Seit 2011 wurden jedes Jahr Baubewilligungen für mehr als 20 000 Mietwohnungen ausgestellt. Seit dem Höchststand im Jahr 2016 zeichnet sich nun eine langsame Entspannung ab und die Anzahl Baubewilligungen ist rückläufig.

Steigendes Angebot wird langsamer absorbiert

Die Vermietung von neuen Wohnungen, die an peripheren Lagen erstellt wurden, erwies sich als zunehmend schwierig, wie ein Vergleich der Credit Suisse zeigt: Demnach konnten 15% der Wohnungen, die zwischen 2013 und 2016 in der Peripherie erstellt worden waren, auch im Jahr 2019 noch nicht vermietet werden. In den Grosszentren betrug der Leerstand bei den vergleichbaren Objekten hingegen weniger als 4%. Um das ständig steigende Wohnungsangebot zu absorbieren, müsste die Nachfrage entsprechend mithalten. Diese hängt von verschiedenen Faktoren ab wie dem Bevölkerungswachstum, dem verfügbaren Einkommen, der Anzahl Haushaltsgründungen und der Finanzierbarkeit von Wohneigentum als Alternative zur Mietwohnung.

Mit einem BIP-Wachstum von 0.9% im Jahr 2019 war das wirtschaftliche Umfeld in der Schweiz zwar stabil und die Bevölkerung wuchs wie im Vorjahr erneut um 0.7% auf 8.6 Millionen Einwohner. Für das Wachstum ist neben dem Geburtenüberschuss die Zuwanderung massgeblich verantwortlich. Wie im Vorjahr wanderten 2019 wiederum netto 55 000 Personen zu, die sich primär in den Grosszentren

Zürich, Basel, Bern und Lausanne niederliessen. Da in diesen Zentren vergleichsweise wenige neue Wohnungen entstanden, blieb dort die Situation am Wohnungsmarkt weiterhin angespannt.

Druck auf die Mietpreise hält an

Die schweizweit wachsenden Leerstände von Mietwohnungen haben den Druck auf die Mietpreise erhöht. Ende 2019 waren laut Wüest Partner 159 600 Mietwohnungen während durchschnittlich 39 Tagen zur Vermietung ausgeschrieben. Fünf Jahre zuvor waren es noch rund 30 000 weniger. Seit dem Höchststand im Jahr 2015 sind die Angebotsmieten um rund 7% gesunken, im Jahr 2019 gingen sie um 0.9% zurück. Die Credit Suisse rechnet für 2020 mit einem weiteren Rückgang von 1% bis 1.5%. Am meisten profitierten in den vergangenen Jahren die Bestandesmieter von den sinkenden Mietpreisen. Innerhalb von 10 Jahren sank der Referenzzinssatz, an dem sich die Mietpreise orientieren, von 3.5% auf 1.25% im Frühjahr 2020. Die Auswirkungen der Coronakrise auf die Wohnungsnachfrage sind noch ungewiss, dürften auf die Nachfrage jedoch eher dämpfend wirken.

Geringe coronabedingte Ertragsausfälle im Portfolio

Von den Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung der Coronapandemie waren 85 Mieter von Gewerbeflächen betroffen. Mit einer Mehrheit der Mieter konnte bis Ende Juni eine Vereinbarung getroffen werden. Die getroffenen Vereinbarungen belasteten das Ergebnis mit rund CHF 107 000. Zusätzlich wurden Abgrenzungen für pendente Fälle getätigt. Dadurch stieg die Mietausfallrate um 0.5% und stand Ende des Geschäftsjahres bei 4.7%, im Vergleich zu 4.2% im Vorjahr.

Investitionen stärken Portfolio

Im Geschäftsjahr investierte der IMMOFONDS CHF 8.9 Mio. in Umbauten und Renovationen. So wurde die Liegenschaft an der Rämistrasse in Zürich nach Auszug von Musik Hug sanft saniert und neu positioniert. Per Ende Juni 2020 waren rund 60% der Flächen vermietet. Die Totalsanierung der Liegenschaft am Nelkenweg in Cham konnte weitgehend abgeschlossen werden. Sämtliche 24 Wohnungen wurden vor Fertigstellung vermietet und werden zwischen Juli 2020 und Oktober 2020 in Etappen bezogen. Die Sanierung der Balkone der Liegenschaft in Wil wurde abgeschlossen.

Neben diesen grösseren Sanierungen wurden in zahlreichen Liegenschaften kleinere Sanierungen wie der Ersatz der Heizungsanlagen vorgenommen.

Im Lauf des Geschäftsjahres erwarb der IMMOFONDS drei Liegenschaften mit insgesamt 64 Wohnungen in Lausanne, Fribourg und Zürich für eine Investitionssumme von total CHF 33.9 Mio. Die erworbenen Liegenschaften stammen ursprünglich alle aus den 1950er und 1960er Jahren und sind voll vermietet. Aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten in Unterentfelden resultierte ein Erlös von CHF 4.0 Mio. Die Fondsleitung hat zudem entschieden, die Liegenschaft an der Via Nova in Domat Ems zu verkaufen.

Am Ende des Geschäftsjahres hielt der Fonds 129 Liegenschaften mit 3 762 Wohnungen im Portfolio. Dazu kamen rund 40 000 m² Flächen, die gewerblich genutzt werden. Die Liegenschaften befinden sich schwergewichtig in den Ballungszentren der Deutschschweiz, vorab in der Region Zürich.

Marktwert steigt um 5.3%

Unabhängige Experten bewerteten den Liegenschaftsbestand per 30. Juni 2020. Sie ermittelten den Marktwert der einzelnen Liegenschaften im Sinne der Kollektivanlageverordnung und der Richtlinie für Immobilienfonds der SFAMA nach der Discounted-Cashflow-Methode. Der Marktwert ist die Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Steuern und Finanzierungskosten. Der verwendete Diskontierungssatz wird für jedes Objekt unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung und Qualität der Liegenschaft sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz aller bewerteten Liegenschaften ging von 3.94% im Vorjahr auf 3.69% per Ende Juni 2020 zurück. Die Diskontierungssätze der einzelnen Objekte lagen zwischen 2.70% und 6.40%.

Die Steigerung des Marktwertes um 5.3% bzw. CHF 84.7 Mio. auf CHF 1 687.1 Mio. war zu je etwa der Hälfte auf marktbedingte Veränderungen und auf Investitionen in neue Liegenschaften und die Entwicklung des Bestandes zurückzuführen. Zur Finanzierung der Zukäufe wurde die Fremdverschuldung von 24.2% auf 25.0% erhöht.

Nettoertrag nimmt moderat zu

Im Geschäftsjahr konnten die Mietzinseinnahmen um 1.9% auf CHF 76.1 Mio. gesteigert werden. Trotz höherer Fremdverschuldung nahmen die Finanzierungskosten ab, da die durchschnittlichen Zinssätze und die Zinsbindung zurückgingen. Hingegen nahmen die Aufwendungen für Unterhalt zu. Es resultierte ein um 0.8% höherer Nettoertrag von CHF 45.8 Mio. Der Gesamterfolg nahm von CHF 78.3 Mio. auf CHF 78.4 Mio. zu.

Stabile Ausschüttung

Mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres stehen CHF 48.3 Mio. für die Gewinnverteilung zur Verfügung. Der Fonds richtet daraus am 30. September 2020 für das Geschäftsjahr 2019/2020 eine Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil an die Investoren aus und hält damit die Ausschüttung zum zwanzigsten Mal in Folge auf demselben Niveau stabil. Die Ausschüttung erfolgt verrechnungssteuerfrei. Die Anteilscheine werden am 30. September 2020 ex Dividende gehandelt. Die Ausschüttungsrendite berechnet auf dem Börsenkurs per 30. Juni 2020 beträgt 2.6%. Das entspricht einem Renditevorteil gegenüber 10-jährigen Bundesobligationen von 3.1%.

Performance bei 13.9%

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS stieg per 30. Juni 2020 um 3.2% auf CHF 1 129.8 Mio. Da die Anzahl der Anteile im Umlauf bei 3 218 915 konstant blieb, nahm der Inventarwert pro Anteil von CHF 340.15 auf CHF 351.00 zu. Der Börsenkurs der Anteile stieg im Geschäftsjahr um 10.9% auf CHF 515.00. Anleger erzielten mit den IMMOFONDS-Anteilen eine Performance von 13.9%.

Starke Projekte in der Pipeline

In den kommenden Monaten wird der IMMOFONDS verschiedene Projekte zur Optimierung und Verdichtung des Bestandes vorantreiben. Für den Ersatzneubau mit 32 Wohnungen an der Regensdorferstrasse in Zürich wurde die Baubewilligung erteilt, ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Der Baubeginn ist im Frühjahr 2021 geplant. An der Bombachstrasse in Zürich plant der IMMOFONDS einen Zusatzbau mit acht Wohneinheiten. Der Baubeginn ist Anfang 2021 und der Bezug im Herbst 2021 vorgesehen. Die Testplanung für das Areal Wankdorfcity 3 in Bern wurde im Frühjahr 2020 abgeschlossen. Der IMMOFONDS als Baurechtsnehmer und die Burgergemeinde Bern als Baurechtsgeberin wollen das Gewerbeareal in den kommenden Jahren zu einem urbanen Wohn- und Arbeitsquartier umgestalten. Im nächsten Schritt wird ein städtebauliches Richtkonzept erarbeitet. Die Realisierung ist frühestens ab 2023 vorgesehen.

Entwicklung IMMOFONDS

in CHF

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

¹ Inkl. CHF 5 aus Verkaufsgewinnen

² Split 1:10 per 01.02.1999

³ Inkl. CHF 1 aus Verkaufsgewinnen

⁴ 01.02.-30.06.1999

⁵ Verrechnungssteuerfreie Auszahlung

Vermögensrechnung

in CHF

	30.06.2020	30.06.2019	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	3 876 486	5 651 466	-31.4%
Grundstücke			
Wohnbauten	1 436 411 000	1 371 298 000	5.5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	78 672 000	78 239 000	0.6%
Gemischte Bauten	151 197 000	148 042 000	2.1%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	20 807 000	4 810 000	105.4%
Total Grundstücke	1 687 087 000	1 602 389 000	5.3%
Sonstige Vermögenswerte ¹⁾	13 703 357	3 509 590	290.5%
Gesamtfondsvermögen	1 704 666 843	1 611 550 056	5.8%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	89 500 000	24 000 000	272.9%
- sonstige Verbindlichkeiten ¹⁾	23 621 902	10 772 923	119.3%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	333 000 000	363 000 000	-8.3%
Total Verbindlichkeiten	446 121 902	397 772 923	12.2%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 258 544 941	1 213 777 133	3.7%
Geschätzte Liquidationssteuern	128 757 405	118 887 700	8.3%
Nettofondsvermögen	1 129 787 536	1 094 889 433	3.2%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 218 915	3 218 915	0.0%
Emissionen	0	0	0.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 30. Juni	3 218 915	3 218 915	0.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	351.00	340.15	3.2%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	31 041 000	31 041 000	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	3 605 233	10 513 747	-65.7%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 094 889 433	1 060 093 042	3.3%
Ausschüttung	-43 455 353	-43 455 353	0.0%
	1 051 434 080	1 016 637 689	3.4%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	0	0.0%
Gesamterfolg	78 353 456	78 251 744	0.1%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 129 787 536	1 094 889 433	3.2%

¹ Forderungen und Verbindlichkeiten aus Heiz- und Betriebskosten sind ab 2019/2020 brutto dargestellt. In den Vorjahren waren diese netto in den sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen.

Erfolgsrechnung

in CHF

	2019/2020	2018/2019	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	76 089 039	74 674 181	1.9%
Sonstige Erträge	10 882	49 092	-77.8%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0	0.0%
Total Erträge	76 099 921	74 723 273	1.8%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	5 241 933	5 441 495	-3.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	4 976 153	4 424 707	12.5%
Ausserordentlicher Unterhalt	2 932	8 517	-65.6%
Liegenschaftsverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	3 917 647	3 757 713	4.3%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	5 364 344	5 296 610	1.3%
Schätzungs- und Revisionskosten ¹⁾	0	0	0.0%
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%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	10 440 076	9 937 006	5.1%
- die Depotbank ¹⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	405 275	458 762	n.a.
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	30 348 360	29 324 810	3.5%
Nettoertrag	45 751 561	45 398 463	0.8%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ²⁾	583 885	577 618	1.1%
Realisierter Erfolg	46 335 446	45 976 081	0.8%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	32 018 010	32 275 663	-0.8%
Gesamterfolg	78 353 456	78 251 744	0.1%

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt.

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

Verwendung des Erfolges

in CHF

	2019/2020	2018/2019
Nettoertrag des Rechnungsjahres	45 751 561	45 398 463
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	2 580 973	637 863
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	48 332 534	46 036 326
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	43 455 353	43 455 353
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Einlage in die gesetzlichen Reserven der Immobiliengesellschaften	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	4 877 181	2 580 973

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.6.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2020
Kurzfristige Festhypotheken					
15.10.2018 - 14.10.2020	0.55%	0	0	0	30 000 000
Total kurzfristige Festhypotheken		0	0	0	30 000 000
Feste Vorschüsse					
30.06.2019 - 30.07.2019	0.21%	24 000 000	0	-24 000 000	0
05.07.2019 - 30.07.2019	0.21%		6 200 000	-6 200 000	0
01.08.2019 - 30.08.2019	0.15%		27 000 000	-27 000 000	0
01.09.2019 - 30.09.2019	0.15%		20 000 000	-20 000 000	0
01.10.2019 - 31.10.2019	0.12%		29 000 000	-29 000 000	0
01.10.2019 - 30.12.2019	0.10%		19 000 000	-19 000 000	0
01.11.2019 - 30.11.2019	0.10%		21 000 000	-21 000 000	0
08.11.2019 - 30.11.2019	0.10%		12 000 000	-12 000 000	0
01.12.2019 - 30.12.2019	0.10%		33 000 000	-33 000 000	0
09.12.2019 - 30.12.2019	0.10%		7 000 000	-7 000 000	0
31.12.2019 - 31.01.2020	0.10%		57 500 000	-57 500 000	0
01.02.2020 - 27.02.2020	0.07%		56 000 000	-56 000 000	0
28.02.2020 - 30.03.2020	0.07%		52 500 000	-52 500 000	0
03.03.2020 - 30.03.2020	0.07%		32 500 000	-32 500 000	0
31.03.2020 - 29.04.2020	0.07%		69 500 000	-69 500 000	0
30.04.2020 - 29.05.2020	0.07%		65 500 000	-65 500 000	0
30.05.2020 - 29.06.2020	0.07%		61 500 000	-61 500 000	0
30.06.2020 - 30.07.2020	0.02%		59 500 000	0	59 500 000
Total feste Vorschüsse		24 000 000	628 700 000	-593 200 000	59 500 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		24 000 000	628 700 000	-593 200 000	89 500 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.6.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2020
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
15.10.2018 - 14.10.2020	0.55%	30 000 000	0	0	0
01.12.2018 - 30.11.2021	0.54%	40 000 000	0	0	40 000 000
12.10.2012 - 12.10.2022	1.43%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2012 - 31.10.2022	1.47%	20 000 000	0	0	20 000 000
13.10.2017 - 12.10.2023	0.66%	25 000 000	0	0	25 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		130 000 000	0	0	100 000 000
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
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%	15 000 000	0	0	15 000 000
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	15 000 000
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		233 000 000	0	0	233 000 000
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		363 000 000	0	0	333 000 000
Gesamttotal		387 000 000	628 700 000	-593 200 000	422 500 000





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-Cashflow) entsprechend der Bewertungskategorie gemäss KKV-FINMA, Art. 84, Abs. 2, Bst. c einmal jährlich bewertet. Die Details können dem Schätzerbericht entnommen werden. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- beziehungsweise Kostenwerten bilanziert.

Der Inventarwert 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.

Bewertungsergebnis

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen, noch nicht absehbaren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt ist die Bewertungsunsicherheit momentan erhöht. Aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios und unter Berücksichtigung der bisher erkennbaren Auswirkungen der Pandemie ergeben sich auf aggregierter Portfolioebene keine wesentlichen Wertveränderungen. Zudem verweisen wir auf den Schätzerbericht auf Seite 23.

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Fribourg, Route de Mon-Repos 19-21	6 564 762
Lausanne, Route du Châtelard 14/16	11 214 596
Zürich, Nordstrasse 166, 168	16 111 835
Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
Unterentfelden, Fliederweg 21 (Stockwerkeigentumseinheit)	3 951 555

Sämtliche Stockwerkeigentumseinheiten der Liegenschaft Fliederweg 21 in Unterentfelden waren per 31.12.2019 verkauft.

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	3.00%	n/a
Rücknahmekommission	2.00%	n/a

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:

Pauschale Verwaltungskommission (annualisiert)	0.90%	0.61%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	0.50%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	1.88%

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Der Verkauf der Liegenschaft Domat Ems, Via Nova 95/97, 101 wurde Ende August 2020 beurkundet. Die Eigentumsübertragung ist im September 2020 geplant.

Änderungen im Fondsvertrag

Im Geschäftsjahr wurden im Fondsvertrag folgende Änderungen vorgenommen:

- § 14 Ziffer 2: **Streichung** der abgelaufenen Übergangsfrist: «Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten.»
- § 19 Ziffer 1: Anpassung an die **tatsächlichen** Verhältnisse: «Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung, den Vertrieb des Anlagefonds, 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).»
- § 22 Ziffer 1: **Verdeutlichung**: «Die Fondsleitung kann zusätzliche Zwischenausschüttungen (**z.B. halbjährlich**) aus den Erträgen vornehmen.»

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Publikation vom 5. Dezember 2019 auf Swiss Fund Data.

Zum Fonds gehörende Immobiliengesellschaften

- Immofonds Immobilien AG,
Klausstrasse 48, 8008 Zürich
- Immosol AG,
Klausstrasse 48, 8008 Zürich

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der aufgelisteten Gesellschaften.

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

Covid-19-Auswirkungen und Risiken

Die im Zuge der COVID-19-Pandemie verhängten behördlichen Massnahmen haben zu erheblichen wirtschaftlichen Belastungen geführt. Die Auswirkungen dieser globalen Krise sind derzeit nur schwer abzuschätzen. Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Situation beim IMMOFONDS.

Auswirkungen IMMOFONDS für die Lockdown-Periode

Der IMMOFONDS hat sich Anfang März 2020 rasch einen Überblick über die möglichen Konsequenzen verschafft. Insgesamt waren knapp 4% der Mietzinse oder 85 Mieter durch die behördlich angeordneten Schliessungsmassnahmen seit dem 17. März 2020 betroffen. Bis Ende Juni 2020 wurden mit 2 Mietern individuelle Stundungs- und mit 46 Mietern individuelle Mietzinserslass-Vereinbarungen abgeschlossen. Mit 14 Mietern war der IMMOFONDS noch in Verhandlung. Die vereinbarten Mietzinserslässe belasten das Ergebnis per 30.06.2020 mit rund CHF 107 000.

Auswirkungen des Entscheides des Parlaments (40/60)

Am 8. Juni 2020 hat das Parlament beschlossen, dass gewerbliche Mieten, die vom Lockdown betroffen waren, einen Teilerlass von 60% erhalten. Bereits abgeschlossene Vereinbarungen sollen ihre Gültigkeit behalten und sind daher nicht betroffen. Der Bundesrat ist beauftragt worden, ein entspre-

chendes Gesetz auszuarbeiten. Die Vernehmlassungsfrist dazu läuft vom 1. Juli 2020 bis zum 4. August 2020. Der IMMOFONDS schätzt die zusätzliche Belastung auf das Ergebnis per 30. Juni 2020, auf Basis des vorliegenden Entwurfs des Gesetzestextes auf zwischen CHF 110 000 und CHF 160 000. Eine entsprechende Abgrenzung ist in der Jahresrechnung per 30. Juni 2020 enthalten.

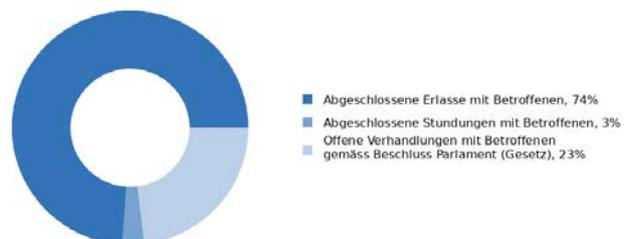
Aussage betreffend das Resultat und die Ausschüttung – Ausblick

Insgesamt sind die finanziellen Effekte auf das Resultat marginal. Die übliche Ausschüttung aus dem Nettoertrag wird erwartungsgemäss erfolgen können.

Die Langzeitauswirkungen auf den Fonds sind aus heutiger Sicht sehr schwierig abzuschätzen. Gemäss Wüest Partner (Coronavirus-Einschätzung der kommenden Entwicklung vom 26. Juni 2020) entwickelte sich der Mietwohnungsmarkt bereits vor der Coronakrise rückläufig. Ob sich diese Tendenz mit der Coronakrise noch verschärfen wird, ist aus heutiger Sicht noch nicht abzuschätzen. Wir gehen jedoch für den IMMOFONDS davon aus, dass die Wiedervermietungsdauer lokal zunehmen kann und daher punktuell über eine längere Phase Leerstände verzeichnet werden. Wir sind überzeugt, dass sich der IMMOFONDS aufgrund der starken Positionierung im Wohnsektor grundsätzlich als widerstandsfähig erweisen wird.

Übersicht Vereinbarungen

nach Anzahl



Revisionsbericht

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

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS Schweizer Immobilien-Anlagefonds, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 4–5, 14–17, 20–21 und 24–31) für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

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

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Zürich, 4. September 2020
PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Revisionsexperte, Leitender Revisor

Roman Aregger
Revisionsexperte

Schätzerbericht

KPMG Real Estate hat im Auftrag der AG für Fondsverwaltung eine fundierte Wertermittlung der Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2020 vorgenommen. Dabei handelt es sich um insgesamt 129 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 Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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 (*Swiss Valuation Standard (SVS) – Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, (vdf, 2017)*).

Bewertungsmethode

Die Marktwertermittlung der Liegenschaften des IMMOFONDS erfolgt anhand der Discounted-Cashflow-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 30.06.2020 bewerteten Liegenschaften beträgt 3.69% (Vorjahr 3.94%), mit einer Bandbreite auf Stufe Einzelliegenschaft zwischen 2.7% und 6.4%.

Bewertungsergebnis

KPMG schätzt den Marktwert der 129 bewerteten Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2020 auf total (gerundet):

CHF 1 687 087 000

(eine Milliarde sechshundertsiebenundachtzig Millionen siebenundachtzigtausend Schweizer Franken)

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen, noch nicht absehbaren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt ist die Bewertungsunsicherheit momentan erhöht. Aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios und unter Berücksichtigung der bisher erkennbaren Auswirkungen der Pandemie ergeben sich auf aggregierter Portfolioebene keine wesentlichen Wertveränderungen.

Wertentwicklung

Im Zeitraum vom 01.07.2019 bis 30.06.2020 wurden drei Liegenschaften neu erworben. Eine Liegenschaft wurde verkauft. Insgesamt wurden 129 Liegenschaften bewertet, nämlich 116 Wohn-, 8 Wohn-/Geschäftsliegenschaften und 5 kommerziell genutzte Liegenschaften. Die positive Wertentwicklung des Portfolios von CHF 84 698 000 ist auf Neuzukäufe sowie auf eine positive innere Wertveränderung zurückzuführen. Die innere Wertveränderung des Bestandportfolios (ohne Liegenschaften im Bau und Bestandsänderungen) beläuft sich gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt +CHF 46 474 000 bzw. +2.9%.

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, 10. Juli 2020

KPMG AG

Stefan Pfister
Partner, ExCom KPMG

Kilian Schwendimann
Director, Real Estate

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2020

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
WOHNBAUTEN										
Adlikon	Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015		8 604	3	0	28	29	9
Adliswil	Zürichstrasse 73 a-e	2008	2010		8 439	1	0	0	28	24
Affoltern am Albis	Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004	1 868	1	0	0	24	0
Allschwil	Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	2 433	2	4	4	12	4
Allschwil	Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006		4 350	3	0	0	6	12
Allschwil	Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010		5 852	2	0	5	2	15
Andelfingen	Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	6 078	3	0	0	18	18
Baar	Arbachstrasse 65-67	1997	1999		1 536	2	0	4	4	8
Baar	Bahnmatt 19	1999	2000		1 461	1	0	2	6	7
Baar	Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	1 871	1	4	4	7	9
Basel	Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0
Basel	Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0
Bern	Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2
Biel	Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0
Biel	Bürenstrasse 45-47	2003	2004		2 816	2	0	0	6	12
Biel	Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0
Biel-Vingelz	Tessenbergstrasse 55, 59-63	1961	1962	2000	5 233	5	6	0	33	6
Brugg	Sternackerstrasse 16-20	2007	2008		3 811	3	0	0	15	12
Bülach	Zürichstrasse 52-56	2006	2005		4 878	3	0	0	0	21
Busswil bei Büren	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012		4 059	4	0	8	16	8
Cham	Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17
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	Otto Barblanstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16
Chur	Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	5	7
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	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
Domat/Ems	Via Nova 95/97, 99/101	2008	2010		2 107	2	0	12	15	10
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	2
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
Glattbrugg	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 212	1	6	9	3	5
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989		3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011		1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993		1 668	1	0	4	6	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	7 799	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015		12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
Kriens-Obernau	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	8	16
Lausanne	Chemin de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	15	15	6	4
Lausanne	Route du Châtelard 14/16 ¹⁾	2019	1959		2 505	1	0	16	4	4
Luzern	Biregghang 2-6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 552	4	0	1	23	11

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
0	66	5 733	0	0	114	38 894 000	21 134 040	36 754 000	10.0%	1 539 495
2	54	6 800	604	0	77	38 622 841	35 529 311	48 177 000	1.9%	1 986 940
0	24	1 567	0	0	19	3 198 000	5 665 995	7 017 000	1.4%	341 600
0	24	1 536	0	0	44	7 482 000	6 880 000	9 230 000	3.8%	424 005
6	24	2 744	0	0	61	12 808 442	9 203 000	14 384 000	6.3%	631 013
9	31	3 689	0	0	36	18 416 000	13 884 024	19 951 000	5.5%	845 638
0	36	2 376	0	0	25	5 183 000	6 763 003	10 587 000	0.0%	512 567
0	16	1 314	0	0	18	6 641 000	5 260 817	8 449 000	0.3%	391 987
2	17	1 574	0	0	23	6 701 000	5 651 563	10 522 000	0.7%	446 578
0	24	1 632	0	0	44	7 231 150	7 744 000	11 881 000	0.6%	478 205
0	25	1 647	300	0	5	3 243 787	5 780 000	8 578 000	2.3%	409 820
0	30	1 359	0	0	13	2 771 894	4 295 000	6 182 000	2.3%	295 229
0	15	1 075	0	0	14	3 168 000	3 750 000	6 102 000	0.7%	261 704
0	32	2 052	0	0	12	6 317 715	7 010 000	8 164 000	1.6%	427 860
6	24	2 716	0	0	47	8 114 000	8 861 100	9 678 000	4.6%	498 241
0	32	1 964	0	0	0	5 470 332	7 686 600	6 378 000	6.1%	361 091
0	45	3 105	0	0	29	7 334 000	11 494 600	11 604 000	0.4%	634 165
0	27	2 628	0	0	39	12 099 240	9 402 514	11 771 000	36.1%	391 112
9	30	4 014	0	0	63	17 840 000	12 731 058	17 140 000	7.4%	807 874
0	32	2 574	0	0	39	10 438 000	7 100 000	10 945 000	1.9%	565 720
0	41	2 962	0	0	48	20 607 000	17 956 000	19 653 000	0.6%	790 651
8	24	2 608	0	0	35	10 267 800	9 346 867	12 332 000	0.3%	581 454
9	30	2 382	0	0	55	10 358 585	8 829 000	13 425 000	0.6%	438 486
0	32	2 160	0	0	20	3 776 000	6 970 490	8 722 000	1.0%	446 394
0	12	900	0	0	7	3 116 355	2 720 165	3 996 000	7.5%	185 639
0	38	2 860	0	0	23	14 984 369	11 117 192	17 674 000	0.2%	775 760
0	16	1 138	0	0	28	5 647 000	4 954 676	6 504 000	1.2%	283 873
0	16	968	0	0	1	2 266 000	3 082 066	4 858 000	3.5%	229 902
13	42	4 475	45	0	111	17 355 000	13 497 135	19 520 000	8.6%	934 477
5	25	2 530	0	0	31	9 389 000	8 604 569	9 282 000	5.4%	468 138
3	40	3 128	0	0	42	11 857 046	8 612 616	11 299 000	4.5%	616 310
0	32	2 122	0	0	28	5 567 800	6 594 064	11 152 000	0.5%	467 099
0	17	1 260	0	0	16	5 062 000	3 800 028	6 308 000	0.2%	283 937
1	8	492	0	0	9	1 903 739	1 880 044	2 400 000	0.5%	112 248
0	40	3 569	0	0	91	20 019 509	13 743 758	20 464 000	9.5%	907 355
10	40	3 430	0	0	40	6 587 000	9 598 000	11 201 000	5.8%	510 201
5	20	1 780	0	0	20	6 564 762	5 430 000	6 869 000	1.9%	293 951
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	5 649 000	7 488 000	2.0%	384 604
0	23	1 262	214	0	20	3 666 619	5 399 900	5 858 000	0.9%	373 633
2	20	1 559	0	0	23	4 123 000	4 735 000	3 972 000	0.8%	263 142
3	15	1 287	0	0	26	4 175 929	4 309 375	3 758 000	9.5%	230 693
0	14	1 193	0	0	24	6 533 421	4 922 010	7 268 000	21.6%	258 727
2	14	1 226	0	0	12	5 807 171	4 791 000	5 946 000	4.5%	290 978
0	56	3 760	0	0	55	6 233 000	8 937 000	14 764 000	1.9%	722 989
0	54	3 336	0	0	67	19 192 378	11 310 000	21 701 000	1.3%	908 557
0	45	4 284	323	3 186	155	46 403 688	32 800 000	38 266 000	5.0%	1 691 529
0	33	2 343	0	0	32	5 542 475	6 900 000	10 728 000	1.5%	502 345
3	26	2 647	0	0	34	10 459 095	6 097 500	11 475 000	1.0%	543 344
8	40	3 708	0	0	50	7 098 332	14 090 050	13 263 000	2.4%	722 605
0	40	1 889	0	0	9	6 623 130	6 494 100	10 791 000	0.3%	499 474
0	24	1 256	0	0	30	11 214 596	4 450 197	10 472 000	1.0%	181 208
1	36	3 015	0	0	44	7 264 949	8 860 000	13 422 000	3.0%	635 846

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0
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	4 932	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012		5 054	3	0	3	12	16
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2007	2008		3 487	3	0	1	11	9
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	33	31
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
Sargans	Amperdellweg 10	2009	2011		2 250	1	0	4	13	1
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	Straubenzellstrasse 20, 20a	2011	2013		1 822	2	1	11	8	6
St. Gallen	Vonwilstrasse 51	1958	1957	1991	1 838	1	16	13	13	4
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	1 567	1	3	8	2	6
Unterenfelden	Fliederweg 15, 17/19	2004	2006		3 359	2	0	0	5	16
Uster	Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2000	1 903	1	3	4	14	4
Uster	Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9
Uster	Falmenstrasse 2 a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012		2 105	1	0	10	20	1
Uster	Falmenstrasse 4	2007	1964	2013	3 619	1	1	1	18	1
Wallisellen	Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001	4 336	2	0	20	12	12
Wetzikon	Messikommerstrasse 54/56	2003	2004		1 895	1	0	0	2	16
Wetzikon	Rosinlistrasse 1/3, 5	2009	2011		4 640	2	0	10	14	16
Wil	St. Gallerstrasse 53	2000	1966		5 328	1	0	10	24	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	1 310	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	2 027	1	3	3	9	6
Winterthur	Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6
Winterthur	Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 045	1	0	0	7	5
Winterthur	Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5
Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Zug	Baarerstrasse 147	2005	2007		924	1	0	0	8	8
Zug	Eschenring 11	1999	2000		955	1	0	0	1	9

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/Büros m ²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m ²	Garage/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
0	64	4 094	0	0	46	9 188 000	14 636 100	16 012 000	4.2%	807 355
1	29	2 493	103	0	50	11 683 622	11 119 950	15 264 000	5.5%	696 450
6	26	2 180	0	0	31	7 360 000	7 345 450	10 898 000	0.8%	475 916
0	38	2 910	69	0	46	13 733 000	9 910 346	18 717 000	1.7%	727 122
3	34	3 230	0	0	59	17 929 264	12 182 595	15 243 000	10.9%	718 575
0	21	2 150	0	0	31	9 858 320	7 037 000	10 015 000	9.6%	444 331
0	30	2 510	0	0	34	10 446 386	7 714 000	10 740 000	4.8%	530 662
0	36	2 282	0	0	16	3 617 470	7 149 952	9 528 000	-0.0%	477 754
0	48	2 449	0	0	36	5 548 651	8 870 900	12 378 000	0.0%	584 086
19	26	3 306	0	0	43	8 932 000	12 444 977	15 584 000	1.2%	674 143
0	56	3 919	0	0	81	12 497 767	10 873 500	20 663 000	2.0%	884 402
3	92	6 733	0	0	107	25 812 192	19 274 650	34 890 000	2.0%	1 487 832
0	30	2 060	0	0	26	7 809 030	5 859 621	9 325 000	1.5%	458 979
8	96	7 346	0	0	74	15 125 308	18 357 000	32 358 000	2.1%	1 427 563
0	40	3 538	227	154	78	16 839 344	11 522 000	16 948 000	7.3%	821 065
0	21	2 424	0	0	38	13 064 000	8 909 950	16 530 000	0.9%	649 029
0	44	2 963	0	0	29	6 552 000	7 540 004	11 010 000	2.9%	593 137
0	18	1 459	0	0	24	6 702 000	3 543 206	6 819 000	8.1%	323 696
0	32	3 584	0	0	63	18 069 000	9 026 568	18 563 000	1.4%	849 292
0	24	1 768	0	0	8	3 960 140	4 912 000	7 259 000	0.6%	365 980
0	66	4 422	0	0	56	9 505 461	12 499 000	17 123 000	0.5%	905 273
4	41	4 592	271	174	71	17 981 510	16 625 500	18 714 000	9.2%	857 734
0	13	690	300	18	17	1 180 000	3 376 000	2 577 000	0.7%	190 569
0	26	2 188	0	0	25	10 449 000	6 140 200	11 105 000	7.8%	465 667
0	46	2 881	0	0	24	5 640 512	8 913 100	8 146 000	5.6%	479 991
0	52	3 288	0	0	59	8 509 745	11 564 990	19 812 000	0.9%	802 377
4	23	1 661	0	0	11	4 424 707	5 750 000	7 064 000	6.0%	342 494
3	24	2 551	0	0	35	9 484 267	8 666 211	8 304 000	13.3%	446 301
0	25	1 657	0	0	13	3 462 692	5 460 000	7 895 000	0.0%	375 792
0	21	1 462	0	0	22	2 846 000	4 760 000	6 316 000	0.5%	299 189
0	31	2 736	519	0	66	16 684 000	12 509 000	20 766 000	0.7%	892 213
1	22	1 527	130	0	0	6 973 000	5 590 000	7 122 000	0.7%	337 130
0	44	3 092	0	76	29	6 659 084	10 370 087	15 456 000	1.0%	722 751
0	18	1 884	0	0	19	7 848 000	5 786 085	8 904 000	8.8%	413 416
0	40	3 570	32	0	48	18 001 013	10 699 150	18 494 000	6.5%	807 757
1	46	3 508	0	100	56	10 920 371	9 798 000	9 059 000	10.1%	571 272
1	17	1 163	0	0	12	2 624 000	3 569 980	6 321 000	0.0%	275 102
0	9	630	0	0	4	1 423 423	2 300 000	3 358 000	4.7%	131 777
0	12	780	0	0	5	1 675 000	3 130 000	4 023 000	0.6%	183 732
0	37	1 517	0	0	22	4 794 000	5 239 990	9 969 000	1.2%	457 160
0	21	1 198	0	0	8	2 693 000	3 974 757	6 378 000	2.1%	287 691
0	22	1 526	0	0	31	3 609 075	6 354 890	8 442 000	4.4%	349 952
0	12	876	0	0	12	1 843 000	2 860 000	4 820 000	3.2%	210 112
0	17	1 101	0	100	11	2 178 000	3 786 801	5 172 000	2.0%	258 157
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.7%	1 094 017
2	18	2 162	598	0	48	14 836 000	11 373 826	21 030 000	4.0%	809 161
5	15	1 823	0	0	15	6 550 000	5 913 119	10 607 000	0.0%	451 617

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
Zürich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6
Zürich	Birchstrasse 133/135	1998	1998		790	1	0	4	11	4
Zürich	Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950	2003	4 092	3	0	6	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	Witikonerstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total³⁾					392 374	222	209	644	1 416	977

Davon im Baurecht

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

¹ Akquisition per 31.12.2019² Akquisition per 01.03.2020³ Hinzu kommen CHF 32 960 Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) aus verkauften Liegenschaften (Unterentfelden, Fliederweg 21).**KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

Basel	Nauenstrasse 63/63A	2018	1931		1 021	1	0	0	0	1
Bern	Stauffacherstrasse 130	2004	1977		35 499	7	0	0	0	0
Regensdorf	Althardstrasse 10	2018	1982		7 714	1	0	0	0	0
Zürich	Konradstrasse 20	1974	1894	1983	752	1	0	5	0	0
Zürich	Rämistrasse 28-30	2018	1837	2019	744	2	0	0	0	0
Total					45 730	12	0	5	0	1

Davon im Baurecht

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

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/Büros m ²	Gewerbe/Industrie/Restaurants m ²	Garage/PP/Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
0	23	1 662	0	0	17	3 768 000	6 419 980	9 534 000	0.0%	396 694
0	19	1 407	0	0	17	6 060 000	4 945 000	9 005 000	0.1%	404 531
0	26	1 800	0	126	42	8 997 212	8 009 940	11 781 000	0.9%	523 322
0	12	793	148	0	16	5 186 000	4 430 000	7 000 000	1.2%	292 742
4	6	718	0	0	0	10 216 066	5 047 000	10 043 000	0.0%	292 656
8	23	2 192	197	0	31	11 367 000	11 600 000	14 640 000	0.0%	616 890
0	15	1 393	0	0	13	5 347 000	5 482 450	12 719 000	2.7%	484 682
3	11	1 407	0	0	36	8 701 495	8 124 876	15 043 000	11.5%	533 450
0	12	1 001	0	0	11	12 546 273	5 630 000	13 866 000	0.8%	488 554
0	24	1 576	0	0	36	3 640 000	5 519 980	11 025 000	0.2%	404 484
0	16	960	0	0	4	2 140 000	3 246 020	6 498 000	0.7%	258 088
0	20	655	78	0	13	16 111 835	3 829 950	15 172 000	0.0%	140 740
0	32	1 683	326	0	31	7 069 000	9 219 960	14 450 000	0.9%	684 338
3	60	6 296	0	0	90	24 632 000	22 186 729	38 839 000	2.7%	1 546 672
0	21	1 089	0	0	17	7 836 566	5 718 000	11 445 000	1.7%	460 159
189	3 435	271 879	4 482	3 934	3 989	1 078 782 445	972 176 767	1 436 411 000	3.8%	63 730 167
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.7%	1 094 017
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.7%	1 094 017
0	1	103	2 384	107	30	13 782 502	9 163 000	14 171 000	1.0%	552 037
0	0	0	3 501	6 007	180	15 311 990	45 557 100	12 753 000	3.6%	2 010 123
0	0	0	9 195	964	295	28 334 293	32 700 020	28 591 000	0.0%	1 935 435
0	5	378	1 203	313	10	5 073 024	6 450 045	9 859 000	2.7%	609 206
0	0	0	1 334	162	9	14 092 501	8 747 950	13 298 000	45.7%	195 298
0	6	481	17 616	7 553	524	76 594 311	102 618 115	78 672 000	4.7%	5 302 099
0	0	0	3 501	6 007	180	15 311 990	45 557 100	12 753 000	3.6%	2 010 123
0	0	0	3 501	6 007	180	15 311 990	45 557 100	12 753 000	3.6%	2 010 123

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
GEMISCHTE BAUTEN										
Aarau	Blumenweg 11, 12, Pfrundweg 14	2005	1983	2012	3 780	3	2	3	1	8
Aarburg	Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 2	2016	2018		28 015	2	0	86	2	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	1812	2018	344	1	0	1	4	0
Zürich	Seefeldstrasse 96	1996	1952	2005	980	1	4	8	8	0
Total					46 467	13	20	137	52	56

BAULAND, EINSCHLISSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Cham	Nelkenweg 1-5, Mattenstrasse 17	2013	1959	2020	2 832	4	0	6	9	9
Zürich	Regensdorferstrasse 63/65/67, 69	1959	1955	2003	2 669	2	4	9	12	0
Total					5 501	6	4	15	21	9

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten					392 374	222	209	644	1 416	977
- davon im Baurecht					2 498	2	0	6	13	17
Kommerziell genutzte Liegenschaften					45 730	12	0	5	0	1
- davon im Baurecht					35 499	7	0	0	0	0
Gemischte Bauten					46 467	13	20	137	52	56
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten					5 501	6	4	15	21	9
Pauschale Rückstellungen Delkredere und Covid-19										
Total					490 072	253	233	801	1 489	1 043

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m ²	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
2	16	1 428	418	0	35	5 909 058	6 049 000	6 216 000	5.2%	362 568
0	95	6 096	1 272	113	179	40 699 688	31 188 000	32 906 000	16.2%	1 499 193
2	31	2 487	1 033	217	102	20 247 671	17 790 000	21 048 000	3.2%	1 131 826
0	50	3 369	1 051	0	60	22 833 354	13 794 000	21 110 000	8.5%	1 030 507
2	42	3 928	1 150	0	76	31 081 412	18 387 045	26 501 000	14.5%	1 245 265
0	12	806	241	0	11	3 021 000	4 397 250	7 604 000	2.6%	356 390
0	5	480	414	0	0	13 798 985	9 916 000	20 484 000	2.5%	648 600
1	21	1 446	280	160	15	8 568 000	7 980 000	15 328 000	0.9%	664 530
7	272	20 040	5 860	490	478	146 159 168	109 501 295	151 197 000	9.0%	6 938 879

0	24	1 546	0	0	15	12 592 921	6 085 000	10 928 000	0.0%	1 923
0	25	1 439	0	0	8	3 734 928	5 166 170	9 879 000	2.1%	380 161
0	49	2 985	0	0	23	16 327 849	11 251 170	20 807 000	2.1%	382 085

189	3 435	271 879	4 482	3 934	3 989	1 078 782 445	972 176 767	1 436 411 000	3.8%	63 730 167
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.7%	1 094 017
0	6	481	17 616	7 553	524	76 594 311	102 618 115	78 672 000	4.7%	5 302 099
0	0	0	3 501	6 007	180	15 311 990	45 557 100	12 753 000	3.6%	2 010 123
7	272	20 040	5 860	490	478	146 159 168	109 501 295	151 197 000	9.0%	6 938 879
0	49	2 985	0	0	23	16 327 849	11 251 170	20 807 000	2.1%	382 085
										-297 152
196	3 762	295 385	27 958	11 977	5 014	1 317 863 773	1 195 547 347	1 687 087 000	4.7%	76 056 078



Ein Nest für Generationen

Der IMMOFONDS hat 2019 qualitative Ziele für den nachhaltigen Erhalt und die Erneuerung des Portfolios festgelegt. Dabei wurden die CO₂-Reduktion, der Einsatz erneuerbarer Energien, die Förderung der Biodiversität, die Reduktion der grauen Energie sowie die Förderung klimafreundlicher Mobilität als Schwerpunkte definiert. Bei der Sanierung der vier Gebäude am Nelkenweg in Cham wurde diesen Anliegen exemplarisch Rechnung getragen.

Der IMMOFONDS hat nach einer sorgfältigen Analyse entschieden, die vier 1959 erstellten Gebäude am Nelkenweg in Cham grundlegend zu sanieren und energietechnisch weitgehend autark zu gestalten. Statt Öl sorgen neu Wärmepumpen mit Erdsonden für eine umweltfreundliche Beheizung der Räume. Die Versorgung der Wohnungen mit Strom erfolgt teilweise mit Solarstrom, der vor Ort produziert wird. Eine zusätzliche Dämmung der Gebäudehülle sorgt für eine optimale Isolation und reduziert den CO₂-Bedarf.

Die Grundrisse der Wohnungen wurden optimiert und drei grosse Wohneinheiten in sechs begehrte Kleinwohnungen aufgeteilt. Die insgesamt 24 kompakten Wohnungen erhielten neue Oberflächen, Küchen und Bäder. Grosszügige, begrünte Balkone und Sitzplätze stellen die Verbindung her zur neu gestalteten Umgebung mit viel Grün und verschiedenen Aufenthaltsbereichen. Die im Winter 2019/2020 neu ausgeschriebenen Wohnungen waren innert kürzester Zeit vermietet und werden zwischen Juli und Oktober 2020 in Etappen bezogen. Der IMMOFONDS kann die Mieteinnahmen der Liegenschaft praktisch verdoppeln und langfristig attraktiven und nachhaltigen Lebensraum an gefragter Wohnlage schaffen.

Das Chamer Duggeli-Quartier mit seinen typischen Gibelbauten ist ein beliebter Brutstandort des Mauerseglers. So nistete auch in den Gebäuden des IMMOFONDS eine Kolonie Mauersegler. Ein besonderes Augenmerk wurde deshalb in enger Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde Cham dem Schutz und Erhalt der Brutplätze dieser bedrohten Vogelart gewidmet.

«Dank der guten Zusammenarbeit mit allen Verantwortlichen ist es gelungen, den für die Gemeinde Cham so wertvollen Mauersegler-Brutstandort zu erhalten. [...] Dank dem Wohlwollen der Bauherrschaft konnten nebst dem Erhalt der bestehenden Brutplätze zusätzliche Brutplätze geschaffen und so die Kolonie erweitert werden.»

Schreiben der Einwohnergemeinde Cham an den IMMOFONDS

Mauersegler sehen der Schwalbe ähnlich, fliegen aber rasanter. Sie sind Langstreckenzieher und verbringen rund zehn Monate des Jahres in der Luft. Im August fliegen die Tiere von ihren Brutplätzen in Mitteleuropa zu den Winterquartieren im südlichen Afrika und kehren im Mai wieder an den gleichen Nistplatz zurück. In Europa brüten die Mauersegler vor allem in Hohlräumen unter Dachvorsprüngen und Traufen von mehrstöckigen Häusern. In modernen Gebäuden mit glatten Fassaden finden sie häufig kaum noch geeignete Nistplätze.

Dank umsichtiger Planung konnten die Nistplätze bei der Sanierung der Gebäude am Nelkenweg erfolgreich erhalten werden und blieben während der Brutzeit zugänglich. So können in Zukunft nicht nur zahlreiche Menschen, sondern auch viele Generationen Mauersegler am Nelkenweg ein gemütliches Nest finden.



Brutplatz für Mauersegler



Wärmepumpe



Photovoltaik auf dem Dach



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Immofonds Asset Management AG

Klausstrasse 48 / CH-8008 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

