



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Halbjahresbericht

per 31. Dezember 2020

20



Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Kommentar der Fondsleitung zum Halbjahr 2020/2021	8
Vermögensrechnung	9
Erfolgsrechnung	10
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	11
Anhang	12
Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2020	14
Akquisitionen im 1. Halbjahr 2020/2021	22

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: Neubauprojekt Bombachstrasse 4a-h, Zürich (Fotografie: Stefan Kubli, Visualisierungen: Raumgleiter AG)

Organisation

Fondsleitung

Immofonds Asset Management AG
Klausstrasse 48 / CH-8008 Zürich

Verwaltungsrat

Andreas Janett, Präsident
Alex Jenny, Vizepräsident
Peter Bucher
Lukas Camenzind
René Chopard
Dr. Jürg Ruf
Dr. Bettina Stefanini

Geschäftsleitung

Gabriela Theus, Geschäftsführerin
Stephan Ehram, CFO

Depotbank

Zuger Kantonalbank, Zug

Schätzungsexperte

KPMG AG, Zürich

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Liegenschaftenverwaltungs- gesellschaft

VERIT Immobilien AG, Zürich

Zeichnungs- und Zahlstellen

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

jeweils Hauptsitz und Geschäftsstellen in der Schweiz

Kennzahlen (ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2020	30.06.2020	Veränderung
Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 218 915	9.1%
Inventarwert pro Anteil in CHF	345.70	351.00	-1.5%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	339.00	344.00	-1.5%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	547.00	562.50	-2.8%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	489.50	423.00	15.7%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	533.50	515.00	3.6%
Agio/Disagio in %	54.3%	46.7%	16.3%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 367.6	1 317.9	3.8%
Marktwert der Liegenschaften	1 737.4	1 687.1	3.0%
Gesamtfondsvermögen	1 753.2	1 704.7	2.8%
Fremdkapital	387.2	422.5	-8.4%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	22.3%	25.0%	-11.0%
Nettofondsvermögen	1 214.0	1 129.8	7.5%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.	1. Halbjahr 2020/2021	1. Halbjahr 2019/2020	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	38.9	38.0	2.2%
Mietausfallrate in % ¹⁾	4.2	3.9	7.5%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2.8	2.8	0.0%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.1	-68.0%
Nettoertrag	24.7	22.3	10.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3.3	0.6	427.4%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.5	0.6	-28.5%
Gesamterfolg	28.5	23.6	20.8%

Rendite und Performance in %

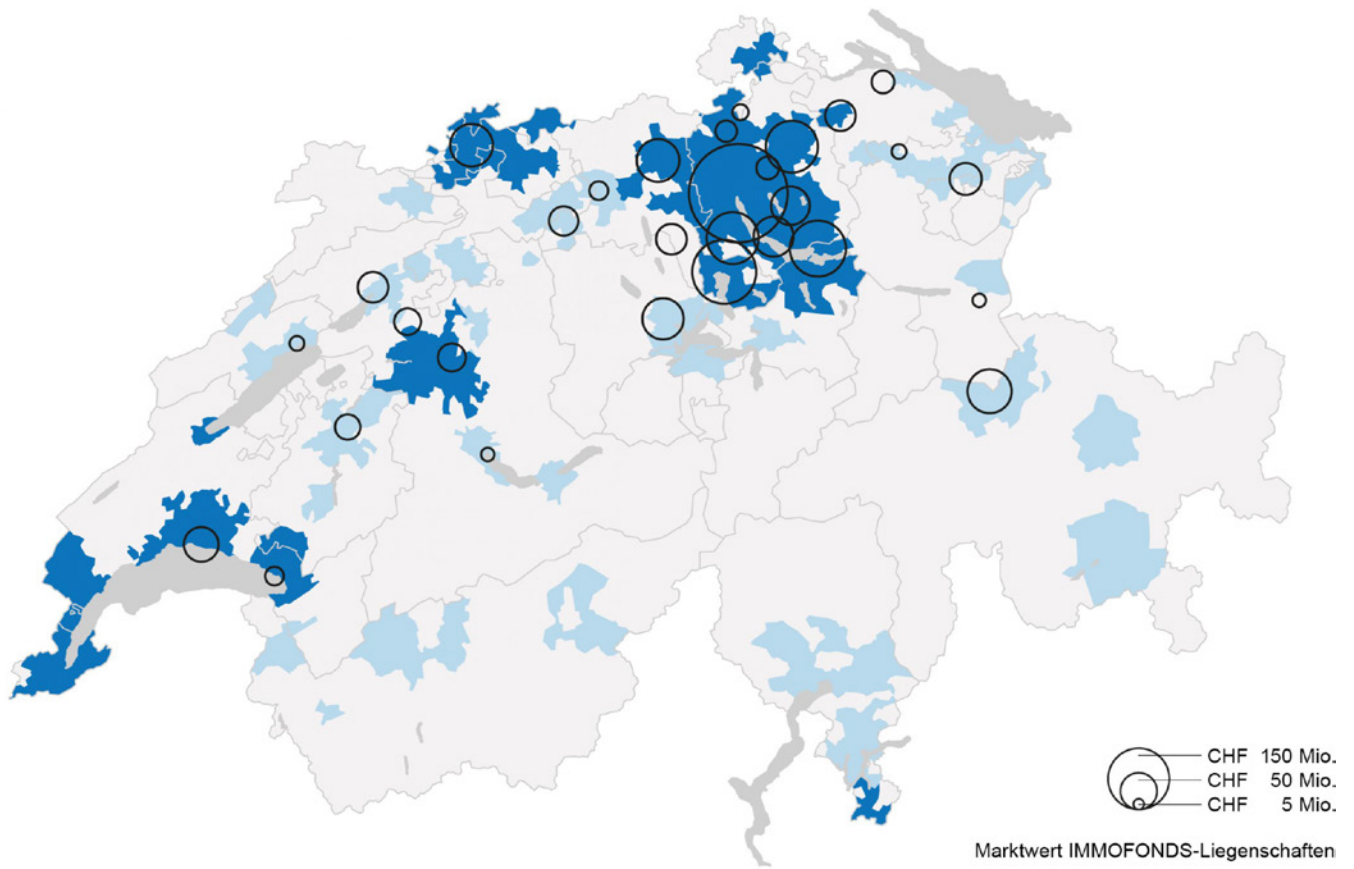
Ausschüttung pro Anteil in CHF ²⁾	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.6	2.9	-9.6%
Ausschüttungsquote	95.0	95.7	-0.7%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	2.5	2.2	14.5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	1.7	1.6	6.7%
Anlagerendite 1. Halbjahr	2.4	2.2	10.4%
Performance 1. Halbjahr	11.8	11.3	4.2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.8	73.9	-0.1%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.32	0.32	-0.5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.31	0.34	-8.3%

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

²⁾ Ausschüttung des Vorjahres

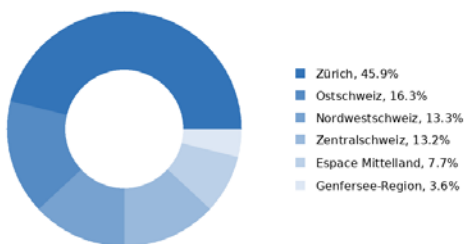
Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich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

Immobilienstandorte

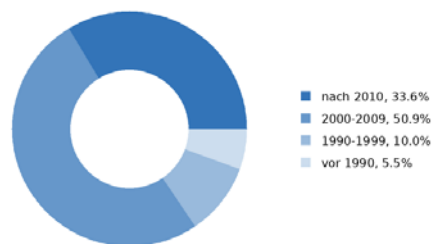


Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelblau und die übrigen Agglomerationen hellblau eingezeichnet. (Quelle: BFS)

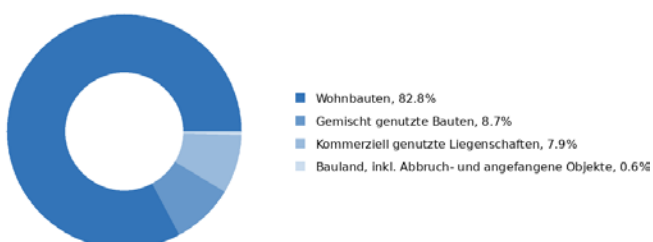
Liegenschaften nach Regionen (nach Marktwerten)



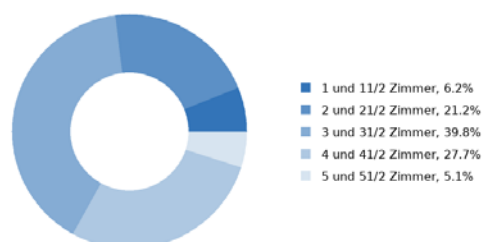
Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften (nach Marktwerten)



Liegenschaften nach Nutzungsart (nach Marktwerten)



Wohnungen (nach Wohnungsgrösse)





Kommentar der Fondsleitung zum Halbjahr 2020/2021

Im ersten Halbjahr 2020/2021 stieg der Nettoertrag des IMMOFONDS um 10.7% auf CHF 24.7 Mio. Der Marktwert des Portfolios nahm um 3.0% auf CHF 1 737.4 Mio. zu. Mit der im Herbst erfolgreich abgeschlossenen Kapitalerhöhung flossen dem Fonds rund CHF 100 Mio. für die weitere Entwicklung des Portfolios zu.

Der IMMOFONDS entwickelte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2020/2021 trotz anhaltender Corona-Pandemie erfreulich. Die konsequente Ausrichtung des Fonds auf Wohnliegenschaften, welche einen Anteil von über 80% ausmachen, hat sich bewährt und sorgte für stabile Erträge. Die Vermietung leerstehender Gewerbe- und Büroflächen gestaltete sich hingegen anspruchsvoll. Die Mietausfallrate nahm in der Berichtsperiode mit Berücksichtigung von Abgrenzungen für coronabedingte Ausfälle im Vergleich zur Vorjahresperiode von 3.9% auf 4.2% zu.

Nettoertrag steigt um 10.7%

Die Mietzinseinnahmen nahmen in der Berichtsperiode um 2.2% auf CHF 38.9 Mio. zu. Der Anstieg war vor allem auf die 2020 neu erworbenen Liegenschaften und auf die Inbetriebnahme der sanierten Liegenschaft in Cham zurückzuführen. Der Aufwand für Zinsen, Steuern, Unterhalt, Verwaltung und Vergütungen lag leicht unter Vorjahr. Der Nettoertrag stieg um 10.7% auf CHF 24.7 Mio. Aus dem Verkauf der Liegenschaft an der Via Nova in Domat/Ems resultierte ein Gewinn von CHF 3.3 Mio. Dies wirkte sich positiv auf den Gesamterfolg des Fonds aus, der um 20.8% auf CHF 28.5 Mio. zunahm.

Veränderungen im Immobilienportfolio

In der Berichtsperiode hat der IMMOFONDS die Lagequalität des Portfolios mit Fokus auf Zentren in den wirtschaftlichen Wachstumsregionen weiter gestärkt. Per 1. September 2020 wurde eine Wohnliegenschaft in Domat/Ems veräussert und eine Gewerbeliegenschaft in Winterthur akquiriert. Die total sanierte Liegenschaft am Nelkenweg in Cham wurde in der Berichtsperiode etappenweise bezogen. Eine Bürofläche in der Liegenschaft Unterdorfstrasse 8 in Hedingen wurde in drei Wohnungen umgebaut. Die Flächen sind vermietet und werden Anfang 2021 bezogen. Daneben wurden diverse Unterhaltungsprojekte wie Heizungserneuerungen realisiert. Per 31. Dezember 2020 umfasste das Portfolio 129 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1 737.4 Mio., was einer Zunahme von 3.0% entspricht.

Attraktive Projektpipeline

In der Stadt Zürich sind zwei Projekte in der Realisation, die zur inneren Verdichtung und Portfolio-Aufwertung beitragen

werden. An der Bombachstrasse 4a-h wurde die Baubewilligung für einen Ergänzungsbau mit acht Wohnungen erteilt. Mit dem Bau wird im Frühjahr 2021 begonnen, die Wohnungen sind voraussichtlich Ende Jahr bezugsbereit. Die Baubewilligung für einen Ersatzneubau mit 32 Wohnungen an der Regensdorferstrasse 63-69 ist rechtskräftig. Nach einer rekursbedingten Verzögerung um sechs Monate wird der Bau im Oktober 2021 starten und der Bezug der Wohnungen ist im Juli 2023 geplant.

In Bern wurden im Projekt Wankdorfcity 3 wichtige Meilensteine erreicht. Gestützt auf den im Frühjahr verabschiedeten Masterplan 3 wurde ein städtebauliches Richtprojekt erstellt. Auf dem rund 30 000 m² grossen Areal sind acht Baubereiche mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 100 000 m² vorgesehen, darunter vier Hochhäuser mit bis zu 75 m Höhe. Die prägende Shedhalle soll integral erhalten bleiben und das neue Herz des Quartiers werden. Der auf dem Richtprojekt basierende Entwicklungsplan 3 wird voraussichtlich im Februar 2021 verabschiedet. In einem nächsten Schritt wird ein Projektwettbewerb durchgeführt. Der Baubeginn der ersten Gebäude ist ab 2023 geplant.

Für weitere Liegenschaften hat die Planung der Sanierung begonnen, namentlich für die Liegenschaften Blumenweg in Aarau, Konradstrasse in Zürich und Verger l'Ecuyer 8-10 in Hauterive.

Performance bei 11.8%

Bei der Kapitalerhöhung im Oktober 2020 wurden 292 629 Anteile ausgegeben und dem Fonds flossen CHF 103 Mio. neue Mittel zu. Diese sollen zur Realisation bestehender Möglichkeiten zur Aufwertung des Liegenschaftenportfolios und für Akquisitionen genutzt werden. Zudem wurden kurzfristige Darlehen zurückgeführt. Dadurch sank die Fremdfinanzierungsquote von 25.0% auf 22.3%.

Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Basierend auf dem Börsenkurs vom 30. Juni 2020 errechnet sich daraus eine Ausschüttungsrendite von 2.6%. Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Jahr mit einem Börsenkurs von CHF 533.50 pro Anteil. Die Performance in der Berichtsperiode betrug 11.8%.

Vermögensrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	31.12.2020	30.06.2020	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	4 060 127	3 876 486	4.7%
Grundstücke			
Wohnbauten	1 439 316 670	1 436 411 000	0.2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	136 337 661	78 672 000	73.3%
Gemischte Bauten	151 683 118	151 197 000	0.3%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	10 068 212	20 807 000	-51.6%
Total Grundstücke	1 737 405 661	1 687 087 000	3.0%
Sonstige Vermögenswerte	11 694 060	13 703 357	-14.7%
Gesamtfondsvermögen	1 753 159 848	1 704 666 843	2.8%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	94 200 000	89 500 000	5.3%
- sonstige Verbindlichkeiten	23 072 852	23 621 902	-2.3%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	293 000 000	333 000 000	-12.0%
Total Verbindlichkeiten	410 272 852	446 121 902	-8.0%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 342 886 996	1 258 544 941	6.7%
Geschätzte Liquidationssteuern	128 861 202	128 757 405	0.1%
Nettofondsvermögen	1 214 025 794	1 129 787 536	7.5%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 218 915	3 218 915	0.0%
Emissionen	292 629	0	0.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 31. Dezember	3 511 544	3 218 915	9.1%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	345.70	351.00	-1.5%
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	2 359 555	3 605 233	-34.6%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 129 787 536	1 094 889 433	3.2%
Ausschüttung	- 43 455 353	- 43 455 353	0.0%
	1 086 332 183	1 051 434 080	3.3%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	99 224 268	0	0.0%
Gesamterfolg	28 469 343	78 353 456	-63.7%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 214 025 794	1 129 787 536	7.5%

Erfolgsrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	1.7.-31.12.2020	1.7.-31.12.2019	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	38 902 423	38 049 238	2.2%
Sonstige Erträge	1 362	- 9 015	-115.1%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	1 316 831	0	0.0%
Total Erträge	40 220 616	38 040 223	5.7%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	2 646 074	2 617 314	1.1%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2 808 497	2 807 484	0.0%
Ausserordentlicher Unterhalt	20 960	65 484	-68.0%
Liegenschaftsverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	1 856 998	1 811 436	2.5%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	2 686 756	3 179 310	-15.5%
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	5 436 589	5 035 732	8.0%
- die Depotbank ¹⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	68 255	218 005	-68.7%
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	15 524 129	15 734 765	-1.3%
Nettoertrag	24 696 487	22 305 458	10.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ²⁾	3 318 606	629 239	427.4%
Realisierter Erfolg	28 015 093	22 934 697	22.2%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	454 250	635 310	-28.5%
Gesamterfolg	28 469 343	23 570 007	20.8%

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.6.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2020
Kurzfristige Festhypotheken					
15.10.2018 - 14.10.2020	0.55%	30 000 000	0	- 30 000 000	0
01.12.2018 - 30.11.2021	0.54%	0	0	0	40 000 000
Total kurzfristige Festhypotheken		30 000 000	0	- 30 000 000	40 000 000
Feste Vorschüsse					
30.06.2020 - 30.07.2020	0.02%	59 500 000		- 59 500 000	0
30.07.2020 - 30.08.2020	0.02%		57 000 000	- 57 000 000	0
30.08.2020 - 02.09.2020	0.02%		57 000 000	- 57 000 000	0
30.09.2020 - 30.10.2020	0.02%		36 500 000	- 36 500 000	0
14.10.2020 - 30.10.2020	0.02%		30 000 000	- 30 000 000	0
30.10.2020 - 30.11.2020	0.02%		62 500 000	- 62 500 000	0
30.11.2020 - 31.12.2020	0.02%		57 200 000	- 57 200 000	0
31.12.2020 - 30.01.2021	0.02%		54 200 000	0	54 200 000
Total feste Vorschüsse		59 500 000	354 400 000	- 359 700 000	54 200 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		89 500 000	354 400 000	- 389 700 000	94 200 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.6.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2020
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
01.12.2018 - 30.11.2021	0.54%	40 000 000	0	0	0
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		100 000 000	0	0	60 000 000
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		333 000 000	0	0	293 000 000
Gesamttotal		422 500 000	354 400 000	- 389 700 000	387 200 000

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-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 2020 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 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 die Grundsätze für die Bewertung des Nettoinventarwertes und das Bewertungsergebnis per 30. Juni 2020.

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Winterthur, Tössfeldstrasse 35-37	57 372 087

Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
Domat/Ems, Via Nova 95/97,99/101	16 215 236

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	3.00%	2.75%
Rücknahmekommission	2.00%	0.00%

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	1.50%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	1.65%

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im ersten Halbjahr 2020/2021 wurden im Fondsvertrag folgende Änderungen vorgenommen:

- **§1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank**
Ziff. 3 / Neue Firma der Fondsleitung: „Fondsleitung ist die **Immofonds Asset Management AG**, Zürich.“

Die Änderungen wurde am 25. September 2020 mit Verfügung der FINMA bewilligt und auf Swiss Fund Data publiziert.

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. Obwohl wir bereits rund neun Monaten mit der Pandemie konfrontiert sind, sind die Auswirkungen dieser globalen Krise nach wie vor nur schwer abzuschätzen. Im Folgenden geben wir einen Überblick über die Situation beim IMMOFONDS.

Stand per 31. Dezember 2020

Per 31. Dezember 2020 wurden aufgrund der coronabedingten Schliessungen CHF 171 800 Mietzinserlasse an insgesamt 69 Mieter ausbezahlt. Das entspricht rund 66% der erwarteten und berücksichtigten Beträge. Die tieferen Auszahlungen sind im Wesentlichen auf das nicht zustande gekommene Gesetz, das einen Erlass der Miete von 60% für praktisch alle gewerblichen Mieter vorsah, zurückzuführen.

Aufgrund der durch den Bundesrat und die Kantone erneut verhängten Schliessungen seit dem 22. Dezember 2020 und der am 13. Januar 2021 durch den Bundesrat beschlossenen Verlängerung bis Ende Februar 2021, erwartet die Fondsleitung für das Geschäftsjahr 2020/2021 weitere Gesuche um Mietzinsreduktionen. Die in der Berichtsperiode vom 1. Juli 2020 bis zum 31. Dezember 2020 vereinbarten Mietzinsreduktionen in der Höhe von CHF 65 000, konnten vollumfänglich durch die bestehende Abgrenzung aufgefangen werden. Das Resultat per 31. Dezember 2020 wurde somit nicht zusätzlich belastet.

Aussage betreffend das Resultat und die Ausschüttung - Ausblick

Insgesamt sind die finanziellen Effekte auf das Resultat marginal und haben auf den Erfolg und die Ausschüttung des Fonds keinen wesentlichen Einfluss.

Die Langzeitauswirkungen auf den Fonds sind nur sehr schwer abzuschätzen. Per Bilanzstichtag konnten wir keine unmittelbaren, negative Effekte feststellen. Ob sich diese Tendenz in der Zukunft bestätigen wird, ist aus heutiger Sicht noch kaum 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 jedoch überzeugt, dass sich der IMMOFONDS aufgrund der starken Positionierung im Wohnsektor grundsätzlich als widerstandsfähig erweisen wird.

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 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	Arbachtstrasse 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
Buswil 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	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	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
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
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	9	2
Horw	Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenastrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See (ZG)	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
Hergiswoldstrasse	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	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	Wohn- ungen m ²	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Miet- ausfall- rate	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	66	5 733	0	0	114	38 894 000	21 134 040	36 754 000	2.3%	832 465
2	54	6 800	604	0	77	38 622 841	35 529 311	48 177 000	0.6%	1 003 665
0	24	1 567	0	0	19	3 198 000	5 665 995	7 017 000	3.4%	166 300
0	24	1 536	0	0	44	7 482 000	6 880 000	9 230 000	0.6%	218 668
6	24	2 744	0	0	61	12 808 442	9 203 000	14 384 000	5.8%	318 983
9	31	3 689	0	0	36	18 416 000	13 884 024	19 951 000	4.7%	425 682
0	36	2 376	0	0	25	5 183 000	6 763 003	10 587 000	3.5%	245 475
0	16	1 314	0	0	18	6 641 000	5 260 817	8 449 000	0.7%	193 797
2	17	1 574	0	0	23	6 701 000	5 651 563	10 522 000	0.0%	222 381
0	24	1 632	0	0	44	7 241 350	7 744 000	11 891 200	0.5%	239 638
0	25	1 647	300	0	5	3 243 787	5 780 000	8 578 000	1.1%	211 743
0	30	1 359	0	0	13	2 784 498	4 295 000	6 194 605	1.7%	148 670
0	15	1 075	0	0	14	3 168 000	3 750 000	6 102 000	0.0%	132 303
0	32	2 052	0	0	12	6 317 715	7 010 000	8 164 000	2.4%	211 752
6	24	2 716	0	0	47	8 114 000	8 861 100	9 678 000	3.3%	251 926
0	32	1 964	0	0	0	5 470 332	7 686 600	6 378 000	0.9%	191 720
0	45	3 105	0	0	29	7 334 000	11 494 600	11 604 000	0.5%	317 466
0	27	2 628	0	0	39	13 020 626	9 402 514	12 692 386	37.8%	189 108
9	30	4 014	0	0	63	17 840 000	12 731 058	17 140 000	6.6%	405 550
0	32	2 574	0	0	39	10 438 000	7 100 000	10 945 000	6.6%	268 342
0	41	2 962	0	0	48	20 607 000	17 956 000	19 653 000	0.0%	398 015
0	24	1 546	0	0	17	13 494 593	6 085 000	11 829 672	2.1%	202 704
8	24	2 608	0	0	35	10 353 600	9 320 030	12 417 800	3.4%	280 136
9	30	2 382	0	0	55	10 358 585	8 829 000	13 425 000	0.6%	219 066
0	32	2 160	0	0	20	3 776 000	6 970 490	8 722 000	0.7%	225 252
0	12	900	0	0	7	3 116 355	2 720 165	3 996 000	1.0%	101 117
0	38	2 860	0	0	23	14 984 369	11 117 192	17 674 000	0.8%	380 881
0	16	1 138	0	0	28	5 647 000	4 954 676	6 504 000	0.2%	144 196
0	16	968	0	0	1	2 266 000	3 082 066	4 858 000	1.1%	118 799
13	42	4 475	45	0	111	17 367 697	13 497 135	19 532 697	1.8%	497 567
5	25	2 530	0	0	31	9 396 226	8 604 569	9 289 226	12.8%	214 843
0	32	2 122	0	0	28	5 567 800	6 594 064	11 152 000	0.3%	233 024
0	17	1 260	0	0	16	5 062 000	3 800 028	6 308 000	2.8%	138 274
0	8	492	0	0	9	1 903 739	1 880 044	2 400 000	21.5%	44 274
0	40	3 569	0	0	91	20 019 509	13 743 758	20 464 000	4.5%	475 115
10	40	3 430	0	0	40	6 587 000	9 598 000	11 201 000	1.6%	269 840
5	20	1 780	0	0	20	6 564 762	5 430 000	6 869 000	0.1%	150 709
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	5 649 000	7 488 000	0.0%	196 506
0	23	1 262	214	0	20	3 667 288	5 399 900	5 858 670	0.2%	189 355
2	20	1 559	0	0	23	4 123 000	4 735 000	3 972 000	0.2%	133 275
3	15	1 287	0	0	26	4 257 177	4 309 375	3 839 247	19.9%	102 746
0	14	1 193	0	0	24	6 533 421	4 922 010	7 268 000	19.7%	131 416
2	17	1 469	0	0	12	6 130 668	4 791 000	6 269 496	8.8%	124 730
0	56	3 760	0	0	55	6 233 000	8 937 000	14 764 000	2.2%	360 761
0	54	3 336	0	0	67	19 192 378	11 310 000	21 701 000	1.0%	457 646
0	45	4 284	323	3 186	156	46 411 994	32 800 000	38 274 306	4.4%	849 119
0	33	2 343	0	0	32	5 542 475	6 900 000	10 728 000	5.0%	239 869
3	26	2 647	0	0	34	10 459 095	6 095 333	11 475 000	6.9%	254 648
8	40	3 708	0	0	50	7 133 120	14 090 050	13 297 788	1.1%	365 501
0	40	1 889	0	0	9	4 687 974	6 494 100	10 855 844	2.8%	245 252
0	24	1 256	0	0	30	11 214 596	4 450 197	10 472 000	0.3%	183 209
1	36	3 015	0	0	44	7 263 486	8 860 000	13 420 537	5.1%	314 576

		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	32
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	14	2
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
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		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 1. Halbjahr (CHF)
0	64	4 094	0	0	46	9 188 000	14 636 100	16 012 000	1.9%	412 107
1	29	2 493	103	0	50	11 683 622	11 119 950	15 264 000	2.9%	355 597
6	26	2 180	0	0	31	7 379 306	7 345 450	10 917 306	2.2%	234 002
0	38	2 910	69	0	46	13 733 000	9 910 346	18 717 000	2.6%	360 662
3	34	3 230	0	0	59	17 929 264	12 182 595	15 243 000	14.7%	342 828
0	21	2 150	0	0	31	9 858 320	7 037 000	10 015 000	7.3%	225 587
0	30	2 510	0	0	34	10 446 386	7 714 000	10 740 000	7.3%	256 569
0	36	2 282	0	0	16	3 617 470	7 149 952	9 528 000	3.9%	230 871
0	48	2 449	0	0	36	5 548 651	8 870 900	12 378 000	0.0%	292 205
19	26	3 306	0	0	43	8 977 200	12 444 977	15 629 200	0.5%	339 550
0	56	3 919	0	0	81	12 497 767	10 873 500	20 663 000	1.8%	441 987
3	92	6 733	0	0	107	25 812 192	19 274 650	34 890 000	1.7%	740 030
0	30	2 060	0	0	26	7 809 030	5 859 621	9 325 000	0.0%	231 628
7	96	7 346	0	0	74	15 196 640	18 357 000	32 429 331	1.7%	714 446
0	40	3 538	227	154	78	16 839 344	11 522 000	16 948 000	9.6%	399 884
0	21	2 424	0	0	38	13 076 088	8 909 950	16 542 088	0.8%	328 295
0	44	2 963	0	0	29	6 552 000	7 540 004	11 010 000	5.0%	289 539
0	18	1 459	0	0	24	6 718 000	3 543 206	6 835 000	5.4%	165 684
0	32	3 584	0	0	63	18 069 000	9 026 568	18 563 000	0.7%	424 929
0	24	1 768	0	0	8	3 969 249	4 912 000	7 268 109	1.4%	180 793
0	66	4 422	0	0	56	9 526 813	12 499 000	17 144 351	0.7%	449 983
4	41	4 592	271	174	71	17 994 510	16 625 500	18 727 000	9.2%	426 334
0	13	690	300	18	17	1 199 342	3 376 000	2 596 342	0.1%	95 917
0	26	2 188	0	0	25	10 449 000	6 140 200	11 105 000	7.7%	230 801
1	46	2 881	0	0	24	5 640 928	8 913 100	8 146 416	7.1%	235 116
0	52	3 288	0	0	59	8 509 745	11 564 990	19 812 000	0.2%	402 069
4	23	1 661	0	0	11	4 424 707	5 750 000	7 064 000	6.9%	168 785
3	24	2 551	0	0	35	9 484 267	8 666 211	8 304 000	8.0%	232 447
0	25	1 657	0	0	13	3 552 219	5 460 000	7 984 528	5.2%	177 481
0	21	1 462	0	0	22	2 846 000	4 760 000	6 316 000	0.1%	149 168
0	31	2 736	519	0	66	16 684 000	12 509 000	20 766 000	1.6%	440 164
1	22	1 527	130	0	0	6 973 000	5 590 000	7 122 000	0.7%	166 651
0	44	3 092	0	76	29	6 682 346	10 370 087	15 479 263	1.1%	362 152
0	18	1 884	0	0	19	7 848 000	5 786 085	8 904 000	5.3%	211 836
0	40	3 570	32	0	48	18 014 257	10 699 150	18 507 244	3.9%	414 843
1	46	3 508	0	100	56	11 030 952	9 798 000	9 169 581	18.7%	257 235
1	17	1 163	0	0	12	2 624 000	3 569 980	6 321 000	10.2%	123 163
0	9	630	0	0	4	1 423 423	2 300 000	3 358 000	0.0%	68 598
0	12	780	0	0	5	1 675 000	3 130 000	4 023 000	1.7%	92 548
0	37	1 517	0	0	22	4 794 000	5 239 990	9 969 000	0.9%	229 933
0	21	1 198	0	0	8	2 693 000	3 974 757	6 378 000	1.2%	144 229
0	22	1 526	0	0	31	3 609 075	6 354 890	8 442 000	2.5%	182 971
0	12	876	0	0	12	1 843 000	2 860 000	4 820 000	5.0%	101 948
0	17	1 101	0	100	11	2 178 000	3 786 801	5 172 000	0.0%	133 408
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.6%	547 125
2	18	2 162	598	0	48	14 836 000	11 373 826	21 030 000	3.0%	415 179
5	15	1 823	0	0	15	6 550 000	5 913 119	10 607 000	0.0%	222 352

		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	Witikonstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total¹⁾					393 099	224	209	638	1 417	973

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 Hinzu kommen CHF 106 925 Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) aus im 1. Halbjahr verkauften Liegenschaften (Domat/Ems, Via Nova 95-101).**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
Winterthur	Tössfeldstrasse 35-37 ²⁾	2020	1992		13 343	2	0	0	1	2
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					59 073	14	0	5	1	3

Davon im Baurecht

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

² Akquisition per 1. September 2020

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 1. Halbjahr (CHF)
0	23	1 662	0	0	17	3 768 000	6 419 980	9 534 000	0.0%	196 274
0	19	1 407	0	0	17	6 060 000	4 945 000	9 005 000	0.2%	202 269
0	26	1 800	0	126	42	9 339 839	8 009 940	12 123 627	4.7%	252 450
0	12	793	148	0	16	5 186 000	4 430 000	7 000 000	5.7%	142 734
4	6	718	0	0	0	10 216 066	5 047 000	10 043 000	12.3%	128 504
8	23	2 192	197	0	31	11 367 000	11 600 000	14 640 000	2.4%	298 012
0	15	1 393	0	0	13	5 347 000	5 482 450	12 719 000	0.0%	247 943
3	11	1 407	0	0	36	8 701 495	8 124 876	15 043 000	3.3%	287 465
0	12	1 001	0	0	11	12 546 273	5 630 000	13 866 000	0.6%	243 385
0	24	1 576	0	0	36	3 640 000	5 519 980	11 025 000	0.2%	204 953
0	16	960	0	0	4	2 140 000	3 246 020	6 498 000	0.2%	130 983
0	20	655	78	0	13	16 118 646	3 829 950	15 178 811	0.7%	208 879
0	32	1 683	326	0	31	7 069 000	9 219 960	14 450 000	1.0%	343 027
3	60	6 296	0	0	90	24 632 000	22 186 729	38 839 000	1.6%	779 059
0	21	1 089	0	0	17	7 836 566	5 718 000	11 445 000	2.9%	228 127
185	3 422	270 540	4 482	3 934	3 965	1 082 794 990	969 620 147	1 439 316 670	3.5%	31 981 741
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.6%	547 125
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.6%	547 125
0	1	103	2 384	107	30	13 782 502	9 163 000	14 171 000	6.6%	261 134
0	0	0	3 502	6 007	183	15 726 650	45 557 100	13 167 660	2.2%	1 014 244
0	0	0	9 146	964	295	28 412 277	32 700 020	28 668 984	4.3%	850 218
0	3	300	5 816	2 013	301	57 372 087	37 122 000	57 372 087	13.4%	503 812
0	5	378	1 203	313	1	4 840 596	6 450 045	9 626 571	0.2%	307 719
0	0	0	1 334	162	11	14 125 860	8 747 950	13 331 358	48.7%	131 445
0	9	781	23 385	9 566	821	134 259 971	139 740 115	136 337 661	8.4%	3 068 573
0	0	0	3 502	6 007	183	15 726 650	45 557 100	13 167 660	2.2%	1 014 244
0	0	0	3 502	6 007	183	15 726 650	45 557 100	13 167 660	2.2%	1 014 244

		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	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 ABRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Zürich	Regensdorferstrasse 63/65/67, 69	1959	1955	2003	2 669	2	4	9	12	0
Total					2 669	2	4	9	12	0

ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten					393 099	224	209	638	1 417	973
- davon im Baurecht					2 498	2	0	6	13	17
Kommerziell genutzte Liegenschaften					59 073	14	0	5	1	3
- 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					2 669	2	4	9	12	0
Total					501 308	253	233	789	1 482	1 032

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 1. Halbjahr (CHF)
2	16	1 428	418	0	35	6 001 610	6 049 000	6 308 552	5.1%	180 907
0	95	6 096	1 272	73	179	40 982 278	31 188 000	33 188 591	8.9%	814 432
2	31	2 487	1 033	217	102	20 247 671	17 790 000	21 048 000	3.8%	564 276
0	50	3 369	1 051	0	60	22 851 310	16 673 000	21 127 957	16.5%	467 408
2	42	3 928	1 150	0	76	31 174 430	18 387 045	26 594 019	15.0%	614 591
0	12	806	241	0	11	3 021 000	4 397 250	7 604 000	1.9%	179 866
0	5	480	414	0	0	13 798 985	9 916 000	20 484 000	0.0%	332 434
1	21	1 446	280	160	15	8 568 000	7 980 000	15 328 000	0.8%	330 978
7	272	20 040	5 860	450	478	146 645 286	112 380 295	151 683 118	8.4%	3 484 892
0	25	1 439	0	0	8	3 924 140	5 166 170	10 068 212	2.7%	181 506
0	25	1 439	0	0	8	3 924 140	5 166 170	10 068 212	2.7%	181 506
185	3 422	270 540	4 482	3 934	3 965	1 082 794 990	969 620 147	1 439 316 670	3.5%	31 981 741
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.6%	547 125
0	9	781	23 385	9 566	821	134 259 971	139 740 115	136 337 661	8.4%	3 068 573
0	0	0	3 502	6 007	183	15 726 650	45 557 100	13 167 660	2.2%	1 014 244
7	272	20 040	5 860	450	478	146 645 286	112 380 295	151 683 118	8.4%	3 484 892
0	25	1 439	0	0	8	3 924 140	5 166 170	10 068 212	2.7%	181 506
192	3 728	292 800	33 726	13 950	5 272	1 367 624 387	1 226 906 726	1 737 405 661	4.4%	38 716 712

Akquisitionen im 1. Halbjahr 2020/2021



Winterthur, Tössfeldstrasse 35-37

Der IMMOFONDS hat per 1. September 2020 an der Tössfeldstrasse in Winterthur eine Gewerbeliegenschaft an bester Lage erworben. Die zwei Gebäude sind rund 30 Jahre alt und in gutem Zustand. Sie bieten in einigen Jahren interessantes Potenzial für die Umnutzung zu Wohnen.

Die neu erworbene Liegenschaft liegt an zentraler Lage in Winterthur und umfasst rund 8 000 m² Büro- und Gewerberäume, die vorwiegend an Unternehmen aus dem technischen und aus dem öffentlichen Sektor vermietet sind. Die Liegenschaft verfügt ausserdem über drei Wohnungen und eine Tiefgarage mit 203 Einstellplätzen.

Die beiden Gebäude wurden in den Jahren 1989 und 1992 erstellt und sind in gutem Zustand. In den nächsten 10 bis 15 Jahren werden keine grösseren Investitionen erwartet.

Die Liegenschaft an der Tössfeldstrasse 35-37 liegt in einer viergeschossigen Wohnzone. Sie bietet aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zur angesehenen Fachhochschule ZHAW und in Fussdistanz zum Bahnhof Winterthur ein sehr attraktives Aus- und Umnutzungspotenzial in Richtung Wohnen, das in rund 15 Jahren realisiert werden soll. Winterthur ist die fünftgrösste Stadt der Schweiz, wächst überdurchschnittlich schnell und rechnet in den nächsten 20 Jahren mit einer Zunahme der Bevölkerung um 24%.



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

