



IMMOFONDS

suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

# Halbjahresbericht

per 30. Juni 2022





# Inhaltsverzeichnis

0.	2022	
	1.	2022
		10
		11
		12
		1
		1

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

## Verkaufsrestriktionen

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

FotoTitel-und Rückseite: Schaffhausen, Ampelgasse/Bachstrasse (Fotografie: Stefan Kubli)

## Organisation

<b>Rechtsform</b>	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
<b>Lancierung</b>	10. Dezember 2021
<b>Grundbesitz</b>	Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz
<b>Fondsleitung</b>	<p>Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30 / CH-8001 Zürich</p> <p>Verwaltungsrat - Andreas Janett, Präsident - Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin - Peter Bucher - René Chopard - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf</p> <p>Geschäftsleitung - Gabriela Theus, Geschäftsführerin - Stephan Ehram, CFO</p>
<b>Depotbank</b>	Zuger Kantonalbank, Zug
<b>Schätzungsexperte</b>	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
<b>Revisionsstelle</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>ISIN</b>	CH 114 668 515 6
<b>Valor</b>	114 668 515
<b>Handel</b>	Die Depotbank stellt für den IMMOFONDS suburban einen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher, indem sie ein Bulletin Board führt.

# Kennzahlen

## (ungeprüfte Zahlen)

<b>Eckdaten</b>	<b>30.06.2022</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	400 000
Inventarwert pro Anteil in CHF	104.00
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	102.00

<b>Vermögensrechnung in CHF Mio.</b>	
Gestehungskosten der Liegenschaften	53.1
Marktwert der Liegenschaften	54.4
Gesamtfondsvermögen	55.2
Fremdkapital	12.7
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	23.4%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	0.48%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.08
Nettofondsvermögen	41.6

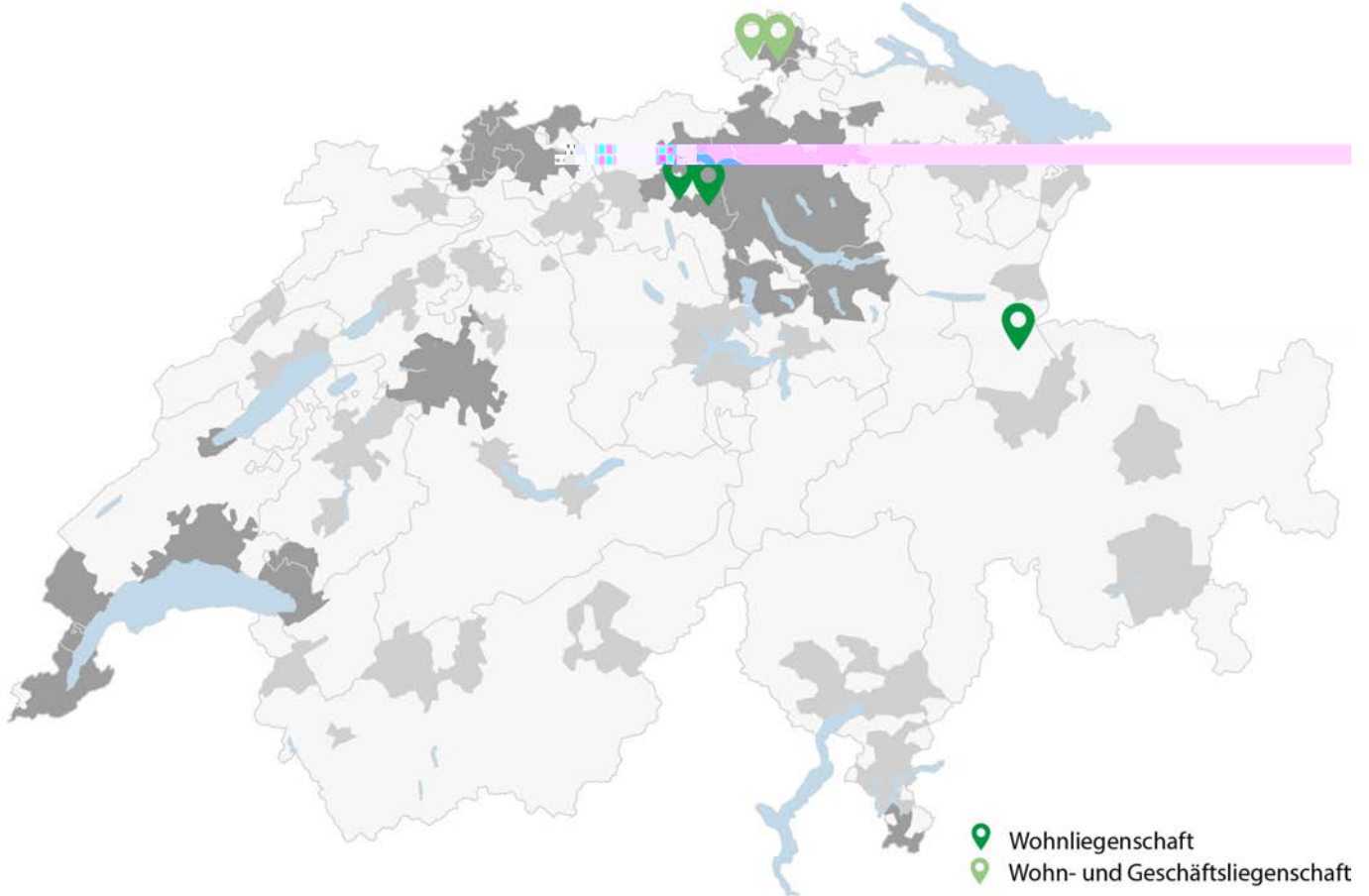
<b>Erfolgsrechnung in CHF Mio.</b>	<b>1. Halbjahr 2022<sup>1)</sup></b>
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	0.9
Mietausfallrate in %	6.3
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.0
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0
Nettoertrag	0.6
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1.1
Gesamterfolg	1.6

<b>Rendite und Performance in %</b>	
Ausschüttung pro Anteil in CHF <sup>2)</sup>	n/a
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 30.06.	n/a
Ausschüttungsquote	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	4.0
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	3.4
Anlagerendite 1. Halbjahr	4.0
Performance 1. Halbjahr	4.0
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.0
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.47
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV))	0.54

<sup>1)</sup> Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

<sup>2)</sup> Noch keine Ausschüttung

## Immobilienstandorte



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

**Liegenschaften nach Nutzung**  
(nach Sollmietertrag per 30. Juni 2022, annualisiert)

**Liegenschaften nach Kantonen**  
(nach Marktwerten)

**Wohnungen nach Wohnungsgrösse**  
(nach Anzahl)

**Liegenschaft nach Baujahr**  
(nach Marktwerten)

## Portfolio per 30. Juni 2022

### Aarau, Heuweg 3-7

Wohnliegenschaft

Beliebte durchgrünte Wohnlage in Aarau mit guter Anbindung an das Stadtzentrum, attraktiv für Familien, Erweiterungspotential im Bestand, Fernwärme geplant.

Baujahr	1987
Wärmeenergieträger	Gas
Mietfläche	1 537 m <sup>2</sup>
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.3 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.4 Mio.
Bruttorendite	3.2%

### Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15

Wohnliegenschaft

Hochwertige und grosszügige Wohnungen in ländlicher Umgebung, gute Anbindung nach Baden und Zürich

Baujahr	2008
Wärmeenergieträger	Wärmepumpe
Mietfläche	2 150 m <sup>2</sup>
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.5 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 13.4 Mio.
Bruttorendite	3.7%

### Sargans, Amperdellweg 10

Wohnliegenschaft

Gut möblierbare Wohnungen in grüner Umgebung, attraktive Mikrolage nahe Zentrum mit ansprechenden Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, sehr gute Bahnanbindung nach Chur und Zürich.

Baujahr	2011
Wärmeenergieträger	Gas
Mietfläche	1 459 m <sup>2</sup>
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.4 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 8.8 Mio.
Bruttorendite	4.0%

### Neuhausen am Rheinfl, Wildenstrasse 1-5, Zentralstrasse 9

Gemischt genutzte Liegenschaft

Zentrale Lage in Fussdistanz zum Bahnhof, kompakt geschnittene Wohnungen im günstigen Preisspektrum, ideale Lage für Gewerbe und Gastronomienutzungen im Erdgeschoss. Fernwärme in Prüfung.

Baujahr	1989
Wärmeenergieträger	Gas
Mietfläche	2 662 m <sup>2</sup>
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.6 Mio.
Wohnanteil	64%
Marktwert	CHF 12.8 Mio.
Bruttorendite	4.7%

### Schaffhausen, Ampelngasse 10-12, Bachstrasse 19-27

Gemischt genutzte Liegenschaft

Zentral gelegene Altstadtliegenschaft mit gefragten Kleinwohnungen und gewerblicher Erdgeschossnutzung, Umnutzungspotential des ehemals gewerblich genutzten Annexbaus. Fernwärme in Prüfung.

Baujahr	vor 1900
Wärmeenergieträger	Gas
Mietfläche	2 550 m <sup>2</sup>
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.4 Mio.
Wohnanteil	61%
Marktwert	CHF 10.0 Mio.
Bruttorendite	3.9%

## Inventar

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m <sup>2</sup>	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
<b>WOHNBAUTEN</b>										
Aarau	Heuweg 3-7	2021	1987		3 393	2	0	3	9	6
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2022	2008		3 487	3	0	1	11	9
Sargans	Amperdellweg 10	2022	2011		2 250	1	0	4	13	1
<b>Total</b>					<b>9 130</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>33</b>	<b>16</b>

### KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Keine										
<b>Total</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### GEMISCHTE BAUTEN

Neuhausen am Rheinfall	Wildenstrasse 1-5	2022	1989		1 922	3	2	10	8	4
Schaffhausen	Ampelgasse 10-12 , Bachstrasse 19-27	2022	vor 1900	1991	804	3	5	12	6	0
<b>Total</b>					<b>2 726</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>22</b>	<b>14</b>	<b>4</b>

### BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN

Keine										
<b>Total</b>					<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### ZUSAMMENFASSUNG

Wohnbauten					9 130	6	0	8	33	16
Kommerziell genutzte Liegenschaften					0	0	0	0	0	0
Gemischte Bauten					2 726	6	7	22	14	4
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten					0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>					<b>11 856</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>47</b>	<b>20</b>

<sup>1</sup> umfasst Periodenleerstände, Mietzinsreduktionen und Veränderungen der Debitorenverluste

<sup>2</sup> 10. Dezember 2021 bis 30. Juni 2022



5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m <sup>2</sup>	Läden/ Büros m <sup>2</sup>	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m <sup>2</sup>	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate <sup>1)</sup>	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF) <sup>2)</sup>
0	18	1 537	0	0	30	9 328 111	6 586 000	9 350 000	5.0%	164 374
0	21	2 150	0	0	40	12 935 774	7 195 000	13 380 000	3.2%	239 991
0	18	1 459	0	0	24	8 798 867	3 539 817	8 820 000	1.5%	172 780
<b>0</b>	<b>57</b>	<b>5 145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>94</b>	<b>31 062 751</b>	<b>17 320 817</b>	<b>31 550 000</b>	<b>3.2%</b>	<b>577 145</b>

## Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2022

**Der IMMOFONDS suburban blickt auf ein erfolgreiches erstes Geschäftshalbjahr 2022 zurück. Mit der Lancierung des Fonds im Dezember 2021 konnten CHF 40 Mio. aufgenommen und innert weniger Wochen investiert werden. Per 30. Juni 2022 liegt der Marktwert des Immobilienportfolios bei CHF 54.4 Mio. mit einem jährlichen Sollmietertrag von CHF 2.1 Mio. Der IMMOFONDS suburban erzielte in seinem ersten Geschäftshalbjahr 2022 einen Nettoertrag von CHF 0.6 Mio. und einen Gesamterfolg von CHF 1.6 Mio.**

Das erste Geschäftshalbjahr 2022 (10. Dezember 2021 bis 30. Juni 2022) des IMMOFONDS suburban stand ganz im Zeichen des erfolgreichen Aufbaus eines Immobilienportfolios. Mit der Lancierung des IMMOFONDS suburban am 10. Dezember 2021 konnte die Fondsleitung Kapital in Höhe von CHF 40 Mio. aufnehmen und dieses bis Anfang Februar 2022 in vier attraktive Immobilien entsprechend der Anlagestrategie investieren. Die drei Wohnliegenschaften und eine gemischt genutzte Liegenschaft liegen in den Kantonen Aargau, St. Gallen und Schaffhausen. Mit dem Erwerb einer weiteren gemischt genutzten Liegenschaft im April 2022, ebenfalls im Kanton Schaffhausen, ist es der Fondsleitung in einem anspruchsvollen Marktumfeld gelungen, per 30. Juni 2022 für den IMMOFONDS suburban erfolgreich ein Immobilienportfolio mit einem Marktwert von CHF 54.4 Mio. aufzubauen. Die fünf Liegenschaften weisen interessante Entwicklungsperspektiven auf und verfügen insgesamt über eine Mietfläche von rund 10'350 m<sup>2</sup>. Der jährliche Sollmietertrag des Portfolios beläuft sich auf CHF 2.1 Mio.

### Klare strategische Ausrichtung

Der IMMOFONDS suburban fokussiert vor allem auf Wohnliegenschaften ausserhalb der Grosszentren an Lagen von regionaler Bedeutung und mit guter Mikrolage, die in den kommenden Jahren von einer wachsenden Bevölkerung profitieren werden. Ergänzend sind untergeordnet auch Anlagen in Gewerbeliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften möglich.

Der strategische Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen des IMMOFONDS suburban liegt vor allem in den Grossräumen Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Gebiet, St. Galler Rheintal, Wallis und im Tessin. Gute Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und medizinische Versorgung sind für die Fondsleitung bei ihren Investitionsentscheiden von grosser Bedeutung. Zudem wird bei allen Immobilieninvestitionen die ESG-Strategie der Fondsleitung mit klaren Zielvorgaben, u.a. hinsichtlich CO<sub>2</sub>-Ausstoss, erneuerbarer Energie, Biodiversität und umweltfreundlicher Mobilität berücksichtigt.

### Erläuterungen zum Finanzergebnis

Per Bilanzstichtag 30. Juni 2022 hält der IMMOFONDS suburban fünf Liegenschaften: drei Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften mit einer Bruttorendite von 3.9% bezogen auf das Gesamtportfolio. Der Wohnanteil im Portfolio beläuft sich auf 73.5% und die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 23.4%. Im ersten Halbjahr 2022 erreichten die Mietzinseinnahmen CHF 0.9 Mio. und der Mietausfall betrug in der Periode 6.3%. Der IMMOFONDS suburban schliesst sein erstes Geschäftshalbjahr 2022 mit einem Nettoertrag von CHF 0.6 Mio. und einem Gesamterfolg von CHF 1.6 Mio. ab.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) des IMMOFONDS suburban beträgt per Bilanzstichtag CHF 55.2 Mio. und das Nettofondsvermögen (NAV) beläuft sich auf CHF 41.6 Mio. Seit der Lancierung des IMMOFONDS suburban ist der NAV pro Anteil um 4% auf CHF 104.00 gestiegen.

### Erste Erfolge zur Reduktion des Leerstands

Operativ hat die Fondsleitung den Fokus bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften auf Massnahmen zur Reduktion der aktuellen Leerstände gelegt. Dabei konnten bereits erste Erfolge erzielt werden: In der Liegenschaft in Schaffhausen wurden Verhandlungen für die Zwischennutzung des leer stehenden Annexbaus, einem ehemaligen Ladengeschäft, aufgenommen. In Neuhausen werden Alternativen für die Nutzung von bestehenden Parkplätzen geprüft und in Aarau ist die Sanierung der Wohnliegenschaft unter anderem durch Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen. Durch die Umsetzung dieser Massnahmen erwartet die Fondsleitung eine deutliche Verbesserung der Rendite.

### Schwerpunkte in der zweiten Jahreshälfte

Im Fokus des zweiten Halbjahres 2022 steht der weitere Aufbau des Immobilienportfolios des IMMOFONDS suburban. Die Fondsleitung prüft gegenwärtig verschiedene interessante und strategiekonforme Investitionsobjekte in der Innerschweiz, der Westschweiz und im Tessin.

# Vermögensrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	<b>30.06.2022</b>
<b>AKTIVEN</b>	
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	596 921
<b>Grundstücke</b>	
Wohnbauten	31 550 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0
Gemischte Bauten	22 800 000
<b>Total Grundstücke</b>	<b>54 350 000</b>
Sonstige Vermögenswerte	214 174
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>55 161 095</b>
<b>PASSIVEN</b>	
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	12 700 000
- sonstige Verbindlichkeiten	644 631
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>13 344 631</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>41 816 464</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	211 300
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>41 605 164</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	
Stand 10. Dezember <sup>1)</sup>	0
Emissionen	400 000
Rücknahmen	0
Stand 30. Juni	400 000
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>104.00</b>
<b>Informationen zur Bilanz</b>	
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	0
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	0
Ausschüttung	0
	<b>0</b>
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	40 000 000
Gesamterfolg	1 605 164
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>41 605 164</b>

<sup>1</sup> Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

## Erfolgsrechnung in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	10.12.21-30.06.22 <sup>1</sup>
<b>ERTRÄGE</b>	
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	945 787
Sonstige Erträge	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0
<b>Total Erträge</b>	<b>945 787</b>
<b>AUFWENDUNGEN</b>	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	7 532
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	47 663
Ausserordentlicher Unterhalt	0
Liegenschaftsverwaltung	
- Liegenschaftenaufwand	42 822
- Verwaltungsaufwand <sup>2)</sup>	0
Gewinn- und Kapitalsteuern	74 667
Schätzungs- und Revisionskosten <sup>3)</sup>	0
Reglementarische Vergütung an	
- die Fondsleitung	206 835
- die Depotbank <sup>2)</sup>	0
Übrige Aufwendungen	15 193
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>394 710</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>551 076</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>551 076</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	1 054 088
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1 605 164</b>

<sup>1</sup> Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

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

<sup>3</sup> Schätzungskosten werden aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

# Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

## Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 10.12.2021 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2022
<b>Kurzfristige Festhypotheken</b>					
Keine					
<b>Total kurzfristige Festhypotheken</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Feste Vorschüsse</b>					
09.02.2022 - 28.02.2022	0.20%	0	3 500 000	- 3 500 000	0
01.03.2022 - 31.03.2022	0.20%		13 000 000	- 13 000 000	0
31.03.2022 - 30.04.2022	0.20%		12 800 000	- 12 800 000	0
30.04.2022 - 30.05.2022	0.20%		12 800 000	- 12 800 000	0
30.05.2022 - 30.06.2022	0.20%		12 400 000	- 12 400 000	0
30.06.2022 - 30.07.2022	0.48%		12 700 000	0	12 700 000
<b>Total feste Vorschüsse</b>		<b>0</b>	<b>67 200 000</b>	<b>- 54 500 000</b>	<b>12 700 000</b>
<b>Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>0</b>	<b>67 200 000</b>	<b>- 54 500 000</b>	<b>12 700 000</b>

## Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 10.12.2021 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2022
<b>Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren</b>					
Keine					
<b>Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren</b>					
Keine					
<b>Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Gesamttotal</b>		<b>0</b>	<b>67 200 000</b>	<b>- 54 500 000</b>	<b>12 700 000</b>

<sup>1</sup> Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

## Anhang

### Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

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

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

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

Für den Halbjahresbericht wurde keine Bewertung über das gesamte Portfolio erstellt. Wertvermehrnde Investitionen wurden zum Marktwert der letzten Bewertung vom 31. März 2022 addiert. Bei Zukäufen in der Berichtsperiode wird eine Bewertung nach den Grundsätzen gemäss Art. 84, Abs. 2, Bst. c KKV FINMA erstellt. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- bzw. Kostenwerten bilanziert.

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

### Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Aarau, Heuweg 3-7	9 324 835
Neuhausen am Rheinfall, Wildenstrasse 1-5	12 282 672
Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15	12 935 774
Sargans, Ampedellweg 10	8 798 867
Schaffhausen, Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27	9 739 189
Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
keine	

Die Fondsleitung hat per 20. Januar 2022 und 9. Februar 2022 die Liegenschaften in Niederrohrdorf, Mellingerstrasse und Sargans, Ampedellweg vom IMMOFONDS auf den IMMOFONDS suburban übertragen. Der Wert dieser Liegenschaften

wurde von der Schätzungsexpertin Jones Lang LaSalle AG überprüft. Zudem hat Wüest Partner AG die Marktkonformität der Kaufpreise bestätigt.

### Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	3.00%	1.50%
Rücknahmekommission	2.00%	0.00%

### Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission (annualisiert)	0.90%	0.75%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	0.00%
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	2.00%

### Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

keine

### Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu folgenden Änderungen des Fondsvertrages:

Diverse Anpassungen im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten des Finanzdienstleistungs- und Finanzinstitutsgesetz. Die FINMA hat dem Immobilienfonds vom Grundsatz, dass die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen darf, eine Ausnahme bis zum 31. Dezember 2026 gewährt. Hiernach darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt maximal die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen (vgl. § 1 Ziffer 5 und § 14 Ziffer 2).

Die Änderungen sind per 4. März 2022 und 30. Mai 2022 in Kraft getreten. Der aktuelle Fondsvertrag ist auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert.

### Information über Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf/von Nahestehende(n) stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziffer 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS)). Der Kauf der Liegenschaften in Niederrohrdorf und Sargans gilt gemäss FINMA nicht als Geschäft zwischen Nahestehenden, sondern als Geschäft zwischen Fonds der gleichen Fondsleitung. Für die Bemühungen beim Verkauf der Liegenschaften wurden gemäss Art. 32 Abs. 3 KKV keine Vergütungen belastet.





IMMOFONDS

suburban

**Immofonds Asset Management AG**

Rämistrasse 30 / CH-8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

