IMMOFONDS
solid investiert – seit 1955

IMMOFONDS

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Emissionsprospekt vom 3. November 2026



Emissionsprospekt

Fondsname:	IMMOFONDS
	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»
Fondsleitung und Vermögensverwalter:	Immofonds Asset Management AG, Zürich
Depotbank:	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Zahlstelle:	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Vertrieb:	Schweiz
Prüfgesellschaft	KPMG AG, Zürich
Schätzungsexpertin:	Jones Lang LaSalle AG, Zürich

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

Der Prospekt wurde in Übereinstimmung mit den gültigen Regularien, insbesondere der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) und dem Kotierungsreglement der SIX Swiss Exchange («KR»), das vom 6. November 2024 datiert und am 12. Mai 2025 in Kraft getreten ist, erstellt, und auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle geprüft oder genehmigt.

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

Inhaltsverzeichnis

1	Das Angebot	4
2	Informationen über den IMMOFONDS	6
3	Informationen über die Fondsleitung	8
4	Informationen über die Depotbank	9
5	Informationen über Dritte	9
6	Risiken	10
7	Weitere Informationen	12

1 Das Angebot

1.1 Rechtsgrundlage

Die Fondsleitung des IMMOFONDS hat am 10. September 2026 die Emission von

maximal 429’189 Anteilen des IMMOFONDS

beschlossen. Damit erhöht sich die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile von 3'862’698 auf maximal 4'291’887 Anteile. Die Emission wird kommissionsweise („best effort basis“) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Die Ausgabe erfolgt im Bezugsrecht. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag reduziert. Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Für besondere Risiken im Zusammenhang mit einer „best effort“-Emission wird auf die nachstehenden „Risiken aufgrund der „best effort“-Emission unter Ziffer 6.15 verwiesen.

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

1.2 Bezugsfrist

Vom 11. November 2026 bis 24. November 2026, 12.00 Uhr (MEZ)

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

1.3 Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein **(1) Bezugsrecht** zugeteilt. **Neun** (**9) Bezugsrechte** berechtigen zum Bezug von **einem (1) neuen Anteil** gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

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

1.4 Bezugspreis

CHF 482.00 netto je neuen Anteil.

Der Bezugspreis für die neuen Anteile wurde gemäss § 17 des Fondsvertrages festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert je Anteil per 30. Juni 2026 (nach Abzug der Ausschüttung), zuzüglich den Einkauf in den laufenden Ertrag für die Periode vom 1. Juli 2026 bis zur Liberierung am 27. November 2026 und schliesst eine Ausgabekommission gemäss § 18 Ziff. 1 des Fondsvertrages ein. Der Bezugspreis wurde auf einen Franken gerundet.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 30. Juni 2026 neu geschätzt bzw. überprüft. Diese Schätzungen bildeten die Grundlage für die Errechnung des Ausgabepreises.

1.5 Zuteilung Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 10. November 2026 (nach Handelsschluss); ab dem 11. November 2026 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

1.6 Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 11. November 2026 bis zum 20. November 2026 an der SIX Swiss Exchange statt.

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

1.7 Ausübung des Bezugsrechts

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

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

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos ohne Entschädigung.

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

1.8 Liberierung

27. November 2026

1.9 Lieferung

Die neuen Anteile werden über SIX SIS AG geliefert.

1.10 Anlegerkreis

Der Fonds steht allen Anlegern offen (unbeschränkter Anlegerkreis).

1.11 Kotierung / Erster Handelstag

Die Kotierung der maximal 429’189 neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange (Art. 105 ff. KR) ist auf den 27. November 2026 beantragt und bewilligt worden. Die bisherigen Anteile sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange (Art. 105 ff. KR) kotiert. Die Handelswährung ist Schweizerfranken (CHF).

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

1.12 Verurkundung

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

1.13 Ausschüttungsberechtigung

Die neuen Anteile berechtigen zur Teilnahme am Erfolg des Immobilienfonds ab 1. Juli 2026.

1.14 Verwendung des Emissionserlöses

Der Erlös dieser Kapitalerhöhung wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds zum Ausbau des Liegenschaftsportfolios verwendet. Die zusätzlichen Mittel sind insbesondere das Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern und Bauprojekte in Prilly, La Tour-de-Peilz, Lausanne Bonne-Espérance und Zürich Konradstrasse vorgesehen. Des Weiteren werden die Mittel zur Umsetzung bereits geplanter ESG-Massnahmen eingesetzt.

1.15 Valorennummer / ISIN

Anteile IMMOFONDS

Valorennummer:	977876
ISIN:	CH0009778769
Tickersymbol:	IM

Bezugsrecht

Valorennummer:	161100669
ISIN:	CH1611006698
Tickersymbol:	IM1

1.16 Verkaufsrestriktionen

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

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

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

1.17 Terminübersicht

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte (nach Handelsschluss)	10. November 2026
Beginn der Bezugsfrist	11. November 2026
Beginn Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange	11. November 2026
Ende Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange	20. November 2026
Ende der Bezugsfrist	24. November 2026, 12.00 Uhr (MEZ)
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile	25. November 2026
Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile	27. November 2026
Kotierung und erster Handelstag der neuen Anteile	27. November 2026

1.18 Force Majeure

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

1.19 Erklärung

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

2 Informationen über den IMMOFONDS

2.1 Allgemeine Angaben zum Fonds

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

Der derzeit gültige Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung erstellt und am 14. Oktober 2026 von der FINMA genehmigt.

2.2 Börsenkotierung

Die Anteile des IMMOFONDS wurden am 16. September 1980 erstmals zum offiziellen Handel und zur Kotierung an der Effektenbörse von Zürich zugelassen. Seit dem 1. Februar 1999 sind sie gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange (Art. 105 ff. KR) kotiert.

2.3 Anlageziel und Anlagepolitik sowie Beschränkungen

Der Fonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen, insbesondere in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz, unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung. Er muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage verteilen. Im Zentrum der Anlagepolitik steht das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios. Erklärtes Anlageziel des Fonds ist die langfristige Substanzerstellung und -erhaltung bei angemessenem Ertrag. Der Immobilienfonds verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

Für detaillierte Angaben zu den Anlagevorschriften, zur Anlagepolitik und zu den Anlagebeschränkungen wird auf den Fondsprospekt (Ziffer 1.2) und den Fondsvertrag (§§ 7–15) in Anhang 3 verwiesen.

2.4 Profil des typischen Anlegers

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

2.5 Fondsdomizil

Schweiz

2.6 Fondsleitung

Immofonds Asset Management AG, Zürich

2.7 Depotbank

Zürcher Kantonalbank, Zürich

2.8 Vertreiber

Zuger Kantonalbank, Zug

2.9 Lead Manager

Zürcher Kantonalbank, Zürich

2.10 Vergütungen und Nebenkosten

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

2.11 Geschäftsjahr

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

2.12 Kapitalveränderungen

in CHF Mio.	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**	**2020/21**
Nettofondsvermögen	1’856.3	1’732.1	1’498.5	1’434.0	1’394.2	1’290.0
Gesamtfondsvermögen	2’844.1	2’571.0	2’348.9	2’196.2	2’010.4	1’827.0
Verkehrswert der Liegenschaften	2’805.3	2’548.3	2’325.1	2’172.5	1’987.9	1’810.0

2.13 Ausschüttungen

in CHF	**2025/26**	**2024/25**	**2023/24**	**2022/23**	**2021/22**	**2020/21**
Ausschüttung/Anteil	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50	13.50
Ausschüttungsbetrag	52’146’423	52’146’423	47’405’844	47’405’844	47’405’844	47’405’844

2.14 Kursentwicklungen

in CHF	2025/26	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Höchst	704.00	632.00	580.00	582.00	636.00	590.00
Tiefst	610.00	518.00	485.00	448.50	505.00	476.53
Schlusskurs	686.00	616.00	534.00	540.00	520.00	590.00

2.15 Portfolioveränderung seit 1. Juli 2026

Der Immobilienfonds hat in der Periode seit 1. Juli 2026 keine Liegenschaften gekauft.

2.16 Relevante Steuervorschriften

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

Der Immobilienfonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung.

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

2.17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

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

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

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

2.18 Weitere Angaben zum Fonds

Der geprüfte Jahresbericht des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres per 30. Juni 2026 und der ungeprüfte Halbjahresbericht per 31. Dezember 2025 sowie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag des IMMOFONDS bilden integrierende Bestandteile dieses Emissionsprospekts und sind in den Anhängen 1, 2 und 3 des vorliegenden Dokuments enthalten.

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

3 Informationen über die Fondsleitung

3.1 Allgemeine Angaben

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

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

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz zwei kollektive Kapitalanlagen, wobei sich das verwaltete Vermögen auf rund CHF 3 Mrd. beläuft.

3.2 Verwaltungsrat

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

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

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

3.3 Geschäftsleitung

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

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

3.4 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren

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

3.5 Anlageentscheide

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

3.6 Übertragung von Teilaufgaben

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

4 Informationen über die Depotbank

4.1 Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung

Als Depotbank fungiert die Zürcher Kantonalbank mit Sitz in Zürich.

Weitere Angaben zur Depotbank können dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, Ziff. 3 sowie § 4 entnommen werden (vgl. Anhang 3).

5 Informationen über Dritte

5.1 Zahlstelle

Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

5.2 Vertreiber

Zuger Kantonalbank, Zug

5.3 Lead Manager

Zürcher Kantonalbank, Zürich

5.4 Prüfgesellschaft

KPMG AG, Zürich

5.5 Schätzungsexperte

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

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Jones Lang LaSalle AG, als Schätzungsexpertin beauftragt. Verantwortliche Personen sind Daniel Macht und Sabrina Läderach.

6 Risiken

6.1 Investitionsrisiken

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

6.2 Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

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

6.3 Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes

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

6.4 Beschränkte Liquidität

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

6.5 Zinsentwicklung / Inflation

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

6.6 Bewertung der Immobilien

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

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

6.7 Erstellen von Bauten, Bauprojekte

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

6.8 Umweltrisiken und Altlasten

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

6.9 Änderung von Gesetzen oder Vorschriften

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

6.10 Preisbildung

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

6.11 Wertentwicklung des Immobilienfonds

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

6.12 Nachhaltigkeitsbezogene Risiken

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

Festlegung und Umsetzung nachhaltiger Anlageziele führen. Dies kann die Vergleichbarkeit verschiedener nachhaltiger Finanzprodukte erschweren.

6.13 Besondere Risiken im Zusammenhang mit dem gewählten Nachhaltigkeitsansatz

Es besteht das Risiko, dass die von der Fondsleitung definierten Absenkpfade zu erhöhten Kosten für den Immobilienfonds führen können. Die im Rahmen der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgten energetischen oder anderen Massnahmen schlagen sich nicht zwangsläufig in höheren Bewertungen, respektive höheren Mieterträgen nieder. Entsprechend kann sich das Vermögen des Immobilienfonds im Vergleich zu einem ähnlichen Anlagefonds mit Immobilienanlagen ohne Nachhaltigkeitsbezug anders entwickeln. Zudem kann die Abhängigkeit von Daten Dritter zu operationellen Risiken führen. Es gibt zurzeit kein allgemein akzeptiertes Rahmenwerk oder eine allgemeingültige Liste von Faktoren, die es zu berücksichtigen gilt, um die Nachhaltigkeit von Immobilienanlagen zu gewährleisten. Die Erreichung des von der Fondsleitung verfolgten Ziels der Klimaneutralität (Netto-Null CO_2) des Portfolios bis spätestens 2045 hängt von diversen auch externen Faktoren wie der Richtigkeit und Vollständigkeit Daten Dritter, der Dauer von Baubewilligungsverfahren, der Verfügbarkeit von nachhaltiger Energie, regulatorischen Vorgaben, Materialverfügbarkeiten, Lieferzeiten, technischen Möglichkeiten etc. ab, was zu Verzögerungen in der Zielerreichung führen kann.

6.14 Liquiditätsrisikomanagement

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

6.15 Risiken aufgrund der «best effort»-Emission

Die Emission wird kommissionsweise («best effort» Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 11. November 2026 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden, und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis in Übereinstimmungen mit der AMAS Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010, Stand 15. April 2025) nicht angepasst. Deshalb könnte der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises/ Kurses durch das Bezugsverhältnis.

7 Weitere Informationen

7.1 Nützliche Hinweise

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

7.2 Bekanntmachungen

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Die aktuellen Informationen zum Immobilienfonds können im Internet unter www.immofonds.ch abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf dem offiziellen Publikationsorgan www.swissfunddata.ch.

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

7.3 Versicherung der Immobilien

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

7.4 Verantwortlichkeitserklärung

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

7.5 Dokumente

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

Zürich, 3. November 2026

Die Fondsleitung

Immofonds Asset Management AG

Anhang 1:

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2026

Anhang 2:

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2025

Anhang 3:

Aktueller Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Jahresbericht

per 30. Juni 2026



Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Kennzahlen	5
Organisation	6
Anlagestrategie	7
Portfolio	9
ESG	12
Kommentar der Fondsleitung	15
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Verwendung des Erfolges	20
Anhang	21
Revisionsbericht	26
Inventar	30
Schätzerbericht	38

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.

Fotos: Birsfelden, Hauptstrasse 84, 86, 88, Muttenzerstrasse 2, Weidenweg 8, 8a, 10 (Fotografie: Stefan Kubli)

Auf einen Blick

MARKTWERT IMMOBILIEN
2.8 MRD. CHF

WOHNNUTZUNG
78.8 %

VERSCHULDUNG
24.4 %

NAV PRO ANTEIL
480.55 CHF

AUSSCHÜTTUNG PRO ANTEIL
13.50 CHF

ANLAGERENDITE
10.5 %

TER GAV
0.61 %

EMISSIONSINTENSITÄT
11.6 KG CO_2E / M^2
(SCOPE 1+2)

Kennzahlen

Eckdaten	30.06.2026	30.06.2025	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 862 698	3 862 698	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	480.55	448.40	7.2%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	457.00	426.00	7.3%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	704.00	632.00	11.4%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	610.00	518.00	17.8%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	686.00	616.00	11.4%
Agio/Disagio	42.8%	37.4%	14.4%

Vermögensrechnung in CHF Mio.			
Gestehungskosten der Liegenschaften	1 844.3	1 741.9	5.9%
Marktwert der Liegenschaften	2 805.3	2 548.3	10.1%
Gesamtfondsvermögen	2 844.1	2 571.0	10.6%
Fremdkapital	684.3	571.1	19.8%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	24.4%	22.4%	8.8%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.20%	1.37%	-12.4%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	3.65	3.64	0.3%
Nettofondsvermögen	1 856.3	1 732.1	7.2%
Börsenkapitalisierung	2 649.8	2 379.4	11.4%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.	2025/2026	2024/2025	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	91.8	91.1	0.7%
Mietausfallrate[1)]	1.7%	1.7%	0.0%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	6.3	7.0	-10.0%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	50.0	51.7	-3.4%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	1.6	-100.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	126.4	82.1	54.0%
Gesamterfolg	176.4	135.5	30.2%

Rendite und Performance in %			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.0	2.2	-10.2%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	104.4	100.8	3.5%
Eigenkapitalrendite (ROE)	10.2	8.2	23.6%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.8	5.8	17.0%
Anlagerendite	10.5	8.5	23.4%
Performance	13.6	19.9	-31.9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.7	71.7	0.0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} (GAV))	0.61	0.64	-4.3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} (MV))	0.66	0.74	-10.9%

Umweltrelevante Kennzahlen[2)]	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Abdeckungsgrad Wärme in % EBF	100.0	100.0	0.0%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	49.1	42.6	15.3%
Energieverbrauch in MWh, Scope 1+2	43 026	44 305	-2.9%
Energieintensität in kWh pro m^2 EBF	96.3	100.9	-4.6%
Treibhausgasemissionen in t CO_2e	5 194	5 878	-11.6%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_2e pro m^2 EBF, Scope 1	10.1	12.0	-15.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_2e pro m^2 EBF, Scope 1+2	11.6	13.4	-13.4%

[1] Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

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

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

Organisation

Rechtsform	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
Lancierung	1955
Grundbesitz	Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz
Fondsleitung	Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich Verwaltungsrat - Andreas Janett, Präsident - Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin - Peter Bucher - Dr. Jan Damrau - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf Geschäftsleitung - Gabriela Theus, Geschäftsführerin - Stephan Ehrsam, CFO
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Schätzungsexperten	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG AG, Zürich
Börsenhandel	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / Valoren-Nr. 977 876

Anlagestrategie

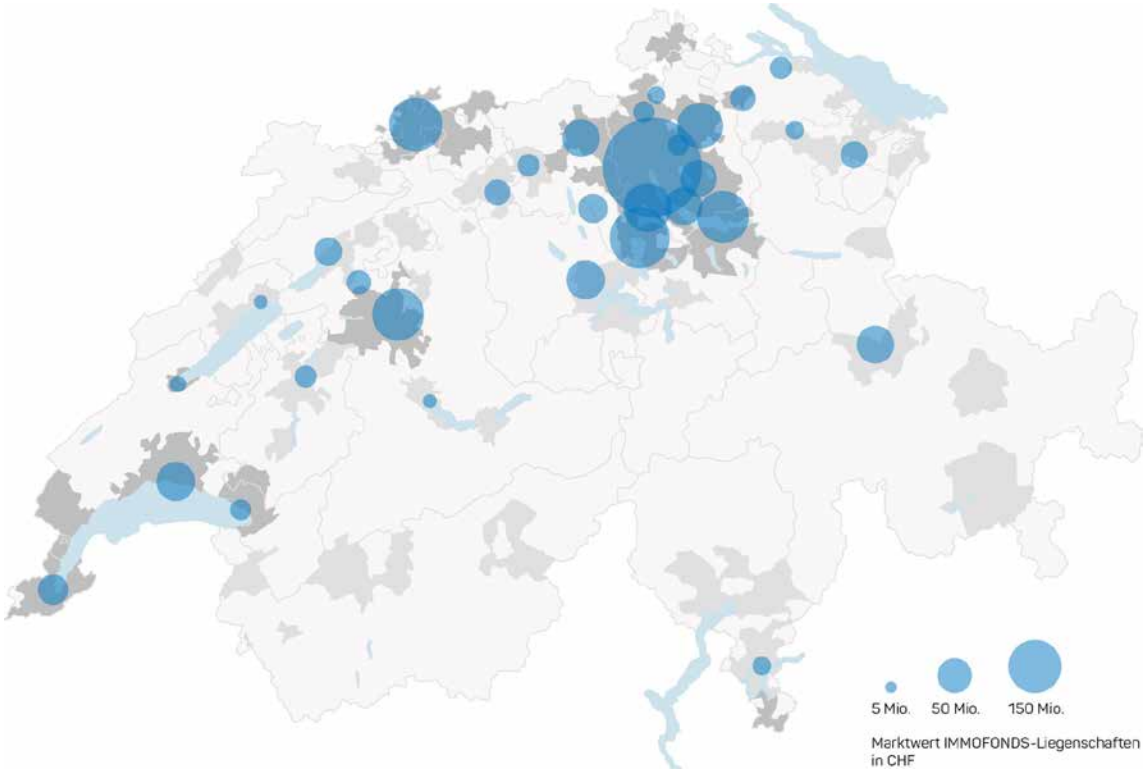
Der IMMOFONDS ist einer der führenden Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Er investiert seit 1955 vorwiegend in konjunkturresistente Wohnliegenschaften und richtet sich an institutionelle und private Anleger mit langfristigem Anlagehorizont, die stabile Erträge suchen.

Der IMMOFONDS investiert bevorzugt in wertbeständige, ertragssichere Wohnliegenschaften in Schweizer Gross- und Mittelzentren und in deren Agglomerationen. Ein Schwerpunkt liegt in der Region Zürich. Der Anteil an reinen Wohnliegenschaften am Vermögenswert beträgt mindestens 70%. Der Anteil rein kommerzieller Liegenschaften ist auf 20% begrenzt, wobei Liegenschaften mit Potenzial zur Umnutzung in Wohnraum bevorzugt werden. Die restlichen Liegenschaften sind gemischt genutzt. Das angestrebte Investitionsvolumen einzelner Objekte liegt zwischen CHF 20 und 80 Mio. Der Wohnungsmix wird der langfristigen demografischen Entwicklung angepasst. Langfristig soll der Anteil Kleinwohnungen auf 40 bis 50% steigen.

Im Interesse des Werterhalts und der jederzeitigen Vermietbarkeit wird laufend in den Bestand investiert. Der IMMOFONDS investiert nachhaltig und berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen ESG-Vorgaben. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze für das gesamte Portfolio definiert. Besonders gefördert wird die Energieeffizienz, wobei mit erneuerbarer Energie ein Beitrag zur CO_2-Reduktion geleistet wird. Ziel ist es, bei allen verwalteten Liegenschaften die CO_2-Emissionen im Scope 1 bis 2030 auf ca. 8 kg CO_2/m² EBF zu halbieren (im Vergleich zu 2021) und bis 2045 das Netto-Null-Ziel zu erreichen sowie auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten.

Der Fonds strebt ein stetiges Wachstum an. Die Anleger sollen eine stabile Ausschüttung erhalten, die auf einer angemessenen Rendite basiert.

Immobilienstandorte IMMOFONDS



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



Portfolio

Ende Juni 2026 hielt der IMMOFONDS 136 Liegenschaften im Portfolio: 115 Wohnliegenschaften, sieben kommerziell genutzte Liegenschaften, acht gemischt genutzte Liegenschaften und sechs Entwicklungsobjekte. Das Portfolio umfasst Wohnungen für rund 8 400 Bewohnende und Geschäftsflächen für 2 650 Arbeitsplätze.

Das Portfolio umfasste 3 849 (+15) Wohnungen, 55 713 m^2 gewerbliche Flächen sowie 5 300 Nebenobjekte. Der Marktwert des Portfolios betrug CHF 2 805 Mio., was einer Steigerung um 10.1% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Gemessen am Marktwert liegt rund 44% des Portfolios in der Region Zürich. 74% des Marktwerts entfiel auf Wohnliegenschaften.

Die Fondsleitung betreibt ein aktives Liegenschaftsmanagement zur Stärkung der Portfolioqualität. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung der vorhandenen Potenziale.

Zukauf in Birsfelden

Ende Dezember 2025 hat der IMMOFONDS eine gemischt genutzte Liegenschaft im Zentrum von Birsfelden (BL), unmittelbar an der Kantonsgrenze zu Basel-Stadt, erworben. Die Liegenschaft ist hervorragend erschlossen und verfügt über 49 Wohnungen und vermietbare Flächen von über 6 600 m². Die Immobilie bestehend aus drei Gebäuden stärkt die Ertragsbasis des Fonds weiter.

Entwicklungsprojekte

Der Baufortschritt im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern verläuft planmässig. Das erste Gebäude, ein Dienstleistungs- und Gewerbehaus mit rund 5 000 m^2 Büro- und Gewerbefläche, wurde bereits im Mai 2025 termingerecht bezogen.

Die Sanierungsarbeiten am Magazingebäude und an der Shedhalle sind in vollem Gange. Die erste Etappe (Magazingebäude) wird bis Herbst 2026 abgeschlossen sein, die zweite Etappe (Shedhalle) ein Jahr später. Auf dem Dach des Magazingebäudes entstehen auch neun sogenannte Tiny Houses, welche die ersten Wohnnutzer ins Areal bringen.

Die Bauarbeiten für das Hauptprojekt sind im Frühjahr 2025 gestartet. Der Bezug des ersten Wohngebäudes mit 40 Wohnungen ist im zweiten Halbjahr 2027 vorgesehen. Bis zur Fertigstellung 2029 entstehen rund 500 Wohnungen und Raum für ca. 1 000 Schüler/innen und etwa 1 500 Arbeitsplätze.

Im Frühling 2026 wurde ein langjähriger Mietvertrag mit Coop abgeschlossen. Die Eröffnung der Coop-Filiale ist für den Herbst 2027 geplant. Zudem ist ein grosser Bildungsstandort geplant. Dazu wurde mit Kanton Bern ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen. Gesamthaft sind per Ende Juni 2026 rund ein Viertel der in Zukunft zur Verfügung stehenden Mietflächen im Areal von Wankdorfcity 3 vermietet.

In Prilly an der Avenue de Chantegrive ist eine Sanierung und Verdichtung im Gange. Die bestehenden Gebäude werden in bewohntem Zustand saniert und aufgestockt. Zudem sind zwei zusätzliche Wohnbauten geplant. So entstehen an bestens erschlossener Lage rund 60 zusätzliche Wohnungen mit einem hohen Anteil an Familienwohnungen. Die Bauarbeiten sind im Frühling 2026 planmässig gestartet. Das Projekt wird 2028 abgeschlossen sein.

Auch das Projekt in La Tour-de-Peilz, wo die Liegenschaft durch zehn Townhouse-Wohnungen verdichtet wird, ist auf Kurs. Gleichzeitig wird eine Photovoltaikanlage erstellt, die Heizung nachhaltig ersetzt und die Umgebung biodivers umgestaltet. Der Baustart erfolgte im ersten Quartal 2026, die Realisierung wird 2027 abgeschlossen sein.

Im Herbst 2025 wurde für das Projekt in Lausanne am Chemin de Bonne-Espérance die Baubewilligung erteilt. Für diese Liegenschaft an guter Lage ist ein Ersatzneubau geplant. Bis Ende 2028 entstehen insgesamt 46 zeitgemässe Wohnungen mit adäquatem Anteil an Familienwohnungen.

Im vierten Quartal 2025 wurde die Baubewilligung für das Projekt an der Konradstrasse 20 in Zürich erteilt. Ab Anfang 2027 kann die bestehende Liegenschaft, die sich an bester Lage und in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof befindet, nachhaltig saniert, umgenutzt und erweitert werden. Nach voraussichtlichem Bauende im Jahr 2028 werden 30 attraktive Wohnungen zur Verfügung stehen.

An der Nauenstrasse 63/63A und 65 in Basel ist ein Teilersatz mit Aufstockung und weitgehender Umnutzung der heutigen Büroliegenschaften zu Wohnen geplant. Es entstehen so fast 60 vorwiegend kleine Wohnungen für ein urbanes Publikum, sowie Gewerbe- und Büroflächen. Das Projekt ist in der Bewilligungsphase.

In Opfikon-Glattbrugg ist der private Gestaltungsplan «Glatthof-Zentrum», den der IMMOFONDS gemeinsam mit Eigentümern von Nachbarliegenschaften lancierte, rechtskräftig. Ein Wettbewerb für das Neubauprojekt wurde durchgeführt. Mit dem Bau ist ab 2028 zu rechnen. Weitere Projekte in Zürich, Cham und Winterthur sind in Vorbereitung.

Sanierungen

Eine Baubewilligung wurde im April 2026 für ein Sanierungs- und Verdichtungsprojekt an der Nansenstrasse in Zürich erteilt. Das Projekt, das nachhaltige Massnahmen vorsieht wie z.B. den Ersatz des Dachgeschosses durch einen Holzbau und die Installation einer PV-Anlage auf dem Dach, wird einen zeitgemässen Wohnkomfort und dringend benötigten zusätzlichen Wohnraum ermöglichen.

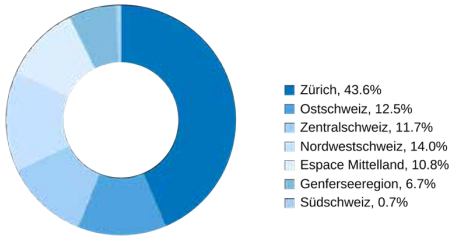
Die Sanierung der Gebäudehülle sowie der Ersatz der Heizungsanlage an der Liegenschaft an der Flüelastrasse in Zürich wurden im April 2026 in Angriff genommen. Der Abschluss der Arbeiten ist bis Ende 2026 vorgesehen.

In Uster wurde die energetische Sanierung der Liegenschaft Brunnenwiesenstrasse 37/Oberlandstrasse 83 abgeschlossen und der Aussenbereich aufgewertet.

Zudem wurden diverse weitere Projekte im Bereich ESG umgesetzt, oder sie sind in Arbeit. Dazu gehören der Ersatz von Heizungsanlagen, die Errichtung von Photovoltaikanlagen und Umgebungsgestaltungen zur Verbesserung der Biodiversität.

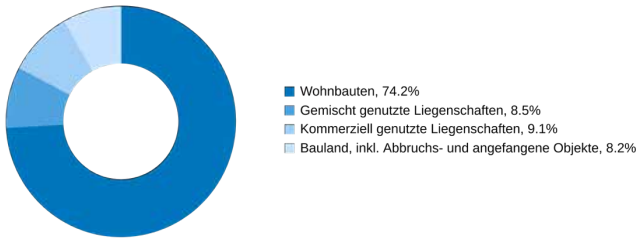
Liegenschaften nach Regionen

(nach Marktwerten)



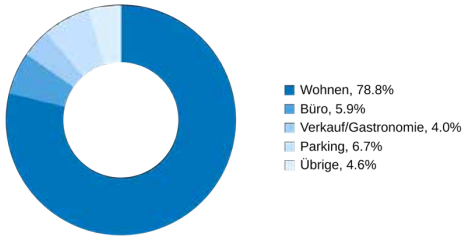
Liegenschaften nach Nutzungsart

(nach Marktwerten)



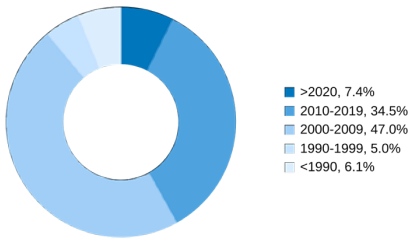
Liegenschaften nach Nutzung

(nach Sollmietertrag per 30. Juni 2026, annualisiert)



Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften

(nach Marktwerten, ohne Entwicklungsprojekte)





Birsfelden, Hauptstrasse 84, 86, 88, Muttenzerstrasse 2, Weidenweg 8, 8a, 10



Bern, Wankdorfcity 3



Uster, Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83



Opfikon-Glattbrugg, Rohrstrasse 2, 4 / Schuepwiesstrasse 6, 8 (Visualisierung)



Prilly, Avenue de Chantegrive 9/11, 9a/11a



La Tour-de-Peilz, Route de St. Maurice 211/213, 217, 227

ESG

Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2025/2026 die ambitionierte ESG-Strategie weiter vorangetrieben. Auch im vorliegenden Geschäftsjahr wurde eine deutliche Senkung der Treibhausgas-Emissionen erzielt.

Für die Immofonds Asset Management AG gehört zur verantwortungsvollen Geschäftsführung auch das klare Bekenntnis, die verwalteten Immobilienfonds nachhaltig weiterzuentwickeln. Sie hat für die von ihr verwalteten Immobilienfonds eine ESG-Strategie mit konkreten Zielsetzungen formuliert und setzt kontinuierlich entsprechende Massnahmen um. Bei der Umsetzung und Überwachung dieser Strategie haben Fondsleitung, Verwaltungsrat, ESG-Komitee und interne ESG-Taskforce eine klar definierte Rolle.

Weitere detaillierte Informationen zu diesem Thema finden sich im aktuellen ESG-Bericht und auf der Webseite der Fondsleitung (https://www.immofonds.ch/esg/dokumente).

ESG-Strategie IMMOFONDS

Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien. Namentlich wird die Energieeffizienz gefördert und ein Beitrag zur CO_2-Reduktion mit erneuerbarer Energie geleistet. Bei Neubauten, Ersatzbauen und umfassenden Sanierungen wird die Biodiversität gezielt einbezogen. Zudem werden die nachhaltige Mobilität und die Stakeholder-Zufriedenheit gefördert.

Der ESG-Ansatz

Der Immobilienfonds berücksichtigt die Klima-Ausrichtung und die ESG-Integration als nachhaltige Anlageansätze. Die Fondsleitung hat für den IMMOFONDS die nachfolgenden Nachhaltigkeitsziele bzw. Massnahmen festgelegt:

Environment (E)
- Die betrieblichen Treibhausgas-Emissionen aller verwalteten Liegenschaften im Scope 1 sollen bis 2030 halbiert (ca. 8 kgCO_2e/m2 EBF) werden.
- Klimaneutralität (netto-null CO_2-Ziel) des Portfolios: 100% bis 2045
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % Gesamtenergieverbrauch): 60% bis 2030
- Jedes Jahr sollen vier zusätzliche PV-Anlagen in Betrieb genommen werden.

Social (S)
- Stakeholder-Engagement: Durchführung einer Mieterbefragung mindestens alle 3 Jahre

Governance (G)
- Jährliche Teilnahme am GRESB-Benchmark

Im Folgenden wird über fondsspezifische Aspekte im ESG-Bereich berichtet.

Wichtigste Resultate 2025

Die Zahlen zum Energie-Reporting per Ende Dezember 2025 wurden im ESG-Bericht 2025 der Fondsleitung publiziert. Die Aussagen in diesem Bericht zu den Energie- und Treibhausgas-Kennzahlen beruhen daher mit wenigen Ausnahmen auf den Zahlen per 31. Dezember 2025. Die wichtigsten Resultate/Zahlen von 2025 sind folgende:

- 47% der Wohnungen werden mit erneuerbarer Wärme versorgt
- 246 Haushalte wurden auf eine erneuerbare Versorgung umgestellt.
- 15% der Liegenschaften verfügen über eine PV-Anlage
- Der Anteil der erneuerbaren Energieversorgung beträgt 41%
- Die Emissionsintensität (Scope 1+2) beträgt 11.6 kg CO_2/m^2 EBF
- Gemäss GEAK-Rating zu den direkten CO_2-Emissionen erreichen 52% der Gebäude die Kategorie A oder B (48%).
- 87% Mieterzufriedenheit mit Mietobjekt beim SOSDA-Benchmark
- Erfolgreiche Durchführung einer Mieterbefragung
- Teilnahme am GRESB-Benchmark: Der Fonds erzielt trotz weitgehend bewusstem Verzicht auf teure und im Bestand wirkungsarme Labels 88 Punkte und eine 4-Sterne-Bewertung.

Wesentlichkeitsanalyse

Im Frühjahr 2026 wurde die Wesentlichkeitsanalyse aus dem Jahr 2021 erneuert. Sie gilt sowohl für die Fondsleitung wie auch für die von ihr verwalteten Immobilienfonds. Grundlage bildeten verschiedene Reporting-Standards sowie interne und externe Stakeholder-Interviews. Nach dem Prinzip der doppelten Wesentlichkeit wurden sieben wesentliche Themen definiert, welche für den Geschäftserfolg und die Anspruchsgruppen hohe Relevanz aufweisen.

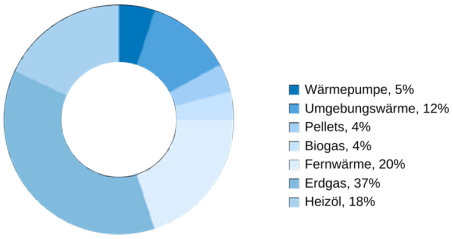
Die wesentlichen Themen der neuen Analyse bestätigen die bisherigen ESG-Schwerpunkte, ergänzen diese jedoch um zusätzliche Aspekte und schärfen ihre inhaltliche Ausrichtung. Insbesondere gewinnen die Themen «Klimaanpassung», «Nachhaltiges Bauen» sowie «Mieterwohl und Einbindung der Nachbarschaft» an Bedeutung.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2026/2027 werden bei rund 20 Liegenschaften respektive 400 Wohnungen die bestehenden fossilen Heizsysteme auf nachhaltige Heizungen umgerüstet. Die Anzahl Wohnungen entspricht rund 10% gesamten Bestandsportfolios des IMMOFONDS.

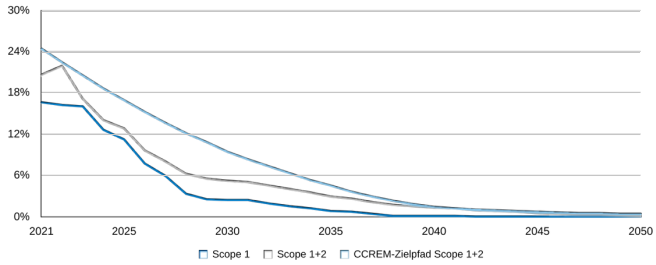
Weiter ist die Implementierung des Leitfadens zur Bilanzierung der Treibhausgasemissionen bei allen grösseren Entwicklungsprojekten vorgesehen und die Anwendung des Leitfadens Mieterkommunikation bei Sanierung/Verdichtung im Bestand. Auch ist eine Überprüfung der Umsetzung von ESG-Anforderungen durch Auftragnehmende geplant.

Wärmeverbrauch nach Energieträger



Absenkpfad

(in kg CO_2e / m^2 EBF, Scope 1+2)



Für die Jahre 2023-2025 werden die Ist-Werte (location-based) dargestellt. Ab 2026 handelt es sich um Prognosewerte basierend auf der Sanierungsplanung. Zielhorizont des Absenkpfads ist 2045.

Übersicht Kennzahlen

Nach REIDA, market-based, gemessene EBF[1)]	Einheit	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Energiebezugsfläche (EBF), total	m^2	466 577	439 062	6.3%
Abdeckungsgrad Wärme	% EBF	100.0	100.0	0.0%
Abdeckungsgrad Allgemeinstrom	% EBF	100.0	98.9	1.1%
Anteil der erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	%	41.4	33.0	25.5%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	%	49.1	42.6	15.3%
Energieverbrauch, Scope 1+2	MWh	43 026	44 305	-2.9%
Energieintensität, Scope 1+2	kWh / m^2 EBF	96.3	100.9	-4.6%
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	t CO_2e	5 194	5 878	-11.6%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 1	kg CO_2e / m^2 EBF	10.1	12.0	-15.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 2	kg CO_2e / m^2 EBF	1.6	1.4	14.3%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	kg CO_2e / m^2 EBF	11.6	13.4	-13.4%
Abdeckungsgrad Mieterstrom	% EBF	100.0	96.4	3.7%
Intensität Treibhausgasemissionen, Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO_2e / m^2 EBF	0.1	0.3	-66.7%
Abdeckungsgrad Wasserverbrauch	% EBF	100.0	100.0	0.0%
Intensität Wasserverbrauch	m^3 / m^2 EBF	0.9	0.8	12.5%

[1] Gemäss Zirkular 04/2022 und 06/2023 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Werte beziehen sich auf das jeweilige Kalenderjahr



Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2025/2026

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS hat sich im Geschäftsjahr 2025/2026 um 10.1% auf CHF 2 805.3 Mio. erhöht. Die Mietzinseinnahmen nahmen um 0.7% auf CHF 91.8 Mio. zu und der Gesamterfolg übertraf den Vorjahreswert mit CHF 176.4 Mio. um 30.2%. Mit der unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erzielen Anleger eine Ausschüttungsrendite von 2.0% zum Schlusskurs per 30. Juni. Die Performance belief sich auf 13.6%.

Der Schweizer Wohnungsmarkt wird weiterhin durch ein strukturelles Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt. Gemäss dem jüngsten «Immobilienmarkt Monitor» der Zuger Kantonalbank bleibt der Wohnraum besonders in den wirtschaftlich starken Zentren und den Agglomerationen knapp. Die Leerstandsquote befindet sich vielerorts auf historisch tiefen Niveaus. Dies führt zu steigenden Marktmieten und einer hohen Vermietungssicherheit für bestehende Wohnimmobilien.

Mietzinseinnahmen nehmen erneut zu

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr richtete sich der Fokus des IMMOFONDS auf die Entwicklung der Bestandsliegenschaften. Der Fonds erwarb in Birsfelden eine ertragsstarke gemischt genutzte Liegenschaft.

Insgesamt erzielte der IMMOFONDS ein gutes Ergebnis. Der Ertrag nahm im Vergleich zum Vorjahr um 0.8% leicht ab und belief sich auf CHF 92.4 Mio. Die Mietzinseinnahmen, die einen wesentlichen Anteil an den Erträgen ausmachen, wuchsen um 0.7% auf CHF 91.8 Mio. an. Die Entwicklung der Mietzinseinnahmen ist auf fertiggestellte Projekte und die getätigte Akquisition in Birsfelden sowie auf Vermietungserfolge zurückzuführen.

Auf der Kostenseite ergaben sich ein tieferer Aufwand für Unterhalt und Reparaturen (-10.0% auf CHF 6.3 Mio.) und ein höherer Betriebsaufwand (+8.3% auf CHF 3.6 Mio.). Die EBIT-Marge blieb unverändert bei 71.7%.

Die Hypothekarzinsen sanken um 9.7% auf CHF 8.0 Mio. Verantwortlich dafür waren vorwiegend gesunkene Zinssätze und ein niedrigeres Finanzierungsvolumen. Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals beläuft sich auf 1.2%, was 17 Basispunkte weniger als im Vorjahr ist. Die gewichtete Restlaufzeit des Fremdkapitals nahm leicht ab und beträgt 3.56 Jahre.

Per Saldo resultierte ein Nettoertrag von CHF 50.0 Mio. (Vorjahr: CHF 51.7 Mio.). Die Abweichung ist fast ausschliesslich auf höhere Steuern zurückzuführen, die im Zusammenhang mit einer Praxisänderung der Steuerbehörden stehen. Die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Marktwertveränderungen, inkl. Liquidationssteuern) erreichten CHF 126.4 Mio. (Vorjahr: CHF 82.1 Mio.). Der Gesamterfolg stieg um 30.2% auf CHF 176.4 Mio. (Vorjahr CHF 135.5 Mio.).

Marktwert des Portfolios steigt um 10.1% an

Per 30. Juni 2026 wurde das Portfolio erstmals durch Jones Lang LaSalle AG, Zürich bewertet (vorher KPMG AG, Zürich). Die unabhängigen Experten bewerteten das Portfolio nach der Discounted-Cashflow-Methode und ermittelten so den Marktwert der einzelnen Liegenschaften im Sinn der Kollektivanlageverordnung und der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland. Der Marktwert ist die Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug der nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten, aber vor Steuern und Finanzierungskosten. Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungssatz stieg um 10 Basispunkte auf 3.52% (Vorjahr: 3.42%). Aufgrund des Wechsels der Schätzer sind die Werte nicht vollständig mit denjenigen vom Vorjahr vergleichbar. Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze der einzelnen Objekte lag zwischen 3.00% und 4.10% (Vorjahr: 2.80% bis 4.40%). Die realen Diskontierungszinssätze bewegten sich bei einem Durchschnittswert von 2.52% (Vorjahr 2.40%) zwischen 2.00% und 3.10% (Vorjahr: 1.78% bis 3.37%).

Der Marktwert des Portfolios stieg per Ende Juni 2026 um 10.1% auf CHF 2 805.3 Mio. an. Von der Zunahme entfallen knapp die Hälfte auf Investitionen. Das Bestandsportfolio wurde um 5.8% aufgewertet, was die höheren Erträge der Liegenschaften, ihre gute Lage und die Portfolioqualität reflektiert.

Unveränderte Ausschüttung, starke Performance

Der IMMOFONDS schüttet am 18. September 2026 für das Geschäftsjahr 2025/2026 unverändert CHF 13.50 pro Anteil aus. Die Anteilscheine werden am 16. September 2026 ex-Dividende gehandelt. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2026 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.0%.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS lag per 30. Juni 2026 bei CHF 1 856.3 Mio. (Vorjahr: CHF 1 732.1 Mio.). Der Inventarwert pro Anteil erhöhte sich von CHF 448.40 um 7.2% auf CHF 480.55.

Die Anteile des IMMOFONDS beendeten das Geschäftsjahr 2025/2026 mit einem Börsenkurs von CHF 686 (+11.4%). Die Performance betrug 13.6% (Vorjahr: 19.9%), die Anlagerendite erhöhte sich auf 10.5% (Vorjahr: 8.5%).

ESG: CO_2-Ausstoss sinkt weiter

Die Teilnahme am Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB brachte dem IMMOFONDS 2025 mit einer Punktezahl von 88 (Vorjahr: 82) erneut vier Punkte ein. Die Dekarbonisierung des Portfolios schritt auch im Kalenderjahr 2025 merklich voran. Der Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch erhöhte sich per 31. Dezember 2025 auf 41.4% (Vorjahr: 33.0%). Bis 2030 soll der Anteil auf 60% steigen. Der CO_2-Ausstoss (Scope 1+2) sank um 13.4% auf 11.6 kg CO_2e pro m^2 Energiebezugsfläche. In den nächsten Jahren sind weitere Fortschritte zu erwarten.

Ausblick

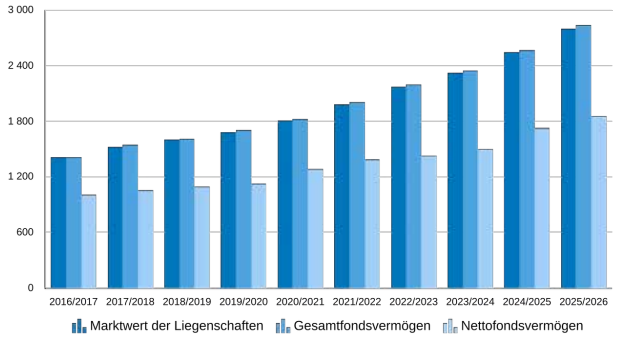
Der IMMOFONDS wird sich wie bisher auf die laufenden und geplanten Projekte fokussieren. Im Zentrum steht nach wie vor Wankdorfcity 3 in Bern. Für das Geschäftsjahr 2026/2027 ist mit Investitionen von rund CHF 180 Mio. zu rechnen.

Der Mietertrag dürfte den Vorjahreswert leicht übertreffen, vor allem aufgrund von Ganzjahreseffekten bei Zukäufen und fertiggestellten Sanierungen.

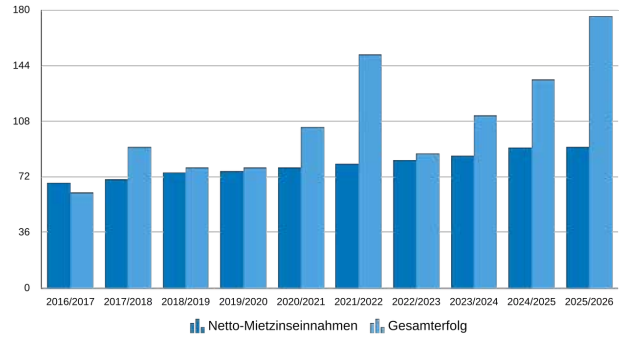
Die Fondsleitung geht von einer unveränderten Ausschüttung aus.

Rendite und Vermögen

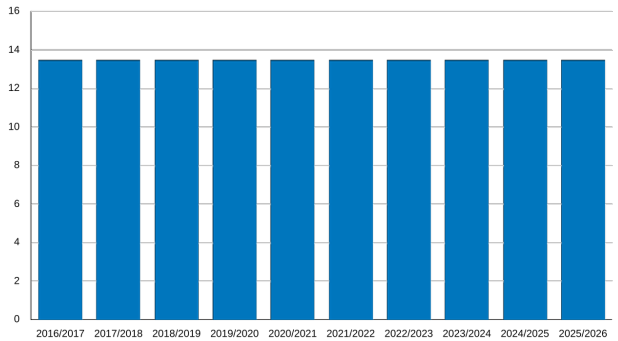
Vermögen
in Mio. CHF



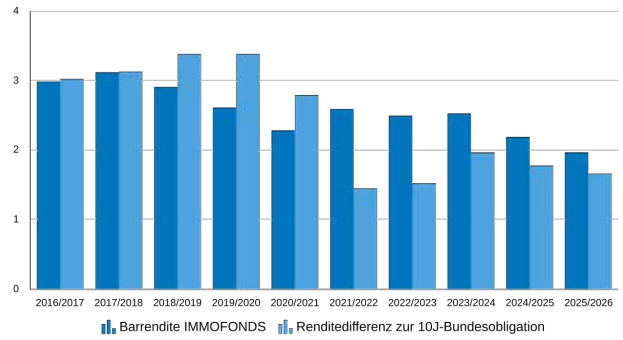
Ertrag
in Mio. CHF



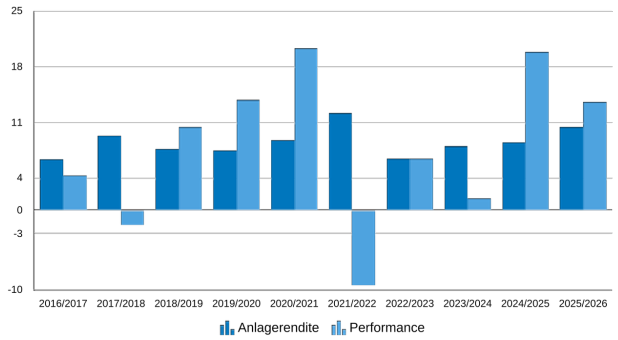
Ausschüttung
in CHF



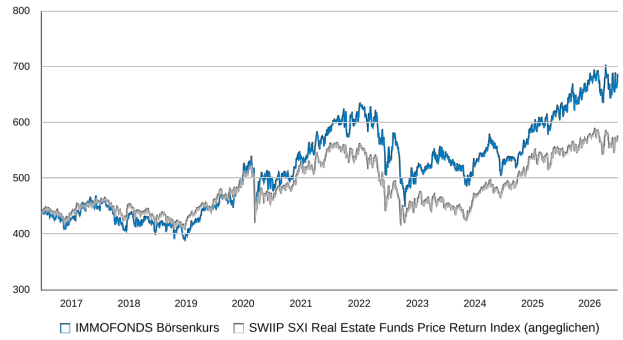
Renditevergleich
in %



Performance
in %



Börsenkurs
in CHF



Vermögensrechnung
in CHF

	30.06.2026	30.06.2025	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	4 608 341	2 707 886	70.2%
Grundstücke			
Wohnbauten	2 081 800 000	1 973 440 000	5.5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	254 780 000	271 878 000	-6.3%
Gemischte Bauten	239 290 000	188 315 000	27.1%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	229 430 000	114 715 000	100.0%
Total Grundstücke	**2 805 300 000**	**2 548 348 000**	**10.1%**
Sonstige Vermögenswerte	34 231 911	19 956 241	71.5%
Gesamtfondsvermögen	**2 844 140 252**	**2 571 012 127**	**10.6%**
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	200 300 000	152 100 000	31.7%
- sonstige Verbindlichkeiten	48 995 296	41 448 306	18.2%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	484 000 000	419 000 000	15.5%
Total Verbindlichkeiten	**733 295 296**	**612 548 306**	**19.7%**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**2 110 844 956**	**1 958 463 821**	**7.8%**
Geschätzte Liquidationssteuern	254 547 644	226 406 999	12.4%
Nettofondsvermögen	**1 856 297 312**	**1 732 056 822**	**7.2%**
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 862 698	3 511 544	10.0%
Emissionen	0	351 154	-100.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 30. Juni	3 862 698	3 862 698	0.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	**480.55**	**448.40**	**7.2%**
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen[1)]	85 335 576	89 306 497	-4.4%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	415 243 608	444 347 529	-6.5%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 732 056 822	1 498 501 878	15.6%
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	0	0	0.0%
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalauszahlung	-52 146 423	-47 405 844	10.0%
	1 679 910 399	**1 451 096 034**	**15.8%**
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	145 503 167	-100.0%
Gesamterfolg	176 386 913	135 457 621	30.2%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**1 856 297 312**	**1 732 056 822**	**7.2%**

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

Erfolgsrechnung
in CHF

	2025/2026	2024/2025	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	91 802 302	91 124 405	0.7%
Aktivierte Bauzinsen	204 366	266 000	-23.2%
Sonstige Erträge	361 359	485 133	-25.5%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	1 193 924	-100.0%
Total Erträge	**92 368 027**	**93 069 462**	**-0.8%**
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	8 022 018	8 886 942	-9.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	6 258 613	6 953 359	-10.0%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftenverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	*3 590 382*	*3 314 302*	*8.3%*
- Verwaltungsaufwand[1)]	*0*	*0*	*0.0%*
Gewinn- und Kapitalsteuern	7 995 265	6 497 678	23.0%
Schätzungs- und Revisionskosten[2)]	67 104	98 479	-31.9%
Abschreibungen auf Grundstücke			
- Zuweisung an den Amortisationsfonds	*0*	*0*	*0.0%*
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Auflösung	*-10 315 621*	*-7 045 061*	*46.4%*
- Zuweisung	*6 344 700*	*7 883 300*	*-19.5%*
Total Veränderung Rückstellungen	-3 970 921	838 239	-573.7%
Nettoelimination Rückstellungen für künftige Reparaturen[3)]	3 970 921	-838 239	-573.7%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	*16 244 838*	*15 425 283*	*5.3%*
- die Depotbank[1)]	*0*	*0*	*0.0%*
Übrige Aufwendungen	228 366	181 887	25.6%
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	**42 406 586**	**41 357 930**	**2.5%**
Nettoertrag	**49 961 441**	**51 711 532**	**-3.4%**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste[4)]	0	1 649 607	-100.0%
Realisierter Erfolg	**49 961 441**	**53 361 139**	**-6.4%**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	126 425 472	82 096 482	54.0%
Gesamterfolg	**176 386 913**	**135 457 621**	**30.2%**

[1] Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.
[2] Schätzungskosten werden aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.
[3] Gebuchte Rückstellungen für künftige Reparaturen werden eliminiert, da sie in den Bewertungsveränderungen enthalten sind.
[4] Die mit dem Verkauf von Liegenschaften anfallenden Steuern sind direkt mit den realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten verbucht worden.

Verwendung des Erfolges
in CHF

	2025/2026	2024/2025
Nettoertrag des Rechnungsjahres	49 961 441	51 711 532
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	5 288 445	5 723 336
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**55 249 886**	**57 434 868**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg (VST-pflichtig)	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Übertrag auf Gewinnreserven[1)]	-52 146 423	-52 146 423
Vortrag auf neue Rechnung	**3 103 463**	**5 288 445**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalauszahlung[1)]	52 146 423	52 146 423
Total Ausschüttung	**52 146 423**	**52 146 423**

[1] im Vorjahr wurde die Ausschüttung mit CHF 47'405'855 anstatt mit der geplanten und schliesslich erfolgten Ausschüttung von CHF 52'146'423 rapportiert.

Anhang

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2025	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2026
Kurzfristige Festhypotheken					
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	-55 000 000	0
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	0	0	0	60 000 000
Total kurzfristige Festhypotheken		**55 000 000**	**0**	**-55 000 000**	**60 000 000**
Feste Vorschüsse					
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	2 000 000	0	-2 000 000	0
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	16 500 000	0	-16 500 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	2 600 000	0	-2 600 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	10 000 000	0	-10 000 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.80%	6 000 000	0	-6 000 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.70%	20 000 000	0	-20 000 000	0
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	20 000 000	0	-20 000 000	0
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	20 000 000	0	-20 000 000	0
18.08.2025 - 29.08.2025	0.86%	0	4 500 000	-4 500 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.81%	0	2 600 000	-2 600 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.81%	0	100 000	-100 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.45%	0	13 000 000	-13 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.75%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.75%	0	16 500 000	-16 500 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.70%	0	20 000 000	-20 000 000	0
16.09.2025 - 30.09.2025	0.92%	0	5 000 000	-5 000 000	0
18.09.2025 - 30.09.2025	0.92%	0	51 000 000	-51 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.81%	0	600 000	-600 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.81%	0	100 000	-100 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	25 500 000	-25 500 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	18 000 000	-18 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.92%	0	6 600 000	-6 600 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.92%	0	100 000	-100 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.87%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.70%	0	26 000 000	-26 000 000	0
15.10.2025 - 31.10.2025	0.88%	0	3 500 000	-3 500 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.86%	0	600 000	-600 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.92%	0	3 800 000	-3 800 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.71%	0	3 000 000	-3 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.87%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.70%	0	26 000 000	-26 000 000	0
14.11.2025 - 28.11.2025	0.96%	0	2 000 000	-2 000 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.90%	0	5 800 000	-5 800 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.70%	0	1 600 000	-1 600 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
28.11.2025 - 27.02.2026	0.23%	0	20 000 000	-20 000 000	0

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2025	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2026
12.12.2025 - 31.12.2025	0.95%	0	31 000 000	-31 000 000	0
15.12.2025 - 31.12.2025	0.95%	0	2 500 000	-2 500 000	0
31.12.2025 - 30.01.2026	0.91%	0	200 000	-200 000	0
31.12.2025 - 30.01.2026	0.71%	0	1 600 000	-1 600 000	0
31.12.2025 - 30.01.2026	0.45%	0	43 900 000	-43 900 000	0
31.12.2025 - 30.01.2026	0.71%	0	7 700 000	-7 700 000	0
31.12.2025 - 30.01.2026	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.12.2025 - 30.01.2026	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
30.01.2026 - 27.02.2026	0.50%	0	38 400 000	-38 400 000	0
30.01.2026 - 27.02.2026	0.70%	0	11 100 000	-11 100 000	0
16.02.2026 - 27.02.2026	0.70%	0	2 400 000	-2 400 000	0
30.01.2026 - 27.02.2026	0.85%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.01.2026 - 27.02.2026	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
27.02.2026 - 31.03.2026	0.50%	0	37 500 000	-37 500 000	0
27.02.2026 - 31.03.2026	0.70%	0	13 700 000	-13 700 000	0
16.03.2026 - 31.03.2026	0.69%	0	4 200 000	-4 200 000	0
27.02.2026 - 31.03.2026	0.85%	0	5 900 000	-5 900 000	0
27.02.2026 - 31.03.2026	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
27.02.2026 - 31.08.2026	0.38%	0	20 000 000	0	20 000 000
27.02.2026 - 31.08.2026	0.38%	0	20 000 000	0	20 000 000
01.04.2026 - 30.04.2026	0.50%	0	44 500 000	-44 500 000	0
01.04.2026 - 30.04.2026	0.69%	0	18 700 000	-18 700 000	0
01.04.2026 - 30.04.2026	0.84%	0	5 900 000	-5 900 000	0
01.04.2026 - 30.04.2026	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
30.04.2026 - 29.05.2026	0.50%	0	39 000 000	-39 000 000	0
30.04.2026 - 29.05.2026	0.70%	0	21 200 000	-21 200 000	0
15.05.2026 - 29.05.2026	0.70%	0	5 500 000	-5 500 000	0
30.04.2026 - 29.05.2026	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
30.04.2026 - 29.05.2026	0.70%	0	5 900 000	-5 900 000	0
15.06.2026 - 30.06.2026	0.86%	0	1 500 000	-1 500 000	0
29.05.2026 - 30.06.2026	0.50%	0	33 200 000	-33 200 000	0
29.05.2026 - 30.06.2026	0.70%	0	26 700 000	-26 700 000	0
29.05.2026 - 30.06.2026	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
29.05.2026 - 30.06.2026	0.70%	0	5 900 000	-5 900 000	0
30.06.2026 - 31.07.2026	0.75%	0	1 000 000	0	1 000 000
30.06.2026 - 31.07.2026	0.50%	0	33 200 000	0	33 200 000
30.06.2026 - 31.07.2026	0.75%	0	7 000 000	0	7 000 000
30.06.2026 - 31.07.2026	0.70%	0	26 700 000	0	26 700 000
30.06.2026 - 31.07.2026	0.75%	0	26 500 000	0	26 500 000
30.06.2026 - 31.07.2026	0.70%	0	5 900 000	0	5 900 000
Total feste Vorschüsse		**97 100 000**	**1 106 300 000**	**-1 063 100 000**	**140 300 000**
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**152 100 000**	**1 106 300 000**	**-1 118 100 000**	**200 300 000**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2025	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2026
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	60 000 000	0	0	0
12.08.2022 - 11.08.2027	1.38%	15 000 000	0	0	15 000 000
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	28 000 000	0	0	28 000 000
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.12.2024 - 29.12.2028	1.07%	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
31.12.2024 - 31.12.2029	1.13%	10 000 000	0	0	10 000 000
30.09.2025 - 30.09.2027	0.87%	0	15 000 000	0	15 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	0	0	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	0	0	0	44 000 000
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	0	0	0	6 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		**223 000 000**	**15 000 000**	**0**	**244 000 000**
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	16 000 000	0	0	0
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	44 000 000	0	0	0
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	6 000 000	0	0	0
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
31.12.2024 - 31.12.2034	1.45%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.09.2025 - 30.09.2035	1.41%	0	52 000 000	0	52 000 000
30.09.2025 - 30.09.2031	1.04%	0	30 000 000	0	30 000 000
30.09.2025 - 30.09.2033	1.12%	0	28 000 000	0	28 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		**196 000 000**	**110 000 000**	**0**	**240 000 000**
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**419 000 000**	**125 000 000**	**0**	**484 000 000**
Gesamttotal		**571 100 000**	**1 231 300 000**	**-1 118 100 000**	**684 300 000**

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 von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode bewertet. Die Bewertung erfolgt zum Preis der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Bewertung unbebauter Grundstücke und angefangener Bauten erfolgt ebenfalls zu Verkehrswerten. Die übrigen Vermögenswerte werden gemäss den im Fondsvertrag festgehaltenen Bewertungsprinzipien bewertet (§16 Fondsvertrag).

Die Bauten werden mittels der DCF-Methode (Discounted-Cashflow-Methode) mindestens einmal jährlich bewertet.

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

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens am Ende der Berichtsperiode, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei einer allfälligen 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)
Birsfelden, Muttenzerstrasse 2, Hauptstrasse 84-86, Weidenweg 8-10	36 913 778

Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
keine	n/a

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	2.00%	n/a
Rücknahmekommission	5.00%	n/a

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

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

[1] Für das Projekt Wankdorfcity 3 wird ein reduzierter Ansatz von 0.5% angewendet.

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:

- Wechsel der Depotbank von der Zuger Kantonalbank zur Zürcher Kantonalbank, vgl. § 1 Ziffer 3
- Möglichkeit von Sacheinlagen, vgl. §1 Ziffer 4, § 5 Ziffer 2 und 4, § 17 Ziffer 8 und 9
- Ergänzung zur aktiven Verletzung von Anlagevorschriften gemäss Musterfondsvertrag der Asset Management Association (AMAS), vgl. § 7 Ziffer 2
- Präzisierung zur Kommission für den Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie Baukosten gemäss Musterfondsvertrag der Asset Management Association (AMAS), vgl. Ziffer 19 Ziffer 4 neu

Die Änderungen sind per 1. Januar 2026 in Kraft getreten. Der aktuelle Fondsvertrag ist auf www.immofonds.ch und www.swissfunddata.ch publiziert.

Wechsel der Depotbank:

Seit 1. Januar 2026 fungiert die Zürcher Kantonalbank als neue Depotbank des IMMOFONDS.

Zum Fonds gehörende Immobiliengesellschaften

- IMMOFONDS Immobilien AG,
  Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Immosol AG,
  Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- IMMOFONDS Ticino AG,
  Rämistrasse 30, 8001 Zürich

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der aufgelisteten Gesellschaften.

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

Die Gesellschaften Alba d'Oro SA, Colleverde SA, Garbata SA und Gioiosa SA wurden per 01.07.2025 durch eine Absorptionsfusion in die Alba d'Oro SA zusammengeführt. Die Alba d'Oro SA wurde danach in IMMOFONDS Ticino AG umbenannt.

Revisionsbericht

KPMG AG
Badenerstrasse 172
Postfach
CH-8036 Zürich

+41 58 249 31 31
kpmg.ch

Kurzbericht der Kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

IMMOFONDS

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil
Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2026, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung (Seite 5 bis 6, Seiten 18 bis 25 und Seiten 30 bis 37 des Geschäftsberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag.

Grundlage für das Prüfungsurteil
Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Sonstiger Sachverhalt
Die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2025 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 4. September 2025 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

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

© 2026 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

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

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

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

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

© 2026 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen

- gewinnen wir ein Verständnis von für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

KPMG AG

Adrian Walder
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Lars Gärtner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. September 2026

© 2026 KPMG AG, eine Schweizer Aktiengesellschaft, ist eine Gruppengesellschaft der KPMG Holding LLP, die Mitglied der globalen KPMG-Organisation unabhängiger Firmen ist, die mit KPMG International Limited, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung englischen Rechts, verbunden sind. Alle Rechte vorbehalten.

EXPERTsuisse zertifiziertes Unternehmen



Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2026

		Erwerbsjahr	Baujahr	Letzte Sanierung	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
WOHNBAUTEN										
Aarau	Blumenweg 11/11a/12, Pfrundweg 14	2005	1983	2024	3 780	3	0	10	4	9
Adlikon	Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015	-	8 604	3	0	28	29	9
Adliswil	Zürichstrasse 73a-e	2008	2010	-	8 439	1	0	0	28	24
Affoltern am Albis	Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004	1 868	1	0	0	24	0
Allschwil	Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	2 433	2	4	4	12	4
Allschwil	Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006	-	4 350	3	0	0	6	12
Allschwil	Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010	-	5 852	2	0	5	2	15
Andelfingen	Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	6 078	3	0	0	18	18
Baar	Arbachstrasse 65-67	1997	1999	-	1 536	2	0	4	4	8
Baar	Bahnmatt 19	1999	2000	-	1 461	1	0	2	6	7
Baar	Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	1 871	1	4	4	7	9
Basel	Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0
Basel	Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0
Bern	Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2
Biel	Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0
Biel	Bürenstrasse 45-47	2003	2004	-	2 816	2	0	0	6	12
Biel	Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0
Biel-Vingelz	Tessenbergstrasse 55, 59-63	1961	1962	2000	5 233	5	6	0	33	6
Brugg	Sternackerstrasse 16-20	2007	2008	-	3 811	3	0	0	15	12
Bülach	Zürichstrasse 52-56	2006	2005	2023	4 878	3	0	0	0	21
Cham	Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17
Cham	Nelkenweg 1-5, Mattenstrasse 17	2013	1959	2020	2 832	4	0	6	9	9
Cham	Röhrliberg 22/24/26	1995	1981	2008	3 947	1	0	2	4	10
Cham	Schellenmattstrasse 14/16, Pilatusstrasse 5/7	2013	1966	2003	4 882	2	0	0	12	9
Chur	Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	7	5
Chur	Lagerstrasse 5-7	1986	2017	-	2 603	2	0	12	18	8
Chur	Lagerstrasse 9	1986	1988	2017	1 301	1	0	8	8	0
Chur	Otto Barblanstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16
Chur	Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	1 174	1	0	0	8	8
Chur	Segantinistrasse 13-17, Untere Plessurstrasse 38	1999	2001	-	5 557	4	0	4	10	15
Domat/Ems	Sur Rieven 1, 3/5	2006	2007	-	1 817	2	0	5	8	7
Effretikon	Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	3 578	2	0	0	32	0
Effretikon	Brandrietstrasse 27/27a	2017	1970	-	1 337	1	5	0	5	7
Effretikon	Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	919	1	2	0	3	3
Ermatingen	Salensteinerstrasse 10 a/b/d/f	2017	2017	-	7 852	4	0	4	16	20
Fribourg	Route Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10
Fribourg	Route Mon-Repos 19/19a/21	2019	1962	1995	2 704	1	0	0	10	5
Fribourg	Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4
Genf	Avenue de Miremont 42	2022	1986	2013	261	1	0	0	1	0
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989	2021	3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011	-	1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993	2022	1 668	1	0	4	9	2
Horw	Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenaustrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See	Hünenbergstrasse 63/65, 67/69	2013	1975	2005	8 527	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015	-	12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	10	14
Lausanne	Route du Châtelard 14/16	2019	1959	-	2 505	1	0	16	4	4
Lugano	Via Crocetta 25-27A	2022	1971	2010	3 616	4	16	16	0	16
Luzern	Biregghang 2-6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 552	4	0	1	23	11

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m²	Läden/ Büros m²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate[1)]	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
2	25	2 025	301	62	38	14 491 624	7 580 000	17 210 000	0.9%	618 786
0	66	5 733	0	0	114	39 157 165	24 536 105	50 730 000	0.7%	1 755 693
2	54	6 800	587	0	71	38 820 724	38 370 721	68 340 000	-0.1%	2 165 298
0	24	1 567	0	0	17	4 230 245	6 578 082	9 290 000	0.1%	382 236
0	24	1 536	0	0	43	8 422 984	7 784 000	12 720 000	6.9%	427 880
6	24	2 744	0	0	61	13 984 228	10 570 000	19 470 000	3.9%	669 201
9	31	3 689	0	0	36	18 580 162	14 103 000	25 140 000	2.2%	900 933
0	36	2 376	0	0	25	5 416 220	8 120 000	15 570 000	0.0%	583 361
0	16	1 314	0	0	18	6 804 458	5 327 560	13 970 000	0.2%	444 799
2	17	1 574	0	0	23	6 745 734	5 811 883	13 240 000	0.2%	482 153
0	24	1 632	0	0	44	7 788 727	8 618 582	16 870 000	0.5%	509 827
0	25	1 647	300	0	4	3 708 914	6 686 000	10 920 000	0.5%	473 094
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 969 000	7 840 000	7.0%	323 194
0	15	1 075	0	0	14	3 209 615	4 523 200	8 610 000	7.8%	278 647
0	32	2 052	0	0	12	6 808 015	8 455 200	10 790 000	4.1%	444 980
6	24	2 716	0	0	45	9 604 477	10 688 100	11 840 000	3.9%	523 815
0	32	1 964	0	0	0	5 922 921	9 271 400	9 770 000	1.4%	415 190
0	45	3 105	0	0	29	8 487 068	13 250 000	15 190 000	3.2%	667 123
0	27	2 628	0	0	39	13 221 542	12 418 000	17 640 000	-0.1%	641 165
9	30	4 014	0	0	69	18 151 958	12 957 724	26 060 000	1.9%	889 633
0	41	2 962	0	0	48	20 994 164	22 398 160	27 950 000	0.4%	861 308
0	24	1 546	0	0	17	13 331 376	8 635 183	18 510 000	0.0%	565 806
8	24	2 608	0	0	35	10 575 351	9 460 506	18 100 000	1.3%	650 906
9	30	2 382	0	0	55	10 638 012	9 826 254	16 180 000	0.1%	495 928
0	12	900	0	0	7	3 140 380	3 233 949	4 600 000	0.0%	215 679
0	38	2 860	0	0	23	15 050 055	13 217 006	22 990 000	0.0%	838 319
0	16	1 138	0	0	28	5 647 000	5 890 515	8 640 000	0.1%	316 399
0	32	2 160	0	0	20	3 879 861	8 287 074	10 320 000	0.0%	490 725
0	16	968	0	0	1	2 288 527	3 664 207	6 170 000	0.0%	259 867
13	42	4 475	0	0	112	17 572 455	16 703 002	25 050 000	2.6%	1 047 194
5	25	2 530	0	0	31	9 415 551	10 634 480	11 950 000	0.0%	532 599
0	32	2 122	0	0	29	5 675 250	7 760 001	13 900 000	0.0%	527 184
0	17	1 260	0	0	17	5 150 481	4 411 740	8 480 000	0.0%	328 702
0	8	492	0	0	9	1 923 313	2 182 685	2 710 000	0.0%	127 702
0	40	3 569	0	0	87	20 176 060	17 241 000	27 110 000	6.3%	979 123
10	40	3 430	0	0	40	6 756 016	10 879 600	11 690 000	2.0%	597 798
5	20	1 780	0	0	20	6 620 776	6 155 100	5 280 000	0.2%	324 423
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	10 430 000	0.1%	429 252
14	15	1 809	0	0	18	25 088 043	9 963 300	21 540 000	0.3%	590 397
2	20	1 559	0	0	23	4 125 095	5 281 159	4 420 000	1.8%	255 009
3	15	1 287	0	0	26	5 833 397	4 809 833	6 200 000	0.0%	305 054
0	14	1 193	0	0	24	6 538 625	6 250 692	9 560 000	1.1%	358 241
2	17	1 469	0	0	11	7 427 437	6 280 879	8 300 000	0.2%	348 173
0	56	3 760	0	0	54	6 276 174	10 105 149	21 450 000	0.5%	816 749
0	54	3 336	0	0	67	19 632 904	12 587 069	32 610 000	0.3%	1 031 616
0	45	4 284	323	3 186	156	46 702 344	38 907 000	40 880 000	2.7%	1 943 026
3	26	2 647	0	0	34	10 644 021	8 175 913	15 030 000	3.9%	559 851
0	33	2 343	0	0	32	6 324 317	7 789 765	13 960 000	0.2%	537 693
8	40	3 708	0	0	49	11 498 102	16 006 297	26 080 000	1.0%	759 183
0	24	1 256	0	0	30	11 736 468	5 055 425	11 700 000	0.2%	386 167
0	48	2 848	0	0	53	21 677 396	16 011 300	20 260 000	3.6%	699 019
1	36	3 015	0	0	44	7 305 290	10 003 952	18 880 000	0.1%	693 645

		Erwerbsjahr	Baujahr	Letzte Sanierung	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
Lyss	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012	-	4 059	4	0	8	16	8
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0
Männedorf	Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10
Männedorf	Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12
Meilen	Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 931	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012	-	5 054	3	0	3	12	16
Opfikon	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 209	1	6	9	3	5
Opfikon	Schaffhauserstrasse 129	2022	1960	-	674	1	16	0	0	0
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
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	2024	3 724	1	10	0	10	10
Rapperswil-Jona	Rainstrasse 4/6, 8-18	1959	1962	2003	11 364	7	0	24	34	34
Root	Luzernerstrasse 2 a/b/c, 2 d	2008	2008	-	6 705	2	0	16	9	15
Rüschlikon	Säumerstrasse 9-13	2000	2001	-	4 496	3	0	0	9	12
Rüti (ZH)	Bachtelstrasse 20/20a, 22/22a, 24b	1962	1965	1997	4 954	3	0	4	20	20
Schlieren	Urdorferstrasse 87-93	2006	2006	-	4 519	4	0	0	4	28
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002	2 058	1	0	0	16	8
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002	5 629	1	0	22	22	22
St. Gallen	Lettenstrasse 10/10a, Espenmosstrasse 10/12	2006	2007	-	3 177	1	0	3	15	19
St. Gallen	Vonwilstrasse 51	1958	1957	2025	1 838	1	16	13	14	3
Stäfa	Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	4 394	2	0	4	40	8
Thun	Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	1 571	1	3	8	2	6
Unterentfelden	Fliederweg 15, 17/19	2004	2006	-	3 359	2	0	0	5	16
Uster	Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2025	1 903	1	3	4	16	2
Uster	Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9
Uster	Falmenstrasse 2 a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012	2023	2 105	1	0	10	20	1
Uster	Falmenstrasse 4	2007	1964	2013	3 619	1	1	1	18	1
Wallisellen	Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001	4 336	2	0	20	12	12
Wetzikon	Messikommerstrasse 54/56	2003	2004	-	1 895	1	0	0	2	16
Wetzikon	Rosinlistrasse 1/3, 5	2009	2011	2023	4 640	2	0	10	14	16
Wil	St. Gallerstrasse 53	2000	1966	2022	5 328	1	0	10	26	11
Winterthur	Eichenweg 10/12	1959	1959	2003	1 295	1	0	5	8	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003	1 025	1	0	3	3	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003	1 308	1	0	0	12	0
Winterthur	Gutstrasse 11/13	1963	1965	2010	2 198	1	25	12	0	0
Winterthur	Lindbergstrasse 20/22	1955	1955	1998	2 020	1	3	3	9	6
Winterthur	Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6
Winterthur	Mooswiesenweg 23	2023	1959	2003	1 423	1	0	6	6	6
Winterthur	Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 043	1	0	0	7	5
Winterthur	Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5
Yverdon-les-Bains	Chemin de Sous-Bois 10	2021	1970	2017	3 035	1	40	5	6	0
Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004	-	2 498	2	0	6	13	17
Zug	Baarerstrasse 147	2005	2007	-	924	1	0	0	8	8
Zug	Eschenring 11	1999	2000	-	955	1	0	0	1	9
Zürich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m²	Läden/ Büros m²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate[1)]	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
0	32	2 574	0	0	39	10 604 982	8 564 000	14 410 000	4.0%	591 365
0	64	4 094	0	0	45	9 522 444	17 653 700	20 200 000	1.4%	877 942
1	29	2 493	103	0	49	13 216 597	13 165 000	21 170 000	2.7%	706 315
6	26	2 180	0	0	31	7 557 791	8 531 269	13 990 000	0.1%	520 031
0	38	2 910	69	0	43	14 851 442	11 809 366	24 940 000	0.3%	817 964
3	34	3 230	0	0	59	17 946 501	12 259 000	22 340 000	1.2%	843 626
0	23	1 262	214	0	17	4 093 558	6 269 152	8 970 000	0.2%	391 919
0	16	260	240	0	16	5 048 901	2 902 405	5 560 000	1.7%	189 742
0	30	2 510	0	0	34	10 498 938	8 443 200	13 720 000	2.9%	571 540
0	36	2 282	0	0	16	5 064 454	8 596 516	13 830 000	1.4%	516 245
19	26	3 306	0	0	43	10 665 094	14 137 494	20 060 000	1.3%	734 604
0	56	3 919	0	0	61	14 028 512	13 829 200	24 620 000	1.0%	976 812
3	92	6 733	0	0	106	27 521 788	24 585 600	47 690 000	0.9%	1 662 596
0	30	2 060	0	0	26	12 734 157	6 397 400	16 590 000	1.5%	570 952
4	96	7 346	0	0	74	17 465 643	22 303 400	42 190 000	0.3%	1 575 857
0	40	3 538	227	154	78	17 095 709	16 620 912	22 740 000	-0.3%	947 796
0	21	2 424	0	0	38	14 709 282	10 344 234	21 680 000	0.6%	723 231
0	44	2 963	0	0	29	6 629 513	8 753 762	13 990 000	0.4%	665 775
0	32	3 584	0	0	62	18 178 160	10 488 927	25 210 000	0.3%	917 555
0	24	1 768	0	0	8	5 390 600	5 650 000	10 250 000	0.0%	404 306
0	66	4 422	0	0	56	9 859 516	14 376 000	25 780 000	0.1%	1 000 853
4	41	4 592	271	174	70	18 169 364	19 765 600	23 900 000	2.4%	944 371
0	46	2 881	0	0	23	13 257 159	13 048 700	18 860 000	12.5%	597 030
0	52	3 288	0	0	59	8 572 406	15 696 361	27 230 000	2.5%	867 989
4	23	1 661	0	0	11	4 712 660	7 300 000	9 820 000	0.0%	393 309
3	24	2 551	0	0	35	9 663 074	10 806 000	12 240 000	1.5%	535 246
0	25	1 657	0	0	12	6 398 259	6 900 000	13 180 000	0.0%	410 916
0	21	1 462	0	0	22	3 055 267	5 526 256	7 770 000	0.0%	326 931
0	31	2 736	519	0	66	17 185 638	15 000 000	26 940 000	0.1%	976 806
1	22	1 527	130	0	0	7 054 505	6 500 000	9 380 000	6.0%	362 208
0	44	3 092	0	76	29	6 895 868	12 149 670	23 350 000	0.2%	787 053
0	18	1 814	0	0	19	7 865 234	7 862 752	11 870 000	0.3%	474 972
0	40	3 570	32	0	48	18 284 941	12 421 454	25 080 000	0.6%	914 877
0	47	3 486	0	100	56	17 262 395	13 588 800	18 700 000	2.9%	750 131
1	17	1 163	0	0	12	2 703 144	4 144 659	7 950 000	0.0%	306 775
0	9	630	0	0	4	1 432 994	2 670 244	4 660 000	1.3%	153 268
0	12	780	0	0	4	1 721 079	3 633 854	5 720 000	0.0%	204 518
0	37	1 517	0	0	22	4 803 632	6 083 501	17 230 000	0.0%	521 948
0	21	1 198	0	0	8	3 025 913	5 073 464	9 280 000	0.4%	328 258
0	22	1 526	0	0	30	3 619 974	7 377 872	12 370 000	0.4%	412 894
0	18	1 152	0	0	9	7 033 387	4 191 076	7 320 000	0.0%	289 408
0	12	876	0	0	12	1 877 435	3 320 390	6 420 000	0.2%	233 563
0	17	1 101	0	100	11	2 245 492	4 597 464	7 990 000	0.0%	305 567
0	51	1 707	0	0	28	14 951 870	9 630 463	14 540 000	0.7%	546 636
3	39	3 923	0	0	50	14 048 541	17 085 348	31 920 000	0.4%	1 196 933
2	18	2 162	598	0	48	15 005 703	11 647 508	30 190 000	0.2%	921 605
5	15	1 823	0	0	15	6 642 456	6 137 862	16 520 000	0.0%	494 071
0	23	1 662	0	0	15	3 871 082	7 453 439	16 070 000	1.9%	440 578

		Erwerbsjahr	Baujahr	Letzte Sanierung	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
Zürich	Birchstrasse 133/135	1998	1998	-	790	1	0	4	11	4
Zürich	Bombachstrasse 4, 4a-h, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950 2021	2003	4 092	4	0	10	17	3
Zürich	Edenstrasse 5	2002	2001	-	515	1	0	8	4	0
Zürich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zürich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000	-	2 402	2	1	7	2	5
Zürich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	10	5
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	Regensdorferstrasse 65-69	1959	2024	-	2 669	3	1	13	9	7
Zürich	Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0
Zürich	Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29
Zürich	Witikonerstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total[2)]					**393 340**	**228**	**253**	**644**	**1 393**	**978**
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**

KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										
Basel	Missionsstrasse 60-62a/64-64a	2024	1972 1987	2014	3 470	4	4	0	0	1
Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004	2025	-	2 646	1	0	0	0	0
Genf	Rue Neuve-du-Molard 10	2022	1894	2022	164	1	0	0	3	2
Regensdorf	Althardstrasse 10	2018	1982	-	7 714	1	0	0	0	0
Winterthur	Tössfeldstrasse 35, 37	2020	1992	2022	13 343	2	6	0	1	2
Zürich	Flüelastrasse 6-12	2022	1944 1974 1982	-	3 734	3	0	0	0	1
Zürich	Rämistrasse 28-30	2018	1837	2021	744	2	0	0	0	0
Total					**31 815**	**14**	**10**	**0**	**4**	**6**
Davon im Baurecht										
Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004	2025		2 646	1	0	0	0	0
Total					**2 646**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m²	Läden/ Büros m²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate[1)]	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
0	19	1 407	0	0	16	6 091 956	5 741 024	16 170 000	0.2%	444 532
4	34	2 470	0	126	41	14 374 274	13 571 757	31 220 000	1.0%	865 738
0	12	793	148	0	15	5 234 602	5 143 122	10 900 000	0.0%	334 544
4	6	718	0	0	0	10 271 797	5 859 444	12 560 000	0.0%	322 008
8	23	2 192	197	0	31	11 494 609	15 698 711	26 210 000	0.4%	667 229
0	15	1 393	0	0	12	5 418 895	7 186 264	19 300 000	1.4%	514 868
3	11	1 407	0	0	36	8 851 226	8 626 048	22 070 000	3.1%	607 972
0	12	1 001	0	0	15	12 611 564	6 536 293	20 900 000	3.2%	519 546
0	24	1 576	0	0	15	3 912 824	6 461 967	14 780 000	0.4%	441 646
0	16	960	0	0	4	2 324 970	3 715 145	9 540 000	1.0%	285 972
0	20	655	78	0	13	16 366 171	4 460 536	18 360 000	0.0%	444 105
2	32	2 519	0	0	27	20 192 049	13 700 000	50 020 000	4.7%	1 231 286
0	32	1 683	326	0	31	7 128 875	10 704 148	23 580 000	1.3%	745 833
3	60	6 296	0	0	88	24 646 461	21 977 268	56 520 000	0.6%	1 729 745
0	21	1 089	0	0	17	7 865 585	6 640 000	21 100 000	0.2%	518 816
202	**3 470**	**272 614**	**4 661**	**3 978**	**3 943**	**1 221 425 642**	**1 166 145 053**	**2 081 800 000**	**1.4%**	**73 048 466**
3	39	3 923	0	0	50	14 048 541	17 085 348	31 920 000	0.4%	1 196 933
3	**39**	**3 923**	**0**	**0**	**50**	**14 048 541**	**17 085 348**	**31 920 000**	**0.4%**	**1 196 933**
0	5	416	5 231	0	109	44 924 416	30 315 000	46 340 000	3.0%	1 705 913
0	0	0	2 507	2 487	44	25 822 774	28 750 000	27 140 000	0.1%	1 258 414
0	5	316	327	0	2	34 254 569	8 573 400	33 280 000	0.7%	882 416
0	0	0	8 178	1 597	227	30 034 014	37 963 926	32 670 000	16.9%	1 420 610
0	9	633	4 460	2 265	309	62 008 746	47 073 452	55 170 000	4.9%	1 706 548
0	1	119	2 773	3 848	73	44 186 515	28 655 200	43 410 000	1.3%	1 585 485
0	0	0	1 324	0	12	15 198 341	10 588 097	16 770 000	1.9%	558 202
0	**20**	**1 484**	**24 800**	**10 196**	**776**	**256 429 376**	**191 919 075**	**254 780 000**	**4.8%**	**9 117 588**
0	0	0	2 507	2 487	44	25 822 774	28 750 000	27 140 000	0.1%	1 258 414
0	**0**	**0**	**2 507**	**2 487**	**44**	**25 822 774**	**28 750 000**	**27 140 000**	**0.1%**	**1 258 414**

		Erwerbsjahr	Baujahr	Letzte Sanierung	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
GEMISCHTE BAUTEN										
Aarburg	Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 2	2016	2018	-	28 015	2	0	87	1	7
Adliswil	Kronenstrasse 3, Kilchbergstrasse 4-6b	2002	1984	2012	5 091	1	6	7	6	10
Birsfelden [2)]	Hauptstrasse 84, 86, 88, Muttenzerstrasse 2, Weidenweg 8, 8a, 10	2025	1988 1989 1969	2017	6 332	3	5	2	25	14
Muri AG	Aarauerstrasse 4/6/8/10	2013	2015	-	5 196	1	7	28	14	1
Wettingen	Landstrasse 85a/85b, 87, Stiegelenstrasse 18	2005	2006	-	2 747	3	0	1	14	25
Zürich	Nansenstrasse 4	1959	1959	2007	314	1	1	3	3	5
Zürich	Rennweg 15	1999	1377	2018	344	1	0	1	4	0
Zürich	Seefeldstrasse 96	1996	1952	2005	980	1	4	8	8	0
Total					**49 019**	**13**	**23**	**137**	**75**	**62**

[2)]Akquisition im September und Dezember 2025

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN										
Basel	Nauenstrasse 63/63A	2018	1931	-	1 021	1	0	0	0	1
Basel	Nauenstrasse 65	2021	1924	-	521	1	0	0	0	0
Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004	-	-	31 113	0	0	0	0	0
Lausanne	Chemin de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	0	0	0	0
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Zürich	Konradstrasse 20	1974	1894	1983	752	1	0	5	0	0
Total					**39 375**	**7**	**8**	**22**	**15**	**9**
Davon im Baurecht										
Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004	-	-	31 113	0	0	0	0	0
Total					**31 113**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

ZUSAMMENFASSUNG						
Wohnbauten	393 340	228	253	644	1 393	978
- davon im Baurecht	*2 498*	*2*	*0*	*6*	*13*	*17*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	31 815	14	10	0	4	6
- davon im Baurecht	*2 646*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*
Gemischte Bauten	49 019	13	23	137	75	62
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	39 375	7	8	22	15	9
- davon im Baurecht	*31 113*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Total	**513 549**	**262**	**294**	**803**	**1 487**	**1 055**

[1] Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m²	Läden/ Büros m²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate[1)]	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
0	95	6 096	1 266	73	169	41 275 953	35 873 000	41 240 000	1.7%	1 852 031
3	32	2 592	928	217	97	23 305 955	21 400 000	31 180 000	0.6%	1 221 821
2	48	4 483	1 259	1 254	138	36 913 778	24 111 000	36 760 000	7.9%	697 599
0	50	3 369	1 051	0	60	23 146 511	16 257 000	29 940 000	1.9%	1 181 761
2	42	3 928	1 113	0	75	31 717 583	23 256 000	34 660 000	-3.2%	1 508 673
0	12	806	241	0	12	3 604 044	5 105 100	15 500 000	0.1%	375 565
0	5	480	414	0	0	13 798 985	11 512 234	26 790 000	2.5%	754 725
1	21	1 446	280	160	15	8 966 580	9 264 586	23 220 000	0.0%	690 960
8	**305**	**23 199**	**6 552**	**1 704**	**566**	**182 729 389**	**146 778 920**	**239 290 000**	**1.1%**	**8 283 134**
0	1	103	1 991	107	14	15 957 225	10 600 000	13 487 000	-2.3%	215 393
0	0	0	0	521	0	8 531 326	5 588 000	8 123 000	0.0%	75 000
0	0	0	0	0	0	132 133 947	50 253 700	123 230 000	7.1%	48 480
0	0	0	0	0	0	5 789 941	7 377 314	13 820 000	28.0%	41 419
0	48	2 449	0	0	0	12 987 400	10 077 342	47 370 000	0.0%	616 199
0	5	378	1 203	0	1	8 326 178	7 670 000	23 400 000	3.1%	356 622
0	**54**	**2 930**	**3 194**	**628**	**15**	**183 726 018**	**91 566 357**	**229 430 000**	**1.9%**	**1 353 113**
0	0	0	0	0	0	132 133 947	50 253 700	123 230 000	7.1%	48 480
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**132 133 947**	**50 253 700**	**123 230 000**	**7.1%**	**48 480**
202	3 470	272 614	4 661	3 978	3 943	1 221 425 642	1 166 145 053	2 081 800 000	1.4%	73 048 466
3	*39*	*3 923*	*0*	*0*	*50*	*14 048 541*	*17 085 348*	*31 920 000*	*0.4%*	*1 196 933*
0	20	1 484	24 800	10 196	776	256 429 376	191 919 075	254 780 000	4.8%	9 117 588
0	*0*	*0*	*2 507*	*2 487*	*44*	*25 822 774*	*28 750 000*	*27 140 000*	*0.1%*	*1 258 414*
8	305	23 199	6 552	1 704	566	182 729 389	146 778 920	239 290 000	1.1%	8 283 134
0	54	2 930	3 194	628	15	183 726 018	91 566 357	229 430 000	1.9%	1 353 113
0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*132 133 947*	*50 253 700*	*123 230 000*	*7.1%*	*48 480*
210	**3 849**	**300 228**	**39 207**	**16 506**	**5 300**	**1 844 310 425**	**1 596 409 404**	**2 805 300 000**	**1.7%**	**91 802 302**

Schätzerbericht

An den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der

Immofonds Asset Management AG

Zürich, 9. Juni 2026

Marktwert der Anlageliegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2026

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften des IMMOFONDS («IF») wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 30. Juni 2026 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 142 Anlageliegenschaften.

2 Bewertungsstandard

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

3 Definition Marktwert

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

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

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

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

4 Bewertungsmethode

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

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

5 Verwendete Informationen

Im Zuge der Mandatsübernahme wurden ein Drittel der Liegenschaften durch JLL besichtigt. Der Besichtigungsrhythmus des Vorbewerters wurde übernommen und weitergeführt sowie bei gewissen Einzelobjekten vorgezogen. Die exakten Besichtigungszeitpunkte können jeweils den einzelnen Bewertungsberichten entnommen werden.

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

- Grundbuchauszüge und Katasterpläne
- Mieterspiegel per Stichtag 1. Juli 2026
- Kopien der Mietverträge und Nachträge für kommerzielle Nutzungen mit einem Mietzins ab CHF 50'000 p.a.
- Historische Erfolgsrechnungen der letzten drei Jahre (sofern vorhanden)
- 10-Jahresplanung über Instandsetzungsmassnahmen
- Gebäudeversicherungsausweise (sofern vorhanden)
- Nach Bedarf weitere ausgewählte Unterlagen

6 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 30. Juni 2026 den Marktwert der bewerteten Anlageliegenschaften des IF wie folgt ein:

Total Anlageliegenschaften IMMOFONDS	**CHF 2'805'300'000**

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Zwei Milliarden achthundertfünf Millionen dreihunderttausend Schweizer Franken

7 Marktkonformität Mietverhältnisse mit nahestehenden Personen

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

8 Nachhaltigkeitsbeurteilung

JLL hat die Nachhaltigkeitsfaktoren (ESG) und allfällige Auswirkungen auf die Marktwerte in diesem Zusammenhang geprüft. Zum Bewertungsstichtag liegen JLL keine ausreichenden Marktnachweise für einen expliziten Wertauf- oder -abschlag vor, der bei der Preisbildung für vergleichbare Vermögenswerte Anwendung fand und zweifelsfrei auf deren ESG-Qualität zurückzuführen wäre. Dementsprechend haben wir die von uns in diesem Kontext wahrgenommenen Eigenschaften der Immobilien in unseren allgemeinen Bewertungsansätzen nach bestem Wissen und in Übereinstimmung mit unserer aktuellen Wahrnehmung des relevanten Immobilienmarktes implizit berücksichtigt.

Eine hohe ESG-Qualität kann Wettbewerbsvorteile im Vermietungsmarkt zur Folge haben und in höheren Mieteinnahmen und geringeren Mietzinsausfällen resultieren. Immobilien, die nicht den erwarteten Nachhaltigkeitsanforderungen eines Marktes genügen, können hingegen ein höheres Investitionsrisiko darstellen.

JLL hat die Nachhaltigkeitsbeurteilung anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Eindrücke vor Ort sowie unter Berücksichtigung weiterer öffentlich zugänglicher Quellen vorgenommen. Da der Einfluss der verschiedenen Nachhaltigkeitsfaktoren auf die Immobilienmärkte nach einhelliger Expertenmeinung in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, empfehlen wir die regelmässige Überwachung der ESG-Qualität der Immobilien.

9 Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Makroökonomische Ereignisse wie geopolitische Konflikte, Kriege oder Angriffe sowie Handelsbeschränkungen können zu schnellen Veränderungen der Marktbedingungen führen und sich somit rasch auf Immobilienmarktwerte auswirken. Insbesondere die Ereignisse im Iran sowie im gesamten Nahen Osten können globale Auswirkungen nach sich ziehen, die zu steigenden Ölpreisen, einer Stagnation der Märkte und allgemeiner Unsicherheit führen.

In Anbetracht dessen weisen wir auf die Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und bekräftigen, dass unser Bericht nur zum Zeitpunkt der Berichterstattung Gültigkeit besitzt. Wir empfehlen, die Bewertung regelmässig zu überprüfen.

Zur Vermeidung von Missverständnissen weist JLL darauf hin, dass wir keine wesentliche Bewertungsunsicherheit im Sinne von VPS 3 und VPGA 10 des RICS Red Book Global deklarieren.

10 Einsatz künstlicher Intelligenz

Der Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) im Rahmen dieses Bewertungsauftrags erfolgte in Übereinstimmung mit der Stellungnahme von JLL zur verantwortungsvollen Nutzung von KI sowie den geltenden Branchenstandards. Die Verwendung von KI-generierten Eingaben, Ergebnissen und Methoden wurde von entsprechend qualifizierten Bewertungsexperten überprüft und validiert, die dabei ihr fachliches Urteilsvermögen und ihre kritische Haltung einbrachten. Soweit KI wesentlich zu bestimmten Aspekten dieses Bewertungsauftrags beigetragen hat, wurden diese Beiträge intern erörtert und dokumentiert. Die Unterzeichner dieses Bewertungsberichts bleiben die offiziellen Bewertungsexperten, die die Gesamtverantwortung für die hierin enthaltenen Analysen und Schlussfolgerungen bzw. Empfehlungen tragen. Der Einsatz von KI mindert in keiner Weise die Professionalität oder die Sorgfaltspflicht der Beteiligten hinsichtlich der Genauigkeit und Angemessenheit dieses Bewertungsauftrags.

11 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

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

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

Jones Lang LaSalle AG

Daniel Macht MRICS
Managing Director

Sabrina Läderach MRICS
Vice President

Beilage:

(1) Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

Beilage 1: Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

1 Bewertungsmodell

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

2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2026 für die Bestandesliegenschaften des IF beträgt 3.52% (Bandbreite: 3.00%-4.10%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.52% (Bandbreite: 2.00%-3.10%).

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2026. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen

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

4 Indexierung

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

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag 30. Juni 2026 wird von einer langfristigen durchschnittlichen Teuerungsrate von 1% ausgegangen. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

5 Leerstand

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

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

6 Bewirtschaftungskosten

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

7 Instandsetzungskosten

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

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



IMMOFONDS
solid investiert – seit 1955

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



IMMOFONDS
solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Halbjahresbericht

per 31. Dezember 2025



Inhaltsverzeichnis

Organisation	4
Kennzahlen	5
Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2025/2026	7
Vermögensrechnung	8
Erfolgsrechnung	9
Anhang	10
Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2025	14

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

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

Bildstrecke: Prilly, Avenue de Chantegrive 9/11, 9a/11a (Visualisierung: Nightnurse SA, Fotos: Adrian Moser)

Organisation

Rechtsform	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art "Immobilienfonds"
Lancierung	1955
Grundbesitz	Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz
Fondsleitung	Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich Verwaltungsrat - Andreas Janett, Präsident - Dr. Bettina Stefanini, Vizepräsidentin - Peter Bucher - Dr. Jan Damrau - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf Geschäftsleitung - Gabriela Theus, Geschäftsführerin - Stephan Ehrsam, CFO
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug (bis 31.12.2025) Zürcher Kantonalbank, Zürich (seit 01.01.2026)
Schätzungsexperten	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG AG, Zürich
Börsenhandel	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / Valoren-Nr. 977 876

Kennzahlen
(ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2025	30.06.2025	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 862 698	3 862 698	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	441.65	448.40	-1.5%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	420.00	426.00	-1.4%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	676.00	632.00	7.0%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	617.00	518.00	19.1%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	676.00	616.00	9.7%
Agio/Disagio	53.1%	37.4%	42.0%

Vermögensrechnung in CHF Mio.			
Gestehungskosten der Liegenschaften	1 793.7	1 741.9	3.0%
Marktwert der Liegenschaften	2 600.1	2 548.3	2.0%
Gesamtfondsvermögen	2 643.0	2 571.0	2.8%
Fremdkapital	669.4	571.1	17.2%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.7%	22.4%	14.9%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.20%	1.37%	-12.4%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.14	3.64	13.7%
Nettofondsvermögen	1 705.9	1 732.1	-1.5%
Börsenkapitalisierung	2 611.2	2 379.4	9.7%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.	1. Halbjahr 2025/2026	1. Halbjahr 2024/2025	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	46.2	45.5	1.4%
Mietausfallrate[1)]	1.7%	1.7%	2.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3.4	3.7	-9.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	26.0	26.1	-0.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Gesamterfolg	26.0	26.1	-0.7%

Rendite und Performance in %			
Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.2	2.5	-13.3%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	100.8	99.9	0.9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.5	1.6	-5.7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.1	1.2	-7.9%
Anlagerendite	1.6	1.7	-6.4%
Performance	11.9	13.4	-11.1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.1	73.0	-1.2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} (GAV)) 1. Halbjahr	0.31	0.31	-0.6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF} (MV)) 1. Halbjahr	0.32	0.36	-10.4%

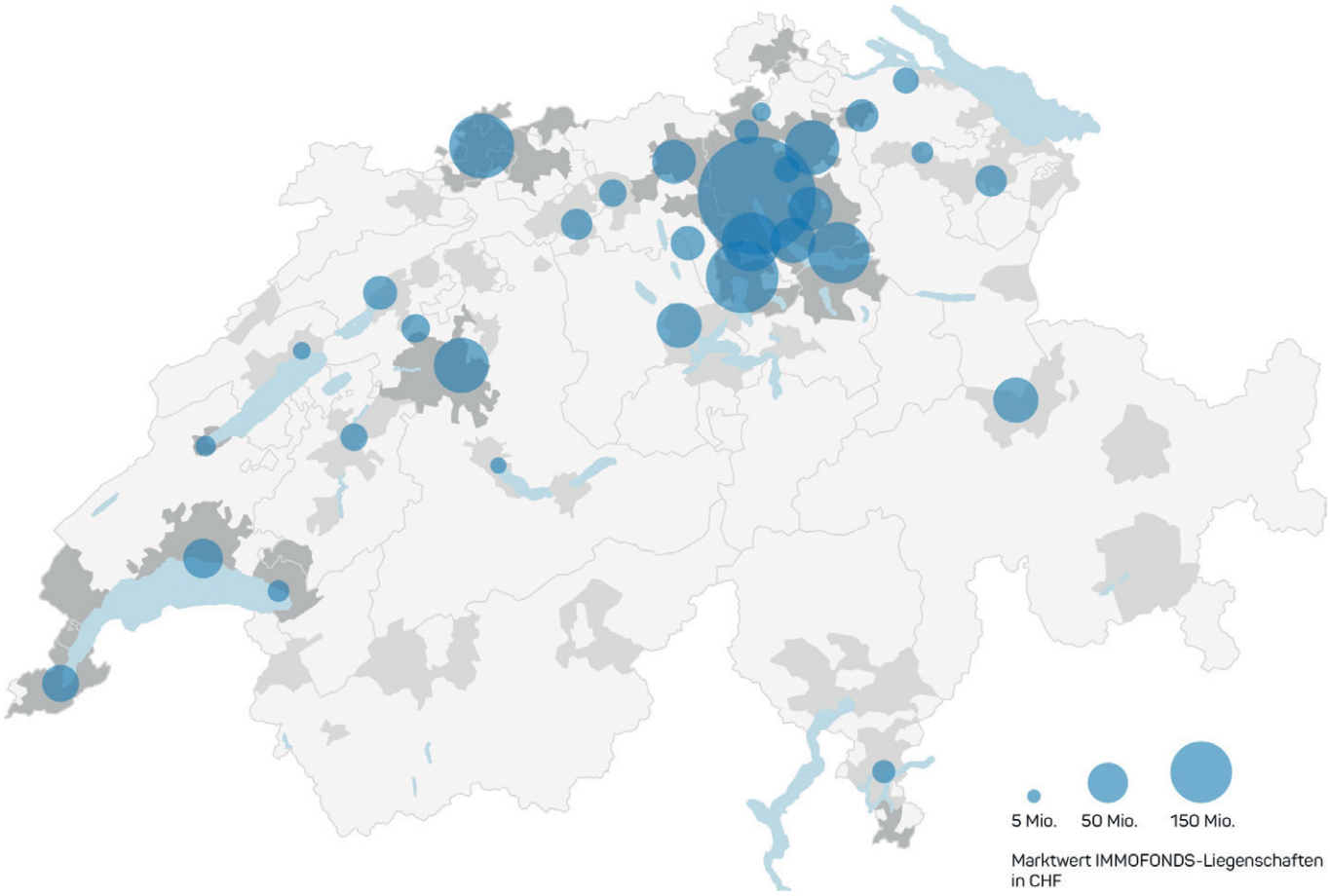
Umweltrelevante Kennzahlen[2)]	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad Wärme in % EBF	100.0	93.3	7.2%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	42.6	27.8	53.2%
Energieverbrauch in MWh (exkl. Mieterstrom)	44 305	44 867	-1.3%
Energieintensität in kWh pro m^2 EBF	100.9	115.5	-12.6%
Treibhausgasemissionen in t CO_2e	5 878	6 781	-13.3%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_2e pro m^2 EBF, Scope 1	12.0	16.2	-25.9%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO_2e pro m^2 EBF, Scope 1+2	13.4	17.4	-23.0%

[1] Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

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

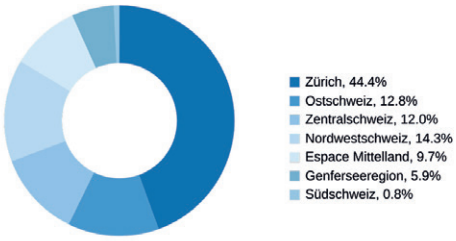
Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich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

Immobilienstandorte

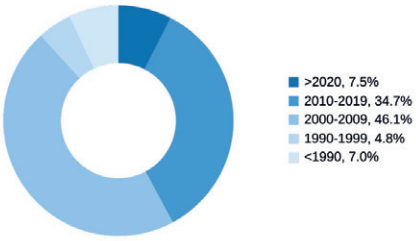


Auf der Karte sind die fünf Metropolen dunkelblau und die übrigen Agglomerationen hellblau eingezeichnet. (Quelle: BFS)

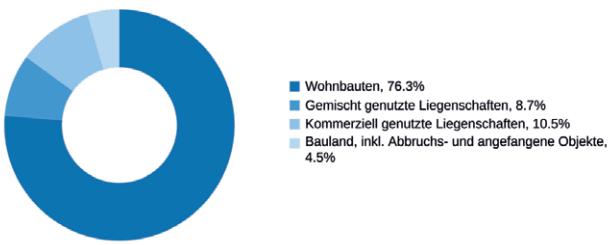
Liegenschaften nach Regionen
(nach Marktwerten)



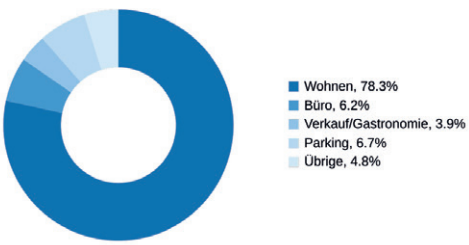
Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften
(nach Marktwerten)



Liegenschaften nach Nutzungsart
(nach Marktwerten)



Liegenschaften nach Nutzung
(nach Sollmietertrag per 31. Dezember 2025, annualisiert)



Kommentar der Fondsleitung zum 1. Halbjahr 2025/2026

Der IMMOFONDS hat im ersten Halbjahr 2025/2026 die Mietzinseinnahmen auf CHF 46.2 Mio. weiter gesteigert und bestätigt so seine stabile Ertragsbasis. Der Wert des Gesamtfondsvermögens nahm im Vergleich zum 30. Juni 2025 um 2.8% auf CHF 2.6 Mrd. zu. Die Performance des Fonds betrug 11.9%.

Die Mietzinseinnahmen entwickelten sich auch im ersten Halbjahr 2025/2026 positiv und stiegen auf CHF 46.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 45.5 Mio.). Im ersten Halbjahr verharrte die Mietausfallrate mit 1.7% weiterhin auf tiefem Niveau (Vorjahresperiode: 1.7%). Das Total der Erträge verringerte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode leicht und betrug CHF 46.4 Mio. (Vorjahr: CHF 47.0 Mio.). Dies ist insbesondere auf den Wegfall vom Ertrag aus «Einkauf in laufende Erträge» von rund CHF 1.2 Mio. zurückzuführen, da im Vergleich zum Vorjahr in der Berichtsperiode keine Kapitalerhöhung stattfand. Das Total der Aufwendungen reduzierte sich auf CHF 20.4 Mio. (Vorjahr: CHF 20.9 Mio.). Gesamthaft belief sich der Nettoertrag wie auch der Gesamterfolg auf CHF 26.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 26.1 Mio.).

Diversifiziertes Portfolio mit Ertragskraft

Der Fokus der Fondsleitung richtet sich weiterhin auf ein aktives Management und auf die Stärkung der Portfolioqualität, indem vorhandene Potenziale entwickelt werden. Der Fonds erwarb im vierten Quartal 2025 eine gemischt genutzte Liegenschaft in Birsfelden, welche im zweiten Halbjahr der Berichtsperiode 2025/2026 ertragswirksam wird. Ende 2025 zählte das Portfolio des IMMOFONDS 136 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 2.6 Mrd. (+2.8%), wobei die Veränderungen im Wesentlichen auf die Akquisition in Birsfelden zurückzuführen sind.

Projekte sind auf Kurs

Der Baufortschritt im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern verläuft nach Plan. Bis 2029 entstehen rund 500 Wohnungen und Büro- und Gewerbeflächen für 3 000 Arbeitsplätze. Derzeit werden die bestehende Shedhalle und das Magazingebäude saniert. Die Sanierung wird bis Mitte 2027 abgeschlossen sein. Parallel dazu sind die Tiefbauarbeiten für die Neubauten im Gang. Der Bezug der ersten Wohnbauten ist im zweiten Halbjahr 2027 vorgesehen.

Im Herbst 2025 hat der Fonds Baubewilligungen für Projekte in Zürich (Konradstrasse), Lausanne (Chemin de Bonne-Espérance), Prilly (Avenue de Chantegrive) und La Tour-de-Peilz (Route de St-Maurice) erhalten. Insgesamt entstehen dank diesen Projekten rund 150 Wohnungen. Die Bauarbeiten sollen 2026 beginnen und bis 2028 abgeschlossen sein. Weitere Projekte sind initiiert und befinden sich in der frühen Planung.

Für die Liegenschaft an der Nansenstrasse in Zürich wurde im November 2025 das Baugesuch für eine Gesamtsanierung mit Aufstockung eingereicht. In Uster wurde die energetische Sanierung der Liegenschaft Brunnenwiesenstrasse/Oberlandstrasse abgeschlossen.

Nachhaltigkeit – Dekarbonisierung weiterhin zentral

Der IMMOFONDS investiert nachhaltig und berücksichtigt die Klima-Ausrichtung und die ESG-Integration als nachhaltige Anlageansätze. Auch im ersten Halbjahr 2025/2026 wurden weitere Schritte zur Dekarbonisierung des Portfolios umgesetzt. Insgesamt wurden nachhaltige Heizungen für über 245 Wohnungen und 6 PV-Anlagen mit einer jährlichen Leistung von fast 550 kWp in Betrieb genommen.

Der IMMOFONDS nahm 2025 zum zweiten Mal am Nachhaltigkeits-Benchmark GRESB teil und konnte mit 88 Punkten (Vorjahr 82 Punkte) die 4-Sterne-Bewertung bestätigen.

Starke Performance

Der IMMOFONDS schüttete im September 2025 erneut eine Dividende von CHF 13.50 pro Anteil aus, was im Bezug zum Börsenkurs vom 30. Juni 2025 einer Ausschüttungsrendite von 2.2% entspricht. Ende 2025 betrug der Schlusskurs CHF 676.00 pro Anteil (+9.7%). Die Performance für das erste Halbjahr 2025/2026 belief sich auf 11.9%.

Ausblick bleibt stabil

Die Fondsleitung geht davon aus, dass die Akquisition von Birsfelden positiv zum Ertrag beisteuern wird. Gesamthaft wird für den IMMOFONDS ein Mietertrag über dem Vorjahr erwartet. Aufgrund substanzieller Investitionen in bestehende und geplante Bauprojekte wird die Verschuldung ansteigen. Die Fondsleitung geht von einer unveränderten Ausschüttung aus.

Vermögensrechnung
in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	31.12.2025	30.06.2025	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	4 043 673	2 707 886	49.3%
Grundstücke			
Wohnbauten	1 984 810 527	1 973 440 000	0.6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	272 260 570	271 878 000	0.1%
Gemischte Bauten	225 470 911	188 315 000	19.7%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	117 570 837	114 715 000	2.5%
Total Grundstücke	**2 600 112 845**	**2 548 348 000**	**2.0%**
Sonstige Vermögenswerte	38 865 260	19 956 241	94.8%
Gesamtfondsvermögen	**2 643 021 778**	**2 571 012 127**	**2.8%**
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	125 400 000	152 100 000	-17.6%
- sonstige Verbindlichkeiten	41 338 832	41 448 306	-0.3%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	544 000 000	419 000 000	29.8%
Total Verbindlichkeiten	**710 738 832**	**612 548 306**	**16.0%**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**1 932 282 946**	**1 958 463 821**	**-1.3%**
Geschätzte Liquidationssteuern	226 407 000	226 406 999	0.0%
Nettofondsvermögen	**1 705 875 946**	**1 732 056 822**	**-1.5%**
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 862 698	3 511 544	10.0%
Emissionen	0	351 154	-100.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 30. Juni	3 862 698	3 862 698	0.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	**441.65**	**448.40**	**-1.5%**
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	12 450 000	12 450 000	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen[1)]	89 306 497	89 306 497	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	442 962 784	444 347 529	-0.3%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 732 056 822	1 498 501 878	15.6%
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	0	0	0.0%
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalauszahlung	- 52 146 423	- 47 405 844	10.0%
	1 679 910 399	**1 451 096 034**	**15.8%**
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	0	145 503 167	-100.0%
Gesamterfolg	25 965 548	135 457 621	-80.8%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**1 705 875 947**	**1 732 056 822**	**-1.5%**

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

Erfolgsrechnung
in CHF (ungeprüfte Zahlen)

	1. Halbjahr 2025/2026	1. Halbjahr 2024/2025	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	46 172 804	45 531 640	1.4%
Aktivierte Bauzinsen	61 870	142 364	-56.5%
Sonstige Erträge	154 837	126 255	22.6%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	1 193 924	-100.0%
Total Erträge	**46 389 511**	**46 994 183**	**-1.3%**
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	3 960 035	5 122 920	-22.7%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3 383 456	3 725 636	-9.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftenverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	*1 751 846*	*1 205 479*	*45.3%*
- Verwaltungsaufwand[1)]	*0*	*0*	*0.0%*
Gewinn- und Kapitalsteuern	3 334 053	3 430 533	-2.8%
Schätzungs- und Revisionskosten[2)]	52 590	49 240	6.8%
Abschreibungen auf Grundstücke			
- Zuweisung an den Amortisationsfonds	*0*	*0*	*0.0%*
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Auflösung	*0*	*0*	*0.0%*
- Zuweisung	*0*	*0*	*0.0%*
Total Veränderung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettoelimination Rückstellungen für künftige Reparaturen[3)]	0	0	0.0%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	*7 819 915*	*7 258 574*	*7.7%*
- die Depotbank[1)]	*0*	*0*	*0.0%*
Übrige Aufwendungen	122 068	63 769	91.4%
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	**20 423 963**	**20 856 151**	**-2.1%**
Nettoertrag	**25 965 548**	**26 138 032**	**-0.7%**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste[4)]	0	0	0.0%
Realisierter Erfolg	**25 965 548**	**26 138 032**	**-0.7%**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	0	0	0.0%
Gesamterfolg	**25 965 548**	**26 138 032**	**-0.7%**

[1] Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt.
[2] Schätzungskosten werden aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.
[3] Gebuchte Rückstellungen für künftige Reparaturen werden eliminiert, da sie in den Bewertungsveränderungen enthalten sind.
[4] Die mit dem Verkauf von Liegenschaften anfallenden Steuern sind direkt mit den realisierten Kapitalgewinnen und -verlusten verbucht worden.

Anhang

Wechsel Depotbank

Per 1. Januar 2026 ist die Zürcher Kantonalbank als Depotbank (vormals Zuger Kantonalbank) mandatiert.

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) gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA einmal jährlich bewertet.

Für den Halbjahresbericht wurde keine Bewertung über das gesamte Portfolio erstellt. Wertvermehrende Investitionen wurden dem Martkwert der letzten Bewertung vom 30. Juni 2025 addiert. Bei Zukäufen in der Berichtsperiode wird eine Bewertung nach den Grundsätzen gem. Art 84 Abs. 2 Bst c KKV-FINMA erstellt. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- bzw. Kostenwerten bilanziert.

Der Nettoinventarwert eines Fondsanteils 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 Fondsanteile.

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Birsfelden, Weidenweg 8, 8a, 10, Hauptstrasse 84,86,88, Muttenzerstrasse 2	36 913 086

Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
keine Transaktionen	n/a

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	2.00%	n/a
Rücknahmekommission	5.00%	n/a

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

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

[1] Für das Projekt Wankdorfcity 3 wird ein reduzierter Ansatz von 0.5% angewendet.

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu folgenden Änderungen des Fondsvertrages:

- Wechsel der Depotbank von der Zuger Kantonalbank zur Zürcher Kantonalbank, vgl. § 1 Ziffer 3
- Möglichkeit von Sacheinlagen, vgl. §1 Ziffer 4, § 5 Ziffer 2 und 4, § 17 Ziffer 8 und 9
- Ergänzung zur aktiven Verletzung von Anlagevorschriften gemäss Musterfondsvertrag der Asset Management Association (AMAS), vgl. § 7 Ziffer 2
- Präzisierung zur Kommission für den Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie Baukosten gemäss Musterfondsvertrag der Asset Management Association (AMAS), vgl. Ziffer 19 Ziffer 4 neu

Die Änderungen sind per 1. Januar 2026 in Kraft getreten. Der aktuelle Fondsvertrag ist auf www.immofonds.ch und www.swissfunddata.ch publiziert.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Zum Fonds gehörende Immobiliengesellschaften

- IMMOFONDS Immobilien AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Immosol AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- IMMOFONDS Ticino AG, Rämistrasse 30, 8001 Zürich

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der aufgelisteten Gesellschaften.

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2025	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2025
Kurzfristige Festhypotheken					
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	- 55 000 000	0
Total kurzfristige Festhypotheken		**55 000 000**	**0**	**- 55 000 000**	**0**
Feste Vorschüsse					
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	2 000 000	0	-2 000 000	0
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	16 500 000	0	-16 500 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	2 600 000	0	-2 600 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	10 000 000	0	-10 000 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.80%	6 000 000	0	-6 000 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.70%	20 000 000	0	-20 000 000	0
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	20 000 000	0	-20 000 000	0
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	20 000 000	0	-20 000 000	0
18.08.2025 - 29.08.2025	0.86%	0	4 500 000	-4 500 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.81%	0	2 600 000	-2 600 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.81%	0	100 000	-100 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.45%	0	13 000 000	-13 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.75%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.75%	0	16 500 000	-16 500 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.70%	0	20 000 000	-20 000 000	0
16.09.2025 - 30.09.2025	0.92%	0	5 000 000	-5 000 000	0
18.09.2025 - 30.09.2025	0.92%	0	51 000 000	-51 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.81%	0	600 000	-600 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.81%	0	100 000	-100 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	25 500 000	-25 500 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	18 000 000	-18 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.92%	0	6 600 000	-6 600 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.92%	0	100 000	-100 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.87%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.70%	0	26 000 000	-26 000 000	0
15.10.2025 - 31.10.2025	0.88%	0	3 500 000	-3 500 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.86%	0	600 000	-600 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.92%	0	3 800 000	-3 800 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.71%	0	3 000 000	-3 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.87%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.70%	0	26 000 000	-26 000 000	0
14.11.2025 - 28.11.2025	0.96%	0	2 000 000	-2 000 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.90%	0	5 800 000	-5 800 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.70%	0	1 600 000	-1 600 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
28.11.2025 - 27.02.2026	0.23%	0	20 000 000	0	20 000 000
28.11.2025 - 27.02.2026	0.28%	0	20 000 000	0	20 000 000
12.12.2025 - 31.12.2025	0.95%	0	31 000 000	-31 000 000	0
15.12.2025 - 31.12.2025	0.95%	0	2 500 000	-2 500 000	0

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2025	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2025
31.12.2025 - 30.01.2026	0.91%	0	200 000	0	200 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.71%	0	1 600 000	0	1 600 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.45%	0	43 900 000	0	43 900 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.71%	0	7 700 000	0	7 700 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.86%	0	6 000 000	0	6 000 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.75%	0	26 000 000	0	26 000 000
Total feste Vorschüsse		**97 100 000**	**508 800 000**	**-480 500 000**	**125 400 000**
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**152 100 000**	**508 800 000**	**-535 500 000**	**125 400 000**

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2025	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2025
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	60 000 000	0	0	60 000 000
12.08.2022 - 11.08.2027	1.38%	15 000 000	0	0	15 000 000
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	28 000 000	0	0	28 000 000
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.12.2024 - 29.12.2028	1.07%	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
31.12.2024 - 31.12.2029	1.13%	10 000 000	0	0	10 000 000
30.09.2025 - 30.09.2027	0.87%	0	15 000 000	0	15 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	0	0	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	0	0	0	44 000 000
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	0	0	0	6 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		**223 000 000**	**15 000 000**	**0**	**304 000 000**
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	16 000 000	0	0	0
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	44 000 000	0	0	0
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	6 000 000	0	0	0
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
31.12.2024 - 31.12.2034	1.45%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.09.2025 - 30.09.2035	1.41%	0	52 000 000	0	52 000 000
30.09.2025 - 30.09.2031	1.04%	0	30 000 000	0	30 000 000
30.09.2025 - 30.09.2033	1.12%	0	28 000 000	0	28 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		**196 000 000**	**110 000 000**	**0**	**240 000 000**
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**419 000 000**	**125 000 000**	**0**	**544 000 000**
Gesamttotal		**571 100 000**	**633 800 000**	**-535 500 000**	**669 400 000**

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2025

		Erwerbsjahr	Baujahr	Letzte Sanierung	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
WOHNBAUTEN										
Aarau	Blumenweg 11/11a/12, Pfrundweg 14	2005	1983	2024	3 780	3	0	10	4	9
Adlikon	Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015	-	8 604	3	0	28	29	9
Adliswil	Zürichstrasse 73a-e	2008	2010	-	8 439	1	0	0	28	24
Affoltern am Albis	Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004	1 868	1	0	0	24	0
Allschwil	Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	2 433	2	4	4	12	4
Allschwil	Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006	-	4 350	3	0	0	6	12
Allschwil	Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010	-	5 852	2	0	5	2	15
Andelfingen	Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	6 078	3	0	0	18	18
Baar	Arbachstrasse 65-67	1997	1999	-	1 536	2	0	4	4	8
Baar	Bahnmatt 19	1999	2000	-	1 461	1	0	2	6	7
Baar	Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	1 871	1	4	4	7	9
Basel	Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0
Basel	Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0
Bern	Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2
Biel	Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0
Biel	Bürenstrasse 45-47	2003	2004	-	2 816	2	0	0	6	12
Biel	Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0
Biel-Vingelz	Tessenbergstrasse 55, 59-63	1961	1962	2000	5 233	5	6	0	33	6
Brugg	Sternackerstrasse 16-20	2007	2008	-	3 811	3	0	0	15	12
Bülach	Zürichstrasse 52-56	2006	2005	2023	4 878	3	0	0	0	21
Cham	Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17
Cham	Nelkenweg 1-5, Mattenstrasse 17	2013	1959	2020	2 832	4	0	6	9	9
Cham	Röhrliberg 22/24/26	1995	1981	2008	3 947	1	0	2	4	10
Cham	Schellenmattstrasse 14/16, Pilatusstrasse 5/7	2013	1966	2003	4 882	2	0	0	12	9
Chur	Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	7	5
Chur	Lagerstrasse 5-7	1986	2017	-	2 603	2	0	12	18	8
Chur	Lagerstrasse 9	1986	1988	2017	1 301	1	0	8	8	0
Chur	Otto Barblanstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16
Chur	Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	1 174	1	0	0	8	8
Chur	Segantinistrasse 13-17, Untere Plessurstrasse 38	1999	2001	-	5 557	4	0	4	10	15
Domat/Ems	Sur Rieven 1, 3/5	2006	2007	-	1 817	2	0	5	8	7
Effretikon	Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	3 578	2	0	0	32	0
Effretikon	Brandrietstrasse 27/27a	2017	1970	-	1 337	1	5	0	5	7
Effretikon	Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	919	1	2	0	3	3
Ermatingen	Salensteinerstrasse 10 a/b/d/f	2017	2017	-	7 852	4	0	4	16	20
Fribourg	Route Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10
Fribourg	Route Mon-Repos 19/19a/21	2019	1962	1995	2 704	1	0	0	10	5
Fribourg	Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4
Genf	Avenue de Miremont 42	2022	1986	2013	261	1	0	0	1	0
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989	2021	3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011	-	1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993	2022	1 668	1	0	4	9	2
Horw	Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenaustrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See	Hünenbergstrasse 63/65, 67/69	2013	1975	2005	8 527	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015	-	12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	10	14
Lausanne	Route du Châtelard 14/16	2019	1959	-	2 505	1	0	16	4	4
Lugano	Via Crocetta 25-27A	2022	1971	2010	3 616	4	16	16	0	16
Luzern	Biregghang 2-6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 552	4	0	1	23	11

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m²	Läden/ Büros m²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate[1)]	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
2	25	2 025	301	62	38	14 561 518	6 959 000	17 176 004	0.7%	310 880
0	66	5 733	0	0	114	39 120 067	24 536 105	47 260 328	1.0%	877 131
2	54	6 800	587	0	71	38 783 642	38 335 416	67 541 544	0.5%	1 052 400
0	24	1 567	0	0	17	4 175 434	6 578 082	9 198 048	0.1%	190 655
0	24	1 536	0	0	43	8 445 384	7 332 000	11 719 823	7.7%	212 858
6	24	2 744	0	0	61	13 980 379	9 957 000	18 225 000	2.7%	341 314
9	31	3 689	0	0	36	18 580 162	14 103 000	24 180 249	2.5%	452 370
0	36	2 376	0	0	25	5 416 220	7 851 680	13 231 800	0.0%	291 728
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 327 560	12 931 000	0.4%	222 540
2	17	1 574	0	0	23	6 706 598	5 811 883	12 238 000	0.0%	241 550
0	24	1 632	0	0	44	7 763 803	8 618 582	16 544 596	0.9%	253 876
0	25	1 647	300	0	4	3 692 242	6 611 000	10 462 000	-0.1%	237 938
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 913 000	7 181 000	7.9%	160 401
0	15	1 075	0	0	14	3 204 642	4 523 200	8 564 000	8.9%	137 700
0	32	2 052	0	0	12	6 721 724	8 455 200	9 892 816	5.9%	218 331
6	24	2 716	0	0	45	9 489 250	10 688 100	11 848 604	2.3%	266 371
0	32	1 964	0	0	0	5 866 073	9 271 400	8 414 151	1.8%	206 528
0	45	3 105	0	0	29	8 482 849	13 250 000	15 556 703	0.7%	342 135
0	27	2 628	0	0	39	13 211 001	12 418 000	15 239 393	-0.8%	322 789
9	30	4 014	0	0	69	18 121 519	12 957 724	22 457 409	2.4%	444 634
0	41	2 962	0	0	48	20 922 871	19 983 523	27 753 426	0.5%	430 200
0	24	1 546	0	0	17	13 331 376	8 635 183	18 493 966	0.0%	283 260
8	24	2 608	0	0	35	10 569 625	9 460 506	16 873 395	1.6%	326 555
9	30	2 382	0	0	55	10 491 367	9 826 254	16 848 210	0.1%	247 826
0	12	900	0	0	7	3 132 617	3 205 035	4 570 703	0.0%	108 072
0	38	2 860	0	0	23	15 050 055	13 098 835	22 351 000	0.0%	418 408
0	16	1 138	0	0	28	5 647 000	5 837 848	8 423 000	0.1%	158 464
0	32	2 160	0	0	20	3 872 799	8 212 981	9 823 000	0.0%	245 695
0	16	968	0	0	1	2 275 871	3 631 446	6 174 000	0.0%	129 685
13	42	4 475	0	0	112	17 485 134	16 703 002	24 647 938	2.8%	525 957
5	25	2 530	0	0	31	9 402 595	10 539 398	10 963 000	0.0%	266 777
0	32	2 122	0	0	29	5 591 559	7 760 001	13 730 337	0.1%	262 054
0	17	1 260	0	0	17	5 148 558	4 411 740	7 895 790	0.1%	164 611
0	8	492	0	0	9	1 920 177	2 182 685	2 921 414	0.0%	64 146
0	40	3 569	0	0	87	20 143 922	16 383 000	24 658 862	7.4%	484 264
10	40	3 430	0	0	40	6 750 477	10 879 600	12 172 590	3.4%	291 677
5	20	1 780	0	0	20	6 613 549	6 155 100	5 726 000	0.3%	161 303
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	9 234 000	0.2%	214 334
14	15	1 809	0	0	18	25 088 043	9 667 600	22 181 329	0.3%	293 172
2	20	1 559	0	0	23	4 125 095	5 281 159	4 255 000	3.5%	124 737
3	15	1 287	0	0	26	5 833 397	4 809 833	6 297 000	0.0%	151 722
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	6 250 692	8 988 000	1.3%	179 162
2	17	1 469	0	0	11	7 421 465	6 280 879	8 397 000	0.0%	173 677
0	56	3 760	0	0	54	6 252 470	10 105 149	20 152 000	0.4%	407 788
0	54	3 336	0	0	67	19 632 904	12 587 069	30 345 000	0.5%	513 820
0	45	4 284	323	3 186	156	46 659 377	37 230 000	41 793 889	1.1%	987 009
3	26	2 647	0	0	34	10 633 044	8 175 913	13 848 000	6.1%	273 260
0	33	2 343	0	0	32	6 310 436	7 789 765	12 736 552	0.2%	269 426
8	40	3 708	0	0	49	9 111 470	15 780 856	18 291 593	1.5%	375 070
0	24	1 256	0	0	30	11 736 468	4 984 222	12 237 540	0.1%	192 777
0	48	2 848	0	0	53	21 706 141	15 753 400	20 447 153	2.8%	350 864
1	36	3 015	0	0	44	7 283 481	10 003 952	17 528 965	0.1%	348 066

		Erwerbsjahr	Baujahr	Letzte Sanierung	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
Lyss	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012	-	4 059	4	0	8	16	8
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0
Männedorf	Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10
Männedorf	Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12
Meilen	Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 931	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012	-	5 054	3	0	3	12	16
Opfikon	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 209	1	6	9	3	5
Opfikon	Schaffhauserstrasse 129	2022	1960	-	674	1	16	0	0	0
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Pully	Chemin de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5
Rapperswil-Jona	Feldeggstrasse 1/3, 5, Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8
Rapperswil-Jona	Neuhüsli-Park 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19
Rapperswil-Jona	Oberwiesstrasse 5	2003	1975	2024	3 724	1	10	0	10	10
Rapperswil-Jona	Rainstrasse 4/6, 8-18	1959	1962	2003	11 364	7	0	24	34	34
Root	Luzernerstrasse 2 a/b/c, 2 d	2008	2008	-	6 705	2	0	16	9	15
Rüschlikon	Säumerstrasse 9-13	2000	2001	-	4 496	3	0	0	9	12
Rüti (ZH)	Bachtelstrasse 20/20a, 22/22a, 24b	1962	1965	1997	4 954	3	0	4	20	20
Schlieren	Urdorferstrasse 87-93	2006	2006	-	4 519	4	0	0	4	28
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002	2 058	1	0	0	16	8
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002	5 629	1	0	22	22	22
St. Gallen	Lettenstrasse 10/10a, Espenmosstrasse 10/12	2006	2007	-	3 177	1	0	3	15	19
St. Gallen	Vonwilstrasse 51	1958	1957	1991	1 838	1	16	13	14	3
Stäfa	Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	4 394	2	0	4	40	8
Thun	Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	1 571	1	3	8	2	6
Unterentfelden	Fliederweg 15, 17/19	2004	2006	-	3 359	2	0	0	5	16
Uster	Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2025	1 903	1	3	4	16	2
Uster	Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9
Uster	Falmenstrasse 2 a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012	2023	2 105	1	0	10	20	1
Uster	Falmenstrasse 4	2007	1964	2013	3 619	1	1	1	18	1
Wallisellen	Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001	4 336	2	0	20	12	12
Wetzikon	Messikommerstrasse 54/56	2003	2004	-	1 895	1	0	0	2	16
Wetzikon	Rosinlistrasse 1/3, 5	2009	2011	2023	4 640	2	0	10	14	16
Wil	St. Gallerstrasse 53	2000	1966	2022	5 328	1	0	10	26	11
Winterthur	Eichenweg 10/12	1959	1959	2003	1 295	1	0	5	8	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003	1 025	1	0	3	3	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003	1 308	1	0	0	12	0
Winterthur	Gutstrasse 11/13	1963	1965	2010	2 198	1	25	12	0	0
Winterthur	Lindbergstrasse 20/22	1955	1955	1998	2 020	1	3	3	9	6
Winterthur	Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6
Winterthur	Mooswiesenweg 23	2023	1959	2003	1 423	1	0	6	6	6
Winterthur	Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 043	1	0	0	7	5
Winterthur	Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5
Yverdon-les-Bains	Chemin de Sous-Bois 10	2021	1970	2017	3 035	1	40	5	6	0
Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004	-	2 498	2	0	6	13	17
Zug	Baarerstrasse 147	2005	2007	-	924	1	0	0	8	8
Zug	Eschenring 11	1999	2000	-	955	1	0	0	1	9

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m²	Läden/ Büros m²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate[1)]	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	32	2 574	0	0	39	10 598 060	8 564 000	12 934 000	4.2%	294 100
0	64	4 094	0	0	45	9 508 645	16 144 900	19 376 000	1.4%	440 157
1	29	2 493	103	0	49	13 208 608	13 165 000	20 346 000	3.6%	350 953
6	26	2 180	0	0	31	7 487 949	8 531 269	13 776 480	0.2%	260 233
0	38	2 910	69	0	43	14 797 996	11 809 366	24 699 000	0.1%	409 972
3	34	3 230	0	0	59	17 936 869	12 259 000	19 604 552	0.0%	426 548
0	23	1 262	214	0	17	3 903 482	6 269 152	7 997 143	0.2%	196 083
0	16	260	240	0	16	5 048 901	2 902 405	5 379 809	3.2%	93 237
0	30	2 510	0	0	34	10 498 938	8 443 200	13 124 000	3.1%	285 590
0	36	2 282	0	0	16	5 061 933	8 300 920	12 473 000	1.7%	257 512
0	48	2 449	0	0	34	10 903 475	9 935 408	18 705 612	5.3%	293 462
19	26	3 306	0	0	43	9 487 191	13 938 375	20 451 155	2.2%	362 997
0	56	3 919	0	0	61	13 846 080	13 448 900	24 895 561	1.1%	486 433
3	92	6 733	0	0	106	27 451 242	24 387 500	46 437 444	0.3%	830 864
0	30	2 060	0	0	26	12 815 940	6 340 200	14 352 298	2.4%	273 505
4	96	7 346	0	0	74	17 408 547	22 104 200	39 974 768	0.3%	789 825
0	40	3 538	227	154	78	17 071 611	16 620 912	20 364 000	-0.7%	477 712
0	21	2 424	0	0	38	14 736 989	10 344 234	21 826 834	0.6%	364 206
0	44	2 963	0	0	29	6 629 513	8 753 762	12 416 000	0.0%	333 868
0	32	3 584	0	0	62	18 148 028	10 488 927	24 354 438	0.4%	458 639
0	24	1 768	0	0	8	5 054 099	5 650 000	10 034 826	0.0%	201 832
0	66	4 422	0	0	56	9 858 399	14 376 000	20 406 144	0.1%	500 229
4	41	4 592	271	174	70	18 169 364	19 588 900	20 981 000	3.4%	468 115
0	46	2 881	0	0	23	13 188 203	10 501 800	17 028 076	7.7%	322 296
0	52	3 288	0	0	59	8 553 168	15 696 361	25 344 055	3.6%	429 845
4	23	1 661	0	0	11	4 667 328	7 300 000	8 788 179	0.0%	197 237
3	24	2 551	0	0	35	9 545 994	10 806 000	10 827 714	1.7%	267 985
0	25	1 657	0	0	12	6 405 670	6 338 920	12 646 133	0.0%	205 789
0	21	1 462	0	0	22	2 964 874	5 526 256	7 292 987	0.0%	163 145
0	31	2 736	519	0	66	17 166 307	14 522 604	26 711 496	0.1%	488 825
1	22	1 527	130	0	0	7 054 505	6 489 850	8 728 000	9.1%	173 702
0	44	3 092	0	76	29	6 895 868	12 149 670	21 652 000	1.0%	391 520
0	18	1 814	0	0	19	7 858 437	7 862 752	11 736 552	0.2%	237 542
0	40	3 570	32	0	48	18 289 375	12 421 454	24 204 552	0.6%	458 858
0	47	3 486	0	100	56	17 261 816	13 467 300	16 109 000	3.4%	371 950
1	17	1 163	0	0	12	2 674 251	4 144 659	8 053 924	0.0%	153 460
0	9	630	0	0	4	1 431 846	2 670 244	4 284 000	0.0%	77 684
0	12	780	0	0	4	1 704 380	3 633 854	5 208 808	0.0%	102 316
0	37	1 517	0	0	22	4 800 220	6 083 501	15 805 552	0.0%	260 003
0	21	1 198	0	0	8	3 061 283	5 073 464	8 182 111	0.3%	164 092
0	22	1 526	0	0	30	3 617 452	7 377 872	11 618 000	0.5%	206 889
0	18	1 152	0	0	9	7 033 387	4 191 076	7 558 879	0.0%	144 803
0	12	876	0	0	12	1 858 450	3 320 390	6 299 883	0.3%	116 699
0	17	1 101	0	100	11	2 205 583	4 597 464	7 244 369	0.0%	152 967
0	51	1 707	0	0	28	14 951 870	9 494 822	15 071 485	0.1%	274 637
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
2	18	2 162	598	0	48	14 974 305	11 647 508	28 867 872	0.2%	463 370
5	15	1 823	0	0	15	6 624 782	6 137 862	15 843 776	0.0%	247 235

		Erwerbsjahr	Baujahr	Letzte Sanierung	Grundstücksfläche m²	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, 4a-h, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950 2021	2003	4 092	4	0	10	17	3
Zürich	Edenstrasse 5	2002	2001	-	515	1	0	8	4	0
Zürich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zürich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000	-	2 402	2	1	7	2	5
Zürich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	10	5
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	Regensdorferstrasse 65-69	1959	2024	-	2 669	3	1	13	9	7
Zürich	Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0
Zürich	Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29
Zürich	Witikonerstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total[2)]					**397 574**	**230**	**261**	**661**	**1 408**	**986**
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**
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										
Basel	Missionsstrasse 60-62a/64-64a	2024	1972 1987	2014	3 470	4	4	0	0	1
Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004	2025	-	2 646	1	0	0	0	0
Genf	Rue Neuve-du-Molard 10	2022	1894	2022	164	1	0	0	3	2
Regensdorf	Althardstrasse 10	2018	1982	-	7 714	1	0	0	0	0
Winterthur	Tössfeldstrasse 35, 37	2020	1992	2022	13 343	2	6	0	1	2
Zürich	Flüelastrasse 6-12	2022	1944 1974 1982	-	3 734	3	0	0	0	1
Zürich	Konradstrasse 20	1974	1894	1983	752	1	0	5	0	0
Zürich	Rämistrasse 28-30	2018	1837	2021	744	2	0	0	0	0
Total					**32 567**	**15**	**10**	**5**	**4**	**6**
Davon im Baurecht										
Bern	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004	2025		2 646	1	0	0	0	0
Total					**2 646**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0**

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m²	Läden/ Büros m²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate[1)]	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 453 439	14 077 000	2.8%	218 100
0	19	1 407	0	0	16	6 082 827	5 741 024	13 816 230	0.2%	221 982
4	34	2 470	0	126	41	14 371 947	13 571 757	26 641 250	1.6%	430 630
0	12	793	148	0	15	5 233 602	5 143 122	9 803 405	0.0%	167 575
4	6	718	0	0	0	10 254 545	5 859 444	11 820 593	0.0%	162 329
8	23	2 192	197	0	31	11 402 726	13 467 318	22 591 000	0.1%	335 192
0	15	1 393	0	0	12	5 379 660	7 186 264	18 364 553	0.1%	260 785
3	11	1 407	0	0	36	8 806 294	8 626 048	21 547 903	3.8%	303 672
0	12	1 001	0	0	15	12 605 743	6 536 293	20 569 436	1.9%	264 767
0	24	1 576	0	0	15	3 845 086	6 461 967	14 994 151	0.5%	220 792
0	16	960	0	0	4	2 324 970	3 715 145	9 019 507	1.3%	142 062
0	20	655	78	0	13	16 336 690	4 446 478	17 466 552	0.0%	222 304
2	32	2 519	0	0	27	20 194 789	0	48 961 770	2.0%	635 832
0	32	1 683	326	0	31	7 095 795	10 704 148	22 359 484	1.3%	372 171
3	60	6 296	0	0	88	24 644 983	21 977 268	54 018 552	0.1%	871 008
0	21	1 089	0	0	17	7 862 619	6 638 458	17 599 552	0.0%	260 620
202	**3 518**	**275 063**	**4 661**	**3 978**	**3 977**	**1 225 875 618**	**1 144 795 592**	**1 984 810 527**	**1.4%**	**36 827 322**
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
3	**39**	**3 923**	**0**	**0**	**50**	**14 035 997**	**16 937 348**	**30 520 000**	**0.6%**	**600 621**
0	5	416	5 231	0	109	44 908 355	29 974 000	46 246 000	2.7%	855 610
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371
0	5	316	327	0	2	34 254 569	8 319 000	33 165 000	0.7%	440 873
0	0	0	8 178	1 597	227	29 859 113	37 963 926	30 509 783	18.8%	701 580
0	9	633	4 590	2 265	309	61 862 826	47 073 452	55 503 773	5.4%	852 286
0	1	119	2 773	3 848	73	43 763 574	28 655 200	43 369 323	1.9%	786 644
0	5	378	1 203	0	1	8 075 762	7 488 345	18 813 727	2.0%	182 736
0	0	0	1 324	0	12	15 077 044	10 588 097	17 371 798	2.3%	278 947
0	**25**	**1 863**	**26 133**	**10 196**	**777**	**264 603 764**	**195 812 020**	**272 260 570**	**5.3%**	**4 692 047**
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371
0	**0**	**0**	**2 507**	**2 487**	**44**	**26 802 520**	**25 750 000**	**27 281 166**	**0.2%**	**593 371**

		Erwerbsjahr	Baujahr	Letzte Sanierung	Grundstücksfläche m²	Anzahl Gebäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
GEMISCHTE BAUTEN										
Aarburg	Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 2	2016	2018	-	28 015	2	0	87	1	7
Adliswil	Kronenstrasse 3, Kilchbergstrasse 4-6b	2002	1984	2012	5 091	1	6	7	6	10
Birsfelden [2)]	Hauptstrasse 84, 86, 88, Muttenzerstrasse 2, Weidenweg 8, 8a, 10	2025	1988 1989 1969	2017	6 332	3	5	2	25	14
Muri AG	Aarauerstrasse 4/6/8/10	2013	2015	-	5 196	1	7	28	14	1
Wettingen	Landstrasse 85a/85b, 87, Stiegelenstrasse 18	2005	2006	-	2 747	3	0	1	14	25
Zürich	Nansenstrasse 4	1959	1959	2007	314	1	1	3	3	5
Zürich	Rennweg 15	1999	1377	2018	344	1	0	1	4	0
Zürich	Seefeldstrasse 96	1996	1952	2005	980	1	4	8	8	0
Total					**49 019**	**13**	**23**	**137**	**75**	**62**

[2)]Akquisition im September und Dezember 2025

BAULAND, EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN										
Basel	Nauenstrasse 63/63A	2018	1931	-	1 021	1	0	0	0	1
Basel	Nauenstrasse 65	2021	1924	-	521	1	0	0	0	0
Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004	-	-	31 113	0	0	0	0	0
Lausanne	Chemin de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	0	0	0	0
Total					**34 389**	**4**	**0**	**0**	**0**	**1**
Davon im Baurecht										
Bern	Wankdorfcity 3 / Entwicklungsprojekt	2004			31 113	0	0	0	0	0
Total					**31 113**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

ZUSAMMENFASSUNG						
Wohnbauten	397 574	230	261	661	1 408	986
- davon im Baurecht	*2 498*	*2*	*0*	*6*	*13*	*17*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	32 567	15	10	5	4	6
- davon im Baurecht	*2 646*	*1*	*0*	*0*	*0*	*0*
Gemischte Bauten	49 019	13	23	137	75	62
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	34 389	4	0	0	0	1
- davon im Baurecht	*31 113*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*
Total	**513 549**	**262**	**294**	**803**	**1 487**	**1 055**

[1] Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohnungen m²	Läden/ Büros m²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m²	Garage/PP/ Diverse	Gestehungskosten (CHF)	Versicherungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietausfallrate[1)]	Erzielte Bruttoerträge 1. Halbjahr (CHF)
0	95	6 096	1 266	73	169	41 269 845	35 873 000	39 028 578	1.3%	930 778
3	32	2 592	928	217	97	23 338 820	20 582 074	30 004 532	0.8%	608 240
2	48	4 483	1 259	1 254	138	36 913 086	22 362 000	36 913 086	15.8%	61 661
0	50	3 369	1 051	0	60	23 119 306	16 257 000	28 095 552	1.2%	593 722
2	42	3 928	1 113	0	75	31 646 205	23 256 000	32 500 554	-5.8%	775 897
0	12	806	241	0	12	3 354 382	5 105 100	11 459 241	5.5%	185 752
0	5	480	414	0	0	13 798 985	11 512 234	26 698 000	1.3%	381 739
1	21	1 446	280	160	15	8 903 126	9 264 586	20 771 369	0.0%	355 842
8	**305**	**23 199**	**6 552**	**1 704**	**566**	**182 343 755**	**144 211 994**	**225 470 911**	**0.2%**	**3 893 631**
0	1	103	1 991	107	14	15 936 336	10 481 000	16 677 409	12.8%	212 613
0	0	0	0	521	0	8 531 326	5 525 000	8 123 000	0.0%	60 000
0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530
0	0	0	0	0	0	5 786 232	7 273 408	13 235 024	-4.0%	464 662
0	**1**	**103**	**1 991**	**628**	**14**	**120 866 250**	**73 533 108**	**117 570 837**	**2.2%**	**759 805**
0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530
0	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**90 612 356**	**50 253 700**	**79 535 405**	**15.2%**	**22 530**
202	3 518	275 063	4 661	3 978	3 977	1 225 875 618	1 144 795 592	1 984 810 527	1.4%	36 827 322
3	*39*	*3 923*	*0*	*0*	*50*	*14 035 997*	*16 937 348*	*30 520 000*	*0.6%*	*600 621*
0	25	1 863	26 133	10 196	777	264 603 764	195 812 020	272 260 570	5.3%	4 692 047
0	*0*	*0*	*2 507*	*2 487*	*44*	*26 802 520*	*25 750 000*	*27 281 166*	*0.2%*	*593 371*
8	305	23 199	6 552	1 704	566	182 343 755	144 211 994	225 470 911	0.2%	3 893 631
0	1	103	1 991	628	14	120 866 250	73 533 108	117 570 837	2.2%	759 805
0	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*90 612 356*	*50 253 700*	*79 535 405*	*15.2%*	*22 530*
210	**3 849**	**300 228**	**39 337**	**16 506**	**5 334**	**1 793 689 387**	**1 558 352 714**	**2 600 112 845**	**1.7%**	**46 172 804**



IMMOFONDS
solid investiert – seit 1955

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



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

IMMOFONDS

Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag



Inhaltsverzeichnis

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

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

Prospekt

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

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

1. Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

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

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

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

1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

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

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

Der Immobilienfonds verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien. Namentlich wird die Energieeffizienz gefördert und ein Beitrag zur CO_2-Reduktion mit erneuerbarer Energie geleistet. Bei Neubauten, Ersatzbauen und umfassenden Sanierungen wird die Biodiversität gezielt miteinbezogen. Zudem wird die Stakeholder-Zufriedenheit gefördert. Der Immobilienfonds berücksichtigt über das gesamte Immobilienportfolio

– die Klima-Ausrichtung

als nachhaltigen Ansatz. Der Abdeckungsgrad ist aus dem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht ersichtlich. Die Klima-Ausrichtung bezieht sich auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks, indem der Treibhausgasausstoss des gesamten Immobilienportfolios über die Zeit reduziert wird.

Die Fondsleitung berechnet für die Liegenschaften des IMMOFONDS den portfolioweiten CO_2-Ausstoss. Die Bilanzierung umfasst sowohl direkte (Scope 1) als auch indirekte (Scope 2) Emissionen. Die Treibhausgasemissionen werden aggregiert als CO_2-Äquivalente (CO_2e) ausgewiesen. Dem liegt eine Bewertung nach IPCC aR5 zugrunde, die beim Global-Warming-Potenzial ein Zeithorizont von 100 Jahren annimmt. Ziel ist es, die direkten (Scope 1) CO_2-Emissionen aller verwalteten Liegenschaften bis 2030 auf max 9 kg CO_2e/m^2 EBF und bis 2045 auf netto-null zu reduzieren. . Effizienzgewinne werden gemäss den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKEn) bei Sanierungen und Neubauten angestrebt. Zudem will die Fondsleitung signifikant in energetische Sanierungen und den Ersatz fossiler Heizungen investieren. Die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds die nachfolgenden Nachhaltigkeitsziele festgelegt:

– CO_2-Emissionen (kg CO_2e/m^2 EBF p.a.): bis 2030 Reduktion auf 9 kgCO_2e/m^2EBF (Scope 1)

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

- Netto-Null CO_2-Ziel des gesamten Portfolios: 100% bis 2045 (Scope 1)
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % Gesamtenergieverbrauch): 60% bis 2030
- Stakeholder-Engagement: Durchführung einer Mieterbefragung alle 3 Jahre
- Regelmässige Teilnahme an einem Nachhaltigkeitsbenchmark

Das Netto-Null-Ziel (Scope-1-Emissionen) ist erreicht, wenn die direkten betrieblichen Treibhausgasemissionen aus der Wärme- und Energieversorgung der Liegenschaften auf null reduziert sind. Dies soll durch den vollständigen Ausstieg aus fossilen Energieträgern und den Einsatz erneuerbarer Energiequellen erreicht werden.

Das Reporting über Energie- und Ressourcenverbrauch, Treibhausgasemissionen und Absenkpfad wird gemäss Empfehlungen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erhoben und in Anwendung der Best-Practice-Empfehlung nach den methodischen Grundlagen des Vereins Real Estate Investment Data Association (REIDA) berechnet. Die Verbrauchsdaten werden pro Liegenschaften anhand von Versorgerrechnungen und händisch abgelesenen Zählerdaten erhoben. Für die Energiebezugsfläche (EBF) als Referenzgrösse der Energie- und Emissionsintensität werden, wo immer möglich, gemessene anstelle von kalkulierten Werten verwendet.

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

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels Integration von Nachhaltigkeitskriterien bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften.

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

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

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

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

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des IMMOFONDS im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.3 Profil des typischen Anlegers

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

1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

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

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

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

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

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

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

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

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch).

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

FATCA:

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

2. Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

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

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

Die Zuger Kantonalbank hält 100% der Aktien der Fondsleitung.

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- **Andreas Janett** (Präsident)
  Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Dr. Bettina Stefanini** (Vizepräsidentin)
  Unabhängiges Mitglied

- **Peter Bucher**
  Bereichsleiter Immobilieninvestoren der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Dr. Jan Damrau**
  Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank, Zug
- **Ladina Esslinger**
  Unabhängiges Mitglied
- **Dr. Jürg Ruf**
  Unabhängiges Mitglied

Die Geschäftsleitung setzt sich wie folgt zusammen:

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

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz zwei kollektive Kapitalanlagen, wobei sich das verwaltete Vermögen auf rund CHF 3 Mrd. beläuft.

2.2 Übertragung von Teilaufgaben

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

- Wincasa AG
- Privera AG
- Naef Immobilier SA

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

2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

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

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

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

3. Informationen über die Depotbank

Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank mit Sitz in Zürich. Die Zürcher Kantonalbank wurde im Jahre 1870 als selbständige Anstalt des kantonalen öffentlichen Rechts gegründet. Die Haupttätigkeiten der Bank decken alle Bereiche des Bankgeschäfts ab.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt das Risiko mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Aufgaben der Depotbank bei der Delegation der Verwahrung an einen Beauftragten richten sich nach § 4 Ziff. 6 des Fondsvertrages. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte

Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Depotbank ist bei den US Steuerbehörden als Reporting Swiss Financial Institution im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher erlasse, "FATCA") angemeldet.

4. Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstelle in der Schweiz ist die Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich.

4.2 Vertreiber

Zuger Kantonalbank, Bahnhofstrasse 1, 6300 Zug

4.3 Revisionsstelle

Als Revisionsstelle amtet die KPMG AG, Zürich.

4.4 Schätzungsexperten

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

- Daniel Macht
- Sabrina Läderach

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

5. Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

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

5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet («Sacheinlage» oder «contribution in kind» genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagenzahlungen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden (vgl. 17 Ziff. 8 Fondsvertrag).

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2 Fondsvertrag). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Vergütungen und Nebenkosten

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

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland	höchstens 2 %
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und Vertreiber im In- und Ausland	höchstens 5 %

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

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

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

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

Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

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

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

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

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

- aus Gebühren bezahlt werden, welche dem Vermögen des Immobilienfonds belastet wurden und somit das Vermögen des Immobilienfonds nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;

– sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Rabatte können bei der Erfüllung folgender objektiver Kriterien gewährt werden:

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

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

Total Expense Ratio:

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

2023/2024: 0,63 %
2024/2025: 0,64 %

2025/2026: 0,61 %

Gebührenteilungsvereinbarungen und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

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

5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter www.immofonds.ch abgerufen werden.

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

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf www.swissfunddata.ch.

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

5.5 Versicherungen der Immobilien

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

5.6 Verkaufsbeschränkungen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.
a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor: Schweiz
b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.
Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

5.7 Ausführliche Bestimmungen

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

Fondsvertrag

I Grundlagen

§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung IMMOFONDS schweizerischer Immobilien-Anlagefonds (IMMOFONDS) besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i. V. m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist die Immofonds Asset Management AG, Zürich.
3. Depotbank ist die Zürcher Kantonalbank, Zürich.
4. In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die Aufsichtsbehörde auf Gesuch der Fondsleitung und mit Zustimmung der Depotbank den Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

§ 2 Der Fondsvertrag

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

§ 3 Die Fondsleitung

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

der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV.
Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.
Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

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

   Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.
   Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.
6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.

7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen oder juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.
   Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
   Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 8 vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement oder über Sacheinlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.
   Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

   Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von maximal drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
   b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
   a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
   b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

III Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden die Anlagevorschriften aktiv verletzt namentlich durch Käufe oder Verkäufe, so müssen die Anlagen unverzüglich auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Wird den Anlegerinnen und Anlegern ein aufgrund eines solchen aktiven Anlageverstosses entstandener Schaden nicht ersetzt, so ist der Anlageverstoss der Prüfgesellschaft unverzüglich mitzuteilen und so rasch wie möglich in den Publikationsorganen zu veröffentlichen. Die Mitteilung und die Veröffentlichung müssen eine konkrete Umschreibung des Anlageverstosses und des für die Anlegerinnen und Anleger entstandenen Schadens umfassen. Im Jahresbericht wird über sämtliche aktiven Anlageverstösse Bericht erstattet.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der ganzen Schweiz, vorwiegend jedoch in Grundstücke einschliesslich Zugehör im deutschsprachigen Raum.

   Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Der Immobilienfonds verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Liegenschaften hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien (vgl. Prospekt Ziffer 1.2 und § 8 Ziffer 5 des Fondsvertrages). Ziel ist es, die direkten (Scope 1) CO_2-Emissionen aller verwalteten Liegenschaften bis 2030 auf max. 9 kg CO_2e/m^2 und bis 2045 auf netto-null zu reduzieren.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
   a) Grundstücke einschliesslich Zugehör
   b) Als Grundstücke gelten:
   - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen
   - Kommerziell genutzte Liegenschaften
   - Bauten mit gemischter Nutzung
   - Stockwerkeigentum
   - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können.
   - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten)
   - Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

c) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

d) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und –zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden.

e) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen. Dies gilt sinngemäss auch für Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte.

3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung von mehr als 10 % des Kapitals oder der Stimmen verbunden ist.
5. Hinsichtlich definierter Nachhaltigkeitskriterien wird namentlich die Energieeffizienz gefördert und ein Beitrag zur CO2-Reduktion mit erneuerbarer Energie geleistet. Bei Neubauten und Ersatzbauen und umfassenden Sanierungen wird die Biodiversität gezielt berücksichtigt. Zudem wird die Stakeholder-Zufriedenheit gefördert. Der Immobilienfonds berücksichtigt über das gesamte Immobilienportfolio

   – die Klima-Ausrichtung

   als nachhaltigen Ansatz. Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden im Anlageprozess anhand des im Prospekt unter Ziff. 1.2 beschriebenen Nachhaltigkeitsansatzes unter Berücksichtigung des gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft miteinbezogen. Der Abdeckungsgrad ist aus dem jährlichen Nachhaltigkeitsbericht ersichtlich.
6. Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Immobilienfonds sicher (Liquiditätsmanagement). Die Einzelheiten zum Prozess des Liquiditätsmanagements werden im Prospekt offengelegt.

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel

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

B Anlagetechniken und –instrumente

§ 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

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

§ 14 Belastung der Grundstücke

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

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

C Anlagebeschränkungen

§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen

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

   Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40 %.

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

§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizerfranken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der

neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Bauland oder angefangene Bauten sind zum Verkehrswert zu bewerten. Die Fondsleitung lässt die entsprechenden Grundstücke und Bauten, welche zu Verkehrswerten bewertet werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 5 Rappen gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

   a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;

   sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

   Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
   Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

   a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;

   b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;

   c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;

   zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.
8. Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Anteilen erfolgt grundsätzlich in bar.
9. Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet ("Sacheinlage" oder "contribution in kind" genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung bzw. mit der Kündigung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen.

   Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

   Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden.

Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen oder zurückgenommenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält. Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen bzw. zurückgenommenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfgesellschaft.

Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, werden die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben.

V Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5 % des Nettoinventarwerts belastet werden.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens - Pauschale Verwaltungskommission

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung, die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds, alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Pauschalkommission von jährlich maximal 0,9 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (pauschale Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).

   Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
   a) Kosten im Zusammenhang mit dem An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
   b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;
   c) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation und Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
   d) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
   e) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
   f) Alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden;
   g) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation und Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
   h) Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Fonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;
   i) Kosten für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.
3. Weiter haben die Fondsleitung und Depotbank im Rahmen von Art. 37 Abs. 2bis KKV ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
   a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
   b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;

c) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern diese marktüblich sind und nicht von Dritten getragen werden;

d) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.

4. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
   a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis maximal 2% des Kaufs- oder Verkaufspreises;
   b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis maximal 3% der Baukosten.
5. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
6. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
7. Die Fondsleitung und deren Beauftragte können gemäss den Bestimmungen im Prospekt Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen und Rabatte bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren.
8. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

VI Rechenschaftsablage und Prüfung

§ 20 Rechenschaftsablage

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

§ 21 Prüfung

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

a) die Jahresrechnung, bestehend aus der Vermögensrechnung beziehungsweise der Bilanz und der Erfolgsrechnung, sowie die Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten;

b) die Zahl der im Berichtsjahr zurückgenommenen und der neu ausgegebenen Anteile sowie den Schlussbestand der ausgegebenen Anteile;

c) das Inventar des Fondsvermögens zu Verkehrswerten und den daraus errechneten Wert (Nettoinventarwert) eines Anteils auf den letzten Tag des Rechnungsjahres;

d) die Grundsätze für die Bewertung sowie für die Berechnung des Nettoinventarwertes;

e) eine Aufstellung der Käufe und Verkäufe;

f) den Namen oder die Firma der Personen, an die Aufgaben delegiert sind;

g) Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung;

h) das Ergebnis der offenen kollektiven Kapitalanlage (Performance), allenfalls im Vergleich zu ähnlichen Anlagen (Benchmark);

i) Schätzungsexperten;

j) die Schätzungsmethoden;

k) die angewandten Kapitalisierungs- und Diskontierungssätze.

VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

§ 22 Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich auf konsolidierter Basis ermittelt und dient als Grundlage für die Höhe der Ausschüttung. Die Ausschüttung an die Anleger erfolgt spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken. Die Fondsleitung kann zusätzliche Zwischenausschüttungen (z. B. halbjährlich) aus den Erträgen vornehmen. Die Ausschüttung kann aus Nettoerträgen, aus Nettoerträgen und Fondskapitalrückzahlungen oder nur aus Fondskapitalrückzahlungen an die Anleger bestehen. Bis zu 30% des konsolidierten Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn
   a) der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1 % des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und

   der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.
3. Für weitere Details zu den Ausschüttungen, insbesondere zur steuerlichen Behandlung der Ausschüttungen wird auf den Prospekt und Jahresbericht verwiesen.

VIII Publikationen des Immobilienfonds

§ 23 Publikation des Immobilienfonds

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

IX Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
   a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
   b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
   c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
      - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken

- die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne
- die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtagen, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
- die Rücknahmebedingungen
- die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;

d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;

e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Revisionsstelle zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer einmonatigen Kündigungsfrist herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X Änderung des Fondsvertrages

§ 26 Änderung des Fondsvertrages

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten entsprechenden Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen

sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Aufsichtsbehörde erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27 Anwendbares Recht und Gerichtsstand

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014.

   Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Bei der Genehmigung des Fondsvertrags prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Bst. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 20. Oktober 2026 in Kraft und ersetzt den Fondsvertrag vom 1. Januar 2026.

Genehmigung des Fondsvertrages durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA am 14. Oktober 2026.

Die Fondsleitung

Immofonds Asset Management AG, Zürich