IMMOFONDS
solid investiert – seit 1955

Ad hoc - Mitteilung gemäss Art. 53 KR

IMMOFONDS / Jahresbericht 2025/2026 / Ankündigung geplante Kapitalerhöhung

IMMOFONDS steigert Gesamterfolg

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 2026. Die Performance belief sich auf 13.6%.

Zürich, 11. September 2026 – 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). 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: 33.00%). 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.

Fondsleitung plant Kapitalerhöhung
Die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG plant im November 2026, für den IMMOFONDS eine Kapitalerhöhung von rund CHF 200 Mio. durchzuführen. Mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung soll eine weitere Bauetappe im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern finanziert sowie der nachhaltige Ausbau des Liegenschaftsportfolios sichergestellt werden. Die Einzelheiten zur geplanten Kapitalerhöhung und die genauen Emissionskonditionen werden rechtzeitig vor Beginn der Bezugs- und Zeichnungsfrist bekannt gegeben.

Präsentation für Anleger
Am 11. September 2026 um 11.00 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresabschluss 2025/2026 des IMMOFONDS im Rahmen eines «Anleger Lunches». Die Präsentation findet im «Au Premier» in Zürich statt. Anmeldungen an ir@immofonds.ch.

Finanzkalender

Freitag, 11. September 2026, 11.00 – 13.30 Uhr «Au Premier», Bahnhofplatz 15, 8001 Zürich	«Anleger Lunch» Präsentation für Anleger zum Geschäftsjahr 2025/2026
Mittwoch, 16. September 2026	Ex-Tag Ausschüttung
Freitag, 18. September 2026	Valutatag Ausschüttung

Über IMMOFONDS
Der IMMOFONDS wurde 1955 gegründet und gehört zu den zehn grössten börsenkotierten Immobilienfonds der Schweiz. Der Fonds investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, primär in konjunkturresistente Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und Agglomerationen mit wirtschaftlichem Wachstumspotenzial. Im Zentrum der Anlagepolitik steht das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios. Erklärtes Anlageziel des Fonds ist die langfristige Substanzerhaltung unter Ausschüttung einer attraktiven Rendite.

Die Anteile des IMMOFONDS sind an der SIX Swiss Exchange kotiert: Valor 977 876, Ticker-Symbol IM, ISIN CH 000 977 876 9.

Über Immofonds Asset Management AG
Die Immofonds Asset Management AG ist von der FINMA als Fondsleitung bewilligt und reguliert. Seit 1955 investiert sie in schweizerische Immobilienwerte. Das von ihr betreute Gesamtanlagevermögen beläuft sich auf rund CHF 3.0 Mrd. mit einer Entwicklungspipeline von weiteren CHF 700 Mio. Mit einem Team aus Immobilien- und Finanzprofis verwaltet sie zwei Produkte – den börsenkotierten IMMOFONDS und den IMMOFONDS suburban. Sie entwickelt diese beständig weiter, um Mieterinnen und Mietern langfristig attraktive Lebensräume zur Verfügung zu stellen und den Anlegern ein ertragskräftiges und wertbeständiges Portfolio zu sichern.

Weitere Informationen
Immofonds Asset Management AG / +41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch

Gabriela Theus, Geschäftsführerin / gabriela.theus@immofonds.ch
Stephan Ehrsam, CFO / stephan.ehrsam@immofonds.ch
Patrick Djizmedjian, Leiter Kommunikation / patrick.djizmedjian@immofonds.ch

IMMOFONDS
solid investiert – seit 1955

IMMOFONDS / Kennzahlen Geschäftsjahr 2025/2026

(Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9)

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.

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