



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Jahresbericht

per 30. Juni 2025

24/25



Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Kennzahlen	5
Organisation	6
Anlagestrategie	7
Portfolio	9
ESG	13
Entwicklung IMMOFONDS	18
Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2024/2025	19
Vermögensrechnung	22
Erfolgsrechnung	23
Verwendung des Erfolges	24
Anhang	25
Revisionsbericht	30
Schätzerbericht	32
Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2025	34

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.

Bildkonzept: Der IMMOFONDS wurde 1955 lanciert und feiert 2025 das 70-jährige Bestehen. Aus Anlass des Jubiläums wird die Geschichte des Fonds in Meilensteinen erzählt. Eine ausführliche Chronik ist unter www.immfonds.ch/unternehmen/geschichte abrufbar.

Titelseite: Zürich, Hinterbergstrasse 100 / Susenbergstrasse 142-144 (Quelle: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, Fotograf: Wolf-Bender's Erben)

Rückseite: Zürich, Konradstrasse 20 (Quelle: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, Fotograf: Wolf-Bender's Erben)

Auf einen Blick

MARKTWERT IMMOBILIEN

2.5 MRD. CHF

WOHNNUTZUNG

78.4 %

VERSCHULDUNG

22.4 %

NAV PRO ANTEIL

448.40 CHF

AUSSCHÜTTUNG PRO ANTEIL

13.5 CHF

ANLAGERENDITE

8.5 %

TER GAV

0.64 %

EMISSIONSINTENSITÄT
(SCOPE 1+2)

13.4 KG CO₂E / M²

Kennzahlen

Eckdaten	30.06.2025	30.06.2024	Veränderung
Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Anzahl Anteile im Umlauf	3 862 698	3 511 544	10.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	448.40	426.75	5.1%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	426.00	418.00	1.9%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	632.00	580.00	9.0%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	518.00	485.00	6.8%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	616.00	534.00	15.4%
Agio/Disagio	37.4%	25.1%	48.7%
Vermögensrechnung in CHF Mio.			
Gestehungskosten der Liegenschaften	1 741.9	1 626.0	7.1%
Marktwert der Liegenschaften	2 548.3	2 325.1	9.6%
Gesamtfondsvermögen	2 571.0	2 348.9	9.5%
Fremdkapital	571.1	597.2	-4.4%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	22.4%	25.7%	-12.7%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.37%	1.63%	-16.0%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	3.64	3.49	4.3%
Nettofondsvermögen	1 732.1	1 498.5	15.6%
Börsenkapitalisierung	2 379.4	1 875.2	26.9%
Erfolgsrechnung in CHF Mio.			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	91.1	86.0	6.0%
Mitausfallrate ¹⁾	1.7%	1.8%	-5.6%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	7.0	6.2	12.1%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	51.7	46.3	11.6%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1.6	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	82.1	65.6	25.1%
Gesamterfolg	135.5	112.0	21.0%
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	102.3	-1.4%
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.2	7.8	5.5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.8	5.4	8.6%
Anlagerendite	8.5	8.1	5.3%
Performance	19.9	1.5	1268.7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.7	72.4	-0.9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.64	0.63	0.9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.74	0.76	-3.1%
Umweltrelevante Kennzahlen²⁾			
Abdeckungsgrad 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 ₂ e	5 878	6 781	-13.3%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1	12.0	16.2	-25.9%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e 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.

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 Ehram, CFO
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug
Schätzungsexperten	KPMG AG, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Börsenhandel	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / Valoren-Nr. 977 876

Anlagestrategie

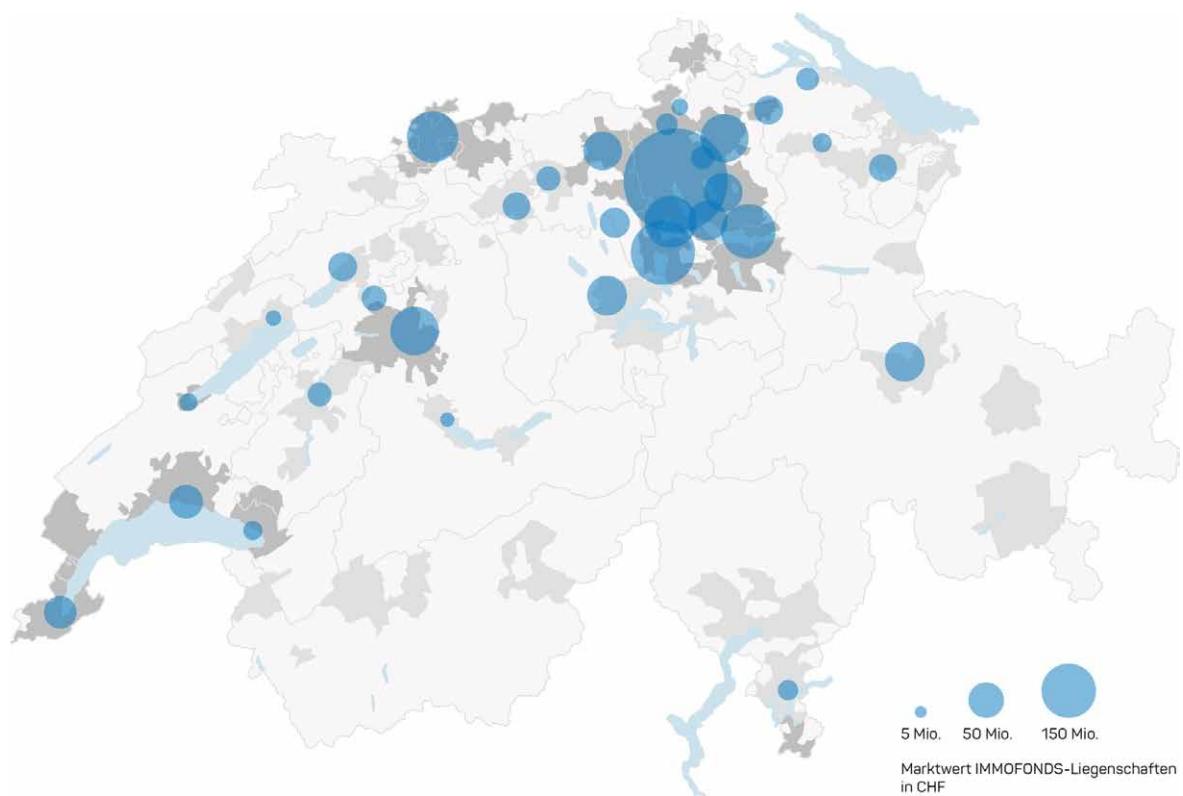
Der IMMOFONDS ist einer der führenden Immobilienfonds nach Schweizer Recht. Er investiert seit 1955 vorwiegend in konjunkturresistente Wohnliegenschaften und richtet sich an institutionelle und private Anleger mit langfristigem Anlagehorizont, die stabile Erträge suchen.

Der IMMOFONDS investiert mindestens 75% des Vermögens in wertbeständige, ertragssichere Wohnliegenschaften, die sich bevorzugt in Schweizer Gross- und Mittelpunkten und in deren Agglomerationen befinden. Ein Schwerpunkt liegt in der Region Zürich. Der Anteil rein kommerzieller Liegenschaften ist auf 15% begrenzt, wobei Liegenschaften mit Potenzial zur Umwandlung in Wohnraum bevorzugt werden. 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. Die Wohnungen sind im mittleren Preissegment angesiedelt.

Im Interesse des Werterhalts und der jederzeitigen Vermietbarkeit wird laufend in den Bestand investiert. Dabei berücksichtigt der IMMOFONDS entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben). Besonders gefördert wird die Energieeffizienz, wobei mit erneuerbarer Energie ein Beitrag zur CO₂-Reduktion geleistet wird. Ziel ist es, die betrieblichen CO₂-Emissionen aller verwalteten Liegenschaften bis 2030 zu halbieren (im Vergleich zu 2021) und ab 2045 auf die Nutzung fossiler Heizenergieträger zu verzichten.

Der Fonds strebt ein stetiges Wachstum an. Die Anleger sollen neben einer stabilen und zuverlässigen Ausschüttung eine angemessene Anlagerendite erhalten.

Immobilienstandorte IMMOFONDS



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



Geschichte

2025 ist der IMMOFONDS 70 Jahre alt. Wir nehmen das Jubiläum zum Anlass, die Geschichte des Fonds zu erzählen. Denn 70 Jahre sind mehr als ein runder Geburtstag. Es ist eine Reise durch wirtschaftliche Höhen und Tiefen, durch Wachstum, Wandel und immer wieder Aufbruch.

1955

Gründung

Die Unternehmer Bruno Stefanini, Hans Jenny und Albert Lück gründen im Juni gemeinsam mit der Handelsbank die Fondsleitung und lancieren im Oktober den IMMOFONDS.

Bild: Bruno Stefanini
Quelle: Archiv SKKG



1955–1965

Schnelles Wachstum

Der IMMOFONDS tätigt erste Investitionen, u.a. in Wohnliegenschaften in Kilchberg, Winterthur und Zürich (Bild). Das neue Anlagegefäß ist gefragt und wächst schnell. Ende des zehnten Geschäftsjahres ist das Portfolio auf knapp 3500 Wohnungen angewachsen.

Bild: Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142–144 in Zürich
Quelle: BAZ, Fotograf: Wolf-Bender's Erben

Portfolio

Ende Juni 2025 hielt der IMMOFONDS 135 Liegenschaften im Portfolio: 116 Wohnliegenschaften, acht kommerziell genutzte Liegenschaften, sieben gemischt genutzte Liegenschaften und vier Entwicklungsobjekte. Das Portfolio umfasst Wohnungen für rund 8 400 Bewohnende und Geschäftsflächen für 2 600 Arbeitsplätze.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde je eine Liegenschaft gekauft bzw. verkauft. Das Portfolio umfasste 3 834 (+6) Wohnungen, 54 619 m² gewerbliche Flächen sowie 4 989 Nebenobjekte. Der Marktwert des Portfolios betrug CHF 2 548.3 Mio., was einer Steigerung um 9.6% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Gemessen am Marktwert liegen rund 45% des Portfolios in der Region Zürich. 77% des Marktwerts entfallen auf Wohnliegenschaften.

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

Zwei Transaktionen

Im zweiten Halbjahr wurde eine kleine, nicht mehr strategiekonforme Wohnliegenschaft mit 13 Wohnungen am Rosenbergweg in St. Gallen verkauft. Bereits im ersten Semester des Geschäftsjahrs 2024/2025 wurde eine Liegenschaft in Basel erworben. Die an der Missionsstrasse 60–62a/64–64a gelegene Geschäftsliegenschaft ergänzt das Portfolio ideal. Das Renditeobjekt an bevorzugter Lage verfügt über rund 5 200 m² Büroflächen, die langfristig an die Universität Basel vermietet sind. Außerdem zählt die Liegenschaft fünf Wohnungen und 109 Autoeinstellplätze. Die Gebäude befinden sich in einem guten Zustand, sodass in den nächsten zehn Jahren keine grösseren Investitionen zu erwarten sind. Ihr solider Cashflow stärkt die Ertragskraft des Fonds.

Abgeschlossene und laufende Bauprojekte

In Aarau wurde der Ergänzungsbau am Blumenweg fertig gestellt. Die acht Kleinwohnungen sind seit Oktober 2024 vollvermietet. Im Frühjahr wurden zuletzt die Umgebungsarbeiten abgeschlossen. Ebenfalls beendet sind die Sanierungsarbeiten an den Hochhäusern in St. Gallen (Vonwilstrasse 51) und in Rapperswil-Jona (Oberwiesstrasse 5). Bei beiden Liegenschaften wurde die Gebäudehülle energetisch verbessert, die Fenster wurden ersetzt, und die Umgebung wurde neugestaltet. In St. Gallen wurden zudem die Balkone ersetzt und vergrössert sowie neue Küchen eingebaut. Das Gebäude in Rapperswil-Jona wird neu über das lokale Fernwärmennetz (Seewasser) beheizt; eine Photovoltaikanlage auf dem Dach und an der Fassade liefert Strom.

In Uster steht der Abschluss der Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft Brunnenwiesenstrasse 37/Oberlandstrasse 83 kurz bevor. Die Gebäudehülle (inkl. Dach) wird energetisch saniert, und die Heizung wird von Gas auf Erdsonden umgestellt. Zudem wurde eine Photovoltaikanlage mit 70 000 kWh jährlicher Produktion installiert. Als Letztes sind bis Ende Jahr Umgebungsarbeiten im Gang.

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.

Verstärkte Aufmerksamkeit beanspruchte die Neupositionierung kommerziell genutzter Liegenschaften. An der Tössfeldstrasse 35 in Winterthur wurde die Umnutzung eines Gewerbegeosses abgeschlossen. Entstanden sind sechs Studio-Lofts, die im April 2025 vollvermietet bezogen wurden. In Kombination mit der erfolgreichen Neuvermietung von Gewerbeflächen gelang eine nachhaltige Reduktion des Leerstands. In Regensdorf gab es erste Erfolge im Abbau des Leerstands in der kommerziell genutzten Liegenschaft an der Althardstrasse 10. Den Leerstand hervorgerufen hatten der Auszug eines langjährigen Mieters und der Konkurs eines weiteren Mieters.

Entwicklungsprojekte

Das Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern befindet sich auf Kurs. Das erste Gebäude, ein Dienstleistungs- und Gewerbehaus mit rund 5 000 m² Büro- und Gewerbefläche wurde im Mai 2025 termingerecht bezogen. Die Flächen sind mit langfristigen Verträgen vollvermietet. 60% der Flächen werden von bereits bisher auf dem Areal ansässigen Miatern genutzt.

Im Gang sind die Sanierungsarbeiten am Magazingebäude und an der Shedhalle. Die erste Etappe (Magazingebäude inkl. neun Tiny Houses auf dem Dach) soll bis Herbst 2026 abgeschlossen sein, die zweite Etappe (Shedhalle) ein Jahr später.

Das Baugesuch für das Hauptprojekt wurde in einer Rekordzeit von nur sechs Monaten bewilligt. Die Bauarbeiten haben im Frühjahr 2025 begonnen. Der Bezug des ersten Wohngebäudes mit 40 Wohnungen ist für das zweiten Halbjahr 2027 vorgesehen. Bis zur Fertigstellung 2029 entstehen rund 500 Wohnungen und Büro- und Gewerbeflächen für 3 000 Arbeitsplätze.

In Prilly ist an der Avenue de Chantegrive eine Sanierung und Verdichtung geplant. Die bestehenden Gebäude sollen in bewohntem Zustand saniert und aufgestockt werden. Zudem sind zwei zusätzliche Wohnbauten geplant. So entstehen an bestens erschlossener Lage rund 60 zusätzliche Wohnungen, darunter ein hoher Anteil an Familienwohnungen. Das Baugesuch wurde im Sommer 2024 eingereicht, die Realisierung ist ab Mitte 2026 geplant und wird rund zwei Jahre dauern.

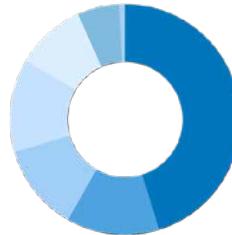
In La Tour-de-Peilz soll die Liegenschaft durch zehn Townhouse-Wohnungen verdichtet werden. Gleichzeitig wird eine Photovoltaikanlage erstellt und die Umgebung wird umgestaltet. Die Baueingabe ist gemacht, die Realisierung ist ab 2026 geplant.

An der Nauenstrasse 63/63A und 65 in Basel ist ein Teilersatz mit Aufstockung und weitgehender Umnutzung der heutigen Büroliegenschaften zu Wohnungen geplant. Es entstehen so fast 60 vorwiegend kleine Wohnungen für ein urbanes Publikum, sowie Gewerbe- und Büroflächen. Das Baugesuch wurde im Dezember 2024 eingereicht; mit der Umsetzung kann voraussichtlich 2026 begonnen werden.

In Opfikon-Glattbrugg ist der private Gestaltungsplan «Glatthof-Zentrum», den der IMMOFONDS gemeinsam mit Eigentümern von Nachbarliegenschaften lancierte, seit November 2024 rechtskräftig. Derzeit läuft der Wettbewerb für das Neubauprojekt. Mit dem Bau ist ab 2026/2027 zu rechnen. Weitere Projekte, u.a. in Zürich und Winterthur, sind in Vorbereitung.

Liegenschaften nach Regionen

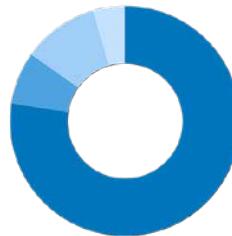
(nach Marktwerten)



- Zürich, 45.2%
- Ostschweiz, 13.0%
- Zentralschweiz, 12.2%
- Nordwestschweiz, 13.1%
- Espace Mittelland, 9.8%
- Genfersee-Region, 5.9%
- Südschweiz, 0.8%

Liegenschaften nach Nutzungsart

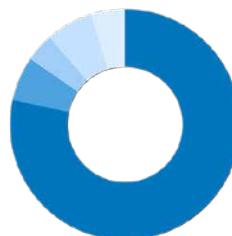
(nach Marktwerten)



- Wohnbauten, 77.4%
- Gemischt genutzte Bauten, 7.4%
- Kommerziell genutzte Liegenschaften, 10.7%
- Bauland, inkl. Abbruch- und angefangene Objekte, 4.5%

Liegenschaften nach Nutzung

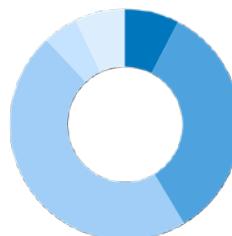
(nach Sollmiettertrag per 30. Juni 2025, annualisiert)



- Wohnen, 78.4%
- Büro, 6.2%
- Verkauf/Gastronomie, 4.0%
- Parking, 6.6%
- Übrige, 4.8%

Bau- oder Renovationsjahr der Liegenschaften

(nach Marktwerten, ohne Entwicklungsprojekte)



- nach 2020, 7.6%
- 2010-2019, 33.8%
- 2000-2009, 46.6%
- 1990-1999, 4.9%
- vor 1990, 7.1%



Basel, Missionsstrasse 60-62a/64-64a



Aarau, Blumenweg 11/11a/12



Rapperswil-Jona, Oberwiesstrasse 5



St. Gallen, Vonwilstrasse 51



Winterthur, Tössfeldstrasse 35



Bern, Adamstrasse 6 (Wankdorfcity 3, Baufeld 2)



1965

Zunehmende Regulierung

Um einer Überhitzung der Konjunktur vorzubeugen, legt der Bundesrat dem Stimmvolk 1965 u.a. den «Baubeschluss» vor. Dieser umfasst insbesondere die Einführung einer Baubewilligungspflicht. Der Liegenschaftsmarkt erstarrt, der Zufluss neuer Gelder in den IMMOFONDS versiegt zunehmend, im ausserbörslichen Handel müssen Anteilsscheine zurückgekauft werden.

Zur Sicherstellung der Liquidität werden einzelne Objekte verkauft. Nach schwierigen Jahren kehrt 1968 die Zuversicht zurück.

Bild: Bundeshaus Bern
Quelle: Getty Images



1974

Liquiditätsprobleme

Die weltweite Erdölkrise bremste 1974 den boomenden Schweizer Immobilienmarkt abrupt ab. Der IMMOFONDS gerät Ende 1974 in einen finanziellen Engpass. Es werden Liegenschaften verkauft und zusätzliche Kredite aufgenommen. Die Bau- und Immobilienwirtschaft erholt sich nach dem Einbruch von 1975 nur langsam, die teils knappe Liquidität bleibt ein Dauerthema. Erst gegen Ende des Jahrzehnts nimmt der Markt wieder an Schwung auf. Anlagemöglichkeiten bleiben aber vorerst rar.

Bild: Konradstrasse 20 in Zürich, 1974 erworben
Quelle: BAZ, Fotograf: Wolf-Bender's Erben



1976

Lex Furgler

1976 wird die sogenannte Lex Furgler, die heutige Lex Koller, eingeführt. Diese schreibt vor, dass das Kapital von Immobilienfonds- und gesellschaften mehrheitlich in Schweizer Händen liegen muss. In der Folge veräusserst die inzwischen britisch beherrschte Handelsbank einen Teil ihres Aktienpakets an der Fondsleitung an die Zuger Kantonalbank.

ESG

Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2024/2025 die ambitionierte ESG-Strategie weiterverfolgt und wesentliche Fortschritte erzielt: eine deutliche Senkung der Treibhausgas-Emissionen, ein starkes Resultat beim GRESB-Rating und neue Impulse im Mieterdialog.

Für die Immofonds Asset Management AG ist eine verantwortungsvolle Geschäftsführung ein klares Bekenntnis, die verwalteten Immobilienanlagefonds nachhaltig weiterzuentwickeln. Als nachhaltige Anlageansätze werden für den IMMOFONDS die **Klimaausrichtung**, d.h. ein langfristiges Ziel zur Verringerung des ökologischen Fussabdrucks nach anerkannter Methode, und die **ESG-Integration**, d.h. die fundierte Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und -chancen in den herkömmlichen Entscheidungsverfahren, verfolgt. Die Immofonds Asset Management AG hat eine ESG-Strategie mit konkreten Zielsetzungen für die von ihr verwalteten Immobilienfonds formuliert und setzt kontinuierlich Massnahmen um.

Klare organisatorische Verankerung

Die Verantwortung für ESG-Themen ist auf allen Stufen der Fondsleitung verankert. Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Nachhaltigkeitsstrategie und die ESG-Risiken. Das ESG-Komitee, bestehend aus der Vizepräsidentin, der Geschäftsführerin und der ESG-Verantwortlichen, tagt mindestens viermal im Jahr und berichtet direkt an den Verwaltungsrat. Das ESG-Komitee entwickelt Nachhaltigkeitsthemen und entwirft die nötigen strategischen und operativen Massnahmen. Die interne ESG-Taskforce setzt die Nachhaltigkeitsstrategie um und rapportiert Fortschritte bei der Erreichung der Nachhaltigkeitsziele.

Strategische Prioritäten gesetzt

Der IMMOFONDS berücksichtigt entlang des Immobilienlebenszyklus Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben). Die Fondsleitung hat für den IMMOFONDS folgende Nachhaltigkeitsziele im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag festgelegt:

- Die Klimaneutralität (Netto-null-CO₂-Ziel) soll bis 2045 zu 100% erreicht sein.
- Bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen im Scope 1 um 50% reduziert werden (Basisjahr: 2021).
- Der Anteil der erneuerbaren Energiequellen am Gesamtenergieverbrauch soll bis 2030 auf 60% steigen.
- Der Ausbau der PV-Anlagen soll mit vier Anlagen pro Jahr erfolgen.
- Alle drei Jahre sollen Mieterzufriedenheitsbefragungen durchgeführt werden.

Im Folgenden wird über fondsspezifische Aspekte im ESG-Bereich berichtet. Weitere Informationen zu Strategie, Initiativen und Kennzahlen sind im vollständigen ESG-Bericht 2024 und auf der Webseite der Fondsleitung (www.immofonds.ch/esg) zu finden.



Resultate 2024/2025

Fortschritte bei Dekarbonisierung, Benchmarks und Labels

Im Kalenderjahr 2024 hat die Fondsleitung für den IMMOFONDS im Rahmen der definierten ESG-Strategie verschiedene Massnahmen umgesetzt und Fortschritte erzielt:

- Rund 40% aller Wohnungen im Portfolio werden mit nachhaltiger Heizwärme versorgt (Vorjahr: 35%).
- Fünf neu installierte PV-Anlagen mit einer Leistung von 275 kWp produzieren Energie für etwa 55 Haushalte. Rund 10% (Vorjahr: 8%) der Liegenschaften verfügen aktuell über eine PV-Anlage.
- Die Tiefgaragen von 13 Liegenschaften wurden mit einer Infrastruktur für E-Mobilität ausgestattet. Der Ausbau wurde bereits bei 20% des Portfolios umgesetzt.
- Die Aussenräume wurden bei sechs Liegenschaften aufgewertet und biodiversitätsfördernd gestaltet.
- Bei sechs Liegenschaften wurde eine automatisierte Messinfrastruktur in Betrieb genommen.
- Der Rollout von "Green Lease"-Mietverträgen im Bestand wurde gestartet. Der Fokus lag dabei auf Liegenschaften, die energetisch saniert wurden. Die Mieterschaft erhielt Informationen über die nachhaltige Weiterentwicklung ihrer Liegenschaft und wurde zur Teilnahme am gemeinsamen Nachhaltigkeitsdialog eingeladen.
- Bei der ersten offiziellen Teilnahme des IMMOFONDS am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) wurde auf Anhieb eine Viersternebewertung erzielt. Mit 82 von 100 Punkten liegt die Bewertung zudem über dem Peerdurchschnitt. Der Fokus für künftige Verbesserungen liegt auf dem Mieterengagement und auf Verbesserungen bei den Performancedaten.
- Zwölf Liegenschaften wurden gemäss «Gebäude im Betrieb» der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) zertifiziert. Für Wankdorfcity 3 wurde eine Zertifizierung nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) als Areal gestartet.

Soziale Mehrwerte im Fokus

Das Thema der sozialen Nachhaltigkeit gewinnt an Bedeutung und bildet ein Schwerpunkt in der ESG-Strategie des IMMOFONDS, wie folgende Ansätze zeigen:

- Im vergangenen Jahr hat die Fondsleitung am Pilotprojekt Social Sustainability Data (SOSDA) teilgenommen. Das neue Framework will die soziale Nachhaltigkeit messbar machen und führt Ergebnisse aus Mieterzufriedenheitsbefragungen sowie Auswertungen zur Vermietung des Portfolios zusammen. Die ersten Ergebnisse des IMMOFONDS werden im ESG-Bericht 2024 detailliert erläutert.
- Bei Verdichtungsprojekten werden standardmäßig Partizipationsverfahren durchgeführt. Das Ziel ist dabei, die bestehende Mieterschaft im Prozess mitzunehmen, regelmäßig zu informieren und ihre Bedürfnisse möglichst gut in die Planung aufzunehmen.
- Bei der Entwicklung des Areals Wankdorfcity 3 wurde die sozialräumliche Perspektive seit Beginn mitgedacht, um ein möglichst lebenswertes Quartier zu schaffen. Wenn 2027 die ersten Bewohner einziehen, soll ein Siedlungscoach die neue Mieterschaft begleiten.
- Mit einer neu erarbeiteten Policy wurden Kriterien definiert, um den Vermietungsprozess fairer zu gestalten und benachteiligte oder besonders erwünschte Zielgruppen besser berücksichtigen zu können. Die Umsetzung wird derzeit in Absprache mit den Bewirtschaftungsunternehmen erarbeitet.
- In 2024 wurde die Gewerbemieterschaft zu einer Online-Befragung eingeladen. Erfreulicherweise haben rund 30% der erreichten Mieter an der Zufriedenheitsevaluation teilgenommen. Sämtliche offenen Mieterkommentare der Befragung wurden geprüft und auch persönlich beantwortet. Rund 30% der Kommentare haben jeweils zur Ableitung von Massnahmen geführt.

Ausblick

Im Geschäftsjahr 2025/2026 sind folgende Massnahmen geplant:

- Die ambitionierten ESG-Anforderungen sollen mit einem Lieferantenkodex und einem ESG-Fragebogen an Dienstleister und Lieferanten weitergegeben werden.
- Das Vorgehen zur Festlegung von Zielwerten und zur Bilanzierung der THG-Emissionen bei der Erstellung von Neubauten und bei Gesamterneuerungen wird konkretisiert und auf die laufenden Projekte angewandt.
- Es wird erstmals eine Mieterbefragung mit "Green Lease"-Themen durchgeführt, um die Rolle der Mieterinnen und Mieter bei der Umsetzung von ESG-Massnahmen vertieft zu analysieren.
- Der Rollout von "Green Lease"-Mietverträgen wird fortgesetzt.

Kennzahlen 2024

Das Reporting über Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen wurde gemäss Empfehlung der Asset Management Association Switzerland (AMAS) nach der Methode des Vereins REIDA erstellt. Die Verbräuche und Intensitäten wurden nach aktuellen methodischen Grundlagen von REIDA berechnet und beziehen sich auf die Reportingperiode Januar bis Dezember des jeweiligen Jahres. Es wurden keine Liegenschaften von der Kennzahnberechnung ausgeschlossen, damit das gesamte Portfolio abgebildet werden kann. Die Verbrauchsdaten basieren auf Kostenabrechnungen und Zählerablesungen. Weitere Hinweise zur Methode sowie eine ausführlichere Berichterstattung zu den Kennzahlen sind im ESG-Bericht 2024 der Fondsleitung zu finden.

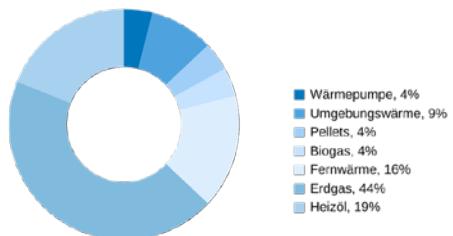
- Der Abdeckungsgrad Wärme beträgt 100% (Vorjahr: 93%).
- Der Anteil der erneuerbaren Energieversorgung beträgt 33%
- Die absoluten Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) belaufen sich auf total 5 878 t CO₂e (Vorjahr: 6 781 t). Davon entfallen 90% auf Scope 1 und 10% auf Scope 2. Die Emissionsintensität (Scope 1 und 2) beträgt 13.4 kg CO₂e/m² EBF und konnte um 23% gesenkt werden (Vorjahr: 17.4 kg).
- Der Absenkpfad zeigt, dass die energetischen Sanierungen für das bestehende Portfolio geplant sind und vor 2040 umgesetzt werden sollen.
- Sämtliche Liegenschaften des Portfolios verfügen über einen Gebäudeenergieausweis (GEAK). Gemäss GEAK-Rating zu den direkten CO₂-Emissionen fallen bereits 48% der Gebäude (Vorjahr: 31%) in die Kategorie A.
- Beim IMMOFONDS mit einem Portfolio in städtischen Zentren und Agglomerationen liegt der Anteil von Bruttomieten unter CHF 2 000 pro Monat bei 69% (Vorjahr: 72%). Die Wohnungsgrössen liegen zu 87% (Vorjahr: 88%) zwischen zwei und vier Zimmern.

Übersicht Kennzahlen

Nach REIDA, market-based, gemessene EBF ¹	Einheit	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Energiebezugsfläche (EBF), total	m ²	439 062	n/a	n/a
Abdeckungsgrad Wärme	% EBF	100.0	93.3	7.2%
Anteil der erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	%	33.0	n/a	n/a
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	%	42.6	27.8	53.2%
Endenergieverbrauch, Scope 1+2	MWh	44 305	44 867	-1.3%
Energieintensität, Scope 1+2	kWh / m ² EBF	100.9	115.5	-12.6%
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	t CO ₂ e	5 878	6 781	-13.3%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 1	kg CO ₂ e / m ² EBF	12.0	16.2	-25.9%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 2	kg CO ₂ e / m ² EBF	1.4	1.2	16.7%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	kg CO ₂ e / m ² EBF	13.4	17.4	-23.0%

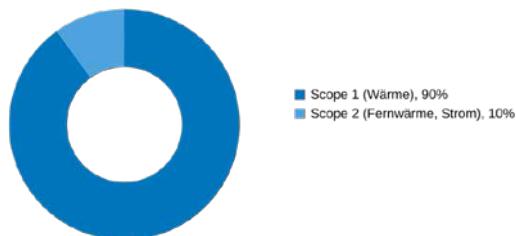
¹ Gemäss Zirkular 04/2022 und 06/2023 der Asset Management Association Switzerland (AMAS); nicht geprüfte Kennzahlen; Werte beziehen sich auf das jeweilige Kalenderjahr.

Wärmeverbrauch nach Energieträger

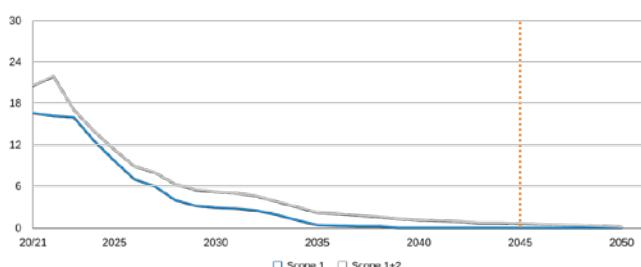


Der Anteil erneuerbare Wärme im Jahr 2024 beträgt 29% (Anteil erneuerbare Fernwärme gemäss THG-Emissionsfaktoren nach REIDA).

Treibhausgasemissionen nach Scopes

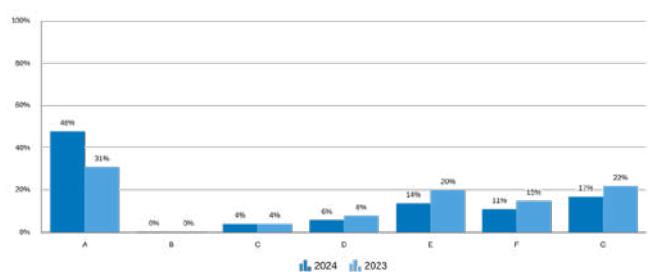


Absenkpfad (in kg CO₂e / m² EBF, Scope 1+2)

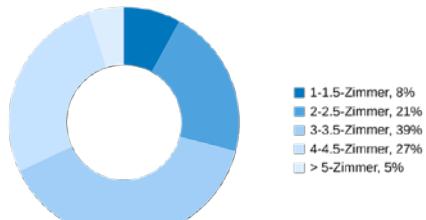


Für die Jahre 2020/2021–2024 werden die Ist-Werte (location-based) dargestellt. Ab 2025 handelt es sich um Prognosewerte basierend auf der Sanierungsplanung. Zielhorizont des Absenkpfads ist 2045.

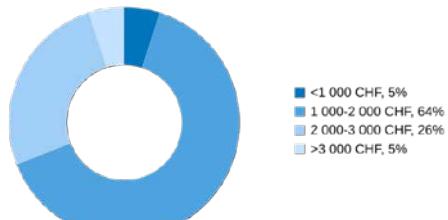
GEAK-Zertifikate (direkte CO₂-Emissionen)



Wohnungsgrößen (nach Anzahl per 31.12.2024)



Wohnungen nach Preisklasse (monatlicher Bruttomietzins per 31.12.2024)





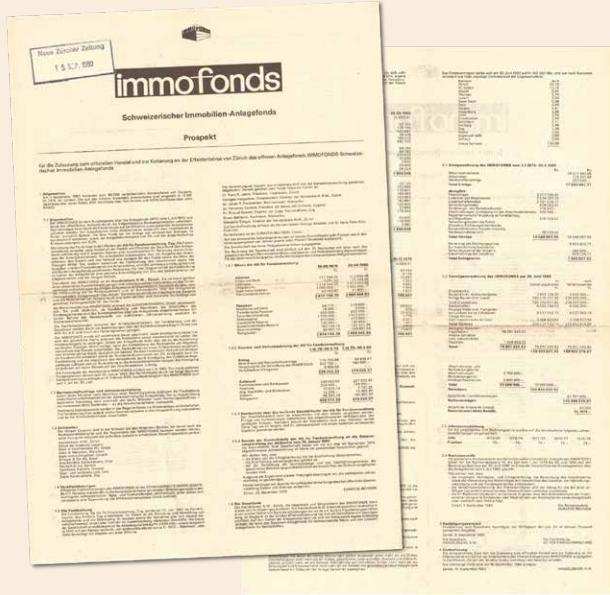
1980

Börsengang

Im September 1980 wird der IMMOFONDS an der Börse kotiert. Der Fonds startet sein Börsenleben mit einem Nettofondsvermögen von CHF 145 Mio. Das Portfolio umfasst 271 Liegenschaften mit rund 3000 Wohnungen. Die Titel bewegen sich in den ersten Jahren seitwärts. Ab 1985 kommt es zu einem Boom mit starkem Wachstum.

Bild: Kotierungsinserat

Quelle: Immofonds Asset Management AG



1990

Die Immobilienblase platzt

Der Immobilienboom wird zur Blase, die zu Beginn der 1990er Jahre platzt. Die Schweiz fällt in eine Rezession.

Für den IMMOFONDS spitzt sich die Lage im Herbst 1990 zu. Anleger trennen sich in rascher Folge von ihren Papieren, an der Börse finden die Papiere kaum mehr Käufer. Erst im Herbst 1993 stabilisiert sich die Situation, der IMMOFONDS führt eine erfolgreiche Kapitalerhöhung durch.



1995

Rückkehr zum Wachstum

Nach schwierigen Jahren kehrt der IMMOFONDS auf einen stabilen Wachstumskurs zurück und setzt eine «auf hohe Qualität und marktkonforme Mietzinserträge ausgerichtete Anlagepolitik» um. Das Fondsvermögen wächst auch aufgrund regelmässiger Emissionen stetig. Ein Split 1:10 im Jahr 1999 verbessert die Handelbarkeit.

Bild: Zug, Eschenring 11, 1999 erworben

Quelle: Immofonds Asset Management AG

Entwicklung IMMOFONDS in CHF

Jahr	Anzahl Anteilscheine im Umlauf per 30. Juni	Nettofondsvermögen am 30. Juni (in Mio. CHF)	Ausschüttung pro Anteilschein		Inventarwert am 30. Juni	Börsenkurs im Geschäftsjahr	
			brutto	netto		Höchst	Tiefst
1980/1981	90 000	146.4	74.00	48.10	1 627.00	1 670.00	1 485.00
1981/1982	90 000	149.3	74.00	48.10	1 659.00	1 535.00	1 450.00
1982/1983	90 000	151.7	76.00	49.40	1 686.00	1 700.00	1 525.00
1983/1984	90 000	154.3	77.00	50.05	1 714.00	1 700.00	1 615.00
1984/1985	90 000	157.4	80.00	52.00	1 749.00	1 680.00	1 560.00
1985/1986	90 000	160.1	82.00	53.30	1 779.00	1 800.00	1 595.00
1986/1987	100 000	181.8	85.00	55.25	1 818.00	1 875.00	1 725.00
1987/1988	110 000	218.0	85.00	55.25	1 982.00	2 200.00	1 750.00
1988/1989	120 000	259.1	90.00	58.50	2 159.00	2 450.00	2 025.00
1989/1990	120 000	267.0	105.00	68.25	2 225.00	2 330.00	2 080.00
1990/1991	102 000	228.1	116.00	75.40	2 236.00	2 180.00	2 080.00
1991/1992	84 000	190.6	128.00	83.20	2 269.00	2 220.00	2 110.00
1992/1993	74 800	192.6	135.00	87.75	2 575.00	2 550.00	2 130.00
1993/1994	90 508	244.8	137.00	89.05	2 705.00	3 470.00	2 490.00
1994/1995	87 508	242.6	138.00	89.70	2 772.00	2 750.00	2 600.00
1995/1996	96 259	267.6	139.00	90.35	2 780.00	2 890.00	2 645.00
1996/1997	105 885	307.6	139.00	90.35	2 905.45	3 375.00	2 695.00
1997/1998	116 474	332.2	134.00 ¹⁾	87.10	2 852.40	3 625.00	3 140.00
1998/1999	1 164 740 ²⁾	329.9	13.40 ³⁾	8.70	280.85	356.00	332.00 ⁴⁾
1999/2000	1 409 335	400.1	13.40	8.70	283.95	340.50	278.00
2000/2001	1 409 335	403.3	13.50	8.80	286.20	303.00	275.00
2001/2002	1 409 335	409.5	13.50	8.80	290.55	320.00	285.00
2002/2003	1 691 202	490.9	13.50	8.80	290.25	350.00	290.00
2003/2004	1 860 322	540.0	13.50	8.80	290.30	355.00	320.00
2004/2005	2 092 862	608.4	13.50	8.80	290.70	380.00	326.00
2005/2006	2 302 148	670.8	13.50	8.80	291.35	375.00	342.00
2006/2007	2 532 363	741.3	13.50	8.80	292.75	358.75	333.50
2007/2008	2 701 187	794.7	13.50	8.80	294.20	352.75	321.00
2008/2009	2 701 187	799.3	13.50	8.80	295.90	373.00	307.25
2009/2010	2 701 187	802.0	13.50	8.80	296.90	383.50	351.00
2010/2011	2 926 286	885.5	13.50	8.80	302.60	389.50	356.89
2011/2012	2 926 286	892.7	13.50	8.80	305.05	418.00	369.00
2012/2013	2 926 286	892.7	13.50	8.80	305.05	430.00	377.50
2013/2014	3 218 915	980.8	13.50	8.80	304.70	396.71	354.75
2014/2015	3 218 915	978.5	13.50	8.80	304.00	459.75	383.00
2015/2016	3 218 915	995.0	13.50	8.80	309.10	456.50	415.00
2016/2017	3 218 915	1 012.3	13.50	8.80	314.50	482.00	418.00
2017/2018	3 218 915	1 060.1	13.50	8.80	329.35	475.00	402.00
2018/2019	3 218 915	1 094.9	13.50	8.80	340.15	466.75	399.50
2019/2020	3 218 915	1 129.8	13.50	13.50 ⁵⁾	351.00	562.50	423.00
2020/2021	3 511 544	1 290.0	13.50	13.50 ⁵⁾	367.35	590.00	476.53
2021/2022	3 511 544	1 394.2	13.50	13.50 ⁵⁾	397.05	636.00	505.00
2022/2023	3 511 544	1 434.0	13.50	13.50 ⁵⁾	408.35	582.00	448.50
2023/2024	3 511 544	1 498.5	13.50	13.50 ⁵⁾	426.75	580.00	485.00
2024/2025	3 862 698	1 732.1	13.50	13.50 ⁵⁾	448.40	632.00	518.00

¹ Inkl. CHF 5 aus Verkaufsgewinnen³ Inkl. CHF 1 aus Verkaufsgewinnen⁵ Verrechnungssteuerfreie Auszahlung² Split 1:10 per 01.02.1999⁴ 01.02.-30.06.1999

Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2024/2025

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2024/2025 um 9.6% auf CHF 2 548.3 Mio. zugenommen. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 6.0% auf CHF 91.1 Mio. und der Nettoertrag übertraf den Vorjahreswert mit CHF 51.7 Mio. um 11.6%. Mit der unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erzielen Anleger eine Ausschüttungsrendite von 2.2% zum Schlusskurs per 30. Juni. Die Performance betrug 19.9%.

Die Auswahl an verfügbaren Wohnungen bleibt in der Schweiz trotz zunehmender Bautätigkeit begrenzt. Sie wird gemäss dem jüngsten «Immobilienmarkt Monitor» der Zuger Kantonalbank nicht ausreichen, um die steigende Nachfrage zu decken. Vom Druck, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, profitieren Immobilienfonds mit Fokus auf Wohnen in Ballungsräumen und regionalen Zentren. Wegen der niedrigen Leerstandsquoten und des anhaltenden Bevölkerungswachstums ist mit einem weiteren Anstieg der Angebotsmieten zu rechnen. Die Zunahme, die 2024 fast 5% betragen hatte, dürfte sich jedoch wegen der leicht höheren Bautätigkeit und der Senkung des Referenzzinssatzes verlangsamen.

Mietzinseinnahmen steigen um 6.0%

Der Fokus des IMMOFONDS lag im abgelaufenen Geschäftsjahr auf der Entwicklung der Bestandsliegenschaften. Erhöhte Aufmerksamkeit verlangte die Neupositionierung kommerziell genutzter Objekte. Im Portfolio gab es wenig Veränderungen. In Basel wurde eine ertragsstarke Liegenschaft gekauft, in St. Gallen eine kleine Wohnliegenschaft verkauft. Die Mietausfallrate ging weiter zurück von 1.8% auf 1.7%.

Insgesamt erzielte der IMMOFONDS ein sehr gutes Ergebnis. Der Ertrag stieg im Vergleich zum Vorjahr um 7.4% auf CHF 93.1 Mio. Wesentlichen Anteil daran hatten die Mietzinseinnahmen, die um 6.0% auf CHF 91.1 Mio. anwuchsen. Diese Entwicklung der Mietzinseinnahmen ist im Wesentlichen auf die fertiggestellten Projekte und die getätigte Akquisition in Basel (CHF 2.9 Mio.) und auf im Vorjahr erfolgte Mietzinsanpassungen (CHF 1.7 Mio.) zurückzuführen.

Auf der Kostenseite fielen der höhere Aufwand für Unterhalt und Reparaturen (+12.1% auf CHF 7 Mio.) und der höhere Betriebsaufwand ins Gewicht. Das operative Liegenschaftsresultat stieg um 5.7% auf CHF 81.3 Mio.

Die Kostensteigerung wurde durch die geringeren Ausgaben für Hypothekarzinsen kompensiert, die um 14.2% auf CHF 8.9 Mio. sanken. Verantwortlich dafür waren gesunkene Zinssätze und ein geringeres Finanzierungsvolumen. Die durchschnittli-

che Verzinsung des Fremdkapitals beträgt 1.37%, 26 Basispunkte weniger als im Vorjahr. Die gewichtete Restlaufzeit des Fremdkapitals nahm leicht zu und beträgt 3.64 Jahre.

Per Saldo resultierte ein Nettoertrag in Höhe von CHF 51.7 Mio. (Vorjahr: CHF 46.3 Mio.), was einer Steigerung von 11.6% entsprach. Dazu kam ein realisierter Kapitalgewinn in Höhe von CHF 1.6 Mio. aus dem Verkauf der Liegenschaft in St. Gallen. Die nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste (Marktwertveränderungen, inkl. Liquidationssteuern) erreichten CHF 82.1 Mio. (Vorjahr: CHF 65.6 Mio.). Der Gesamterfolg stieg damit um 21.0% auf CHF 135.5 Mio. (Vorjahr CHF 112.0 Mio.).

Marktwert des Portfolios nimmt um 9.6% zu

Unabhängige Experten bewerteten das Portfolio per 30. Juni 2025 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 sank um 14 Basispunkte auf 3.42% (Vorjahr: 3.59%). Die Bandbreite der nominalen Diskontierungssätze der einzelnen Objekte lag zwischen 2.80% und 4.40% (Vorjahr: 2.95% bis 4.60%). Die realen Diskontierungszinssätze bewegten sich bei einem Durchschnittswert von 2.40% (Vorjahr 2.54%) zwischen 1.78% und 3.37% (Vorjahr: 1.93% bis 3.56%).

Der Marktwert des Portfolios stieg per Ende Juni 2025 um 9.6% auf CHF 2 548.3 Mio. Von der Zunahme entfällt knapp die Hälfte auf Investitionen. Das Bestandsportfolio wurde um 5.5% aufgewertet, was die höheren Erträge der Liegenschaften, ihre gute Lage und die Portfolioqualität reflektiert.

Unveränderte Ausschüttung, starke Performance

Der IMMOFONDS schüttet am 18. September 2025 für das Geschäftsjahr 2024/2025 unverändert CHF 13.50 pro Anteil aus. Die Anteilscheine werden am 16. September 2025 Ex-Dividende gehandelt. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2025 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.2%.

Die Fondsleitung führte im Herbst 2024 zur Finanzierung des weiteren Wachstums, insbesondere der ersten Bauetappen von Wankdorfcity 3, eine erfolgreiche Kapitalerhöhung durch, die CHF 149.2 Mio. einbrachte. Die Anzahl Anteile stieg dadurch von 3 511 544 auf 3 862 698.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS betrug per 30. Juni 2025 CHF 1 732.1 Mio. (Vorjahr: CHF 1 498.5 Mio.). Der Inventarwert pro Anteil stieg von CHF 426.75 um 5.1% auf CHF 448.40.

Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Geschäftsjahr 2024/2025 mit einem Börsenkurs von CHF 616 (+15.4%). Die Performance erreichte 19.9% (Vorjahr: 1.5%), die Anlagerendite betrug 8.5% (Vorjahr: 8.1%).

ESG: Sinkender CO₂-Ausstoss

Die erstmalige Teilnahme am Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB brachte dem IMMOFONDS auf Anhieb vier Sterne ein. Die Dekarbonisierung des Portfolios schritt im Geschäftsjahr 2024/2025 merklich voran. Der Anteil erneuerbarer Energie am Gesamtverbrauch betrug 33%. Bis 2030 soll der Anteil auf 60% steigen. Der CO₂-Ausstoss (Scope 1 und 2) sank um 23.0% auf 13.4 kg CO₂e pro m² Energiebezugsfläche. In den nächsten Jahren sind weitere Fortschritte zu erwarten.

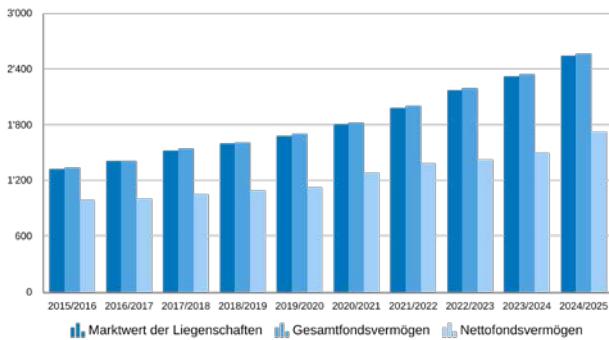
Ausblick

Der IMMOFONDS wird sich wie bisher auf die laufenden und geplanten Projekte fokussieren. Im Zentrum steht Wankdorfcity 3 in Bern, in die ein Grossteil der über die Kapitalerhöhung eingenommenen Mittel fliessen wird. Sofern die Projekte in Prilly und Basel wie geplant gestartet werden können, ist im Geschäftsjahr 2025/2026 mit Investitionen von CHF 120 bis 130 Mio. zu rechnen.

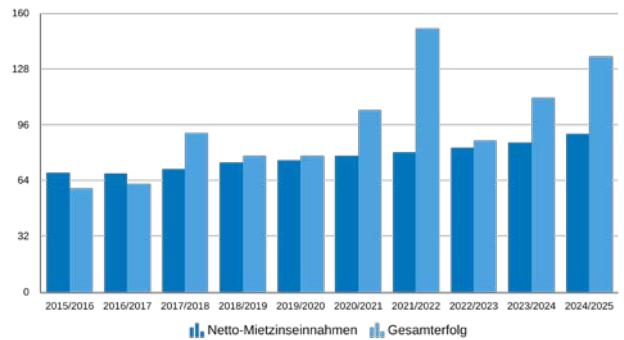
Der Mietertrag dürfte den Vorjahreswert leicht übertreffen, vor allem aufgrund von Ganzjahreseffekten. Wegen der substanziellen Investitionen ist von einer höheren Verschuldung und damit von einem steigenden Finanzaufwand auszugehen. Die Fondsleitung geht von einer unveränderten Ausschüttung aus.

Rendite und Vermögen

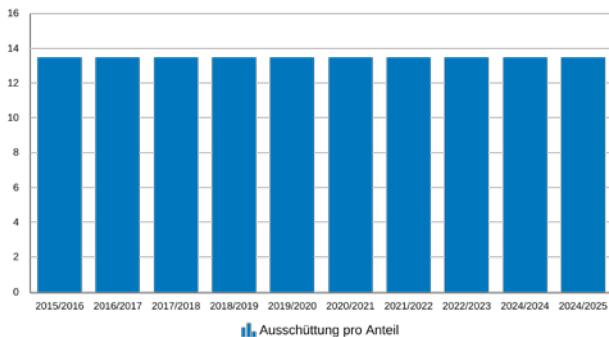
Vermögen
in Mio. CHF



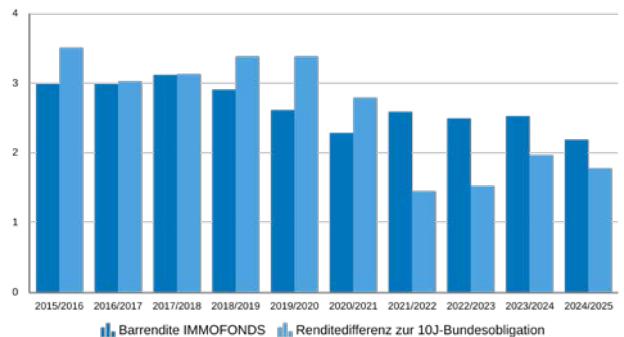
Ertrag
in Mio. CHF



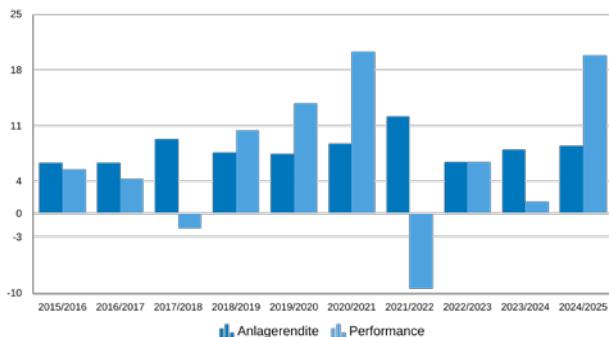
Ausschüttung
in CHF



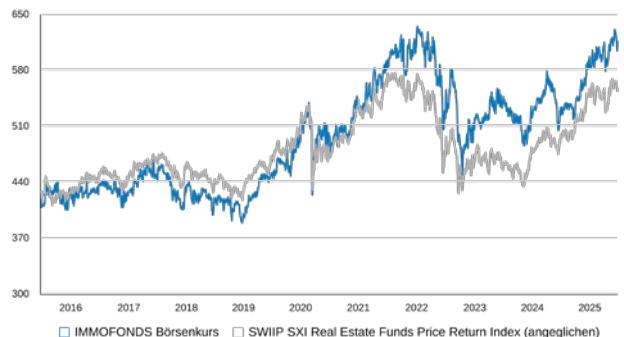
Renditevergleich
in %



Performance
in %



Börsenkurs
in CHF



Vermögensrechnung in CHF

	30.06.2025	30.06.2024	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	2 707 886	2 177 506	24.4%
Grundstücke			
Wohnbauten	1 973 440 000	1 853 313 000	6.5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	271 878 000	217 939 000	24.7%
Gemischte Bauten	188 315 000	192 865 000	-2.4%
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	114 715 000	60 940 000	88.2%
Total Grundstücke	2 548 348 000	2 325 057 000	9.6%
Sonstige Vermögenswerte	19 956 241	21 659 544	-7.9%
Gesamtfondsvermögen	2 571 012 127	2 348 894 050	9.5%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	152 100 000	174 200 000	-12.7%
- sonstige Verbindlichkeiten	41 448 306	48 947 172	-15.3%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	419 000 000	423 000 000	-0.9%
Total Verbindlichkeiten	612 548 306	646 147 172	-5.2%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 958 463 821	1 702 746 879	15.0%
Geschätzte Liquidationssteuern	226 406 999	204 245 000	10.9%
Nettofondsvermögen	1 732 056 822	1 498 501 878	15.6%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Stand 1. Juli	3 511 544	3 511 544	0.0%
Emissionen	351 154	0	0.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 30. Juni	3 862 698	3 511 544	10.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	448.40	426.75	5.1%
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	88 468 258	0.9%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	444 347 529	50 518 071	779.6%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	1 498 501 878	1 433 950 830	4.5%
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	0	0	0.0%
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalauszahlung	- 47 405 844	- 47 405 844	0.0%
	1 451 096 034	1 386 544 986	4.7%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	145 503 167	0	0.0%
Gesamterfolg	135 457 621	111 956 892	21.0%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 732 056 822	1 498 501 878	15.6%

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

	2024/2025	2023/2024	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	91 124 405	86 001 281	6.0%
Aktivierte Bauzinsen	266 000	228 386	16.5%
Sonstige Erträge	485 133	390 550	24.2%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	1 193 924	0	0.0%
Total Erträge	93 069 462	86 620 217	7.4%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	8 886 942	10 353 375	-14.2%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	6 953 359	6 205 277	12.1%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftenverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	3 314 302	3 258 566	1.7%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	6 497 678	6 088 793	6.7%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	98 479	100 112	-1.6%
Abschreibungen auf Grundstücke			
- Zuweisung an den Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
- Auflösung	- 7 045 061	- 9 676 565	-27.2%
- Zuweisung	7 883 300	9 608 200	-18.0%
Total Veränderung Rückstellungen	838 239	- 68 365	-1326.1%
Nettoelimination Rückstellungen für künftige Reparaturen ³⁾	- 838 239	68 365	-1326.1%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	15 425 283	14 093 800	9.4%
- die Depotbank ⁴⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	181 887	179 861	1.1%
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	41 357 930	40 279 784	2.7%
Nettoertrag	51 711 532	46 340 433	11.6%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste ⁴⁾	1 649 607	0	0.0%
Realisierter Erfolg	53 361 139	46 340 433	15.2%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	82 096 482	65 616 459	25.1%
Gesamterfolg	135 457 621	111 956 892	21.0%

¹⁾ Wird aus der reglementarischen Vergütung durch die Fondsleitung bezahlt.

²⁾ Schätzungs kosten 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

	2024/2025	2023/2024
Nettoertrag des Rechnungsjahres	51 711 532	46 340 433
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	5 723 336	6 788 747
Zur Verteilung verfübarer Erfolg	57 434 868	53 129 180
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg (VST-pflichtig)	0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Übertrag auf Gewinnreserven	- 47 405 844	- 47 405 844
Vortrag auf neue Rechnung	10 029 024	5 723 336
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehene Fondskapitalauszahlung	47 405 844	47 405 844
Total Ausschüttung	47 405 844	47 405 844

Anhang

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2025
Kurzfristige Festhypotheken					
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	57 000 000	0	- 57 000 000	0
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	0	0	0	55 000 000
Total kurzfristige Festhypotheken		57 000 000	0	- 57 000 000	55 000 000
Feste Vorschüsse					
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	14 400 000	0	-14 400 000	0
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	5 600 000	0	-5 600 000	0
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	6 000 000	0	-6 000 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.85%	3 100 000	0	-3 100 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	5 100 000	0	-5 100 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	1 500 000	0	-1 500 000	0
31.05.2024 - 30.08.2024	1.42%	20 000 000	0	-20 000 000	0
28.06.2024 - 31.07.2024	1.65%	61 500 000	0	-61 500 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	3 100 000	-3 100 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	44 675 000	-44 675 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	5 100 000	-5 100 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	1 500 000	-1 500 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	500 000	-500 000	0
15.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	4 500 000	-4 500 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.63%	0	12 200 000	-12 200 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.63%	0	5 600 000	-5 600 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.63%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.73%	0	61 500 000	-61 500 000	0
01.08.2024 - 30.08.2024	1.65%	0	47 775 000	-47 775 000	0
01.08.2024 - 30.08.2024	1.65%	0	11 600 000	-11 600 000	0
14.08.2024 - 30.08.2024	1.70%	0	3 500 000	-3 500 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.66%	0	14 400 000	-14 400 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.66%	0	10 600 000	-10 600 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.66%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.77%	0	12 800 000	-12 800 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.77%	0	61 500 000	-61 500 000	0
31.08.2024 - 30.09.2024	1.67%	0	29 775 000	-29 775 000	0
31.08.2024 - 30.09.2024	1.67%	0	15 300 000	-15 300 000	0
16.09.2024 - 30.09.2024	1.65%	0	2 500 000	-2 500 000	0
18.09.2024 - 30.09.2024	1.65%	0	48 000 000	-48 000 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.49%	0	200 000	-200 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.49%	0	10 600 000	-10 600 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.49%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.61%	0	13 500 000	-13 500 000	0
01.10.2024 - 31.10.2024	1.47%	0	14 000 000	-14 000 000	0
01.10.2024 - 31.10.2024	1.47%	0	16 500 000	-16 500 000	0
12.10.2024 - 31.10.2024	1.50%	0	57 000 000	-57 000 000	0
16.10.2024 - 31.10.2024	1.47%	0	2 500 000	-2 500 000	0
31.10.2024 - 31.12.2024	1.40%	0	14 000 000	-14 000 000	0
31.10.2024 - 31.12.2024	1.40%	0	11 000 000	-11 000 000	0
31.10.2024 - 31.12.2024	1.40%	0	6 000 000	-6 000 000	0
01.11.2024 - 29.11.2024	1.47%	0	52 900 000	-52 900 000	0
01.11.2024 - 29.11.2024	1.47%	0	35 700 000	-35 700 000	0
14.11.2024 - 29.11.2024	1.47%	0	800 000	-800 000	0
29.11.2024 - 31.12.2024	1.37%	0	49 900 000	-49 900 000	0
29.11.2024 - 31.12.2024	1.37%	0	32 000 000	-32 000 000	0
16.12.2024 - 31.12.2024	1.02%	0	1 200 000	-1 200 000	0

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF			Betrag in CHF 30.06.2025
		30.06.2024	Aufnahme	Rückzahlung	
31.12.2024 - 31.01.2025	1.02%	0	58 400 000	-58 400 000	0
31.12.2024 - 31.01.2025	1.10%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.02%	0	56 900 000	-56 900 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.02%	0	9 500 000	-9 500 000	0
17.02.2025 - 28.02.2025	1.02%	0	3 000 000	-3 000 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.13%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.02%	0	52 900 000	-52 900 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.02%	0	12 500 000	-12 500 000	0
17.03.2025 - 31.03.2025	0.97%	0	4 200 000	-4 200 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.15%	0	500 000	-500 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.80%	0	55 900 000	-55 900 000	0
16.04.2025 - 30.04.2025	0.96%	0	1 400 000	-1 400 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.80%	0	16 700 000	-16 700 000	0
16.04.2025 - 30.04.2025	0.96%	0	3 300 000	-3 300 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.89%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.92%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.92%	0	1 500 000	-1 500 000	0
29.11.2024 - 29.05.2025	1.03%	0	20 000 000	-20 000 000	0
30.04.2025 - 30.05.2025	0.89%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.04.2025 - 30.05.2025	1.00%	0	52 800 000	-52 800 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	0.99%	0	8 300 000	-8 300 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	0.96%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	0.80%	0	20 000 000	-20 000 000	0
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	0	2 000 000	0	2 000 000
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	0	16 500 000	0	16 500 000
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	0	2 600 000	0	2 600 000
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	0	10 000 000	0	10 000 000
30.06.2025 - 31.07.2025	0.80%	0	6 000 000	0	6 000 000
30.06.2025 - 31.07.2025	0.70%	0	20 000 000	0	20 000 000
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	0	20 000 000	0	20 000 000
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	0	20 000 000	0	20 000 000
Total feste Vorschüsse		117 200 000	1 245 125 000	-1 265 225 000	97 100 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		174 200 000	1 245 125 000	-1 322 225 000	152 100 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 30.06.2025
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	0	0
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%	0	15 000 000	0	15 000 000
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	0	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	0	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	0	0	0	15 000 000
31.12.2024 - 31.12.2029	1.13%	0	10 000 000	0	10 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		203 000 000	25 000 000	0	223 000 000
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	0
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	0
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	0
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	16 000 000	0	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	44 000 000	0	0	44 000 000
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	0	6 000 000	0	6 000 000
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
31.12.2024 - 31.12.2034	1.45%	0	20 000 000	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		220 000 000	26 000 000	0	196 000 000
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		423 000 000	51 000 000	0	419 000 000
Gesammttotal		597 200 000	1 296 125 000	-1 322 225 000	571 100 000

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 Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Veränderungen im Portfolio

Zukäufe	Kaufpreis inkl. Kaufkosten (CHF)
Basel, Missionsstrasse 60-64a	44 908 355
Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
St. Gallen, Rosenbergweg 19	3 400 000

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%	2.00%
Rücknahmekommission	5.00%	0.00%

Vergütung und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission (annualisiert)	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% angewandt.

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im Geschäftsjahr 2024/2025 kam es zu folgenden Änderungen des Fondsvertrages:

- Erhöhung der Rücknahmekommission auf höchstens 5% des Nettoinventarwerts, vgl. § 18 Ziff. 2
- Anpassung möglicher Vergütungen und Nebenkosten an den Wortlaut der revidierten Kollektivanlageverordnung, § 19 Ziff. 2
- Anpassung der Bedingungen für die Rücknahme von Fondsanteilen an den Musterfondsvertrag der Asset Management Association (AMAS), vgl. § 5 Ziff. 5 Abs. 2
- Änderung bei der Aufbewahrung von Schuldbriefen und Aktien der Immobiliengesellschaften, vgl. § 4 Ziff. 1

Die Änderungen sind per 9. Dezember 2024 in Kraft getreten. Der aktuelle Fondsvertrag ist auf www.immofonds.ch und www.swissfunddata.ch publiziert.

Zum Fonds gehörende Immobiliengesellschaften

- IMMOFONDS Immobilien AG,
Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Immosol AG,
Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Alba d'Oro SA, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Colleverde SA, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Garbata SA, Rämistrasse 30, 8001 Zürich
- Gioiosa SA, Rämistrasse 30, 8001 Zürich

IMMOFONDS hält je 100% des Aktienkapitals der aufgeführten Gesellschaften.

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

Keine

Revisionsbericht



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Immofonds Asset Management AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2025, 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 Jahresrechnung (Seiten 5 bis 6, Seiten 22 bis 29 und Seiten 34 bis 41) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

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 Anforderungen des Berufsstands, und wir haben 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.

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.

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 Verwaltungsrats 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 Fondsvertrag und dem



Prospekt 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 Nutzem 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.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsysteem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsysteams des Anlagefonds 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 im internen Kontrollsysteem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 4. September 2025

Schätzerbericht

Bewertungstestat

Auftrag

KPMG Real Estate hat im Auftrag der Immofonds Asset Management AG eine fundierte Wertermittlung der Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2025 vorgenommen. Dabei handelt es sich um insgesamt 141 Einzelbewertungen.

Bewertungsstandard

Die Bewertungsarbeiten wurden mit dem Ziel durchgeführt, den aktuellen Marktwert (Verkehrswert) der einzelnen Liegenschaften im Sinne der Kollektivanlageverordnung sowie der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) zu ermitteln.

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.¹

Bewertungsmethode

Die Marktwertermittlung der Liegenschaften des IMMOFONDS erfolgt anhand der Discounted Cash Flow Methode (DCF). Der Marktwert ergibt sich demnach als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten zukünftigen Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Steuern und Finanzierungskosten. Der dazu verwendete Diskontierungszinssatz wird objektspezifisch unter Berücksichtigung von Lage, Nutzung und Qualität der Liegenschaft sowie der aktuellen Marktsituation bestimmt.

Der kapitalgewichtete durchschnittliche nominale Diskontierungszinssatz aller per 30.06.2025 bewerteten Liegenschaften beträgt 3.42%, mit einer Bandbreite auf Stufe Einzelleigenschaft zwischen 2.80% und 4.40%.

Bewertungsresultat

KPMG schätzt den Marktwert der 141 bewerteten Liegenschaften des IMMOFONDS per 30. Juni 2025 auf total (gerundet):

CHF 2,548,348,000

(zwei Milliarden fünfhundertachtundvierzig Millionen dreihundertachtundvierzigtausend Schweizer Franken)

Wertentwicklung

Im Zeitraum vom 01.07.2024 bis 30.06.2025 wurde eine Liegenschaft neu erworben, eine Liegenschaft verkauft und eine Liegenschaft unterjährig fertiggestellt. Die positive Wertentwicklung des Portfolios von CHF 223,291,000 ist auf den Neuzukauf sowie auf eine positive innere Wertveränderung zurückzuführen. Die innere Wertveränderung des Bestandportfolios (ohne Liegenschaften im Bau und Bestandsänderungen) beläuft sich gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt +CHF 121,482,000 bzw. +5.5%.

¹ Swiss Valuation Standard (SVS) - Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, (vdf, 2017), 51

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen der Liegenschaften aus dem Portfolio des IMMOFONDS ohne Einflussnahme von Dritten und allein dem oben beschriebenen Auftrag verpflichtet durchgeführt wurden.

Zürich, 30. Juni 2025

KPMG AG



Ulrich Prien
Partner, Real Estate



Kilian Schwendimann
Director, Real Estate

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2025

			Er- werbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stück- fläche m ²	Anzahl Gebäu- de	1 und 1 ½ Zim- mer	2 und 2 ½ Zim- mer	3 und 3 ½ Zim- mer	4 und 4 ½ Zim- mer
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	Bahnmatte 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	Salensteinstrasse 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	9	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
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

5 und mehr Zim- mer	Total	Woh- nungen	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
	Wohnungen	m ²								
2	25	2 025	301	62	33	14 507 514	6 959 000	17 122 000	2.1%	570 977
0	66	5 733	0	0	104	39 117 739	24 536 105	47 258 000	0.7%	1 770 761
2	54	6 800	604	0	73	38 759 098	38 335 416	67 517 000	0.1%	2 215 010
0	24	1 567	0	0	18	3 958 385	6 578 082	8 981 000	0.2%	379 640
0	24	1 536	0	0	32	8 437 561	7 332 000	11 712 000	6.9%	430 660
6	24	2 744	0	0	49	13 980 379	9 957 000	18 225 000	3.9%	676 878
9	31	3 689	0	0	35	18 449 912	14 103 000	24 050 000	3.2%	905 762
0	36	2 376	0	0	25	5 433 420	7 851 680	13 249 000	0.1%	575 367
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 327 560	12 931 000	0.9%	436 934
2	17	1 574	0	0	21	6 706 598	5 811 883	12 238 000	0.2%	483 379
0	24	1 632	0	0	43	7 623 207	8 618 582	16 404 000	0.4%	508 141
0	25	1 647	300	0	4	3 692 242	6 611 000	10 462 000	3.5%	456 586
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 913 000	7 181 000	0.7%	339 281
0	15	1 075	0	0	13	3 204 642	4 523 200	8 564 000	1.4%	299 037
0	32	2 052	0	0	12	6 605 908	8 455 200	9 777 000	1.5%	455 201
6	24	2 716	0	0	40	8 495 646	10 688 100	10 855 000	1.3%	538 604
0	32	1 964	0	0	0	5 608 921	9 271 400	8 157 000	2.4%	408 800
0	45	3 105	0	0	29	8 437 146	13 250 000	15 511 000	3.3%	665 580
0	27	2 628	0	0	39	13 172 608	12 418 000	15 201 000	1.2%	633 719
9	30	4 014	0	0	48	18 044 110	12 957 724	22 380 000	1.9%	893 731
0	41	2 962	0	0	47	20 928 445	19 983 523	27 759 000	0.4%	862 264
0	24	1 546	0	0	17	13 326 410	8 635 183	18 489 000	0.0%	564 805
8	24	2 608	0	0	33	10 572 230	9 460 506	16 876 000	1.2%	660 721
9	30	2 382	0	0	51	10 431 157	9 826 254	16 788 000	0.1%	492 147
0	12	900	0	0	7	3 129 915	3 205 035	4 568 000	0.0%	216 457
0	38	2 860	0	0	23	15 050 055	13 098 835	22 351 000	0.0%	837 344
0	16	1 138	0	0	24	5 647 000	5 837 848	8 423 000	0.0%	315 835
0	32	2 160	0	0	20	3 872 799	8 212 981	9 823 000	0.0%	487 844
0	16	968	0	0	0	2 275 871	3 631 446	6 174 000	0.2%	256 170
13	42	4 475	0	0	108	17 432 196	16 703 002	24 595 000	2.0%	1 062 022
5	25	2 530	0	0	31	9 402 595	10 539 398	10 963 000	0.1%	531 739
0	32	2 122	0	0	28	5 579 221	7 760 001	13 718 000	0.4%	524 051
0	17	1 260	0	0	15	5 138 769	4 411 740	7 886 000	1.3%	324 180
0	8	492	0	0	8	1 916 762	2 182 685	2 918 000	0.0%	126 624
0	40	3 569	0	0	79	20 090 060	16 383 000	24 605 000	4.7%	997 607
10	40	3 430	0	0	40	6 730 887	10 879 600	12 153 000	2.0%	580 932
6	20	1 780	0	0	20	6 613 549	6 155 100	5 726 000	0.4%	322 102
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	9 234 000	0.4%	428 360
14	15	1 809	0	0	18	25 063 714	9 667 600	22 157 000	1.3%	567 578
2	20	1 559	0	0	23	4 125 095	5 281 159	4 255 000	0.6%	272 764
3	15	1 287	0	0	26	5 833 397	4 809 833	6 297 000	1.2%	302 780
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	6 250 692	8 988 000	2.4%	350 570
2	17	1 469	0	0	11	7 421 465	6 280 879	8 397 000	0.0%	348 496
0	56	3 760	0	0	53	6 252 470	10 105 149	20 152 000	0.4%	811 597
0	54	3 336	0	0	67	19 632 904	12 587 069	30 345 000	0.7%	1 018 722
0	45	4 284	323	3 186	155	46 557 488	37 230 000	41 692 000	1.5%	1 941 972
3	26	2 647	0	0	26	10 633 044	8 175 913	13 848 000	2.8%	562 983
0	33	2 343	0	0	32	6 308 884	7 789 765	12 735 000	0.8%	532 044
8	40	3 708	0	0	48	8 506 877	15 780 856	17 687 000	0.5%	758 052
0	24	1 256	0	0	30	11 735 928	4 984 222	12 237 000	0.1%	384 890
0	48	2 848	0	0	53	21 104 988	15 753 400	19 846 000	4.6%	689 455
1	36	3 015	0	0	44	7 279 516	10 003 952	17 525 000	0.2%	700 577
0	32	2 574	0	0	36	10 598 060	8 564 000	12 934 000	2.2%	602 268
0	64	4 094	0	0	45	9 508 645	16 144 900	19 376 000	2.3%	876 249

		Er-werbs-jahr	Bau-jahr	Letzte Sanie-rung	Grund-stücks-fläche m ²	Anzahl Ge-bäude	1 und 1 ½	2 und 2 ½	3 und 3 ½	4 und 4 ½
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	0	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	Rosinistrasse 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 Zim- mer	Total	Woh- nungen	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungswert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
	Wohnungen	m ²								
1	29	2 493	103	0	45	13 208 608	13 165 000	20 346 000	2.4%	707 623
6	26	2 180	0	0	29	7 463 469	8 531 269	13 752 000	0.4%	521 273
0	38	2 910	69	0	41	14 797 996	11 809 366	24 699 000	1.1%	815 411
3	34	3 230	0	0	43	17 935 316	12 259 000	19 603 000	1.6%	835 607
0	23	1 262	214	0	17	3 880 339	6 269 152	7 974 000	1.7%	388 021
0	16	260	240	0	16	5 048 092	2 902 405	5 379 000	5.8%	183 032
0	30	2 510	0	0	32	10 498 938	8 443 200	13 124 000	1.1%	588 942
0	36	2 282	0	0	15	5 061 933	8 300 920	12 473 000	0.3%	523 407
0	48	2 449	0	0	34	7 805 863	9 935 408	15 608 000	2.8%	604 663
19	26	3 306	0	0	43	9 273 036	13 938 375	20 237 000	0.9%	727 221
0	56	3 919	0	0	61	13 036 519	13 448 900	24 086 000	1.3%	966 140
3	92	6 733	0	0	101	27 452 798	24 387 500	46 439 000	1.3%	1 620 715
0	30	2 060	0	0	25	12 904 641	6 340 200	14 441 000	2.4%	444 076
4	96	7 346	0	0	74	15 919 779	22 104 200	38 486 000	0.6%	1 584 110
0	40	3 538	227	154	74	17 071 611	16 620 912	20 364 000	1.2%	940 226
0	21	2 424	0	0	38	13 823 154	10 344 234	20 913 000	0.4%	730 633
0	44	2 963	0	0	29	6 629 513	8 753 762	12 416 000	0.3%	665 218
0	32	3 584	0	0	62	18 120 589	10 488 927	24 327 000	0.5%	923 046
0	24	1 768	0	0	8	4 703 274	5 650 000	9 684 000	0.0%	404 783
0	66	4 422	0	0	56	9 889 255	14 376 000	20 437 000	0.1%	986 696
4	41	4 592	271	174	68	18 169 364	19 588 900	20 981 000	0.1%	971 669
0	46	2 881	0	0	23	12 955 127	10 501 800	16 795 000	2.6%	528 324
0	52	3 288	0	0	59	8 552 113	15 696 361	25 343 000	0.4%	890 670
4	23	1 661	0	0	10	4 701 150	7 300 000	8 822 000	0.0%	396 610
3	24	2 551	0	0	31	9 530 281	10 806 000	10 812 000	1.5%	539 522
0	25	1 657	0	0	12	5 505 537	6 338 920	11 746 000	0.0%	411 387
0	21	1 462	0	0	22	2 930 886	5 526 256	7 259 000	0.6%	323 799
0	31	2 736	519	0	66	17 167 811	14 522 604	26 713 000	0.3%	968 693
1	22	1 527	130	0	0	7 054 505	6 489 850	8 728 000	5.0%	355 796
0	44	3 092	0	76	28	6 895 868	12 149 670	21 652 000	0.6%	782 112
0	18	1 814	0	0	18	7 856 885	7 862 752	11 735 000	0.4%	479 638
0	40	3 570	32	0	46	18 287 822	12 421 454	24 203 000	0.9%	915 356
0	47	3 486	0	100	55	17 261 816	13 467 300	16 109 000	1.0%	759 337
1	17	1 163	0	0	11	2 641 328	4 144 659	8 021 000	0.4%	303 498
0	9	630	0	0	4	1 431 846	2 670 244	4 284 000	0.0%	154 702
0	12	780	0	0	3	1 696 572	3 633 854	5 201 000	0.0%	204 346
0	37	1 517	0	0	22	4 798 668	6 083 501	15 804 000	1.8%	503 477
0	21	1 198	0	0	8	3 056 173	5 073 464	8 177 000	0.3%	327 351
0	22	1 526	0	0	30	3 617 452	7 377 872	11 618 000	0.9%	407 847
0	18	1 152	0	0	9	7 027 508	4 191 076	7 553 000	0.5%	281 581
0	12	876	0	0	12	1 856 567	3 320 390	6 298 000	0.2%	234 193
0	17	1 101	0	100	11	2 188 214	4 597 464	7 227 000	0.3%	298 743
0	51	1 707	0	0	28	14 945 385	9 494 822	15 065 000	2.5%	532 758
3	39	3 923	0	0	49	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.8%	1 197 639
2	18	2 162	598	0	33	14 964 432	11 647 508	28 858 000	0.1%	933 116
5	15	1 823	0	0	15	6 595 006	6 137 862	15 814 000	0.0%	494 904

		Er-werbs-jahr	Bau-jahr	Letzte Sanie-rung	Grund-stücks-fläche m ²	Anzahl Ge-bäude	1 1/2 Zim-mer	2 1/2 Zim-mer	3 1/2 Zim-mer	4 1/2 Zim-mer
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
Total²⁾					397 574	230	261	661	1 407	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

²⁾ Hinzu kommen CHF 0.2 Mio. Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) der im Geschäftsjahr verkauften Liegenschaft St. Gallen, Rosenbergweg 19

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 Zim- mer	Total	Woh- nungen	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
	Wohnungen	m ²								
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 453 439	14 077 000	0.1%	446 848
0	19	1 407	0	0	15	6 077 596	5 741 024	13 811 000	0.5%	443 643
4	34	2 470	0	126	37	14 364 697	13 571 757	26 634 000	1.9%	850 896
0	12	793	148	0	15	5 228 197	5 143 122	9 798 000	0.8%	329 394
4	6	718	0	0	0	10 243 952	5 859 444	11 810 000	0.2%	322 652
8	23	2 192	197	0	29	11 402 726	13 467 318	22 591 000	0.2%	672 694
0	15	1 393	0	0	8	5 378 108	7 186 264	18 363 000	3.4%	504 354
3	11	1 407	0	0	31	8 783 391	8 626 048	21 525 000	3.0%	616 564
0	12	1 001	0	0	15	12 602 308	6 536 293	20 566 000	1.2%	535 431
0	24	1 576	0	0	15	3 858 935	6 461 967	15 008 000	0.3%	443 184
0	16	960	0	0	3	2 335 464	3 715 145	9 030 000	0.0%	283 972
0	20	655	78	0	13	16 340 138	4 446 478	17 470 000	4.8%	430 134
2	32	2 519	0	0	27	20 595 019	0	49 362 000	3.3%	1 267 990
0	32	1 683	326	0	31	7 095 311	10 704 148	22 359 000	1.2%	738 976
3	60	6 296	0	0	78	24 643 431	21 977 268	54 017 000	0.0%	1 746 891
0	21	1 089	0	0	17	7 861 067	6 638 458	17 598 000	-1.1%	526 784
203	3 518	275 063	4 678	3 978	3 775	1 214 505 092	1 144 795 592	1 973 440 000	1.2%	73 474 562
3	39	3 923	0	0	49	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.8%	1 197 639
3	39	3 923	0	0	49	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.8%	1 197 639
0	5	416	5 231	0	109	44 908 355	29 974 000	46 246 000	1.5%	1 767 998
0	0	0	2 507	2 487	44	27 369 467	n/a	27 908 000	0.3%	225 452
0	5	316	327	0	2	34 254 569	8 319 000	33 165 000	0.6%	893 903
0	0	0	8 178	1 536	227	29 762 330	37 963 926	30 413 000	13.2%	1 587 446
0	9	633	4 590	2 265	309	61 426 054	47 073 452	55 067 000	11.8%	1 512 028
0	1	119	2 773	3 848	73	43 556 251	28 655 200	43 162 000	0.5%	1 592 032
0	5	378	1 203	0	1	7 877 035	7 488 345	18 615 000	3.1%	360 400
0	0	0	1 324	162	12	15 007 246	10 588 097	17 302 000	1.0%	572 184
0	25	1 863	26 133	10 298	777	264 161 307	170 062 020	271 878 000	5.6%	8 511 444
0	0	0	2 507	2 487	44	27 369 467	n/a	27 908 000	0.3%	225 452
0	0	0	2 507	2 487	44	27 369 467	n/a	27 908 000	0.3%	225 452

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								
Muri AG	Aarauerstrasse 4/6/8/10		2013	2015			5 196		1	7	28	14	1								
Wettingen	Landstrasse 85a/85b, 87, Stiegenstrasse 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							42 687		10	18	135	50	48								
BAULAND, EINSCHLIESSSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEGANGENE 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	13	11	5	4								
Total							34 389		4	13	11	5	5								
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	1 407	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							42 687		10	18	135	50	48								
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten							34 389		4	13	11	5	5								
- davon im Baurecht							31 113		0	0	0	0	0								
Total							507 217		259	302	812	1 466	1 045								

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

Zim- mer und mehr	5		Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse		Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Mietaus- fallrate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
	Total	Woh- nungen			Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)					
0	95	6 096	1 266	73	169	41 210 267	35 873 000	38 969 000	2.3%	1 842 077	
3	32	2 592	928	217	92	23 349 288	20 582 074	30 015 000	2.1%	1 194 805	
0	50	3 369	1 051	0	60	23 117 754	16 257 000	28 094 000	1.1%	1 182 537	
2	42	3 928	1 113	0	75	31 519 651	23 256 000	32 374 000	0.8%	1 460 738	
0	12	806	241	0	11	3 292 141	5 105 100	11 397 000	-2.3%	390 625	
0	5	480	414	0	0	13 798 985	11 512 234	26 698 000	-1.2%	779 830	
1	21	1 446	280	160	15	8 899 757	9 264 586	20 768 000	0.0%	691 532	
6	257	18 716	5 293	450	422	145 187 844	121 849 994	188 315 000	1.0%	7 542 144	
<hr/>											
0	1	103	1 991	107	14	15 930 927	10 481 000	16 672 000	8.4%	503 456	
0	0	0	785	907	0	8 531 326	5 525 000	8 123 000	0.0%	120 000	
0	0	0	0	0	0	87 871 838	50 253 700	76 735 000	10.8%	731 337	
0	33	1 295	0	0	1	5 736 209	7 273 408	13 185 000	20.3%	78 297	
0	34	1 398	2 776	1 014	15	118 070 299	73 533 108	114 715 000	5.3%	1 433 090	
<hr/>											
0	0	0	0	0	0	87 871 838	50 253 700	76 735 000	10.8%	731 337	
0	0	0	0	0	0	87 871 838	50 253 700	76 735 000	10.8%	731 337	
<hr/>											
203	3 518	275 063	4 678	3 978	3 775	1 214 505 092	1 144 795 592	1 973 440 000	1.2%	73 474 562	
3	39	3 923	0	0	49	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.8%	1 197 639	
0	25	1 863	26 133	10 298	777	264 161 307	170 062 020	271 878 000	5.6%	8 511 444	
0	0	0	2 507	2 487	44	27 369 467	n/a	27 908 000	0.3%	225 452	
6	257	18 716	5 293	450	422	145 187 844	121 849 994	188 315 000	1.0%	7 542 144	
0	34	1 398	2 776	1 014	15	118 070 299	73 533 108	114 715 000	5.3%	1 433 090	
0	0	0	0	0	0	87 871 838	50 253 700	76 735 000	10.8%	731 337	
209	3 834	297 040	38 880	15 740	4 989	1 741 924 542	1 510 240 714	2 548 348 000	1.7%	90 961 240	



2005

50 Jahre

Nach regelmässigen Emissionen sind der Marktwert des Portfolios und das Nettofondsvermögen markant gestiegen. Das Strategieziel, unter die Top 3 der Schweizer Immobilienfonds aufzusteigen, ist erreicht. Es folgt eine Phase des kontinuierlichen Wachstums. Neu wird mittelfristig ein Portfolio mit einem Marktwert von CHF 1 Mrd. angestrebt.

2018

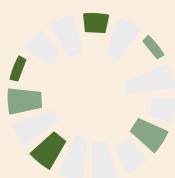
Wankdorfcity 3

2018 fällt der Startschuss für die Entwicklung des 2004 erworbenen Gewerbezentrums Wankdorf in Bern.

Auf dem bisher gewerblich genutzten Areal soll ein durchmischtetes Quartier mit Raum zum Wohnen und Arbeiten entstehen. Das Projekt Wankdorfcity 3 wird zum Leuchtturm für den Fonds.

Bild: Modell Wankdorfcity 3

Quelle: Immfonds Asset Management AG



G R E S B

★★★★★ 2024

2021

ESG

Der Fonds integriert systematisch ESG-Kriterien im Anlageprozess und definiert einen CO₂-Absenkpfad mit Netto-Null Ziel bis 2045. Im Jahr 2024 nimmt der IMMFONDS erstmals am GRESB-Benchmark teil und erzielt auf Anhieb ein Vier-Sterne-Rating.



2025

70 Jahre

Das Portfolio umfasst Liegenschaften mit einem Marktwert von rund CHF 2.5 Mrd. und einer Entwicklungspipeline von weiteren CHF 700 Mio. Es befinden sich 3800 Wohnungen und rund 50 000 m² Büro- und Gewerbeflächen im Portfolio.

Bild: Zürich, Rämistrasse 28/30

Quelle: Immfonds Asset Management AG

Immofonds Asset Management AG

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

