

Fact Sheet: IMMOFONDS

Stichtag: 31. März 2026

Der IMMOFONDS wurde 1955 gegründet und gehört zu den zehn grössten börsennotierten Immobilienfonds der Schweiz. Der Fonds investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, primär in konjunkturreistente Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und deren Agglomerationen. Im Zentrum der Anlagepolitik steht das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios. Erklärtes Anlageziel des Fonds ist die langfristige Substanzerhaltung unter Ausschüttung einer attraktiven Rendite. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Ziel ist es, die betrieblichen CO₂-Emissionen der Liegenschaften des Fonds bis 2030 zu halbieren (im Vergleich zu 2021). Bis 2045 soll die vollständige Klimaneutralität («netto null») des Portfolios erreicht werden.

Kennzahlen

Eckdaten	31.12.2025	30.06.2025
Anzahl Anteile im Umlauf	3 862 698	3 862 698
Inventarwert pro Anteil in CHF	441.65	448.40
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	420.00	426.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	676.00	616.00
Agio/Disagio	53.1%	37.4%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gesamtfondsvermögen	2 643.0	2 571.0
Nettofondsvermögen	1 705.9	1 732.1
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	669.4	571.1
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	25.7%	22.4%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.	1. Halbjahr 2025/2026	1. Halbjahr 2024/2025
Nettoertrag	26.0	26.1
Gesamterfolg	26.0	26.1
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.1	73.0
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV)), 1. HJ	0.31	0.31

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.6.	2.2	2.5
Ausschüttungsquote per 30.6.	100.8	99.9
Eigenkapitalrendite (ROE), 1. HJ	1.5	1.6
Rendite des investierten Kapitals (ROIC), 1. HJ	1.1	1.2
Anlagerendite, 1. HJ	1.6	1.7
Performance, 1. HJ	11.9	13.4

Portfoliodaten in CHF Mio.	1. HJ 2025/2026	1. HJ 2024/2025
Marktwert der Liegenschaften	2 600.1	2 548.3
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	46.2	45.5
Mietausfallrate ¹⁾	1.7%	1.7%

Umweltrelevante Kennzahlen ²⁾	31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad Wärme in % EBF	100.0	93.3
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1+2	13.4	17.4

GRESB	2025	2024
GRESB-Rating Standing Investment	4/5	4/5
GRESB-Score Standing Investment	88/100	82/100

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

Alle Angaben ohne Gewähr. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Das Basisinformationsblatt (BIB), der Prospekt, der Fondsvertrag sowie der Halbjahres- und Jahresbericht sind bei der Fondsleitung (Immofonds Asset Management AG, Zürich) erhältlich. Dieses Dokument gilt als Werbung gemäss den Bestimmungen zum Finanzdienstleistungsgesetz und ist nur zu Informationszwecken bestimmt. Es gilt nicht als Angebot oder Verkauf dieses Fonds. Bitte lesen Sie das BIB sowie die weiteren Fondsdokumente sorgfältig durch, bevor Sie Ihre endgültige Anlageentscheidung treffen. Der Fonds darf weder direkt noch indirekt in den USA vertrieben noch an US-Personen verkauft werden.

Fondsdaten

Valorennummer	977876
ISIN	CH0009778769
Handel	SIX Swiss Exchange, Börsensymbol "IM"
Lancierung	1955
Geschäftsjahresende	30.6.
Management Fee	Pauschalkommission 0.60% von Ø GAV
Rechtsform	Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art „Immobilienfonds“
Grundbesitz	Immobilienfonds mit indirektem Grundbesitz
Fondsleitung	Immofonds Asset Management AG, Zürich
Depotbank	Zürcher Kantonalbank, Zürich
Schätzungsexperte	Jones Lang La Salle AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG AG, Zürich

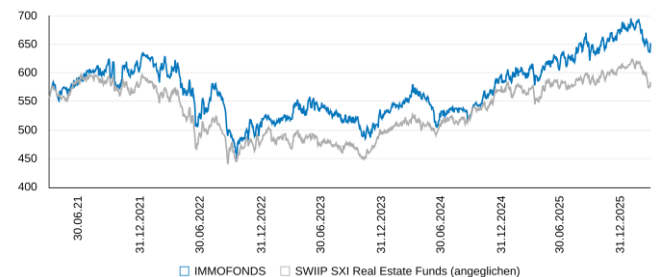
Entwicklung Rendite und Performance

per 30. Juni; in %

	2025	2024	2023	2022	2021
Ausschüttungsrendite	2.2	2.5	2.5	2.6	2.3
Anlagerendite	8.5	8.1	6.5	12.2	8.8
Performance	19.9	1.5	6.5	-9.5	20.4

Kursentwicklung per 31. März 2026

Kurs per 31. März 2026: CHF 651.00



Liegenschaften nach Nutzungsart

Marktwert per 31. Dezember 2025

