



IMMOFONDS

suburban

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds» für qualifizierte Anleger

Jahresbericht

per 31. Dezember 2025

25



Inhaltsverzeichnis

Auf einen Blick	4
Kennzahlen	5
Organisation	6
Anlagestrategie	7
Portfolio per 31. Dezember 2025	8
Liegenschaft im Fokus	13
ESG	14
Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2025	16
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	19
Verwendung des Erfolgs	20
Anhang	21
Revisionsbericht	23
Inventar	26
Schätzerbericht	28

Der Jahresbericht des IMMOFONDS suburban erscheint in deutscher und französischer Sprache. Rechtsverbindlich ist die deutschsprachige Fassung. Dieses Produkt richtet sich nur in oder von der Schweiz aus an qualifizierte Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen («KAG») in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG»).

Verkaufsrestriktionen

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

Fotostrecke: Murten, Engelhardstrasse 61-63 (Fotografie: Adrian Moser)

Auf einen Blick

MARKTWERT IMMOBILIEN

133.7 MIO. CHF

WOHNNUTZUNG

73.3 %

VERSCHULDUNG

31.7 %

NAV PRO ANTEIL

111.35 CHF

AUSSCHÜTTUNG PRO ANTEIL

3.00 CHF

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

2.7 %

TER GAV

0.65 %

EMISSIONSINTENSITÄT

12.0 KG CO₂E / M²
(SCOPE 1+2)

Kennzahlen

Eckdaten	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	806 656	672 213	20.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	111.35	107.90	3.2%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	106.00	103.00	2.9%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	128.7	95.0	35.6%
Marktwert der Liegenschaften	133.7	97.2	37.5%
Gesamtfondsvermögen	135.3	98.6	37.2%
Fremdkapital	42.4	24.3	74.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	31.7%	25.0%	26.9%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.29%	1.58%	-18.4%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.7	0.0	0.0%
Nettofondsvermögen	89.8	72.5	23.8%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2025	2024	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	4.3	3.7	17.4%
Mietausfallrate ¹⁾	3.3%	2.3%	44.1%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.4	0.4	-4.4%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	2.7	2.0	33.3%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2.2	1.1	101.2%
Gesamterfolg	4.9	3.1	56.6%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	3.00	2.60	15.4%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.7	2.4	11.8%
Ausschüttungsquote per 31.12.	88.7	85.4	3.9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.6	4.4	27.6%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.3	4.1	4.2%
Anlagerendite	6.1	5.3	15.6%
Performance	6.1	5.2	15.3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.6	68.2	2.0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.65	0.66	-2.2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.93	1.00	-6.7%

Umweltrelevante Kennzahlen^{2), 3), 4)}

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad Wärme in % EBF	97.3	84.0	15.8%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	54.9	25.2	117.9%
Energieverbrauch in MWh	2'116.1	2'463.0	-14.1%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	98.8	115.0	-14.1%
Treibhausgasemissionen in t CO ₂ e, Scope 1+2	256.0	322.0	-20.5%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

² Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Berechnung nach REIDA; gemessene EBF, market-based

³ Vorjahreswerte angepasst

⁴ Die Publikation der Daten per 31.12.2025 erfolgt im Sommer 2026.

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	10. Dezember 2021
Grundbesitz	Immobilienfonds mit direktem 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 (bis 31.12.2025) Zürcher Kantonalbank, Zürich (seit 01.01.2026)
Schätzungsexperte	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
ISIN	CH 114 668 515 6
Valor	114 668 515
Handel	Die Zuger Kantonalbank stellt für den IMMOFONDS suburban einen ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher, indem sie ein Bulletin Board führt.

Anlagestrategie

Der IMMOFONDS suburban verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie und investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften in den Schweizer Wachstumsregionen. Er ist ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligter Immobilienfonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger mit langfristigem Anlagehorizont.

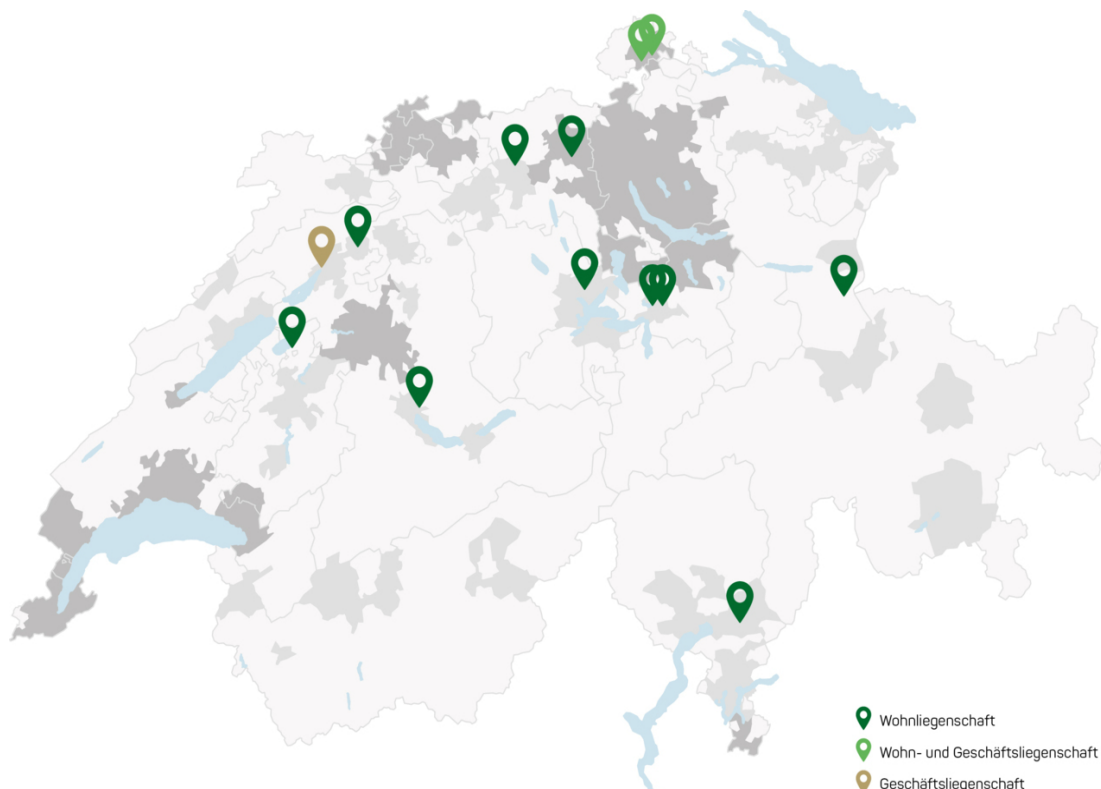
Der IMMOFONDS suburban investiert mehrheitlich in Wohnliegenschaften an guter Mikrolage in den Schweizer Wachstumsregionen ausserhalb der Grosszentren und strebt eine ausgewogene geografische Verteilung des Portfolios an. Die Liegenschaften befinden sich vorzugsweise in Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion, die gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen sind und eine vielfältige Infrastruktur (Einkauf, Schulen, Gesundheitsversorgung, Gastronomie) aufweisen. Ergänzend sind Investitionen in gemischt genutzte Liegenschaften und reine Gewerbeliegenschaften möglich. Entsprechend der langfristigen demografischen Entwicklung stellt der Fonds einen ausgewogenen Wohnungsmix mit hinreichendem Anteil an Familienwohnungen und marktkonformen Mieten zur Verfügung.

Der Fonds investiert nachhaltig und mit Wirkung. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind dabei als nachhaltige Anlageansätze definiert. Liegenschaften des IMMOFONDS suburban werden innerhalb von zehn Jahren nach Kauf ESG-konform transformiert.

Das Investitionsvolumen liegt zwischen CHF 8 und 30 Mio. pro Objekt. Der Fonds verfolgt eine Wachstumsstrategie mit dem Ziel einer regelmässigen und substanziellen Ausschüttung sowie einer attraktiven Anlagerendite. Mittel- bis langfristig wird die Börsenkotierung angestrebt.

Der Fonds hält die Liegenschaften im direkten Grundbesitz. Die Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz werden beim Immobilienfonds selbst besteuert und sind somit beim Anteilsinhaber grundsätzlich steuerfrei.

Immobilienstandorte IMMOFONDS suburban



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

Portfolio per 31. Dezember 2025

Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste Ende 2025 dreizehn Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 133.7 Mio. Das entspricht einer Zunahme um 37.5% im Vergleich zum Vorjahr.

Der IMMOFONDS suburban besitzt Liegenschaften in fünf Grossregionen der Schweiz. Die Anlagen sind damit geografisch gut diversifiziert. Zehn Liegenschaften sind reine Wohnliegenschaften. Zwei weitere Objekte werden gemischt genutzt und enthalten neben Wohnungen auch Büro-, Detailhandels- und Gastronomieflächen, eine Immobilie ist eine reine Geschäftsliegenschaft. Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste Ende Jahr insgesamt 248 Wohnungen und 4 680 m² Gewerbefläche (Büro/Verkauf/Gastro). Der Sollmietertrag betrug Ende 2025 annualisiert CHF 5.4 Mio.

Expansion durch Akquisitionen

Im Berichtsjahr konnte das Portfolio mit der Akquisition von vier strategiekonformen Liegenschaften erfolgreich ausgebaut werden. Im März 2025 wurde an zentraler Lage im Dorfzentrum von Steffisburg eine Wohnliegenschaft mit insgesamt 16 Wohnungen und grosszügigen Grundrissen erworben. Im Juli folgte die Akquisition einer attraktiven Geschäftsliegenschaft im Zentrum der Stadt Biel mit ausgezeichneter Sichtbarkeit und hoher Passantenfrequenz. Das Geschäftshaus mit breit diversifizierter Mieterstruktur stärkt mit seinem stabilen Cashflow die Ertragskraft des Fonds.

Der IMMOFONDS suburban erhöhte seine Präsenz in der Region Espace Mittelland, indem er im September eine Wohnliegenschaft an ruhiger Lage im Süden von Murten erwarb. Die beiden aneinandergebauten Gebäude verfügen über 16 Wohnungen, grosszügige Grundrisse und eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Im Dezember kaufte der Fonds schliesslich eine Wohnliegenschaft in Solothurn in einer durchgrünten Wohnüberbauung nur wenige Gehminuten vom Bahnhof «Solothurn West» und unweit von der Altstadt entfernt. Bei der vollvermieteten und gut unterhaltenen Liegenschaft handelt es sich um ein aneinandergebautes Gebäude mit 17 Wohnungen.

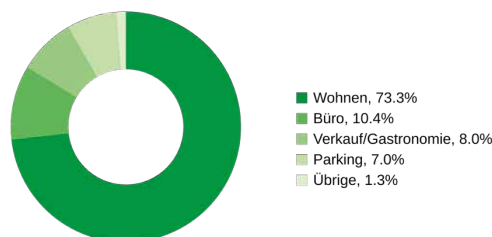
Laufende Projekte

Für die Sanierung und Aufstockung in Aarau am Heuweg wurde 2025 die rechtskräftige Baubewilligung erteilt. Der Baustart ist für Anfang 2027 geplant. Die beiden Gebäude sollen zukunftsfähig totalsaniert und aufgestockt werden. Die Massnahmen umfassen die energetische Verbesserung der Hülle, den Einbau eines Lifts, die Erneuerung der Küchen und Nasszellen, die Vergrösserung der Balkone, den Einbau einer neuen Heizung sowie die Aufwertung des Aussenbereichs. Mit der Aufstockung entstehen acht zusätzliche Wohnungen.

In Schaffhausen an der Bachstrasse wurde 2025 die konkrete Planung für die Umnutzung der ehemaligen Verkaufsfläche (aktuell zwischengenutzt) in Büro/Gewerbe im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen initiiert. Das Baugesuch soll 2026 eingereicht werden, sodass die Umsetzung voraussichtlich ab 2028 erfolgen kann.

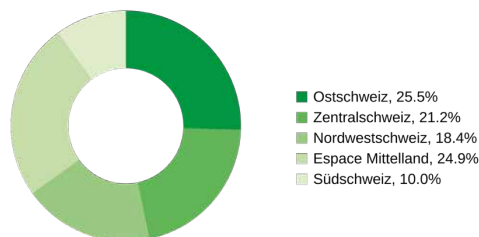
Liegenschaften nach Nutzung

(nach Sollmietertrag per 31. Dezember 2025, annualisiert)



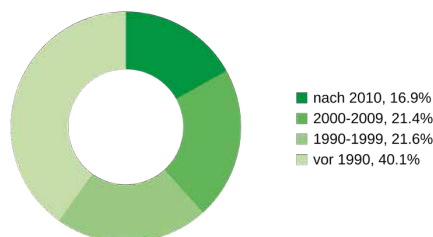
Liegenschaften nach Regionen

(nach Marktwerten per 31. Dezember 2025)



Liegenschaft nach Bau-/Sanierungsjahr

(nach Marktwerten per 31. Dezember 2025)





Aarau, Heuweg 3-7
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.6 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A/F
Mietfläche	1 537 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.31 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 10.15 Mio.
Bruttorendite	3.1%



Bellinzona, Via Franco Zorzi 25/25A
Wohnliegenschaft

Baujahr	1985
Letzte Sanierung	2020
Makro-/Mikrolagerating	3.2 / 3.0
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2018)
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 208 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.54 Mio.
Wohnanteil	94%
Marktwert	CHF 13.40 Mio.
Bruttorendite	4.1%



Biel, Bahnhofstrasse 16
Geschäftsliegenschaft

Baujahr	1959
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.3 / 5.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	D
Mietfläche	2 659 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.70 Mio.
Wohnanteil	4%
Marktwert	CHF 11.50 Mio.
Bruttorendite	6.1%



Ebikon, Eschenweg 10-16
Wohnliegenschaft

Baujahr	1968
Letzte Sanierung	2002
Makro-/Mikrolagerating	4.3 / 4.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	G
Mietfläche	2 144 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.51 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 14.22 Mio.
Bruttorendite	3.6%



Murten, Engelhardstrasse 61, 63
Wohnliegenschaft

Baujahr	1991
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.6 / 3.0
Wärmeenergieträger	Oel
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	n/a
Mietfläche	1 442 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.31 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 7.89 Mio.
Bruttorendite	4.0%



Neuhausen am Rheinfall, Wildenstr. 1-5, Zentralstr. 9
Gemischt genutzte Liegenschaft

Baujahr	1989
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.7 / 4.0
Wärmeenergieträger	Fernwärme (2023)
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 662 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.63 Mio.
Wohnanteil	64%
Marktwert	CHF 13.72 Mio.
Bruttorendite	4.7%



Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15
Wohnliegenschaft

Baujahr	2008
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.8 / 3.0
Wärmeenergieträger	Wärmepumpe
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A
Mietfläche	2 150 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.54 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 14.38 Mio.
Bruttorendite	3.7%



Sargans, Amperdellweg 10
Wohnliegenschaft

Baujahr	2011
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.7 / 3.5
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	E
Mietfläche	1 459 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.38 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 9.25 Mio.
Bruttorendite	4.0%



Schaffhausen, Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27
Gemischt genutzte Liegenschaft

Baujahr	vor 1900
Letzte Sanierung	1991
Makro-/Mikrolagerating	4.1 / 3.2
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	E/F/G
Mietfläche	2 544 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.42 Mio.
Wohnanteil	67%
Marktwert	CHF 11.06 Mio.
Bruttorendite	3.8%



Schwyz, Sternenmatt 11
Wohnliegenschaft

Baujahr	1993
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.2 / 3.5
Wärmeenergieträger	Öl
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	F
Mietfläche	546 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.12 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 3.67 Mio.
Bruttorendite	3.2%



Schwyz, Sternenmatt 8, 18, 20, 21
Wohnliegenschaft

Baujahr	1987, 1998
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	4.2 / 3.5
Wärmeenergieträger	Öl
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	A/G
Mietfläche	1 555 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.36 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 10.49 Mio.
Bruttorendite	3.5%



Solothurn, Heilbronnerstrasse 23/23a
Wohnliegenschaft

Baujahr	1990
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.9 / 3.0
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	E
Mietfläche	1 393 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.27 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 6.79 Mio.
Bruttorendite	4.0%



Steffisburg, Austrasse 19/21

Wohnliegenschaft

Baujahr	1986
Letzte Sanierung	-
Makro-/Mikrolagerating	3.5 / 4.5
Wärmeenergieträger	Gas
GEAK-Klasse (direkte CO ₂ -Emissionen)	F
Mietfläche	1 342 m ²
Soll-Mietertrag p.a.	CHF 0.29 Mio.
Wohnanteil	100%
Marktwert	CHF 7.15 Mio.
Bruttorendite	4.1%

Liegenschaft im Fokus

Biel, Bahnhofstrasse 16



Geschäftsliegenschaft mit Potenzial

Die neu erworbene Liegenschaft mit Baujahr 1959 und mehrfacher Modernisierung befindet sich an zentraler Lage mit ausgezeichneter Sichtbarkeit und hoher Passantenfrequenz. Der Kauf dieses Geschäftshauses mit 2 659 m² Mietflächen und einer breit diversifizierten Mieterstruktur (inkl. zwei Mietwohnungen) mit kleinteiliger Vermietung ist eine gezielte Ergänzung des Portfolios zur Verbesserung der Rendite. Die Liegenschaft zeichnet sich ferner dadurch aus, dass sie sich an bester Ortslage von Biel befindet und eine Nutzungsflexibilität aufweist. Der Einbezug der Liegenschaft ins bestehende Portfolio trägt zur weiteren Diversifikation bei und festigt die regionale Präsenz in der Region Espace Mittelland. Zudem stärkt die Immobilie weiter die Ertragskraft des Fonds.

ESG-Transformation

Im Rahmen der geplanten ESG-Transformation ist bis 2030 der Ersatz der fossilen Heizung mit einem Anschluss ans Fernwärmenetz Bielersee-Nord vorgesehen. Mittel- bis langfristig ist die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle mit teilweiser Umnutzung zu Wohnen geplant. Die Massnahmen entsprechen dem nachhaltigen Investitionsansatz des IMMOFONDS suburban und sollen den Energieverbrauch und die Umweltbilanz der Liegenschaft verbessern.

ESG

Der IMMOFONDS suburban investiert nachhaltig und hat im Geschäftsjahr 2025 die ESG-Transformation des Portfolios weiter vorangetrieben. Dabei steht der Weg von «Brown to Green» im Vordergrund.

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



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

ESG-Strategie IMMOFONDS suburban

Der IMMOFONDS suburban ist ein nachhaltiger Fonds und verfolgt für das gesamte Portfolio die Klima-Ausrichtung und die ESG-Integration als nachhaltige Anlageansätze. Die wichtigsten Zielsetzungen sind die Klimaneutralität (Netto-Null CO₂) und der Verzicht auf fossile Heizungen bis 2045 sowie Mieterzufriedenheitsbefragungen mindestens alle drei Jahre. Neu erworbene Liegenschaften sollen innerhalb von zehn Jahren ab Kauf ESG-konform transformiert werden.



Der ESG-Ansatz «Brown to Green»

Auf Stufe Liegenschaft und Gesamtportfolio werden im Rahmen der ESG-Transformation verschiedene Massnahmen umgesetzt. Der Fokus liegt dabei auf Massnahmen zur Reduktion der Treibhausgas-Emissionen (Umsetzung Klima-Ausrichtung). Folgende Massnahmen stehen dabei im Vordergrund:

Environment (E)

- Ersatz von fossilen Heizungen
- Systematische Prüfung von Photovoltaik-Anlagen und gegebenenfalls deren Implementierung
- Umstellung der Beleuchtung auf LED in den allgemeinen Räumen (z.B. Treppenhäuser, Tiefgaragen, Keller)
- Umstellung des Allgemeinstroms auf Strom aus erneuerbaren Quellen (nach Möglichkeit mit Zertifikat, z.B. «naturemade star»)
- Erstellen eines GEA-K-Zertifikats für jede Liegenschaft. Nach zehn Jahren soll in der Kategorie «Direkte CO₂-Emissionen» mindestens der Zielwert «B» erreicht werden.
- Durchführung einer Betriebskostenoptimierung, sofern die Werte aus dem Energiereporting über dem Durchschnitt des REIDA-Benchmarks liegen
- Umstellung auf biodiversitätsfördernde Umgebungspflege
- Wasserverbrauch im Zielbereich von 0.9-1.0 m³/m² VMF

Social (S)

- Durchführung einer Mieterzufriedenheitsbefragung mindestens alle 3 Jahre

Governance (G)

- Jährliche Teilnahme am GRESB-Benchmark (erstmalige Teilnahme 2025)
- Kontinuierliche Optimierung der Ertragsstruktur und Realisation von Potenzialen durch aktives Asset Management

Im Rahmen von Sanierungs- und Bauprojekten werden zusätzliche Massnahmen z.B. bezüglich Retention von Regenwasser («Schwammstadt») umgesetzt. Weitere Themen wie E-Mobilität oder zusätzliche Recycling-Angebote werden nachfrage-spezifisch geprüft.

Wichtigste Resultate 2025

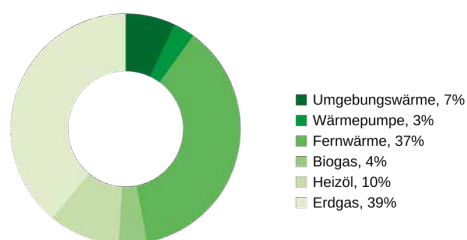
Die Zahlen zum Energie-Reporting werden erst Mitte 2026 vorliegen und im ESG-Bericht der Fondsleitung publiziert. Die Aussagen in diesem Bericht zu den Energie- und Treibhausgas-Kennzahlen beruhen daher mit wenigen Ausnahmen auf den Zahlen per 31. Dezember 2024. Die wichtigsten Resultate/Zahlen von 2025 sind folgende:

- 33% der Wohnungen werden nicht-fossil beheizt
- 23% der Liegenschaften verfügen über eine PV-Anlage
- Der Anteil der erneuerbaren Energieversorgung beträgt 34%
- Die Emissionsintensität (Scope 1+2) beträgt 12.0 kg CO₂/m² EBF
- Alle Liegenschaften verfügen über ein GEAK-Zertifikat, davon weisen in der Kategorie «Direkte CO₂-Emissionen» 42% einen Wert von B oder besser auf
- Erschwingliche Mieten: 91% der Bruttomieten liegen unter CHF 2'000 pro Monat; die Wohnungen sind sehr kompakt
- Erfolgreiche Durchführung einer Mieterbefragung
- Erstmalige Teilnahme am GRESB-Benchmark: Der Fonds erzielt trotz weitgehend bewusstem Verzicht auf teure und im Bestand wirkungsarme Labels 83 Punkte und eine 3-Sterne-Bewertung.

Ausblick

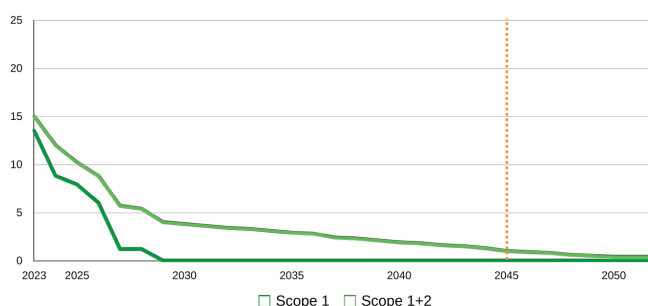
Im Jahr 2026 sollen die Liegenschaften in Schwyz und Steffisburg ans Fernwärmenetz angeschlossen werden. Zudem werden die Planungsarbeiten für die Sanierung in Aarau (Ausführungsplanung, Baubeginn Anfang 2027) und die Sanierung mit Umnutzung und Neupositionierung des Annex-Baus in Schaffhausen (Baueingabe 2026) vorangetrieben.

Wärmeverbrauch nach Energieträger



Absenkpfad

(in kg CO₂e/m² EBF, Scope 1+2)



Übersicht Kennzahlen

Nach REIDA, market-based, gemessene EBF ^{1), 2)}	Einheit	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Energiebezugsfläche (EBF), total	m ²	21 415	21 415	0.0%
Abdeckungsgrad Wärme	% EBF	97.3	84.0	15.8%
Anteil der erneuerbaren Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	%	34.1	n/a	n/a
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch	%	54.9	25.2	117.9%
Endenergieverbrauch, Scope 1+2	MWh	2 116	2 463	-14.1%
Energieintensität, Scope 1+2	kWh / m ² EBF	98.8	115.0	-14.1%
Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	t CO ₂ e	256	322	-20.5%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 1	kg CO ₂ e / m ² EBF	8.8	13.5	-34.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 2	kg CO ₂ e / m ² EBF	3.2	1.5	113.3%
Intensität von Treibhausgasemissionen, Scope 1+2	kg CO ₂ e / m ² EBF	12.0	15.0	-20.0%

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

² Die Publikation der Daten per 31.12.2025 erfolgt im Sommer 2026.

Kommentar der Fondsleitung zum Geschäftsjahr 2025

Der IMMOFONDS suburban hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem starken Ergebnis abgeschlossen. Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um 17.4% auf CHF 4.3 Mio. Der Nettoertrag lag mit CHF 2.7 Mio. und einer Zunahme um 33.3% deutlich über dem Vorjahr. Das gute Ergebnis erlaubt eine um über 15% höhere Ausschüttung von CHF 3.00 je Anteil. Die Anlagerendite beträgt attraktive 6.1%.

Das Marktumfeld für Investitionen in Schweizer Wohnimmobilien war 2025 stabil, nicht zuletzt deshalb, weil auch im vergangenen Jahr eine anhaltend hohe Zuwanderung verbunden mit einer geringen Bautätigkeit zu einer unverminderten Knappheit führte. Die Nachfrage war zudem von einer hohen Absorption von Leerständen sowie strikten Regulierung getrieben, was Opportunitäten ausserhalb der grossen Zentren bietet, wo der IMMOFONDS suburban investiert.

Im Anschluss an die erfolgreichen Kapitalerhöhungen vom Herbst 2024 und Frühjahr 2025 gelang es der Fondsleitung im vergangenen Berichtsjahr, das Portfolio strategiekonform weiter auszubauen und so die Ertragskraft des Fonds erfolgreich zu stärken.

Mietzinseinnahmen steigen erneut deutlich an

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich im Geschäftsjahr auf CHF 4.3 Mio. (Vorjahr: CHF 3.7 Mio.) und die Mietausfallrate lag bei 3.3% (Vorjahr: 2.3%). Hinzu kamen CHF 0.2 Mio. an zusätzlichen Erträgen im Zusammenhang mit dem Einkauf in laufende Erträge infolge einer Kapitalerhöhung. Die gesamten Erträge beliefen sich auf CHF 4.5 Mio. (Vorjahr: CHF 3.9 Mio.), was einer Zunahme von 16.1% entspricht.

Der Nettoertrag lag mit CHF 2.7 Mio. (Vorjahr: CHF 2.0 Mio.) deutlich über dem Vorjahr. Der Gesamterfolg wurde durch die Aufwertung der Liegenschaften positiv beeinflusst und betrug CHF 4.9 Mio. (Vorjahr: CHF 3.1 Mio.). Positiv beigetragen haben auf der Ertragsseite insbesondere die 2025 erworbenen vier Liegenschaften sowie die erzielten Vermietungserfolge. Die Aufwendungen lagen mit CHF 1.8 Mio. leicht tiefer als im Vorjahr.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) betrug CHF 135.3 Mio. (Vorjahr: CHF 98.6 Mio.), der Nettoinventarwert (NAV) bzw. das Nettofondsvermögen bezifferte sich auf CHF 89.8 Mio. (Vorjahr: CHF 72.5 Mio.) und die Fremdfinanzierungsquote belief sich auf 31.7% (Vorjahr: 25.0%). Die $TER_{REF}(GAV)$ sank auf 0.65% (Vorjahr: 0.66%).

Deutlich höherer Marktwert

Per 31. Dezember 2025 betrug der von den unabhängigen Schätzungsexperten angewendete durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungssatz für die Bestandsliegenschaften des IMMOFONDS suburban 3.72% (Vorjahr: 3.91%), bei einer Bandbreite von 3.45% bis 4.70% (Vorjahr: 3.75% bis 4.10%). Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz belief sich auf 2.72% (Vorjahr: 2.63%) mit einer Bandbreite von 2.45% bis 3.70% (Vorjahr: 2.47% bis 2.81%).

Das Portfolio konnte in der Berichtsperiode strategiekonform ausgebaut werden und umfasste Ende 2025 dreizehn Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 133.7 Mio. (Vorjahr: neun Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 97.2 Mio.). Der Wert der Bestandsliegenschaften nahm im Vergleich zum Vorjahr um 3.2% (+ CHF 3.2 Mio.) zu.

Erstmalige Teilnahme am Nachhaltigkeits-Benchmark GRESB

Umweltrelevante Kennzahlen liegen per 31. Dezember 2025 noch nicht vor und werden detailliert im ESG-Bericht der Fondsleitung im Juni 2026 publiziert. Der IMMOFONDS suburban nahm 2025 das erste Mal am Nachhaltigkeits-Benchmark GRESB teil und erreichte dabei gute 83 Punkte sowie eine 3-Sterne-Bewertung.

Ausschüttung steigt auf CHF 3.00 pro Anteil

Im Mai 2025 wurde eine erfolgreiche Kapitalerhöhung im maximal angestrebten Umfang durchgeführt, wodurch dem IMMOFONDS suburban Neugelder in der Höhe von CHF 14.5 Mio. zugeflossen sind. Die Anzahl Anteile ist durch die Kapitalerhöhung von 672 213 auf 806 656 angestiegen. Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteil erhöhte sich auf CHF 111.35 (Vorjahr: CHF 107.90).

Das gute Resultat erlaubt es der Fondsleitung, die Ausschüttung um 40 Rappen auf CHF 3.00 pro Anteil (Vorjahr: CHF 2.60) zu erhöhen. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von attraktiven 2.7% (Vorjahr: 2.4%). Die Anlagerendite steigt von 5.3% auf 6.1%.

Positiver Ausblick

Aufgrund der 2025 erfolgten Akquisitionen rechnet die Fondsleitung im Geschäftsjahr 2026 mit deutlich höheren Erträgen. Gleichzeitig wurde mit dem Ausbau des Portfolios die Basis für die erfolgreiche Weiterentwicklung des Fonds geschaffen.

Die nachhaltige Transformation des Portfolios wird konsequent vorangetrieben. Für 2026 ist für mehrere Liegenschaften der Anschluss an das Fernwärmenetz vorgesehen.

Vermögensrechnung in CHF

	31.12.2025	31.12.2024	Veränderung
AKTIVEN			
Kassa, Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	426 262	281 991	51.2%
Grundstücke			
Wohnbauten	97 390 000	73 822 000	31.9%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11 500 000	0	0.0%
Gemischte Bauten	24 780 000	23 360 000	6.1%
Total Grundstücke	133 670 000	97 182 000	37.5%
Sonstige Vermögenswerte	1 204 405	1 116 816	7.8%
Gesamtfondsvermögen	135 300 667	98 580 807	37.2%
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	32 400 000	24 300 000	33.3%
- sonstige Verbindlichkeiten	1 965 020	1 209 823	62.4%
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:			
- verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	10 000 000	0	n/a
Total Verbindlichkeiten	44 365 020	25 509 823	73.9%
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	90 935 647	73 070 984	24.4%
Geschätzte Liquidationssteuern	1 111 000	537 000	106.9%
Nettofondsvermögen	89 824 647	72 533 984	23.8%
Anzahl Anteile im Umlauf			
Anzahl Anteile zu Beginn der Berichtsperiode	672 213	537 771	25.0%
Emissionen	134 443	134 442	0.0%
Rücknahmen	0	0	0.0%
Stand 31. Dezember	806 656	672 213	20.0%
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine	
Inventarwert pro Anteil	111.35	107.90	3.2%
Informationen zur Bilanz			
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0	0	0.0%
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0	0	0.0%
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach Bilanzstichtag für Grundstück sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	0	0	0.0%
Veränderung des Nettofondsvermögens			
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	72 533 984	56 489 328	28.4%
Ausschüttung	- 1 747 754	- 1 209 985	44.4%
	70 786 230	55 279 343	28.1%
Saldo Mittelzufluss Emission/Rücknahmen	14 156 260	14 136 790	0.1%
Gesamterfolg	4 882 157	3 117 851	56.6%
Entnahme/Zuweisung Amortisationsfonds	0	0	0.0%
Entnahme/Zuweisung Rückstellungen	0	0	0.0%
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	89 824 647	72 533 984	23.8%

Erfolgsrechnung in CHF

	2025	2024	Veränderung
ERTRÄGE			
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	4 341 877	3 699 226	17.4%
Aktivierte Bauzinsen	3 222	4 521	-28.7%
Sonstige Erträge	15 135	1 952	675.4%
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	182 086	208 171	-12.5%
Total Erträge	4 542 320	3 913 871	16.1%
AUFWENDUNGEN			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	350 497	712 226	-50.8%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	370 080	387 282	-4.4%
Ausserordentlicher Unterhalt	0	0	0.0%
Liegenschaftenverwaltung			
- Liegenschaftenaufwand	214 492	152 122	41.0%
- Verwaltungsaufwand ¹⁾	0	0	0.0%
Gewinn- und Kapitalsteuern	124 748	- 27 640	-551.3%
Schätzungs- und Revisionskosten ²⁾	31 781	31 770	0.0%
Reglementarische Vergütung an			
- die Fondsleitung	702 094	584 104	20.2%
- die Depotbank ²⁾	0	0	0.0%
Übrige Aufwendungen	20 849	26 922	-22.6%
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0	0.0%
Total Aufwendungen	1 814 541	1 866 786	-2.8%
Nettoertrag	2 727 779	2 047 085	33.3%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0	0.0%
Realisierter Erfolg	2 727 779	2 047 085	33.3%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	2 154 378	1 070 766	101.2%
Gesamterfolg	4 882 157	3 117 851	56.6%

¹ Wird aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

² Schätzungskosten werden aus der reglementarischen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

Verwendung des Erfolgs in CHF

	2025	2024
Nettoertrag des Rechnungsjahres	2 727 779	2 047 085
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0	0
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0	0
Vortrag des Vorjahres	637 452	338 121
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	3 365 231	2 385 206
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	2 419 968	1 747 754
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0	0
Übertrag auf Gewinnreserven	0	0
Vortrag auf neue Rechnung	945 263	637 452

Anhang

Wechsel Depotbank

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

Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

Grundsätze für die Bewertung sowie die Berechnung des Nettoinventarwertes

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)
Steffisburg BE, Austrasse 19, 21	6 958 196
Biel, Bahnhofstrasse 16	11 185 968
Murten, Engelhardstrasse 61-63	7 958 800
Solothurn, Heilbronnerstrasse 23/23A	6 390 878

Verkäufe	Verkaufspreis inkl. Verkaufskosten (CHF)
keine	

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

Gem. § 18 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages:	Höchstens	Effektiv
Ausgabekommission	2.00%	1.25%
Rücknahmekommission	5.00%	n/a

Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Immobilienfonds

Gem. § 19 Ziffer 1 und 2 des Fondsvertrages	Höchstens	Effektiv
Pauschale Verwaltungskommission, auf durchschnittlichem GAV	0.90%	0.60%
Kommission für die Bemühungen bei Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten	marktüblich	n/a
Kommission für die Bemühungen beim Kauf oder Verkauf von Objekten, sofern kein Dritter beauftragt wurde	marktüblich	1.50%

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Änderungen im Fondsvertrag

Im abgelaufenen Berichtszeitraum kam es zu folgenden Änderungen des Fondsvertrages:

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

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2025
Kurzfristige Festhypotheken					
Keine					
Total kurzfristige Festhypotheken		0	0	0	0
Feste Vorschüsse					
31.10.2024 - 31.01.2025	1.58%	24 100 000	0	- 24 100 000	0
31.12.2024 - 31.01.2025	1.20%	200 000	0	- 200 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.20%		14 050 000	- 14 050 000	0
19.02.2025 - 31.03.2025	1.18%		6 900 000	- 6 900 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.20%		14 050 000	- 14 050 000	0
21.03.2025 - 31.03.2025	1.15%		1 700 000	- 1 700 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.98%		22 650 000	- 22 650 000	0
30.04.2025 - 30.05.2025	1.18%		22 250 000	- 22 250 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	1.17%		7 850 000	- 7 850 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	1.02%		7 850 000	- 7 850 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	1.04%		18 750 000	- 18 750 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.99%		18 650 000	- 18 650 000	0
12.09.2025 - 30.09.2025	1.12%		7 250 000	- 7 250 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	1.10%		26 100 000	- 26 100 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	1.04%		26 000 000	- 26 000 000	0
14.11.2025 - 28.11.2025	1.14%		200 000	- 200 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	1.08%		26 200 000	- 26 200 000	0
15.12.2025 - 31.12.2025	1.13%		6 200 000	- 6 200 000	0
31.12.2025 - 30.01.2026	1.09%		32 400 000	0	32 400 000
Total feste Vorschüsse		24 300 000	259 050 000	- 250 950 000	32 400 000
Total kurzfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		24 300 000	259 050 000	- 250 950 000	32 400 000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2025
Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren					
31.01.2025 - 31.01.2028	1.14%	0	5 000 000	0	5 000 000
31.01.2025 - 31.01.2030	1.23%	0	5 000 000	0	5 000 000
Total Festhypotheken, Ablauf in den nächsten 5 Jahren		0	10 000 000	0	10 000 000
Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren					
Keine					
Total Festhypotheken, Ablauf nach 5 Jahren		0	0	0	0
Total langfristig verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		0	10 000 000	0	10 000 000
Gesamttotal		24 300 000	269 050 000	- 250 950 000	42 400 000

Revisionsbericht



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondslleitung Immofonds Asset Management AG, Zürich

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds IMMOFONDS suburban – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 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 18 bis 22 und Seiten 25 bis 26) 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 Fondslleitung 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 Fondslleitung 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 Fondslleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondslleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00



die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems 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 Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Thorsten Giesen
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 26. Februar 2026



Inventar

		Erwerbs- jahr	Bau- jahr	Letzte Sanie- rung	Grund- stücks- fläche m ²	Anzahl Ge- bäude	1 und 1 ½ Zimmer	2 und 2 ½ Zimmer	3 und 3 ½ Zimmer	4 und 4 ½ Zimmer
WOHNBAUTEN										
Aarau	Heuweg 3-7	2021	1987	-	3 393	2	0	3	9	6
Bellinzona	Via Franco Zorzi 25/25A	2022	1985	2020	1 440	1	1	8	26	0
Ebikon	Eschenweg 10-16	2023	1968	2002	4 200	4	0	0	16	16
Murten ²⁾	Engelhardstrasse 61, 63	2025	1991	-	2 573	2	1	4	5	6
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2022	2008	-	3 487	3	0	1	11	9
Sargans	Amperdellweg 10	2022	2011	-	2 250	1	0	4	13	1
Schwyz	Sternenmatt 8, 18, 20, 21	2022	1987/1998	-	3 591	4	0	0	8	10
Schwyz	Sternenmatt 11	2022	1993	-	818	1	0	0	3	3
Solothurn ³⁾	Heilbronnerstrasse 23/23A	2025	1990	-	2 290	1	3	3	8	3
Steffisburg ⁴⁾	Austrasse 19, 21	2025	1986	-	2 574	2	0	4	6	6
Total					26 616	21	5	27	105	60
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN										
Biel ⁵⁾	Bahnhofstrasse 16	2025	1959	-	636	1	0	1	1	0
Total					636	1	0	1	1	0
GEMISCHTE BAUTEN										
Neuhausen am Rheinfall	Wildenstrasse 1-5	2022	1989	-	1 922	3	2	10	8	4
Schaffhausen	Ampelngasse 10-12, Bachstrasse 19-27	2022	vor 1900	1991	804	4	5	13	5	0
Total					2 726	7	7	23	13	4
ZUSAMMENFASSUNG										
Wohnbauten					26 616	21	5	27	105	60
Kommerziell genutzte Liegenschaften					636	1	0	1	1	0
Gemischte Bauten					2 726	7	7	23	13	4
Total					29 978	29	12	51	119	64

¹ umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenverluste

² Akquisition September 2025

³ Akquisition Dezember 2025

⁴ Akquisition Februar 2025

⁵ Akquisition Juli 2025

5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen	Wohn- ungen m ²	Läden/ Büros m ²	Gewerbe/ Industrie/ Restaurants m ²	Ga- rage/PP/ Diverse	Gestehungs- kosten (CHF)	Versiche- rungs- wert (CHF)	Geschätzter Marktwert (CHF)	Miet- ausfall- rate ¹⁾	Erzielte Bruttoerträge (CHF)
0	18	1 537	0	0	29	10 017 497	7 409 000	10 150 000	2.5%	302 533
0	35	2 153	55	0	25	13 117 455	8 040 000	13 400 000	5.7%	509 071
0	32	2 144	0	0	32	13 560 670	7 446 064	14 220 000	0.2%	505 020
0	16	1 442	0	0	18	7 958 800	6 019 100	7 890 000	7.5%	72 633
0	21	2 150	0	0	40	13 440 793	8 093 000	14 380 000	0.8%	532 762
0	18	1 459	0	0	24	8 810 363	4 311 400	9 250 000	4.6%	360 472
1	19	1 555	0	0	32	9 733 232	6 045 224	10 490 000	5.0%	350 173
0	6	546	0	0	9	3 527 575	2 224 576	3 670 000	0.0%	119 224
0	17	1 393	0	0	17	6 390 878	4 024 200	6 790 000	0.9%	22 328
0	16	1 342	0	0	22	6 972 977	5 380 100	7 150 000	3.7%	233 064
1	198	15 720	55	0	248	93 530 239	58 992 664	97 390 000	3.0%	3 007 280
0	2	114	2 545	0	2	11 189 579	10 148 500	11 500 000	2.4%	312 422
0	2	114	2 545	0	2	11 189 579	10 148 500	11 500 000	2.4%	312 422
1	25	1 767	539	356	74	13 072 523	13 172 466	13 720 000	7.6%	580 018
0	23	1 359	1 020	165	5	10 918 728	15 078 710	11 060 000	0.0%	442 158
1	48	3 126	1 559	521	79	23 991 251	28 251 176	24 780 000	4.5%	1 022 176
1	198	15 720	55	0	248	93 530 239	58 992 664	97 390 000	3.0%	3 007 280
0	2	114	2 545	0	2	11 189 579	10 148 500	11 500 000	2.4%	312 422
1	48	3 126	1 559	521	79	23 991 251	28 251 176	24 780 000	4.5%	1 022 176
2	248	18 959	4 159	521	329	128 711 069	97 392 340	133 670 000	3.3%	4 341 877

Schätzerbericht



An den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der

Immofonds Asset Management AG

Zürich, 19. November 2025

Marktwert der Anlageliegenschaften des IMMOFONDS suburban per 31. Dezember 2025

1 Auftrag

Die Anlageliegenschaften des IMMOFONDS suburban („IFS“) wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2025 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt dreizehn Anlageliegenschaften.

2 Bewertungsstandard

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

3 Definition Marktwert

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

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

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

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



4 Bewertungsmethode

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

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

5 Verwendete Informationen

Sämtliche Liegenschaften wurden entweder im Jahr 2023, 2024 oder 2025 von JLL besichtigt. Die exakten Besichtigungszeitpunkte können jeweils den einzelnen Bewertungsberichten entnommen werden.

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

- Grundbuchauszüge und Katasterpläne
- Mieterspiegel per Stichtag 1. Januar 2026
- Kopien der Mietverträge und Nachträge über kommerzielle Nutzungen
- Historische Erfolgsrechnungen der letzten drei Jahre (sofern vorhanden)
- 10-Jahresplanung über Instandsetzungsmassnahmen
- Gebäudeversicherungsausweise (sofern vorhanden)
- Nach Bedarf weitere ausgewählte Unterlagen (z.B. Situationspläne)



6 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2025 den Marktwert der dreizehn bewerteten Anlageliegenschaften des IMMOFONDS suburban wie folgt ein:

Total Anlageliegenschaften IMMOFONDS suburban	CHF 133'670'000
--	------------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Einhundertdreissig Millionen sechshundertsiebenzigtausend Schweizer Franken.

7 Marktkonformität Mietverhältnisse mit nahestehenden Personen

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

8 Nachhaltigkeitsbeurteilung

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

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

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



9 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

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

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

Jones Lang LaSalle AG

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Macht", enclosed in a thin black rectangular border.

Daniel Macht MRICS
Managing Director

A handwritten signature in black ink, appearing to read "I. Allemann", enclosed in a thin black rectangular border.

Stephan Allemann
Vice President

Beilage:

- (1) Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen



Beilage 1: Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

1 Bewertungsmodell

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

2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2025 für die Bestandesliegenschaften des IFS beträgt 3.72% (Bandbreite: 3.45%-4.70%), der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.72% (Bandbreite: 2.45%-3.70%).

3 Mietzinseinnahmen

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



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

4 Indexierung

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

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2025 wird von einer langfristigen durchschnittlichen Teuerungsrate von 1% ausgegangen. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.



5 Leerstand

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

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

6 Bewirtschaftungskosten

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

7 Instandsetzungskosten

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

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



IMMOFONDS
suburban

ImmoFonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

