

# Anlagegruppe W

(Wohnliegenschaften) per 31.12.2025

| Allgemeine Angaben                                |                       |
|---------------------------------------------------|-----------------------|
| Valorennummer                                     | 1'049'345             |
| Gründungsjahr                                     | 2000                  |
| Jahresabschluss                                   | 31. März              |
| Ausschüttung                                      | Juni/Juli             |
| Revisionsstelle                                   | BDO AG, Zürich        |
| Schätzungsexperten                                | Wüest Partner, Zürich |
| Aufsicht                                          | OAK BV, Bern          |
| <i>Ausgabe- und Rücknahmekommission*</i>          |                       |
| Ausgabekommission                                 | 2.50%                 |
| Rücknahmekommission                               | 2.50%                 |
| *auf Basis NAV                                    |                       |
| <i>Vergütung an Verwaltungsrechnung*</i> :        | 0.15%                 |
| *auf Basis Marktwerte der Liegenschaften          |                       |
| <i>Geschäftsleitung:</i>                          |                       |
| Christian Germann, Roman Cavegn, Lucas Schlageter |                       |

## assetimmo Immobilien-Anlagestiftung

Die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung ist eine unabhängige Stiftung mit zwei fokussierten Anlagegruppen: die Anlagegruppe W besteht aus Wohnliegenschaften, die Anlagegruppe G umfasst ausschliesslich Geschäftliegenschaften.

Das Portfoliomanagement wird durch assetimmo selbst erbracht.

Die Mitgliedschaft bei der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung steht allen schweizerischen Personalvorsorgeeinrichtungen offen, welche an ihrem Sitzkanton steuerbefreit sind.

Das Mindestvolumen pro Investor beträgt CHF 1'000'000 an einer oder an beiden Anlagegruppen zusammen.

## Charakteristiken der Anlagegruppe W

Die Anlagegruppe W umfasst ein breit gestreutes und gut diversifiziertes Portfolio von Wohnliegenschaften.

Die Zeichnung von Ansprüchen an der Anlagegruppe W erlaubt den Ausbau und die Ergänzung der bestehenden Immobilien. Im Vergleich zu Direktanlagen ergibt sich insbesondere eine Verbesserung der Risikostruktur und eine grössere Flexibilität, bei gleichzeitiger Senkung der Kosten für die Portfoliobetreuung.

Der Erwerb von Ansprüchen kann auch durch Sacheinlagen erfolgen, sofern diese in allen Punkten den Anlagerichtlinien entsprechen

## Bewertung der Liegenschaften

Sämtliche Grundstücke werden beim Erwerb durch Wüest Partner AG als unabhängige ständige Experten bewertet.

Der Marktwert der bestehenden Liegenschaften wird durch die Experten mindestens einmal jährlich aktualisiert.

Die Bewertung und Aktualisierung erfolgen nach der international anerkannten Discounted-Cash-Flow-Methode. Dabei werden sämtliche erwarteten zukünftigen Geldflüsse berücksichtigt, einschliesslich der langfristig notwendigen Aufwendungen für Unterhalt.

## Performance / Kennzahlen KGAST

### Performance (Anlagerendite)<sup>1</sup>

|                        | YTD  | 1-Jahr | 3-Jahre | 5-Jahre | 10-Jahre |
|------------------------|------|--------|---------|---------|----------|
| assetimmo W            | 4.9% | 4.9%   | 4.2%    | 5.0%    | 5.3%     |
| Benchmark <sup>2</sup> | 5.1% | 5.1%   | 3.9%    | 4.7%    | 5.4%     |

<sup>1</sup>Gemäss KGAST Berechnungsmodus per 31.12.2025. Ausser YTD-Zahlen entsprechen alle Werte annualisierten Wachstumsraten.

<sup>2</sup>Median «Immobilien Schweiz: Wohnen» gem. KGAST Performancebericht per 31.12.2025.

### KGAST - Kennzahlen Immobilienanlagegruppen<sup>3</sup> per 31. März

|                                               | 2024/25 | 2023/24 |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| Mietzinsausfallquote                          | 2.24%   | 2.89%   |
| Fremdfinanzierungsquote                       | 5.23%   | 5.43%   |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)              | 78.88%  | 77.25%  |
| Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (GAV) | 0.29%   | 0.27%   |
| Betriebsaufwandquote TER <sub>ISA</sub> (NAV) | 0.32%   | 0.30%   |
| Eigenkapitalrendite (ROE)                     | 5.00%   | 2.69%   |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC)      | 4.40%   | 2.47%   |
| Ausschüttungsrendite                          | 2.95%   | 2.86%   |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio)             | 87.95%  | 91.33%  |
| Anlagerendite                                 | 5.00%   | 2.69%   |

<sup>3</sup>Gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17. Mai 2024

## Eckwerte per 31.12.2025

|                                     |                   |
|-------------------------------------|-------------------|
| Marktwert der Liegenschaften in CHF | 2'093'311'000     |
| Netto Fondsvermögen in CHF          | 1'965'666'000     |
| Anzahl Ansprüche                    | 3'157'189         |
| Hypotheken in CHF                   | 23'500'000        |
| in % des Marktwertes                | 1.12%             |
| Inventarwert eines Anspruchs in CHF | 622.60            |
| Ausgabepreis (2.5% Kommission)      | 31.12.2025 638.16 |
| Rücknahmepreis (2.5% Kommission)    | 31.12.2025 607.04 |
| Ertrag pro Anspruch in CHF          | 2024/25 20.69     |
| Ausschüttung in CHF                 | 2024/25 18.20     |
| Nettorendite                        | 2024/25 3.52%     |

## Wertentwicklung der Ansprüche

Der Inventarwert und der laufende Ertrag pro Anspruch werden auf der Basis monatlich aktualisierter Grundlagen der Vermögenswerte und des Ertrages ermittelt. Die Wertentwicklung der Ansprüche widerspiegelt die langfristige Entwicklung des Immobilienmarktes.

## Zeichnung und Rücknahme

Monatliche Bewertung der Ansprüche.

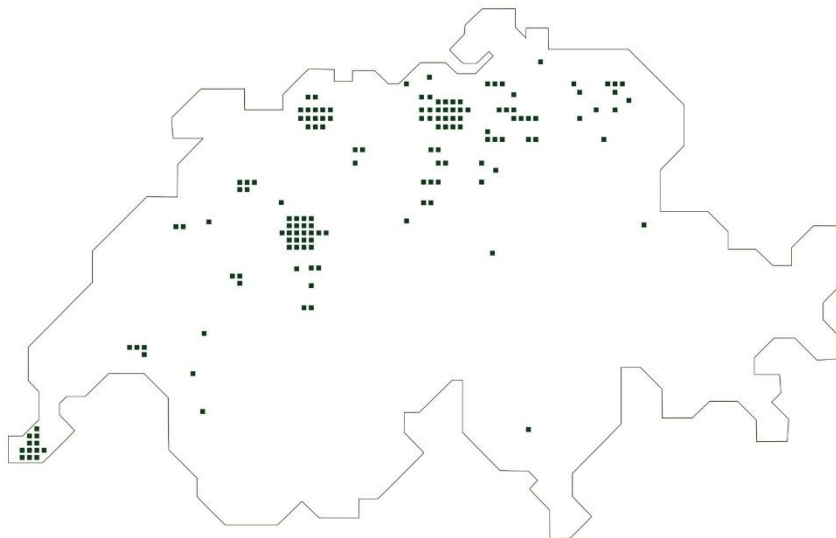
Beide Anlagegruppen sind zurzeit geschlossen.

Rücknahmen vom 1.–15. des Monats. Valuta ist der letzte Bankentag des Rücknahmemonats.

## Verteilung der Liegenschaften per 31.12.2025

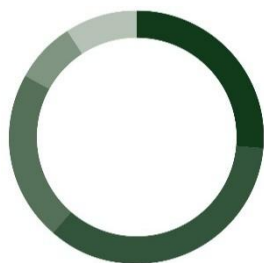
### Wirtschaftsregionen

|       |                 |
|-------|-----------------|
| 22.7% | Zürich          |
| 9.4%  | Ostschweiz      |
| 9.1%  | Innerschweiz    |
| 23.8% | Nordwestschweiz |
| 4.2%  | Westschweiz     |
| 13.6% | Genfersee       |
| 1.6%  | Südschweiz      |
| 15.6% | Bern            |



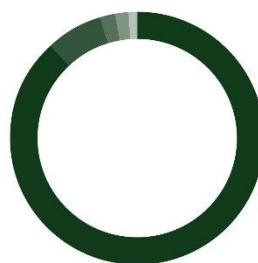
■ Wohnhäuser

## Gemeindetypen nach Marktwerten per 31.03.2025



|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 26.5% | Grossstädte                 |
| 35.1% | Agglomeration Grossstädte   |
| 21.7% | Mittelzentren               |
| 7.7%  | Agglomeration Mittelzentren |
| 9.0%  | Ländliche Gemeinden         |

## Mietertrag (Soll) nach Nutzungsarten per 31.03.2025



|       |         |
|-------|---------|
| 87.7% | Wohnen  |
| 7.3%  | Parken  |
| 1.9%  | Verkauf |
| 1.6%  | Büro    |
| 1.4%  | Übrige  |

### Disclaimer

Dieses Factsheet wurde von der assetimmo Immobilien-Anlagestiftung («assetimmo») mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die assetimmo gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich dessen Inhalt und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben. Dieses Factsheet stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Erwerb oder Verkauf von Finanzinstrumenten oder Finanzdienstleistungen dar und entbindet den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung. Mit jeder Anlage sind Risiken, insbesondere diejenigen von Wert- und Ertragsschwankungen, verbunden. Historische Rendite-/Performance-Werte stellen keine Garantie für zukünftige Wertentwicklungen dar. Die Performance-Angaben berücksichtigen die bei der Ausgabe und der Rücknahme erhobenen Kommissionen und Kosten nicht. Emittent und Verwalter der assetimmo-Produkte ist die assetimmo Immobilien-Anlagestiftung, Zürich. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich. Prospekt, Statuten, Reglement und Anlagerichtlinien sowie der jeweils aktuelle Jahresbericht bzw. die Factsheets können bei der assetimmo kostenlos bezogen oder unter [www.assetimmo.ch/publikationen](http://www.assetimmo.ch/publikationen) heruntergeladen werden.