

## IMMOBILIEN SCHWEIZ FOKUS (ISF)

### Eckdaten

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Depotbank            | Bank Lombard Odier & Co AG       |
| Lancierung           | Dezember 1996                    |
| Währung              | CHF                              |
| Zeichnung/Rücknahme  | siehe Prospekt                   |
| Ende Geschäftsjahr   | 30. September                    |
| Ausschüttung         | thesaurierend                    |
| Benchmark            | KGAST-Index                      |
| Fondsvermögen Gesamt | CHF 439.39 Mio.                  |
| Fondsvermögen Netto  | CHF 354.68 Mio.                  |
| Anzahl Objekte       | 32                               |
| Kursquelle           | Bloomberg ISTISF1<br>istfunds.ch |
| NAV Kategorie III    | CHF 351'513.83                   |

### Fondsmanager

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Fondsmanager      | IST       |
| Fondsmanager seit | Juli 2017 |

### Zeichnung / Rücknahme

|                  |                |
|------------------|----------------|
| Valuta Zeichnung | siehe Prospekt |
| Valuta Rücknahme | siehe Prospekt |

### Kennzahlen per 30.09.2025

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| Mietzinsausfallquote           | 4.79%  |
| Fremdfinanzierungsquote        | 13.60% |
| Betriebsgewinnmarge            | 75.95% |
| Eigenkapitalrendite ROE        | 4.50%  |
| Rendite des inv. Kapitals ROIC | 3.82%  |
| Ausschüttungsrendite           | 0.00%  |
| Ausschüttungsquote             | 0.00%  |
| Anlagerendite                  | 4.50%  |

### Anlagepolitik

IST Immobilien Schweiz Fokus (ISF) ist eine aktiv verwaltete Anlagegruppe, welche direkt in Schweizer Immobilien investiert.

Das Anlageziel besteht darin, mittels Immobilieninvestitionen ein risikogerechtes und langfristiges Kapital- und Ertragswachstum zu erzielen. Dies schliesst die aktive Bewirtschaftung, Sanierung, Repositionierung und gegebenenfalls den Weiterverkauf von Immobilien ein.

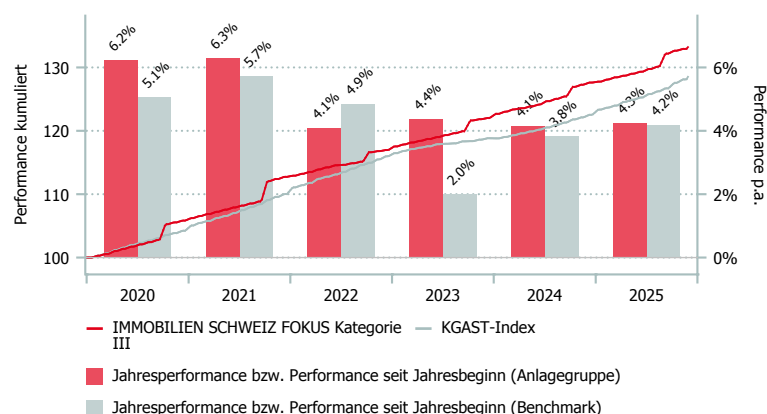
Der Schwerpunkt liegt auf Immobilienanlagen mit Wohnnutzung, wobei der geografische Fokus in der Léman-Region, in der restlichen Westschweiz, im Grossraum Zürich sowie in der Nordwestschweiz und im Mittelland liegt. Die Anlagegruppe verfolgt hauptsächlich einen core / core-plus Ansatz, kann ergänzend aber auch value-added Strategien einsetzen.

Das Portfolio wird nicht gegen eine Benchmark verwaltet. Der KGAST-Index dient lediglich zu Vergleichszwecken.

### Style Box<sup>1</sup>

|        |     |          |               |
|--------|-----|----------|---------------|
|        |     |          | Peripherie    |
|        |     |          | Mittelzentrum |
|        |     |          | Grosszentrum  |
| Wohnen | Mix | Geschäft | Lage          |
|        |     |          | Segment       |

### Performance in CHF (in %, netto nach Kosten)



|               | 1 Mt. | 3 Mt. | 6 Mt. | 1 J. | 3 J.* | 5 J.* | Vol. 3 J. |
|---------------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-----------|
| ISF Kat. III  | 0.21  | 0.77  | 3.00  | 4.38 | 4.43  | 4.71  | 1.15      |
| BM            | 0.32  | 1.43  | 2.60  | 4.89 | 3.48  | 4.28  | 0.51      |
| *annualisiert |       |       |       |      |       |       |           |
|               | 2019  | 2020  | 2021  | 2022 | 2023  | 2024  | YTD       |
| ISF Kat. III  | 6.15  | 6.23  | 6.30  | 4.09 | 4.37  | 4.14  | 4.26      |
| BM            | 5.18  | 5.06  | 5.73  | 4.86 | 2.00  | 3.82  | 4.19      |

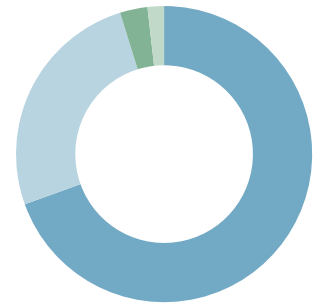
## Aufteilung des Portfolios (in %)

## Sektoren (in %)

|                              | ISF  |
|------------------------------|------|
| Wohnobjekte                  | 92.8 |
| Gemischt genutzte Objekte    | 7.2  |
| Kommerziell genutzte Objekte | 0.0  |
| Landreserven                 | 0.0  |

## Regionen (in %)

|                    | ISF  |
|--------------------|------|
| Region Genfersee   | 69.5 |
| Region Zürich      | 25.7 |
| Ostschweiz         | 3.0  |
| Region Bern        | 1.8  |
| Nordwestschweiz    | 0.0  |
| übrige Westschweiz | 0.0  |
| Innerschweiz       | 0.0  |
| Region Südschweiz  | 0.0  |



## Altersstruktur der Liegenschaften (in %)

|           | ISF  |
|-----------|------|
| Nach 2020 | 17.9 |
| 2010-2019 | 28.5 |
| 2000-2009 | 26.4 |
| 1990-1999 | 12.9 |
| 1980-1989 | 4.7  |
| 1970-1979 | 9.6  |

## Kategorienübersicht

|   | Kategorie III  |
|---|----------------|
| Valor   | 259.857        |
| ISIN  | CH0002598578   |
| Investitionsgrösse in CHF                         | >1 Mio.        |
| TER KGAST <sup>2</sup> in % p.a. per 30.09.2025   | 0.41           |
| TER ISA <sup>3</sup> GAV in % p.a. per 30.09.2025 | 0.33           |
| TER ISA <sup>3</sup> NAV in % p.a. per 30.09.2025 | 0.41           |
| Gebühren Kauf / Verkauf in % <sup>4</sup>         | 1.00/max. 5.00 |

<sup>1</sup> Die Style Box zeigt die Anlagestrategie eines Fonds an.

<sup>2</sup> Die Betriebsaufwandquote TER KGAST deckt sämtliche Kosten mit Ausnahme der Transaktionskosten und der transaktionsbezogenen steuerlichen Abgaben ab.

<sup>3</sup> Die Betriebsaufwandquote TER ISA deckt sämtliche Kosten, mit Ausnahme der Transaktionskosten und der transaktionsbezogenen steuerlichen Abgaben ab, welche dem Gesamt-Fondsvermögen (GAV) bzw. dem Netto-Fondsvermögen (NAV) belastet wurden.

<sup>4</sup> zu Gunsten der Anlagegruppe

Datenquelle Benchmark: KGAST