



IMMOFONDS  
asset management



IMMOFONDS  
solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

# Jahresbericht

per 30. Juni 2021



## Erfolgreiches Geschäftsjahr des IMMOFONDS

07-09-2021

Der IMMOFONDS steigerte die Mietzinseinnahmen im Geschäftsjahr 2020/2021 um 3.1% auf CHF 78.4 Mio. und den Nettoertrag um 4.7% auf CHF 47.9 Mio. Der Marktwert der Liegenschaften nahm um 7.3% auf CHF 1 810 Mio. zu. Die Ausschüttung beträgt erneut CHF 13.50 pro Anteil.

Zürich, 7. September 2021 – «Im Geschäftsjahr gelang es trotz der anhaltenden Pandemie, die Mietausfallrate des IMMOFONDS durch gezielte Umnutzungen, verstärkte



Vermarktungsanstrengungen, Sanierungen und Umbauten von 4.7% auf 4.0% zu senken», sagt Gabriela Theus, Geschäftsführerin der Immofonds Asset Management AG. Dank den neu erworbenen und den sanierten Liegenschaften sowie der höheren Vermietungsquote stiegen die Mietzinseinnahmen um 3.1% auf CHF 78.4 Mio.

### **Nettoertrag nimmt um 4.7% zu**

Der ordentliche Unterhalt und die Reparaturen stiegen überproportional um 14.7% auf CHF 5.7 Mio. Dies war unter anderem auf den Ersatz fossiler durch ökologische Heizsysteme in diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Finanzierungskosten sanken hingegen mit dem Rückgang der Fremdfinanzierung leicht und es resultierte ein um 4.7% höherer Nettoertrag von CHF 47.9 Mio. Der Anstieg des Gesamterfolgs um 33.3% auf CHF 104.5 Mio. war vor allem auf die nicht realisierten Kapitalgewinne zurückzuführen, welche von CHF 32.0 Mio. auf CHF 53.2 Mio. zunahmen.

### **Stabile Ausschüttung**

Für die Gewinnverteilung stehen CHF 52.7 Mio. zur Verfügung. Der Fonds schüttet am 1. Oktober 2021 für das Geschäftsjahr 2020/2021 erneut CHF 13.50 pro Anteil verrechnungssteuerfrei an die Anleger aus. Die Ausschüttungsrendite bezogen auf den Börsenkurs per 30. Juni 2021 beträgt 2.3%. Im Vergleich zur Rendite der Bundesobligationen zum gleichen Zeitpunkt entspricht dies einem Renditevorteil von 2.5%.

### **Veränderungen im Portfolio**

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde die Liegenschaft Via Nova in Domat/Ems verkauft und ein Gewerbeobjekt an der Tössfeldstrasse in Winterthur mit 8 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche erworben. Die Liegenschaft an bester Lage wurde vor 30 Jahren erstellt und in den nächsten 10 bis 15 Jahren sind keine grösseren Investitionen zu erwarten. Danach ist die Umnutzung in Wohnen geplant. Per 30. Juni 2021 blieb damit die Zahl der Liegenschaften im Portfolio konstant bei 129, während die Anzahl Wohnungen von 3 762 auf 3 728 abnahm. Die gewerbliche Fläche stieg hingegen von 39 935 m<sup>2</sup> auf 47 327 m<sup>2</sup>. Gemessen am Marktwert befinden sich knapp die Hälfte der Liegenschaften im Kanton Zürich.

### **Marktwert der Liegenschaften steigt um 7.3%**

Der Marktwert des Portfolios nahm um 7.3% auf CHF 1 810.0 Mio. zu, was je etwa zur Hälfte auf Investitionen ins Portfolio und Akquisitionen und auf marktbedingte Veränderungen zurückzuführen war. Die aus der Kapitalerhöhung im Herbst 2020 zugeflossenen Mittel in der Höhe von CHF 103 Mio. dienen der Realisation der geplanten Projekte und für Zukäufe. Zudem wurde ein Teil der kurzfristigen Darlehen getilgt, wodurch die Fremdfinanzierungsquote von 25.0% auf 20.5% zurückging.

### **Performance bei 20.4%**

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS stieg per 30. Juni 2021 um 14.2% auf CHF 1 290.0 Mio. Die Anzahl der Anteile im Umlauf stieg um 9.1% auf 3 511 544 und der Inventarwert pro Anteil nahm von CHF 351.00 auf CHF 367.35 zu. An der Börse ist die Nachfrage nach Anteilen hoch. Der Kurs stieg im Geschäftsjahr adjustiert um die im Oktober 2020 durchgeführte Kapitalerhöhung um 17.7% auf CHF 590.00. Die Marktkapitalisierung stieg auf CHF 2 071.8 Mio. Anleger erzielten mit IMMOFONDS-Anteilen eine Performance von 20.4%.



### **Ausstieg aus fossiler Wärmeenergie bis 2045 geplant**

Die erstmals durchgeführte energetische Analyse der Liegenschaften ergab durchschnittliche Scope-1-Emissionen des Portfolios von 16.9 kg CO<sub>2</sub>e pro m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche. Diese Emissionen sollen bis 2030 halbiert und bis 2045 auf netto-null reduziert werden. «Um die gesetzten Ziele zu erreichen, ist der vollständige Ausstieg aus den fossilen Energieträgern geplant, die im vergangenen Geschäftsjahr noch 80% der verbrauchten Wärmeenergie ausmachten», sagt Gabriela Theus. Bereits heute wird bei Neubauten und Sanierungen auf erneuerbare Energien gesetzt. In den kommenden Jahren werden zusätzlich signifikante Investitionen in den Ersatz von fossilen Heizungen, energetische Sanierungen sowie Solarstrom notwendig.

### **Projekte zur weiteren Aufwertung und Verdichtung**

In den kommenden Monaten sind zahlreiche Projekte geplant, die das Portfolio weiter verdichten und aufwerten werden. Grössere Sanierungen, Um- und Neubauten betreffen drei Liegenschaften in Zürich an der Bombach-, der Regensdorfer- und der Konradstrasse, die Liegenschaften am Blumenweg in Aarau und am Verger L'Ecuyer in Hauterive sowie das Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern.