

Medienmitteilung

IMMOFONDS / Jahresbericht 2023/2024

IMMOFONDS mit erfreulichem Jahresabschluss

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS ist im Geschäftsjahr 2023/2024 um 7.0% auf CHF 2 325.1 Mio. gestiegen. Die Mietzinseinnahmen nahmen um 3.4% auf CHF 86.0 Mio. zu. Mit der unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erzielen Anleger eine Ausschüttungsrendite von 2.5% zum Schlusskurs per 30. Juni 2024. Die geplante Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 150 Mio. startet am 17. September 2024.

Zürich, 5. September 2024 – Der IMMOFONDS blickt auf ein erfreuliches Geschäftsjahr zurück. Der Ertrag stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3.8% auf CHF 86.6 Mio. Das Wachstum ist hauptsächlich auf die höheren Mietzinseinnahmen zurückzuführen, die um 3.4% auf CHF 86.0 Mio. zunahmen. Den Ausschlag gaben die referenzzinssatzbedingten Mietzinsanpassungen, Zusatzeinnahmen aus Zukäufen der letzten 24 Monate und die Fertigstellung von Projekten. Das operative Liegenschaftsresultat verbesserte sich auf CHF 76.9 Mio. (+2.6%). Der Nettoertrag ging insbesondere aufgrund höherer Hypothekarzinsen um 2.4% auf CHF 46.3 Mio. zurück. Der Gesamterfolg stieg um 28.5% auf CHF 112.0 Mio. gegenüber CHF 87.1 Mio. im Vorjahr.

Portfoliowert steigt um 7%

Der Marktwert des Liegenschaftenportfolios stieg per Ende Juni 2024 um 7.0% auf CHF 2 325.1 Mio., was einem Plus von CHF 152.6 Mio. entspricht. Das Bestandesportfolio wurde dabei um 4.7% aufgewertet. Das spiegelt die höheren Erträge der IMMOFONDS-Liegenschaften, ihre gute Lage und die Portfolioqualität. Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS nahm per 30. Juni 2024 um 4.5% auf CHF 1 498.5 Mio. zu. Der Inventarwert pro Anteil stieg von CHF 408.35 auf CHF 426.75.

ESG: Fortschritte in der Dekarbonisierung

Die Dekarbonisierung des Portfolios blieb im Geschäftsjahr 2023/2024 ein wichtiges Ziel. Der Anteil der nicht-fossilen Energieträger (erneuerbare Energien) am Verbrauch erreichte 28%. Da die umweltrelevanten Kennzahlen erstmals nach REIDA-Methodik ermittelt wurden, ist dieser Wert nicht direkt mit dem Vorjahreswert vergleichbar. Der CO₂-Ausstoss pro Quadratmeter Energiebezugsfläche liegt bei 17.4 kg CO₂e (Scope 1+2). In den kommenden Jahren sind deutliche Fortschritte in der Energiebilanz und im CO₂-Ausstoss zu erwarten.

Anlagerendite bei 8.1%

Der IMMOFONDS schüttet am 18. September 2024 für das Geschäftsjahr 2023/2024 erneut CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Die Anteilscheine werden am 16. September 2024 ex-Dividende gehandelt. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2024 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.5%. Dies entspricht einem Renditevorteil von 1.9% verglichen mit der Rendite der Bundesobligationen zum gleichen Zeitpunkt.

Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Geschäftsjahr 2023/2024 mit einem Börsenkurs von CHF 534 (-1.1%). Die Performance betrug im Geschäftsjahr 1.5% (VJ 6.5%) und die Anlagerendite erreichte 8.1% (VJ 6.5%).

Positiver Ausblick

Der IMMOFONDS ist mit der definierten Strategie auf Kurs und für die Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2024/2025 zuversichtlich. Die Mietzinseinnahmen werden aufgrund des jüngsten Portfoliozugangs und der fertig gestellten Neubauten in Zürich und Aarau zunehmen. Zudem sind die erfolgten Mietzinsanpassungen aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes ganzjährig ertragswirksam. Auf der Ausgabenseite werden sich tiefere Finanzierungskosten positiv auswirken. Die Fondsleitung erwartet ein Jahresergebnis über Vorjahr, was eine Ausschüttung auf Vorjahresniveau erlauben wird. Das Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern und andere grössere Vorhaben werden die Fondsleitung in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen.

Geplante Kapitalerhöhung startet am 17. September 2024

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums führt die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG in der Zeit vom 17. September 2024 bis zum 25. September 2024, 12.00 Uhr MESZ, für den IMMOFONDS eine Kapitalerhöhung von rund CHF 150 Mio. durch.

Die zusätzlichen Mittel sind insbesondere für die zweite Bauetappe im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern vorgesehen. Des Weiteren werden die Mittel zur Umsetzung bereits geplanter ESG-Massnahmen und anderer kleinerer Bauprojekte im Portfolio sowie zum Abbau der Fremdverschuldung eingesetzt.

«Die geplante Emission erlaubt es bestehenden und neuen Anlegern, sich an einem grundsoliden Immobilienportfolio und einem der innovativsten Stadtbauprojekte der Schweiz zu beteiligen. Mit Wankdorfcity 3 interpretieren wir urbanes Zusammenleben neu: Wir schaffen Raum für rund 500 Wohnungen und etwa 3 000 Arbeitsplätze sowie Grün- und Freizeitflächen auf unterschiedlichen Ebenen. Durch dieses Projekt und weitere nachhaltige Investitionen im Bestandesportfolio realisieren wir zukünftiges Wert- und Ertragspotenzial, an dem die Anleger partizipieren können», erläutert Gabriela Theus, Geschäftsführerin der Immofonds Asset Management AG.

Die Kapitalerhöhung soll unter Wahrung der Bezugsrechte der bisherigen Anteile erfolgen. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. 10 Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteilsscheins (Bezugsverhältnis 10:1). Die Bezugsrechte sind vom 17. September 2024 bis 23. September 2024 an der SIX Swiss Exchange handelbar. Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 16. September 2024 nach Handelsschluss. Die bestehenden Anteile des IMMOFONDS werden ab dem 17. September 2024 ex Bezugsrecht gehandelt.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung werden somit maximal 351 154 neue Anteile ausgegeben. Der Bezugspreis beträgt CHF 425.00 netto pro neuen Anteil des IMMOFONDS.

In der Annahme, dass alle Bezugsrechte ausgeübt werden und die Kapitalerhöhung im vollen Umfang durchgeführt wird, ergibt sich ein Transaktionsvolumen von rund CHF 150 Mio. Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2024/2025, welches am 1. Juli 2024 begonnen hat, voll ausschüttungsberechtigt. Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag (§ 17) festgelegt. Die genaue Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Die Liberierung erfolgt voraussichtlich am 27. September 2024.

Die Fondsleitung informierte bereits am 7. Juni 2024 mittels Medienmitteilung (Ad Hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR) auf der Internetseite www.immofonds.ch und der Publikationsplattform www.swiss-funddata.ch über die geplante Kapitalerhöhung und hat nun die Emissionskonditionen festgelegt:



Eckdaten zur Kapitalerhöhung und vorläufiger Zeitplan

Emissionsvolumen	Maximal CHF 149.24 Mio.
Bezugsverhältnis	10:1 10 Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils
Anzahl bestehende Anteile	3 511 544
Anzahl neue Anteile	Maximal 351 154
Ausgabepreis pro Anteil	CHF 425.00 netto je neuer Anteil
Stichtag für Zuteilung der Bezugsrechte	16.09.2024 (nach Handelsschluss)
Bezugsrechtshandel	17.09.2024 bis 23.09.2024
Bezugsfrist	17.09.2024 bis 25.09.2024, 12.00 Uhr MESZ
Bekanntgabe der genauen Anzahl neu auszugebender Anteile	26.09.2024
Liberierung der Anteile	27.09.2024
Kotierung / 1. Handelstag der neuen Anteile	27.09.2024 an der SIX Swiss Exchange
Bezugsrechte Valorennummer/ISIN/Ticker	137427409 / CH 1374274095 / IM1
Anteile Valorennummer/ISIN/Ticker	977 876 / CH 000 977 876 9 / IM
Fondsleitung	Immofonds Asset Management AG, Zürich
Depotbank	Zuger Kantonalbank, Zug
Vertreiber	Zuger Kantonalbank, Zug; Zürcher Kantonalbank, Zürich
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Schätzungsexperte	KPMG AG, Zürich

Die Modalitäten zur Abwicklung der Kapitalerhöhung sind im Detail im Emissionsprospekt 2024 nachzulesen. Alle relevanten Unterlagen zur Kapitalerhöhung sind unter www.swissfunddata.ch und kostenlos unter www.immofonds.ch verfügbar. Die im Prospekt veröffentlichten Bedingungen zur Abwicklung der Kapitalerhöhung sind massgebend.

Präsentation für Anleger

Am 5. September 2024 um 11.00 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresabschluss 2023/2024 des IMMOFONDS im Rahmen eines «Anleger Lunches». Die Präsentation findet im Zunfthaus zur Zimmerleuten in Zürich statt. Anmeldungen an ir@immofonds.ch.

Finanzkalender

Donnerstag, 5. September 2024, 11.00 – 13.30 Uhr Zunfthaus zur Zimmerleuten, Zürich	«Anleger Lunch» Präsentation für Anleger zum Geschäftsjahr 2023/2024
Montag, 16. September 2024	Ex-Tag Ausschüttung
Mittwoch, 18. September 2024	Valutatag Ausschüttung

**Über IMMOFONDS**

Der IMMOFONDS wurde 1955 gegründet und gehört zu den zehn grössten börsenkotierten Immobilienfonds der Schweiz. Der Fonds investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, primär in konjunkturresistente Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und Agglomerationen mit wirtschaftlichem Wachstumspotenzial. Im Zentrum der Anlagepolitik steht das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios. Erklärtes Anlageziel des Fonds ist die langfristige Substanzerhaltung unter Ausschüttung einer attraktiven Rendite.

Die Anteile des IMMOFONDS sind an der SIX Swiss Exchange kotiert: Valor 977 876, Ticker-Symbol IM, ISIN CH 000 977 876 9.

Über Immofonds Asset Management AG

Die Immofonds Asset Management AG ist von der FINMA als Fondsleitung bewilligt und reguliert. Seit 1955 investiert sie in schweizerische Immobilienwerte. Das von ihr betreute Gesamtanlagevermögen beläuft sich auf rund CHF 2.3 Mrd. mit einer Entwicklungspipeline von weiteren CHF 700 Mio. Mit einem Team aus Immobilien- und Finanzprofis verwaltet sie zwei Produkte – den börsenkotierten IMMOFONDS und den IMMOFONDS suburban. Sie entwickelt diese beständig weiter, um Mieterinnen und Mietern langfristig attraktive Lebensräume zur Verfügung zu stellen und den Anlegern ein ertragskräftiges und wertbeständiges Portfolio zu sichern.

Weitere Informationen

Immofonds Asset Management AG / +41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch

Gabriela Theus, Geschäftsführerin / gabriela.theus@immofonds.ch

Stephan Ehram, CFO / stephan.ehram@immofonds.ch

Disclaimer

Diese Medienmitteilung gilt als Werbung gemäss den Bestimmungen zum Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG). Diese Medienmitteilung (i) stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. FIDLEG, ein Basisinformationsblatt im Sinne von Art. 58 ff. FIDLEG noch einen vereinfachten Prospekt oder Wesentliche Informationen für die Anlegerinnen und Anleger (Key Investor Information Document; KIID) im Sinne des Kollektivanlagengesetzes (KAG) oder ein Emissionsprospekt gemäss dem Kotierungsreglement einer schweizerischen Börse dar und (ii) darf nicht in der Schweiz oder von der Schweiz heraus allgemein angeboten oder anderweitig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Diese Medienmitteilung richtet sich ausschliesslich an Empfänger mit Wohnsitz in der Schweiz zur persönlichen Nutzung und darf ohne schriftliche Zustimmung der Immofonds Asset Management AG weder ganz noch teilweise vervielfältigt, verändert, oder an andere Empfänger verteilt oder übermittelt werden. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen wie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag können kostenlos bei der Immofonds Asset Management AG (Rämistrasse 30, 8001 Zürich) bezogen werden. Investitionen in Finanzprodukte sind mit unterschiedlichen Risiken verbunden, wozu auch der potenzielle Verlust des eingesetzten Kapitals gehört (Totalverlust). Die Immofonds Asset Management AG haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieses Dokuments oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an U.S.-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Der IMMOFONDS ist nicht zugelassen für U.S. Personen. Gleiches gilt für sämtliche Staaten und Länder, in denen das Anbieten des IMMOFONDS untersagt ist.



IMMOFONDS / Kennzahlen Geschäftsjahr 2023/2024

(Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9)

Eckdaten	30.06.2024	30.06.2023	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	426.75	408.35	4.5%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	418.00	400.00	4.5%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	580.00	582.00	-0.3%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	485.00	448.50	8.1%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	534.00	540.00	-1.1%
Agio/Disagio	25.1%	32.2%	-22.0%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 626.0	1 557.9	4.4%
Marktwert der Liegenschaften	2 325.1	2 172.5	7.0%
Gesamtfondsvermögen	2 348.9	2 196.2	7.0%
Fremdkapital	597.2	538.9	10.8%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.7%	24.8%	3.5%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.63%	1.60%	2.2%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	3.49	4.16	-16.0%
Nettofondsvermögen	1 498.5	1 434.0	4.5%
Börsenkapitalisierung	1 875.2	1 896.2	-1.1%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2023/2024	2022/2023	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	86.0	83.2	3.4%
Mietausfallrate ¹⁾	1.8%	2.0%	-10.1%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	6.2	5.4	14.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	46.3	47.5	-2.4%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	2.3	-100.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	65.6	37.4	75.4%
Gesamterfolg	112.0	87.1	28.5%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.5	2.5	0.0%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	102.3	99.9	2.4%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.8	6.2	24.9%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.4	4.5	19.3%
Anlagerendite	8.1	6.5	24.9%
Performance	1.5	6.5	-77.7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.4	73.2	-1.1%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.63	0.65	-2.0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.76	0.73	4.5%

Umweltrelevante Kennzahlen²⁾

	30.06.2024	30.06.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad in % EBF	93.3	97.3	-4.1%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	27.8	30.0	-7.3%
Energieverbrauch in MWh (exkl. Mieterstrom)	44 867	42 825	4.8%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	115.5	105.0	10.0%
Treibhausgasemissionen in t CO ₂ e ³⁾	6 781	8 709	-22.1%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1	16.2	15.7	3.2%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO ₂ e pro m ² EBF, Scope 1+2	17.4	21.3	-18.3%

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 Kalenderjahr 2023

³⁾ Scope 1+2, Vorjahreswert angepasst

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.