

Medienmitteilung

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2019

Mietzinseinnahmen steigen um 3.9%

Der IMMOFONDS erzielte im ersten Halbjahr 2019/2020 ein solides Resultat: Der Mietertrag war 3.9% höher als in der Vorjahresperiode, der Nettoertrag stieg um 3.6% auf CHF 22.3 Mio. und der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 1.2% auf CHF 1 621 Mio.

Zürich, 24. Februar 2020 – In einem herausfordernden Marktumfeld mit tendenziell sinkenden Mietzinsen und steigenden Leerständen hat der IMMOFONDS ein solides Halbjahresresultat erzielt und per 31. Dezember 2019 die Mietzinseinnahmen im Vergleich zur Vorjahresperiode um 3.9% auf CHF 38.0 Mio. gesteigert. Die Steigerung ist vorwiegend auf die in den vergangenen 12 Monaten neu akquirierten Liegenschaften zurückzuführen. Zudem konnten die Leerstände weiter gesenkt werden. Die Mietausfallrate ging von 4.6% in der Vorjahresperiode auf 3.9% zurück.

Trotz höherem Liegenschaftenaufwand lag der Nettoertrag mit CHF 22.3 Mio. um 3.6% über dem Vorjahresniveau. Der Gesamterfolg unter Berücksichtigung der Kapitalgewinne betrug CHF 23.6 Mio. Positiv zu Buche schlug der Erlös von knapp CHF 4.0 Mio. aus dem Verkauf von sieben Wohnungen im Stockwerkeigentum. Per Ende Dezember waren damit alle acht Stockwerkeinheiten der Liegenschaft Fliederweg 21 in Unterentfelden verkauft. Es konnte mit dem Verkauf ein Gewinn von total CHF 0.7 Mio. realisiert werden, wobei CHF 0.6 Mio. im Geschäftsjahr 2019/2020 ertragswirksam sind.

Ausbau Immobilienportfolio

Der IMMOFONDS investierte im ersten Halbjahr 2019/2020 CHF 3.4 Mio. in die laufenden Sanierungen. In knapp vier Monaten konnte die Neupositionierung des Hauses «zum Pfauen» in Zürich abgeschlossen werden. Ende Jahr waren 60% der Büroflächen vermietet. Die Balkonsanierung in Wil ist weitgehend vollendet, während die nachhaltige Totalsanierung der vier Wohnhäuser in Cham noch im Gang ist. Die insgesamt 24 Wohnungen in Cham werden im Juli und Oktober 2020 bezugsbereit sein und sind bereits fast vollständig vermietet.

CHF 17.8 Mio. wurden in den Kauf von je einer Wohnliegenschaft in Lausanne und in Fribourg mit insgesamt 44 Wohnungen investiert: Die in den 1950er und 1960er Jahren erbauten Mehrfamilienhäuser sind in gutem Zustand und voll vermietet. Die Nachbarliegenschaft in Fribourg ist bereits Teil des Portfolios, woraus sich in der Zukunft Synergiepotenziale ergeben. Ende 2019 befanden sich 128 Liegenschaften mit 3 739 Wohnungen im Bestand des Fonds.

Performance von 11.3%

Im Oktober 2019 schüttete der IMMOFONDS wiederum CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus, was zum Kurs per 30.06.2019 einer Ausschüttungsrendite von 2.9% entsprach. Der Börsenkurs stieg in der Berichtsperiode von CHF 464.50 auf CHF 503.00, woraus sich eine Performance von 11.3% ergab.

Über IMMOFONDS

Der IMMOFONDS (Valoren-Nummer 977 876) wurde 1955 gegründet und gehört zu den zehn grössten börsenkotierten Immobilienfonds der Schweiz. Der Fonds investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, primär in konjunkturreistente 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.

Weitere Informationen

AG für Fondsverwaltung
Gabriela Theus, Geschäftsführerin
+41 44 511 99 30
gabriela.theus@immofonds.ch

Communicators
Christian Weber
+41 44 455 56 50
christian.weber@communicators.ch

**Kennzahlen IMMOFONDS / Valor 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9**

(ungeprüfte Zahlen)

| Eckdaten | 31.12.2019 | 30.06.2019 | Veränderung |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| Anzahl Anteile im Umlauf | 3 218 915 | 3 218 915 | 0.0% |
| Inventarwert pro Anteil in CHF | 333.95 | 340.15 | -1.8% |
| Rücknahmepreis pro Anteil in CHF | 327.00 | 333.00 | -1.8% |
| Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF | 515.00 | 466.75 | 10.3% |
| Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF | 454.30 | 399.50 | 13.7% |
| Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF | 503.00 | 464.50 | 8.3% |
| Agio/Disagio in % | 50.6% | 36.6% | 38.3% |

Vermögensrechnung in CHF Mio.

| | | | |
|---|---------|---------|-------|
| Gestehungskosten der Liegenschaften | 1 293.1 | 1 275.1 | 1.4% |
| Marktwert der Liegenschaften | 1 621.0 | 1 602.4 | 1.2% |
| Gesamtfondsvermögen | 1 638.6 | 1 611.6 | 1.7% |
| Fremdkapital | 420.5 | 387.0 | 8.7% |
| Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften | 25.9% | 24.2% | 7.4% |
| Nettofondsvermögen | 1 075.0 | 1 094.9 | -1.8% |

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

| | 1. Halbjahr 2019 | 1. Halbjahr 2018 | Veränderung |
|--|-------------------------|-------------------------|--------------------|
| Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) | 38.0 | 36.6 | 3.9% |
| Mietausfallrate in % | 3.9 | 4.6 | -15.0% |
| Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen | 2.8 | 2.2 | 29.0% |
| Ausserordentlicher Unterhalt | 0.1 | 0.6 | -89.1% |
| Nettoertrag | 22.3 | 21.5 | 3.6% |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0.6 | 1.1 | -42.9% |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0.6 | 1.8 | -64.1% |
| Gesamterfolg | 23.6 | 24.4 | -3.4% |

Rendite und Performance in %

| | | | |
|---|-------|-------|-------|
| Ausschüttung pro Anteil in CHF ¹⁾ | 13.50 | 13.50 | 0.0% |
| Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06. | 2.9 | 2.9 | 0.0% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr | 2.2 | 2.3 | -6.4% |
| Anlagerendite 1. Halbjahr | 2.2 | 2.4 | -6.9% |
| Performance 1. Halbjahr | 11.3 | -2.2 | n.a. |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 73.9 | 74.3 | -0.6% |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (GAV)) | 0.32 | 0.31 | 4.3% |
| Fondsbetriebsaufwandquote (TERREF (MV)) | 0.34 | 0.36 | -6.3% |

¹⁾ Ausschüttung des Vorjahres

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.