

Medienmitteilung

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2020

IMMOFONDS steigert Nettoertrag um 10.7%

Im ersten Halbjahr 2020/2021 stieg der Nettoertrag des IMMOFONDS um 10.7% auf CHF 24.7 Mio. Der Marktwert des Portfolios nahm um 3.0% auf CHF 1 737.4 Mio. zu. Mit der im Herbst erfolgreich abgeschlossenen Kapitalerhöhung flossen dem Fonds rund CHF 100 Mio. für die weitere Entwicklung des Portfolios zu.

Zürich, 16. Februar 2021 – Der IMMOFONDS entwickelte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2020/2021 trotz anhaltender Corona-Pandemie erfreulich. Die konsequente Ausrichtung des Fonds auf Wohnliegenschaften, welche einen Anteil von über 80% ausmachen, hat sich bewährt und sorgte für stabile Erträge. Die Mietzinseinnahmen nahmen in der Berichtsperiode um 2.2% auf CHF 38.9 Mio. zu. Der Anstieg war vor allem auf die 2020 neu erworbenen Liegenschaften und die Inbetriebnahme der sanierten Liegenschaft in Cham zurückzuführen. Die Vermietung leerstehender Gewerbe- und Büroflächen gestaltete sich hingegen anspruchsvoll. Die Mietausfallrate nahm in der Berichtsperiode mit Berücksichtigung von Abgrenzungen für coronabedingte Ausfälle im Vorjahresvergleich von 3.9% auf 4.2% zu.

Der Gesamtaufwand lag leicht unter Vorjahr, der Nettoertrag stieg um 10.7% auf CHF 24.7 Mio. Aus dem Verkauf der Liegenschaft an der Via Nova in Domat/Ems resultierte ein Gewinn von CHF 3.3 Mio. Dies wirkte sich positiv auf den Gesamterfolg des Fonds aus, der um 20.8% auf CHF 28.5 Mio. zunahm. Per 31. Dezember 2020 umfasste das Portfolio 129 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1 737.4 Mio., was einer Zunahme von 3.0% entspricht.

Attraktive Projektpipeline

In der Stadt Zürich sind zwei Projekte in der Realisation, die zur inneren Verdichtung und Portfolioaufwertung beitragen werden. An der Bombachstrasse 4a-h wurde die Baubewilligung für einen Ergänzungsbau mit acht Wohnungen erteilt. Mit dem Bau wird im Frühjahr 2021 begonnen, die Wohnungen sind voraussichtlich Ende Jahr bezugsbereit. Die Baubewilligung für einen Ersatzneubau mit 32 Wohnungen an der Regensdorferstrasse 63-69 ist rechtskräftig. Nach einer rekursbedingten Verzögerung um sechs Monate wird der Bau im Oktober 2021 starten und der Bezug der Wohnungen ist im Juli 2023 geplant. In Bern wurde im Projekt Wankdorfcity 3 ein städtebauliches Richtprojekt erarbeitet. Als nächstes ist ein Projektwettbewerb geplant. Auf dem Areal sind acht Baubereiche mit einer Geschossfläche von insgesamt rund 100 000 m² vorgesehen. Der Baubeginn der ersten Gebäude ist ab 2023 geplant.

Performance bei 11.8%

Bei der Kapitalerhöhung im Oktober 2020 wurden 292 629 Anteile ausgegeben und es flossen dem Fonds CHF 103 Mio. neue Mittel zu. Diese sollen zur Realisation bestehender Möglichkeiten zur Aufwertung des Liegenschaftenportfolios und für Akquisitionen genutzt werden. Zudem wurden kurzfristige Darlehen zurückgeführt. Dadurch sank die Fremdfinanzierungsquote von 25.0% auf 22.3%. Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Basierend auf dem Börsenkurs vom 30. Juni 2020 errechnet sich daraus eine Ausschüttungsrendite von 2.6%. Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Jahr mit einem Börsenkurs von CHF 533.50 pro Anteil. Die Performance in der Berichtsperiode betrug 11.8%.

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. Die Immofonds Asset Management AG als Fondsleitung und Asset Manager verwaltet und entwickelt das Portfolio des IMMOFONDS mit strategischer Umsicht weiter. Sie verfügt über ausgewiesene Immobilienexperten mit langjähriger Erfahrung und umfassenden Knowhow im Schweizer Immobilienmarkt.

Weitere Informationen

Immofonds Asset Management AG

+41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch

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

**Kennzahlen IMMOFONDS / Valor 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9**
(ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2020	30.06.2020	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 218 915	9.1%
Inventarwert pro Anteil in CHF	345.70	351.00	-1.5%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	339.00	344.00	-1.5%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	547.00	562.50	-2.8%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	489.50	423.00	15.7%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	533.50	515.00	3.6%
Agio/Disagio in %	54.3%	46.7%	16.3%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 367.6	1 317.9	3.8%
Marktwert der Liegenschaften	1 737.4	1 687.1	3.0%
Gesamtfondsvermögen	1 753.2	1 704.7	2.8%
Fremdkapital	387.2	422.5	-8.4%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	22.3%	25.0%	-11.0%
Nettofondsvermögen	1 214.0	1 129.8	7.5%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2020/2021	1. Halbjahr 2019/2020	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	38.9	38.0	2.2%
Mietausfallrate in % ¹⁾	4.2	3.9	7.5%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2.8	2.8	0.0%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.1	-68.0%
Nettoertrag	24.7	22.3	10.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3.3	0.6	427.4%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.5	0.6	-28.5%
Gesamterfolg	28.5	23.6	20.8%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF ²⁾	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.6	2.9	-9.6%
Ausschüttungsquote	95.0	95.7	-0.7%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	2.5	2.2	14.5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	1.7	1.6	6.7%
Anlagerendite 1. Halbjahr	2.4	2.2	10.4%
Performance 1. Halbjahr	11.8	11.3	4.2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.8	73.9	-0.1%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.32	0.32	-0.5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.31	0.34	-8.3%

¹⁾ Der coronabedingte Effekt wurde bei der Berechnung der Kennzahl als Mietzinsausfall berücksichtigt.

²⁾ 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.