



Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Jahresabschluss per 30. Juni 2021

Erfolgreiches Geschäftsjahr des IMMOFONDS

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 m² 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 m² auf 47 327 m². 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 CO₂e pro m² 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.

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 umfassendem Knowhow im Schweizer Immobilienmarkt.

Weitere Informationen

Immofonds Asset Management AG
Gabriela Theus, Geschäftsführerin / +41 44 511 99 30 / gabriela.theus@immofonds.ch

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

Eckdaten	30.06.2021	30.06.2020	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 218 915	9.1%
Inventarwert pro Anteil in CHF	367.35	351.00	4.7%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	360.00	344.00	4.7%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	590.00	562.50	4.9%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	476.53	423.00	12.7%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	590.00	515.00	14.6%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E Ratio)	20.1	21.2	-5.1%
Agio/Disagio	60.6%	46.7%	29.8%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 373.1	1 317.9	4.2%
Marktwert der Liegenschaften	1 810.0	1 687.1	7.3%
Gesamtfondsvermögen	1 827.0	1 704.7	7.2%
Fremdkapital	370.3	422.5	-12.4%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	20.5%	25.0%	-18.3%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.16%	1.15%	0.9%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	6.47	6.39	1.3%
Nettofondsvermögen	1 290.0	1 129.8	14.2%
Börsenkapitalisierung	2 071.8	1 657.7	25.0%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2020/2021	2019/2020	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	78.4	76.1	3.1%
Mietausfallrate ¹⁾	4.0%	4.7%	-14.1%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5.7	5.0	14.7%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.1	0.0	1808.6%
Nettoertrag	47.9	45.8	4.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3.4	0.6	480.5%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	53.2	32.0	66.1%
Gesamterfolg	104.5	78.4	33.3%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.3	2.6	-12.7%
Ausschüttungsquote	99.0	95.0	4.2%
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.5	7.2	17.8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.2	5.0	23.3%
Anlagerendite	8.8	7.5	17.7%
Performance	20.4	13.9	47.0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.2	73.3	-1.6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.64	0.65	-0.9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.61	0.69	-11.6%

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.

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