

Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2021

IMMOFONDS senkt Mietausfallrate auf 2.5%

Der IMMOFONDS steigerte die Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr 2021/2022 um 3.4% auf CHF 40.2 Mio. und senkte die Mietausfallrate von 4.2% auf 2.5%. Der Marktwert des Portfolios nahm um 1.5% auf CHF 1 836.7 Mio. zu.

Zürich, 15. Februar 2022 – Der IMMOFONDS entwickelte sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahrs 2021/2022 erfreulich. Die konsequente Ausrichtung des Fonds auf Wohnliegenschaften, welche einen Anteil von über 80% ausmachen, sorgte für stabile Erträge. Die zahlreichen getroffenen Massnahmen zur Reduktion der Mietzinsausfälle mittels Neupositionierung, Sanierung und Umnutzung von Liegenschaften im Portfolio wirkten sich positiv auf die Mietausfallrate aus, welche von 4.2% auf 2.5% zurückging.

Mietzinseinnahmen steigen um 3.4%

Die Mietzinseinnahmen nahmen in der Berichtsperiode um 3.4% auf CHF 40.2 Mio. zu. Der Anstieg war je zu rund der Hälfte auf die erfolgreiche Reduktion der Mietzinsausfälle und auf neu erworbene Liegenschaften zurückzuführen. Die operativen Ertragsverbesserungen konnten die im Vorjahr angefallenen Erträge aus Einkauf in laufende Erträge kompensieren, der Nettoertrag lag mit CHF 24.3 Mio. auf Vorjahresniveau. Im Gegensatz zum Vorjahr wurden keine Liegenschaften veräussert und es fielen keine Kapitalgewinne an. Deshalb lag der Gesamterfolg unter Vorjahr.

Veränderungen im Portfolio

Der IMMOFONDS hat in der Berichtsperiode das Portfolio weiter optimiert. Im Juli 2021 konnte eine Wohnliegenschaft in Yverdon-les-Bains akquiriert werden, womit der Anteil kleinerer Wohneinheiten strategiekonform ausgebaut wurde. Die vollvermietete Liegenschaft am Chemin de Sous-Bois 10 umfasst 51 Kleinwohnungen. Im Berichtszeitraum wurden in Zürich die Neupositionierung der Liegenschaft Rämistrasse 28/30 abgeschlossen und der Ergänzungsbau an der Bombachstrasse 4a-h fertiggestellt. Die Liegenschaften Verger l'Ecuyer 8-10 in Hauterive und Blumenweg 11/12 in Aarau wurden innen total erneuert. Daneben wurden diverse kleinere Unterhaltsprojekte realisiert. Per 31. Dezember 2021 umfasste das Portfolio 130 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1 836.7 Mio., was einer Zunahme von 1.5% entspricht.

Zahlreiche Projekte in der Realisation

Die Bauarbeiten für den Ersatzneubau mit 32 Wohnungen an der Regensdorferstrasse 63-69 in Zürich haben plangemäss im Herbst 2021 begonnen. Der Bezug ist im Herbst 2023 geplant. Für die Totalsanierung mit Umnutzung zu Wohnen der Liegenschaft Konradstrasse 20 in Zürich wurde das Baugesuch eingereicht. Der Baustart ist 2023 und der Bezug 2025 geplant. In Wil wird die Fassade des Hochhauses an der St. Gallerstrasse 53 energetisch saniert. Im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern hat nach Abschluss des Architekturwettbewerbs die Projektierung begonnen. Die Bauarbeiten beginnen voraussichtlich Anfang 2024.

Weitere Schritte zum Netto-Null-Ziel

Um das gesetzte Ziel von Netto-Null-Emissionen bis 2045 zu erreichen, setzt der IMMOFONDS beim Heizungserersatz konsequent auf nachhaltige Lösungen. So wurde in der Liegenschaft Rieden-erstrasse/Rosenbergstrasse in Wallisellen eine Pelletheizung installiert, an der Althardstrasse 10 in Regensdorf wird Fernwärme zum Einsatz kommen und an der St. Gallerstrasse 53 in Wil wird zukünftig mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe geheizt. In den nächsten zwei Jahren werden voraussichtlich weitere zehn Anlagen auf erneuerbare Energieträger umgestellt, meist in Verbindung mit Photovoltaik. Dadurch wird der CO₂-Fussabdruck des Portfolios deutlich sinken.

Performance von 7.0%

Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2021 entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 2.2%. Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Jahr mit einem Börsenkurs von CHF 617.50 pro Anteil. Für die Anleger resultierte im 1. Halbjahr eine Performance von 7.0%.

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 als Fondsleitung und Asset Manager von Immobiliendirektanlagen tätig. Ihre Assets Under Management belaufen sich auf rund CHF 2 Mrd. mit einer Entwicklungspipeline von weiteren CHF 700 Mio. Ein Team von ausgewiesenen Immobilienexpertinnen und -experten, mit langjähriger Erfahrung und umfassendem Knowhow im Schweizer Immobilienmarkt entwickelt die verwalteten Immobilienportfolios mit strategischer Umsicht. Die Immofonds Asset Management AG ist von der FINMA als Fondsleitungsgesellschaft bewilligt und reguliert.

Weitere Informationen

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

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



Kennzahlen IMMOFONDS 1. Halbjahr 2021/2022 (ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2021	30.06.2021	Veränderung
Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	360.80	367.35	-1.8%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	354.00	360.00	-1.7%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	625.00	590.00	5.9%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	573.50	476.53	20.3%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	617.50	590.00	4.7%
Agio/Disagio in %	71.1%	60.6%	17.3%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 399.9	1 373.1	2.0%
Marktwert der Liegenschaften	1 836.7	1 810.0	1.5%
Gesamtfondsvermögen	1 853.0	1 827.0	1.4%
Fremdkapital	416.5	370.3	12.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	22.7%	20.5%	10.9%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.08%	1.16%	-6.9%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	6.07	6.47	-6.2%
Nettofondsvermögen	1 266.9	1 290.0	-1.8%
Börsenkapitalisierung	2 168.4	2 071.8	4.7%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2021/2022	1. Halbjahr 2020/2021	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	40.2	38.9	3.4%
Mietausfallrate in % ¹⁾	2.5	4.2	-40.3%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2.9	2.8	1.5%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	24.3	24.7	-1.6%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	3.3	-100.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.5	-100.0%
Gesamterfolg	24.3	28.5	-14.7%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF ²⁾	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.2	2.6	-16.6%
Ausschüttungsquote	99.0	95.0	4.2%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	1.9	2.5	-25.3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	1.4	1.7	-15.5%
Anlagerendite 1. Halbjahr	2.0	2.4	-19.2%
Performance 1. Halbjahr	7.0	11.8	-40.6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.4	73.8	-0.5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.32	0.32	0.6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.28	0.31	-10.8%

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.