

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Jahresbericht per 30. Juni 2022

IMMOFONDS mit erfolgreichem Geschäftsjahr

Die Mietzinseinnahmen des IMMOFONDS nahmen im Geschäftsjahr 2021/2022 um 2.9% auf CHF 80.7 Mio. zu. Der Nettoertrag stieg um 1.8% auf CHF 48.8 Mio. und der Gesamterfolg um 45% auf CHF 151.6 Mio. Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS stieg um 9.8% auf CHF 1 988 Mio. Mit der erneuten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erzielen Anleger eine Barrendite von 2.6%.

Zürich, 13. September 2022 – «Wir blicken für den IMMOFONDS in einem herausfordernden Marktumfeld auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück», sagt Gabriela Theus, Geschäftsführerin der Immofonds Asset Management AG. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 2.9% auf CHF 80.7 Mio. Massgeblich dazu beigetragen hat der erfolgreiche Abbau des Leerstands. «Mit einer Vielzahl von Massnahmen wie Umnutzungen, Grundrissanpassungen, Neupositionierungen, Sanierungen und zusätzlichen Marketinganstrengungen ist es gelungen, die Mietausfallrate auf rekordtiefe 2.2% zu senken», erläutert Gabriela Theus. Die Aufwendungen bewegten sich im Rahmen des Vorjahres und es resultierte ein 1.8% höherer Nettoertrag von CHF 48.8 Mio. Der Gesamterfolg nahm aufgrund der über Vorjahr liegenden nicht realisierten Kapitalgewinne um 45% auf CHF 151.6 Mio. zu.

Erfolgreicher Ausbau des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode erwarb der IMMOFONDS je eine Wohnliegenschaft in Yverdon-les-Bains und in Lugano. Zudem konnte der IMMOFONDS in Basel an der Nauenstrasse eine Büroliegenschaft in direkter Nachbarschaft zu einer Bestandesliegenschaft erwerben und plant über beide Parzellen die Realisierung eines Ersatzneubaus mit signifikantem Wohnanteil. Zwei Wohnliegenschaften wurden veräussert.

Mehrere Bauprojekte wurden im Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Das Grossprojekt Wankdorfcity 3 befindet sich auf Kurs und das erste Gesuch für den vorgezogenen Bau eines Dienstleistungs- und Gewerbegebäude wurde eingereicht. Grössere Um- und Neubauten betreffen die Liegenschaften an der Regensdorfer- und der Konradstrasse in Zürich, am Blumenweg in Aarau, sowie an der Vonwilstrasse und am Rosenbergweg in St. Gallen. Die Fondsleitung prüft zudem weitere Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand, unter anderem bei der Liegenschaft Route de St-Maurice in La Tour-de-Peilz und der Liegenschaft Avenue de Chantegrive in Prilly.

Um den ökologischen Fussabdruck des Portfolios zu verbessern, ist bei mehreren Liegenschaften der Ersatz fossiler Heizungen, häufig in Kombination mit Photovoltaik, vorgesehen. Zudem ist im gesamten Portfolio die Installation von E-Ladeinfrastrukturen in Vorbereitung. Ein Pilotprojekt soll 2023 gestartet werden.

Per Ende Juni 2022 stieg die Zahl der Liegenschaften im Portfolio von 129 auf 130 und die Anzahl Wohnungen von 3 728 auf 3 771. Der Marktwert des Portfolios nahm um 9.8% auf CHF 1 988 Mio. zu. Davon war ein Viertel auf Projekte und Akquisitionen zurückzuführen, der Rest auf die erfolgreiche Reduktion der Leerstände und marktbedingte Veränderungen.

Unveränderte Ausschüttung von CHF 13.50

Der IMMOFONDS schüttet am 3. Oktober 2022 für das Geschäftsjahr 2021/2022 erneut CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2022 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.6%. Dies entspricht einem Renditevorteil von 1.5% verglichen mit der Rendite der Bundesobligationen zum gleichen Zeitpunkt.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS erhöhte sich per 30. Juni 2022 um 8.1% auf CHF 1 394.2 Mio. Bei unverändert 3 511 544 Anteilen im Umlauf stieg der Inventarwert pro Anteil von CHF 367.35 auf CHF 397.05. An der Börse ging die Nachfrage nach Anteilen im Lauf von 2022 zurück. Der Kurs sank im Geschäftsjahr um 11.9% auf CHF 520.00, während der Vergleichsindex SWIIP um 16.3% zurückging. Anleger erzielten mit IMMOFONDS-Anteilen eine negative Performance von -9.5%. Die Anlagerendite betrug 12.2%.

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 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

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

Eckdaten	30.06.2022	30.06.2021	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	397.05	367.35	8.1%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	389.00	360.00	8.1%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	636.00	590.00	7.8%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	505.00	476.53	6.0%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	520.00	590.00	-11.9%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E Ratio)	29.8	20.1	48.1%
Agio/Disagio	31.0%	60.6%	-48.9%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 423.5	1 373.1	3.7%
Marktwert der Liegenschaften	1 987.9	1 810.0	9.8%
Gesamtfondsvermögen	2 010.4	1 827.0	10.0%
Fremdkapital	418.9	370.3	13.1%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	21.1%	20.5%	3.0%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.12%	1.16%	-3.4%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	5.53	6.47	-14.5%
Nettofondsvermögen	1 394.2	1 290.0	8.1%
Börsenkapitalisierung	1 826.0	2 071.8	-11.9%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2021/2022	2020/2021	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	80.7	78.4	2.9%
Mietausfallrate ¹⁾	2.2%	4.0%	-46.2%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5.5	5.7	-3.0%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.1	-100.0%
Nettoertrag	48.8	47.9	1.8%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3.7	3.4	9.2%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	99.1	53.2	86.4%
Gesamterfolg	151.6	104.5	45.1%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.6	2.3	13.5%
Ausschüttungsquote	97.2	99.0	-1.8%
Eigenkapitalrendite (ROE)	11.8	8.5	38.3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	8.1	6.2	31.7%
Anlagerendite	12.2	8.8	38.0%
Performance	-9.5	20.4	-146.6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72.2	72.2	0.1%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.67	0.64	3.4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.66	0.61	7.5%

Umweltrelevante Kennzahlen²⁾

Abdeckungsgrad in % EBF	97.3	97.3	0.0%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	26.0	20.0	30.0%
Energieverbrauch in kWh ³⁾	53 903 000	54 227 000	-0.6%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	86.3	94.4	-8.6%
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ eq	6 739 000	6 666 000	1.1%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ eq pro m ² EBF	16.8	16.9	-0.6%

¹⁾ Umfasst Periodenleerstände, Mietzinsreduktionen und Veränderungen der Debitorenbestände, ²⁾ Nicht geprüfte Kennzahlen

³⁾ inkl. Mieterstrom

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.