

## Ad hoc – Mitteilung gemäss Art. 53 KR

---

*Jahresbericht per 30. Juni 2023*

### IMMOFONDS steigert sich operativ

**Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr 2022/2023 ein operativ erfreuliches Resultat erzielt. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 3.1% auf CHF 83.2 Mio. Der Marktwert der Liegenschaften nahm um 9.3% auf CHF 2 172.5 Mio. zu. Der Nettoertrag betrug CHF 47.5 Mio. Die gute betriebliche Leistung ermöglicht eine unveränderte Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil.**

Zürich, 5. September 2023 – «Wir haben in einem ereignisreichen Jahr viel erreicht und operativ ein gutes Resultat erzielt», sagt Gabriela Theus, Geschäftsführerin Immofonds Asset Management AG. «Aber auch die Herausforderungen sind gewachsen, so drücken die Zinserhöhungen auf die Margen», ergänzt Theus. Für den Anstieg der Mietzinseinnahmen um 3.1% auf CHF 83.2 Mio. waren zwei Faktoren verantwortlich. So wurde das Portfolio auch im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgebaut. Parallel dazu trieb der IMMOFONDS Projekte voran, um die künftige Wertsteigerung sicherzustellen. «Wir haben das Portfolio in der Qualität gestärkt», sagt Theus. «Dass wir die Mietausfallrate von 2.5 auf 2% senken konnten, zeigt den Erfolg unserer Angebotspolitik.»

Der Liegenschaftsaufwand lag knapp auf Vorjahreshöhe. Wegen der gestiegenen Finanzierungskosten und höheren Gebühren für die Vermögensverwaltung sank der Nettoertrag auf CHF 47.5 Mio. Die nicht realisierten Kapitalgewinne blieben unter dem ausserordentlich hohen Vorjahreswert (CHF 37.4 Mio. vs. CHF 99.1 Mio.). Am Ende resultierte ein Gesamterfolg von CHF 87.1 Mio. nach CHF 151.6 Mio. im Vorjahr.

#### **Strategische Portfolioentwicklung**

Mit zwei Akquisitionen ist dem IMMOFONDS der Markteintritt in Genf gelungen. In der Rhonestadt wurden eine Zentrumsliegenschaft mit Verkaufs- und Büroflächen sowie Wohnungen und eine Wohnliegenschaft im Quartier Champel erworben.

In Opfikon wurde eine kleine Wohnliegenschaft mit Ladenfläche arrondiert, die sich im Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Glatthof» befindet. Der letzte Neuzugang ist eine in Zürich erworbene Geschäftsliegenschaft mit rund 8 600 m<sup>2</sup> Büro- und Gewerbeflächen und erheblichem Ausbaupotenzial.

«Unsere interne Entwicklungspipeline ist gut gefüllt», sagt Theus. Das grösste Projekt, Wankdorfcity 3 in Bern, ist mit dem Baustart für ein Dienstleistungsgebäude in die Realisierungsphase getreten. Das Baugesuch für das restliche Areal soll im ersten Halbjahr 2024 eingereicht werden. Weitere Projekte sind in Vorbereitung, so in Basel, Zürich, Lausanne und St. Gallen.

Bereits am Laufen sind die Arbeiten am Verdichtungsbau am Blumenweg in Aarau und die Sanierung des Hochhauses an der Vonwilstrasse in St. Gallen. Auch der Ersatzneubau an der Regensdorferstrasse in Zürich macht Fortschritte.

Per Ende Juni 2023 stieg die Zahl Liegenschaften im Portfolio von 130 auf 134. Die Anzahl Wohnungen stieg von 3 771 auf 3 785. Der Marktwert des Portfolios nahm um 9.3% auf CHF 2 172.5 Mio. zu. Rund 40% der Steigerung entfiel auf das Bestandesportfolio, was die Qualität und die guten Lagen der Liegenschaften unterstreicht.

### **Fortschritte im Bereich ESG**

Bei allen Investitionen werden die klaren Zielvorgaben der ESG-Strategie des IMMOFONDS berücksichtigt. Gemäss dem aktuellen Absenkpfad soll das Portfolio bis 2045 bei Netto-Null sein (Scope 1). Im abgelaufenen Geschäftsjahr stieg der Anteil erneuerbarer Energie von 26 auf 30%. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoss sank von 16.8 auf 15.7 kg CO<sub>2</sub>e pro m<sup>2</sup>.

Um den ökologischen Fussabdruck des Portfolios weiter zu verbessern, ist bei mehreren Liegenschaften der Ersatz fossiler Heizungen, oft in Kombination mit Photovoltaik, vorgesehen. Davon erwartet die Fondsleitung in den kommenden Jahren deutliche Fortschritte.

### **Performance von 6.5%**

Der IMMOFONDS schüttet am 15. September 2023 für das Geschäftsjahr 2022/2023 unverändert CHF 13.50 pro Anteil aus. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2023 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.5%.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS erhöhte sich per 30. Juni 2023 um 2.8% auf CHF 1 434.0 Mio. Es waren unverändert 3 511 544 Anteile im Umlauf. Der Inventarwert pro Anteil stieg von CHF 397.05 auf CHF 408.35.

Der Börsenkurs des IMMOFONDS stieg im Geschäftsjahr 3.8% auf CHF 540, während der Vergleichsindex SWIIP 3.4% zurückging. Anleger erzielten mit IMMOFONDS-Anteilen eine Performance von 6.5%.

### **Positiver Ausblick**

Für das laufende Geschäftsjahr ist der IMMOFONDS zuversichtlich. Erwartet wird ein moderates Wachstum der Mieteinnahmen. So werden die jüngsten Portfoliozugänge erstmals für zwölf Monate zum Ertrag beitragen. Auch steht das Projekt Regensdorferstrasse in Zürich vor dem Abschluss. Zudem werden die Anpassungen nach der Erhöhung des Referenzzinssatzes ertragswirksam.

Insgesamt ist der IMMOFONDS solid auf Kurs. Das Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern und andere grössere Vorhaben werden die Fondsleitung in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen.

### **Präsentation für Anleger**

Am 5. September 2023 um 10.30 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresabschluss 2022/2023 des IMMOFONDS im Rahmen eines «Anleger Lunches». Die Präsentation findet im Zunfthaus zur Zimmerleuten in Zürich statt. Anmeldungen an [ir@immofonds.ch](mailto:ir@immofonds.ch).

### **Finanzkalender**

Dienstag, 5. September 2023, 10.30 – 13.30 Uhr Zunfthaus zur Zimmerleuten, Zürich	«Anleger Lunch» Präsentation für Anleger zum Geschäftsjahr 2022/2023
Mittwoch, 13. September 2023	Ex-Tag
Freitag, 15. September 2023	Valutatag Ausschüttung

**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 2.2 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](mailto:info@immofonds.ch)

Gabriela Theus, Geschäftsführerin / [gabriela.theus@immofonds.ch](mailto:gabriela.theus@immofonds.ch)

Stephan Ehram, CFO / [stephan.ehram@immofonds.ch](mailto:stephan.ehram@immofonds.ch)

**Kennzahlen IMMOFONDS (Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9)**

<b>Eckdaten</b>	<b>6.30.2023</b>	<b>6.30.2022</b>	<b>Veränderung</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	408.35	397.05	2.8%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	400.00	389.00	2.8%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	582.00	636.00	-8.5%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	448.50	505.00	-11.2%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	540.00	520.00	3.8%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E Ratio)	43.2	29.8	45.1%
Agio/Disagio	32.2%	31.0%	4.1%

**Vermögensrechnung in CHF Mio.**

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 557.9	1 423.5	9.4%
Marktwert der Liegenschaften	2 172.5	1 987.9	9.3%
Gesamtfondsvermögen	2 196.2	2 010.4	9.2%
Fremdkapital	538.9	418.9	28.7%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	24.8%	21.1%	17.7%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.60%	1.12%	42.4%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.16	5.53	-24.9%
Nettofondsvermögen	1 434.0	1 394.2	2.8%
Börsenkapitalisierung	1 896.2	1 826.0	3.8%

**Erfolgsrechnung in CHF Mio.**

	<b>2022/2023</b>	<b>2021/2022</b>	<b>Veränderung</b>
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	83.2	80.7	3.1%
Mietausfallrate <sup>1)</sup>	2.0%	2.5%	-18.0%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5.4	5.5	-1.8%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	47.5	48.8	-2.7%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2.3	3.7	-39.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	37.4	99.1	-62.3%
Gesamterfolg	87.1	151.6	-42.5%

**Rendite und Performance in %**

Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.5	2.6	-3.7%
Ausschüttungsquote	99.9	97.2	2.7%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.2	11.8	-46.8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.5	8.1	-44.8%
Anlagerendite	6.5	12.2	-47.0%
Performance	6.5	-9.5	-168.4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.2	72.2	1.3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.65	0.67	-3.0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV))	0.73	0.66	11.3%

**Umweltrelevante Kennzahlen<sup>2)</sup>**

Abdeckungsgrad in % EBF	97.3	97.3	0.0%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	30.0	26.0	15.4%
Energieverbrauch in kWh <sup>3)</sup>	51 896 203	53 903 000	-3.7%
Energieintensität in kWh pro m <sup>2</sup> EBF <sup>3)</sup>	127.2	134.7	-5.6%
Treibhausgasemissionen in kgCO <sub>2</sub> eq	6 424 456	6 739 000	-4.7%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO <sub>2</sub> eq pro m <sup>2</sup> EBF	15.7	16.8	-6.5%

<sup>1)</sup> Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

<sup>2)</sup> Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen

<sup>3)</sup> 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.