

Medienmitteilung

Jahresbericht per 30. Juni 2020

IMMOFONDS mit gutem Ergebnis

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS stieg im Geschäftsjahr 2019/2020 um 5.3% auf 1 687.1 Mio. Die Mietzinseinnahmen nahmen um 1.9% auf CHF 76.1 Mio. und der Nettoertrag um 0.8% auf CHF 45.8 Mio. zu. Die Ausschüttung bleibt bei CHF 13.50 pro Anteil stabil. Im Herbst 2020 ist eine Kapitalerhöhung von rund CHF 100 Mio. geplant.

Zürich, 7. September 2020 – «Rund 90% der Erträge des IMMOFONDS stammen aus Wohnnutzungen und waren daher nicht von der Coronapandemie beeinträchtigt», sagt Fondsleiterin Gabriela Theus. 85 Mieter von Gewerbeflächen waren von den Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung der Coronapandemie betroffen. Mit einer Mehrheit der Betroffenen konnte bis Ende Juni 2020 eine partnerschaftliche Vereinbarung getroffen werden. Im Durchschnitt wurde ihnen für zwei Monate 40% der Miete erlassen. Dies wirkte sich auf die Mietausfallrate aus, die um 0.5% auf 4.7% anstieg. Dennoch konnte der IMMOFONDS die Mietzinseinnahmen im Geschäftsjahr um 1.9% auf CHF 76.1 Mio. steigern.

Zur Finanzierung von Zukäufen wurde die Fremdverschuldung von 24.2% auf 25.0% erhöht. Trotz der höheren Fremdverschuldung nahmen die Finanzierungskosten ab, da die durchschnittlichen Zinssätze und die Zinsbindung zurückgingen. Hingegen nahmen die Aufwendungen für Unterhalt zu. Es resultierte für das Geschäftsjahr 2019/2020 per Ende Juni ein um 0.8% höherer Nettoertrag von CHF 45.8 Mio. und der Gesamterfolg nahm von CHF 78.3 Mio. auf CHF 78.4 Mio. zu. Der Fonds richtet daraus am 30. September 2020 für das Geschäftsjahr 2019/2020 eine Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus und hält damit die Ausschüttung zum zwanzigsten Mal in Folge auf demselben Niveau stabil. Die Ausschüttung erfolgt verrechnungssteuerfrei.

Investitionen stärken Portfolio

Im Geschäftsjahr investierte der IMMOFONDS CHF 8.9 Mio. in Umbauten und Renovationen. Im Lauf des Geschäftsjahres erwarb der IMMOFONDS drei Liegenschaften mit insgesamt 64 Wohnungen in Lausanne, Fribourg und Zürich für eine Investitionssumme von total CHF 33.9 Mio. Die erworbenen Liegenschaften stammen ursprünglich alle aus den 1950er und 1960er Jahren und sind voll vermietet. Aus dem Verkauf der Stockwerkeinheiten in Unterentfelden resultierte ein Erlös von CHF 4.0 Mio. Die Fondsleitung hat zudem entschieden, die Liegenschaft an der Via Nova in Domat Ems zu verkaufen.

Marktwert steigt um 5.3%

Am Ende des Geschäftsjahres hielt der Fonds 129 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1 687.1 Mio. Die Liegenschaften befinden sich schwergewichtig in den Ballungszentren der Deutschschweiz, vorab in der Region Zürich. Die Steigerung des Marktwertes um 5.3% bzw. CHF 84.7 Mio. war zu etwa der Hälfte auf marktbedingte Veränderungen und zur Hälfte auf Investitionen in neue Liegenschaften und die Entwicklung des Bestandes zurückzuführen.

Performance bei 13.9%

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS stieg per 30. Juni 2020 um 3.2% auf CHF 1 129.8 Mio. Da die Anzahl der Anteile im Umlauf bei 3 218 915 konstant blieb, nahm der Inventarwert pro Anteil von CHF 340.15 auf CHF 351.00 zu. Der Börsenkurs der Anteile stieg im Geschäftsjahr um 10.9% auf CHF 515.00. Anleger erzielten mit den IMMOFONDS-Anteilen eine Performance von 13.9%.

Kapitalerhöhung von rund CHF 100 Mio. geplant

Der IMMOFONDS hat verschiedene Projekte zur Optimierung und Verdichtung des Bestandes in der Pipeline. Für den Ersatzneubau mit 32 Wohnungen an der Regensdorferstrasse in Zürich wurde die Baubewilligung erteilt, sie ist jedoch noch nicht rechtskräftig. Der Baubeginn ist 2021 geplant. An der Bombachstrasse in Zürich plant der IMMOFONDS einen Zusatzbau mit acht Wohneinheiten. Der Baubeginn ist Anfang 2021 und der Bezug im Herbst 2021 vorgesehen. Die Testplanung für das Areal Wankdorfcity 3 in Bern wurde im Frühjahr 2020 abgeschlossen. Der IMMOFONDS als Baurechtsnehmer und die Burgergemeinde Bern als Baurechtsgeberin wollen das Gewerbeareal in den kommenden Jahren zu einem urbanen Wohn- und Arbeitsquartier umgestalten. Die Realisierung ist frühestens ab 2023 vorgesehen. Um diese Projekte voranzutreiben plant der IMMOFONDS im Herbst eine Kapitalerhöhung von rund CHF 100 Mio. durchzuführen. «Die zufließenden Gelder werden wir nutzen, um bestehende Möglichkeiten zur inneren Aufwertung des Liegenschaftsportfolios auszuschöpfen und neue Akquisitionen zu tätigen», erläutert Fondsleiterin Gabriela Theus.

AG für Fondsverwaltung ändert Namen

Die AG für Fondsverwaltung hat an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 4. September 2020 die Namensänderung in Immofonds Asset Management AG beschlossen. Mit dem gemeinsamen Auftritt von Fondsleitung und Fonds unter der Marke IMMOFONDS können Synergien realisiert und die Marktposition gestärkt werden.

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
Gabriela Theus, Geschäftsführerin
+41 44 511 99 30
gabriela.theus@immofonds.ch

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

Eckdaten	30.06.2020	30.06.2019	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 218 915	3 218 915	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	351.00	340.15	3.2%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	344.00	333.00	3.3%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	562.50	466.75	20.5%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	423.00	399.50	5.9%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	515.00	464.50	10.9%
Kurs-Gewinn-Verhältnis (P/E Ratio)	21.2	19.1	10.8%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 317.9	1 275.1	3.4%
Marktwert der Liegenschaften	1 687.1	1 602.4	5.3%
Gesamtfondsvermögen	1 704.7	1 611.6	5.8%
Fremdkapital	422.5	387.0	9.2%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.0%	24.2%	3.7%
Nettofondsvermögen	1 129.8	1 094.9	3.2%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2019/2020	2018/2019	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	76.1	74.7	1.9%
Mietausfallrate ¹⁾	4.7%	4.2%	11.4%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	5.0	4.4	12.5%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	45.8	45.4	0.8%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.6	0.6	1.1%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	32.0	32.3	-0.8%
Gesamterfolg	78.4	78.3	0.1%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.6	2.9	-9.8%
Ausschüttungsquote	95.0	95.7	-0.8%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.2	7.4	-3.3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.0	5.2	-3.7%
Anlagerendite	7.5	7.7	-3.2%
Performance	13.9	10.5	32.0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.3	75.2	-2.5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.65	0.66	-0.9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.69	0.72	-4.5%

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

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.