

Ad hoc - Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2022

IMMOFONDS steigert Mietertrag

Der IMMOFONDS blickt in einem anspruchsvollen Umfeld auf ein gutes erstes Halbjahr 2022/2023 zurück. Die Mietzinseinnahmen stiegen 2.4% auf CHF 41.2 Mio. und die Mietausfallrate sank von 2.5% auf 1.9%. Nettoertrag und Gesamterfolg erreichten Vorjahresniveau. Der Marktwert des Portfolios beträgt CHF 2.1 Mrd.

Zürich, 28. Februar 2023 – Das erste Halbjahr des Geschäftsjahres 2022/2023 war geprägt von vier Akquisitionen, die die Positionierung des Portfolios mit ertragsstarken Liegenschaften in den städtischen Zentren der Schweiz untermauern. Neu ist der IMMOFONDS auch in Genf, dem zweitgrössten Wirtschaftszentrum der Schweiz, mit Liegenschaften an attraktiven Lagen präsent. Die Neupositionierungen, Umnutzungen und Sanierungen zahlreicher Liegenschaften in den vergangenen Jahren hatten einen positiven Effekt auf die Mietausfallrate, die im Vergleich zur Vorjahresperiode von 2.5% auf 1.9% zurückging.

Höhere Mietzinseinnahmen

In der Berichtsperiode stiegen die Mietzinseinnahmen 2.4% auf CHF 41.2 Mio. Diese erfreuliche Entwicklung war auf die Akquisitionen, auf Erträge aus fertiggestellten Projekten sowie auf erfolgreiche Vermietungsaktivitäten zurückzuführen. Nettoertrag und Gesamterfolg lagen mit jeweils CHF 24.4 Mio. auf der Höhe des Vorjahres. Per 31. Dezember 2022 umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 134 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 2 113.2 Mio., was einer Zunahme von 6.3% im Vergleich zum 30. Juni 2022 entspricht.

Performance von 2.9%

Im Oktober schüttete der Fonds CHF 13.50 pro Anteil aus. Auf der Basis des Börsenkurses vom 30. Juni 2022 entspricht dies einer Ausschüttungsrendite von 2.6%. Per Ende 2022 lag der Börsenkurs auf CHF 521.00. Für die Anleger resultierte somit im 1. Halbjahr 2022/23 eine Performance von 2.9%.

Zukäufe an zentralen Lagen

Der IMMOFONDS baute das Portfolio im ersten Halbjahr mit Core-Liegenschaften an städtischen Lagen aus. Im August 2022 erwarb der Fonds je eine Wohn- und eine Geschäftsliegenschaft in Genf: In Opfikon-Glattbrugg konnte im Herbst eine kleinere Wohnliegenschaft in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Liegenschaft an der Rohrstrasse 2 / Schueppwiesenstrasse 4 gekauft werden. Ende Dezember 2022 wurde in Zürich-Altstetten eine Geschäftsliegenschaft mit rund 8700 m² Büro- und Gewerbeflächen erworben. Alle akquirierten Liegenschaften weisen einen hohen Vermietungsstand auf und verbessern die Ertragskraft des Fonds. Gleichzeitig bieten sie Entwicklungspotenzial.

Weitere Massnahmen zur Dekarbonisierung

In der Berichtsperiode wurden vier Ölheizungen durch nachhaltige Lösungen zur Wärmeversorgung ersetzt. Die Liegenschaften in Regensdorf und in Andelfingen werden neu mit Fernwärme beheizt. Die Liegenschaft St. Gallerstrasse in Wil ist mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Liegenschaft Unterdorfstrasse in Hedingen mit einer Erdsonden-Wärmepumpe ausgerüstet. Zudem wurden an der St. Gallerstrasse in Wil und der Tössfeldstrasse in Winterthur zwei weitere Photovoltaik-Anlagen mit einer Gesamtleistung von 350 kWp in Betrieb genommen. Kleinere Interventionen verbessern an diversen Standorten die Biodiversität im Aussenraum.

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 Bau schreitet voran, der Bezug ist im Winter 2023/2024 geplant. Für die Totalsanierung mit Umnutzung zum Wohnen der Liegenschaft Konradstrasse 20 in Zürich wurde das Baugesuch eingereicht. An der Vonwilstrasse in St. Gallen wird die Fassade des Hochhauses energetisch saniert. Im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern hat nach Abschluss des Architekturwettbewerbs die Projektierung begonnen, das erste Baugesuch ist eingereicht. Die Bauarbeiten des ersten Gebäudes beginnen voraussichtlich im 2. Quartal 2023 und dauern bis Ende 2024. Das Gesamtprojekt soll Ende 2028/ Anfang 2029 fertiggestellt sein.

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 1. Halbjahr 2022/2023 (Valoren-Nr. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9) (ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2022	30.06.2022	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 511 544	3 511 544	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	390.50	397.05	-1.7%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	383.00	389.00	-1.5%
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	521.00	520.00	0.2%
Agio/Disagio	33.4%	31.0%	7.9%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

	31.12.2022	30.06.2022	Veränderung
Gestehungskosten der Liegenschaften	1 548.8	1 423.5	8.8%
Marktwert der Liegenschaften	2 113.2	1 987.9	6.3%
Gesamtfondsvermögen	2 138.0	2 010.4	6.3%
Fremdkapital	556.4	418.9	32.8%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	26.3%	21.1%	25.0%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.48%	1.12%	32.1%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.42	5.53	-20.1%
Nettofondsvermögen	1 371.2	1 394.2	-1.7%
Börsenkapitalisierung	1 829.5	1 826.0	0.2%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2022/2023	1. Halbjahr 2021/2022	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	41.2	40.2	2.4%
Mietausfallrate ¹⁾	1.9	2.5	-25.4%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2.6	2.9	-8.1%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	24.4	24.3	0.4%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Gesamterfolg	24.4	24.3	0.4%

Rendite und Performance in %

	1. Halbjahr 2022/2023	1. Halbjahr 2021/2022	Veränderung
Ausschüttung pro Anteil in CHF ²⁾	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.6	2.2	17.8%
Ausschüttungsquote	97.2	99.0	-1.8%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	1.7	1.9	-7.9%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	1.3	1.4	-5.3%
Anlagerendite 1. Halbjahr	1.8	2.0	-9.4%
Performance 1. Halbjahr	2.9	7.0	-59.2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.0	73.4	0.8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV)) 1. Halbjahr	0.32	0.32	0.3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV)) 1. Halbjahr	0.36	0.28	30.1%

Umweltrelevante Kennzahlen³⁾

	1. Halbjahr 2022/2023	1. Halbjahr 2021/2022
Abdeckungsgrad in % EBF	97.3	n/a
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	26.0	n/a
Energieverbrauch in kWh ⁴⁾	53 903 000	n/a
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	86.3	n/a
Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ eq	6 739 000	n/a
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ eq pro m ² EBF	16.8	n/a

¹⁾ Umfasst Periodenleerstände, Mietzinsreduktionen und Veränderungen der Debitorenbestände

²⁾ Ausschüttung des Vorjahres

³⁾ Nicht geprüfte Kennzahlen, Stand 30. Juni 2022

⁴⁾ 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.