



IMMOFONDS  
asset management



IMMOFONDS  
solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

# Jahresbericht

per 30. Juni 2020



## IMMOFONDS mit gutem Ergebnis

07-09-2020

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.

«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 Bau-beginn 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.

### **Weitere Informationen**

Immofonds Asset Management AG  
Gabriela Theus, Geschäftsführerin  
+41 44 511 99 30  
[gabriela.theus@immofonds.ch](mailto:gabriela.theus@immofonds.ch)