



IMMOFONDS

asset management



IMMOFONDS mit erfreulichem Jahresabschluss

05-09-2024

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS ist im Geschäftsjahr 2023/2024 um 7.0% auf CHF 2 325.1 Mio. gestiegen. Die Mietzinseinnahmen nahmen um 3.4% auf CHF 86.0 Mio. zu. Mit der unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erzielen Anleger eine Ausschüttungsrendite von 2.5% zum Schlusskurs per 30. Juni 2024. Die geplante Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 150 Mio. startet am 17. September 2024.

Zürich, 5. September 2024 – Der IMMOFONDS blickt auf ein erfreuliches Geschäftsjahr zurück. Der Ertrag stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3.8% auf CHF 86.6 Mio. Das Wachstum ist hauptsächlich auf die höheren Mietzinseinnahmen zurückzuführen, die um 3.4% auf CHF 86.0 Mio. zunahmen. Den Ausschlag gaben die referenzzinssatzbedingten Mietzinsanpassungen, Zusatzeinnahmen aus Zukäufen der letzten 24 Monate und die Fertigstellung von Projekten. Das operative Liegenschaftsresultat verbesserte sich auf CHF 76.9 Mio. (+2.6%). Der Nettoertrag ging insbesondere aufgrund höherer Hypothekarzinsen um 2.4% auf CHF 46.3 Mio. zurück. Der Gesamterfolg stieg um 28.5% auf CHF 112.0 Mio. gegenüber CHF 87.1 Mio. im Vorjahr.



Portfoliowert steigt um 7%

Der Marktwert des Liegenschaftenportfolios stieg per Ende Juni 2024 um 7.0% auf CHF 2 325.1 Mio., was einem Plus von CHF 152.6 Mio. entspricht. Das Bestandesportfolio wurde dabei um 4.7% aufgewertet. Das spiegelt die höheren Erträge der IMMOFONDS-Liegenschaften, ihre gute Lage und die Portfolioqualität. Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS nahm per 30. Juni 2024 um 4.5% auf CHF 1 498.5 Mio. zu. Der Inventarwert pro Anteil stieg von CHF 408.35 auf CHF 426.75.

ESG: Fortschritte in der Dekarbonisierung

Die Dekarbonisierung des Portfolios blieb im Geschäftsjahr 2023/2024 ein wichtiges Ziel. Der Anteil der nicht-fossilen Energieträger (erneuerbare Energien) am Verbrauch erreichte 28%. Da die umweltrelevanten Kennzahlen erstmals nach REIDA-Methodik ermittelt wurden, ist dieser Wert nicht direkt mit dem Vorjahreswert vergleichbar. Der CO₂-Ausstoss pro Quadratmeter Energiebezugsfläche liegt bei 17.4 kg CO₂e (Scope 1+2). In den kommenden Jahren sind deutliche Fortschritte in der Energiebilanz und im CO₂-Ausstoss zu erwarten.

Anlagerendite bei 8.1%

Der IMMOFONDS schüttet am 18. September 2024 für das Geschäftsjahr 2023/2024 erneut CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Die Anteilscheine werden am 16. September 2024 ex-Dividende gehandelt. Bezogen auf den Börsenkurs vom 30. Juni 2024 beträgt die Ausschüttungsrendite 2.5%. Dies entspricht einem Renditevorteil von 1.9% verglichen mit der Rendite der Bundes-obligationen zum gleichen Zeitpunkt.

Die Anteile des IMMOFONDS schlossen das Geschäftsjahr 2023/2024 mit einem Börsenkurs von CHF 534 (-1.1%). Die Performance betrug im Geschäftsjahr 1.5% (VJ 6.5%) und die Anlagerendite erreichte 8.1% (VJ 6.5%).

Positiver Ausblick

Der IMMOFONDS ist mit der definierten Strategie auf Kurs und für die Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2024/2025 zuversichtlich. Die Mietzinseinnahmen werden aufgrund des jüngsten Portfoliozugangs und der fertig gestellten Neubauten in Zürich und Aarau zunehmen. Zudem sind die erfolgten Mietzinsanpassungen aufgrund der Erhöhung des Referenzzinssatzes ganzjährig ertragswirksam. Auf der Ausgabenseite werden sich tiefere Finanzierungskosten positiv auswirken. Die Fondsleitung erwartet ein Jahresergebnis über Vorjahr, was eine Ausschüttung auf Vorjahresniveau erlauben wird. Das Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern und andere grössere Vorhaben werden die Fondsleitung in den nächsten Jahren intensiv beschäftigen.



Geplante Kapitalerhöhung startet am 17. September 2024

Zur Finanzierung des weiteren Wachstums führt die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG in der Zeit vom 17. September 2024 bis zum 25. September 2024, 12.00 Uhr MESZ, für den IMMOFONDS eine Kapitalerhöhung von rund CHF 150 Mio. durch.

Die zusätzlichen Mittel sind insbesondere für die zweite Bauetappe im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern vorgesehen. Des Weiteren werden die Mittel zur Umsetzung bereits geplanter ESG-Massnahmen und anderer kleinerer Bauprojekte im Portfolio sowie zum Abbau der Fremdverschuldung eingesetzt.

«Die geplante Emission erlaubt es bestehenden und neuen Anlegern, sich an einem grundsoliden Immobilienportfolio und einem der innovativsten Stadtbauprojekte der Schweiz zu beteiligen. Mit Wankdorfcity 3 interpretieren wir urbanes Zusammenleben neu: Wir schaffen Raum für rund 500 Wohnungen und etwa 3 000 Arbeitsplätze sowie Grün- und Freizeitflächen auf unterschiedlichen Ebenen. Durch dieses Projekt und weitere nachhaltige Investitionen im Bestandesportfolio realisieren wir zukünftiges Wert- und Ertragspotenzial, an dem die Anleger partizipieren können», erläutert Gabriela Theus, Geschäftsführerin der Immofonds Asset Management AG.

Die Kapitalerhöhung soll unter Wahrung der Bezugsrechte der bisherigen Anteile erfolgen. Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. 10 Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteilscheins (Bezugsverhältnis 10:1). Die Bezugsrechte sind vom 17. September 2024 bis 23. September 2024 an der SIX Swiss Exchange handelbar. Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 16. September 2024 nach Handelsschluss. Die bestehenden Anteile des IMMOFONDS werden ab dem 17. September 2024 ex Bezugsrecht gehandelt.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung werden somit maximal 351 154 neue Anteile ausgegeben. Der Bezugspreis beträgt CHF 425.00 netto pro neuen Anteil des IMMOFONDS.

In der Annahme, dass alle Bezugsrechte ausgeübt werden und die Kapitalerhöhung im vollen Umfang durchgeführt wird, ergibt sich ein Transaktionsvolumen von rund CHF 150 Mio. Die neuen Anteile sind für das Geschäftsjahr 2024/2025, welches am 1. Juli 2024 begonnen hat, voll ausschüttungsberechtigt. Der Ausgabepreis wurde gemäss Fondsvertrag (§ 17) festgelegt. Die genaue Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Die Liberierung erfolgt voraussichtlich am 27. September 2024.

Die Fondsleitung informierte bereits am 7. Juni 2024 mittels Medienmitteilung (Ad Hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR) auf der Internetseite www.immofonds.ch und der Publikationsplattform www.swissfunddata.ch über die geplante Kapitalerhöhung und hat nun die Emissionskonditionen festgelegt.