

## Medienmitteilung

---

IMMOFONDS / Halbjahresbericht per 31. Dezember 2024

### IMMOFONDS mit Ertragssteigerung im ersten Halbjahr 2024/2025

**Der IMMOFONDS hat im ersten Halbjahr 2024/2025 den Ertrag deutlich gesteigert. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 7.6% auf CHF 45.4 Mio. und der Nettoerfolg nahm um 10% auf CHF 26.1 Mio. zu.**

Zürich, 27. Februar 2025 – Die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG verwaltet das Portfolio des IMMOFONDS weiterhin aktiv, um für die Anleger Wert zu schaffen und die Portfolioqualität zu stärken. In Basel wurde eine langfristig an die Universität Basel vermietete Liegenschaft erworben, die mit ihrem soliden Cashflow die Ertragskraft des Fonds stärkt. Die Dekarbonisierung des Portfolios wird konsequent umgesetzt. Im ersten Halbjahr 2024/2025 wurden diverse Heizanlagen nachhaltig ersetzt und fünf zusätzliche Photovoltaikanlagen in Betrieb genommen. Weiter wurde der IMMOFONDS 2024 erstmals offiziell im GRESB-Rating bewertet und erzielte auf Anhieb eine 4-Sterne-Bewertung sowie die Green-Star-Auszeichnung.

#### Deutliches Ertragswachstum

Die Mietzinseinnahmen stiegen um 7.6% auf CHF 45.5 Mio. (Vorjahr: 42.3 Mio.) Zum Wachstum der Mietzinseinnahmen trugen zu je einem Drittel Erträge aus fertig gestellten Projekten, Mietzinsanpassungen als Folge des erhöhten Referenzzinssatzes und Akquisitionen bei. Unter Berücksichtigung der weiteren Erträge stieg der Ertrag um 9.8% auf CHF 47.0 Mio. (Vorjahr: CHF 42.8 Mio.). Der Nettoertrag und der Gesamterfolg stiegen um je 10% auf jeweils CHF 26.1 Mio. (Vorjahr: CHF 23.8 Mio.).

Ende 2024 umfasste das Portfolio des IMMOFONDS 136 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 2.4 Mrd. Die Wertsteigerung um gut CHF 80 Mio. ist je hälftig auf Investitionen ins Portfolio und die Akquisition in Basel zurückzuführen.

#### Umfangreiche Projekte

Im ersten Halbjahr 2024/2025 wurden drei Projekte – ein Ergänzungsbau in Aarau und Sanierungsarbeiten in St. Gallen sowie Rapperswil-Jona – abgeschlossen. In Winterthur haben die Umnutzungsarbeiten eines Geschosses in der Liegenschaft an der Tössfeldstrasse begonnen. Der Bezug der sechs Kleinwohnungen ist per April 2025 geplant.

Für zwei Projekte in der Westschweiz und eine Umnutzung in Basel wurde das Baugesuch eingereicht. Das Projekt «Townhouses» in La Tour-de-Peilz schafft in einem Ergänzungsbau zehn neue Wohnungen und soll 2025 starten. In Prilly ist die Sanierung und Aufstockung der bestehenden Gebäude an der Avenue de Chantegrive geplant. Zudem soll die Liegenschaft um zwei Neubauten ergänzt werden. Dadurch entstehen rund 60 zusätzliche Wohnungen. Der Baubeginn ist 2026/2027 vorgesehen. Und in Basel werden die Liegenschaften an der Nauenstrasse umgenutzt und erweitert. Anstelle der heutigen Büro- und Gewerbeliegenschaften entsteht an zentraler Lage eine Wohnliegenschaft mit 60 Wohnungen. Die Realisierung ist ab 2026 geplant.

#### Baufortschritte in Wankdorfcity 3

Im Grossprojekt Wankdorfcity 3 in Bern sind die Bauarbeiten am ersten Dienstleistungsgebäude weit fortgeschritten. Der Bezug der voll vermieteten Flächen ist im Mai 2025 geplant. An der Shedhalle und

am Magazingebäude haben erste Sanierungsarbeiten begonnen. Im Oktober 2024 wurde das Baugesuch für das Hauptprojekt bewilligt. Der Baustart ist im Februar 2025 geplant. Der Bezug der ersten Gebäude ist im zweiten Halbjahr 2027 vorgesehen, bis 2029 soll Wankdorfcity 3 vollständig gebaut sein. Es entstehen fast 500 Wohnungen und Büro- und Gewerbeflächen für etwa 3 000 Arbeitsplätze.

### **Starke Performance**

Im Herbst 2024 flossen dem IMMOFONDS durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung Neugelder in Höhe von CHF 145.5 Mio. zu, die vorwiegend zur Realisation der laufenden Bauprojekte eingesetzt werden sollen. Die Anzahl der Anteile ist von 3 511 544 um 10% auf 3 862 698 gestiegen. Der Inventarwert je Anteil (NAV) betrug Ende 2024 CHF 420.10 (Ende Juni 2024 CHF 426.75).

Der IMMOFONDS schüttete im September 2024 unverändert CHF 13.50 pro Anteil an die Anleger aus. Das entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.5% auf dem Börsenkurs vom 30. Juni 2024. Ende 2025 lag der Schlusskurs bei CHF 582.00 pro Anteil. Die Performance für das erste Halbjahr 2024/2025 betrug 13.4%.

### **Ausblick**

Für das Gesamtjahr 2024/2025 ist im Vergleich zum Vorjahr von einem weiteren Anstieg der Mietzinseinnahmen auszugehen. Die Finanzierungskosten dürften sinken. Auf der gestärkten Ertragsbasis ist ein höherer Nettoertrag zu erwarten.

**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 2.5 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)



## IMMOFONDS / Kennzahlen 1. Halbjahr 2024/2025 (Ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	31.12.2024	30.06.2024	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	3 862 698	3 511 544	10.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	420.10	426.75	-1.6%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	399.00	418.00	-4.5%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	598.00	580.00	3.1%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	518.00	485.00	6.8%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	582.00	534.00	9.0%
Agio/Disagio	38.5%	25.1%	53.3%

### Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 704.3	1 626.0	4.8%
Marktwert der Liegenschaften	2 406.5	2 325.1	3.5%
Gesamtfondsvermögen	2 430.8	2 348.9	3.5%
Fremdkapital	558.4	597.2	-6.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	23.2%	25.7%	-9.7%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.45%	1.63%	-11.0%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	4.14	3.49	18.6%
Nettofondsvermögen	1 622.7	1 498.5	8.3%
Börsenkapitalisierung	2 248.1	1 875.2	19.9%

### Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 24/25	1. Halbjahr 23/24	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	45.5	42.3	7.6%
Mietausfallrate <sup>1)</sup>	1.7%	2.1%	-19.3%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3.7	2.9	29.9%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	26.1	23.8	10.0%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Gesamterfolg	26.1	23.8	10.0%

### Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF <sup>2)</sup>	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.06.	2.5	2.5	0.0%
Ausschüttungsquote zum 30.06.	99.9	99.9	0.0%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	1.6	1.7	-4.1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	1.2	1.3	-3.4%
Anlagerendite 1. Halbjahr	1.7	1.7	-3.0%
Performance 1. Halbjahr	13.4	-1.1	n/a
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73.0	74.3	-1.8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV)) 1. Halbjahr	0.31	0.31	-0.2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV)) 1. Halbjahr	0.36	0.37	-2.6%

### Umweltrelevante Kennzahlen<sup>3)</sup>

	30.06.2024	30.06.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad in % EBF	93.3	97.3	-4.1%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	27.8	30.0	-7.3%
Energieverbrauch in MWh (exkl. Mieterstrom)	44 867	42 825	4.8%
Energieintensität in kWh pro m <sup>2</sup> EBF	115.5	105.0	10.0%
Treibhausgasemissionen in t CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	6 781	8 709	-22.1%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF, Scope 1	16.2	15.7	3.2%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO <sub>2</sub> e pro m <sup>2</sup> EBF, Scope 1+2	17.4	21.3	-18.3%

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

<sup>2)</sup> Ausschüttung des Vorjahres

<sup>3)</sup> Gemäss Zirkular 04/2022 und 06/2023 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Berechnung nach REIDA, Werte beziehen sich auf das Kalenderjahr 2023

<sup>4)</sup> Scope 1+2, Vorjahreswert angepasst

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.