



Jahresbericht per 30. Juni 2009

IMMOFONDS überzeugt mit nachhaltigem Wachstum

Im Geschäftsjahr 2008/2009 bewährte sich einmal mehr die auf Werterhaltung ausgerichtete Anlagestrategie des IMMOFONDS. Dank der hohen Standort- und Objektqualität der Immobilien im Portfolio profitieren Anleger wie im Vorjahr von einer Ausschüttungs-Rendite von 3,8 %. Das Fondsvermögen stieg per 30. Juni 2009 um 7 % auf CHF 1'063,4 Mio. und damit erstmals über die Milliardenmarke.

Zug, im September 2009 – An der Börse SIX notierte der IMMOFONDS per 30. Juni 2009 bei CHF 360.00 – eine Steigerung von 2,1 % gegenüber dem Stand von CHF 352.75 zwölf Monate zuvor. In einer Periode, in der Aktien hohe Verluste und extreme Kursschwankungen verzeichneten, hielten sich die IMMOFONDS-Papiere ausgezeichnet. Zwar konnte sich der Kurs einer kurzzeitigen Baisse aufgrund der allgemeinen Börsenstimmung nicht entziehen, doch insgesamt honorierten die Anleger den IMMOFONDS als wertbeständige Anlage mit stabiler Rendite. Dies widerspiegelt sich auch im Agio des Börsenkurses zum Inventarwert, welches per 30. Juni 2009 21,7 % erreichte. Dank dem guten Geschäftsgang blieb die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahr unverändert bei CHF 13.50 pro Anteil, woraus sich eine attraktive Rendite von 3,8 % errechnet.

Qualität als Grundlage für Werthaltigkeit

Im Berichtsjahr stieg das Gesamtfondsvermögen um 7 % auf CHF 1'063,4 Mio. und überschritt erstmals die Milliardengrenze. Entsprechend der Strategie des IMMOFONDS ist der Hauptteil des Vermögens in Wohnimmobilien investiert (84,5 % der Verkehrswerte per 30. Juni 2009). Der IMMOFONDS konzentriert sich vor allem auf Liegenschaften in Agglomerationen von städtischen Zentren sowie auf Liegenschaften in Grosszentren selbst, wo die Nachfrage nach hochwertigen Mietwohnungen gross ist. Bezüglich Qualität der Wohnungen haben die konsequent durchgeführten Sanierungen der Liegenschaften eine grosse Bedeutung. Im Geschäftsjahr wurden dafür CHF 13,3 Mio. aufgewendet. Als wichtiger Qualitätsmassstab dient die Mietzinsausfallrate, die bezogen auf die Sollnettomietzinse auf 2,1 % (im Vorjahr 3,0 %) sank.

Fremdfinanzierung leicht erhöht

Der Wert des Portfolios stieg im Berichtsjahr um CHF 63,5 Mio. auf CHF 1'054,7 Mio. Für die Wertsteigerung waren Käufe, Neubauten und Sanierungsmassnahmen mit wertvermehrendem Charakter verantwortlich. So flossen CHF 60,5 Mio. unter anderem in Bauprojekte in Adliswil, Allschwil und Domat/Ems. Eine Liegenschaft in Wittenbach/SG, welche die Anforderungen der Anlagestrategie nicht erfüllte, wurde veräussert. Das Anlageportfolio des IMMOFONDS umfasste per 30. Juni 2009 220 Liegenschaften (Vorjahr 213) in 58 Ortschaften in der Schweiz. Neben den 3264 (+75) Mietwohnungen gehörten weitere 3708 (+143) Objekte zum Bestand wie Büroräume, Gewerbeflächen und Parkplätze.

Der Ausbau des Liegenschaftsbestands wurde vor allem durch die Erhöhung der hypothekarischen Belastung von CHF 132 Mio. auf CHF 192 Mio. finanziert. Die durchschnittliche Hypothekarquote ist mit 18,5 % (Vorjahr 13,5 %) noch immer sehr konservativ und liegt deutlich unter dem gesetzlich



zulässigen Wert von 50 %. Das Nettofondsvermögen betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 799,3 Mio. Daraus errechnet sich ein Inventarwert pro Anteil von CHF 295.90.

Mietzinseinnahmen gestiegen

Die Mietzinseinnahmen stiegen im Berichtsjahr um 6,9 % auf CHF 61,5 Mio. Auf der Aufwandseite blieben die Kosten für den ordentlichen Unterhalt und Reparaturen mit 7 % der Mietzinseinnahmen stabil. Der höheren hypothekarischen Belastung entsprechend stieg der Aufwand für Hypotheken um CHF 0,6 Mio. auf CHF 6,2 Mio.

Im Geschäftsjahr resultierte aus der Geschäftstätigkeit ein Nettoertrag von CHF 36,3 Mio. (+ 23,7 %). Die Neubewertung der Liegenschaften und die Neuberechnung der Liquidationssteuern hatten nicht realisierte Kapitalgewinne zur Folge. Daher belief sich der Gesamterfolg des Geschäftsjahrs auf CHF 41,1 Mio., gegenüber CHF 35,1 Mio. dem Vorjahr. Die Steigerung erklärt sich im Wesentlichen damit, dass der Gesamterfolg im Vorjahr durch die Zuweisung von Rückstellungen um CHF 5,3 Mio. vermindert worden war, während im Berichtsjahr keine Rückstellungen vorgenommen wurden.

Kennzahlen IMMOFONDS (in CHF)

<i>Per 30. Juni</i>	<i>2008/2009</i>	<i>2007/2008</i>
Nettoertrag	36,3 Mio.	29,5 Mio.
Kapitalgewinn	4,3 Mio.	5,6 Mio.
Ausschüttung	13.50	13.50
Gesamtvermögen	1'063,4 Mio.	998 Mio.
Liegenschaftsbestand	1'054,7 Mio.	978,2 Mio.
Nettofondsvermögen	799,3 Mio.	794,7 Mio.
Inventarwert pro Anteilschein	295.90	294.20
Anzahl Anteilscheine	2 701 187	2 701 187

Der IMMOFONDS (Valoren-Nummer 977'876) wurde 1955 gegründet und gehört zu den zehn grössten börsenkotierten Immobilienfonds der Schweiz. Der Fonds investiert ausschliesslich in schweizerische Immobilienwerte, dies zu rund 85% in konjunkturresistente Wohnliegenschaften in städtischen Zentren und Agglomerationen mit überdurchschnittlicher Rendite. Im Zentrum der Anlagepolitik steht das qualitative Wachstum des Immobilienportfolios. Erklärtes Anlageziel des Fonds ist die langfristige Substanzerhaltung unter Ausschüttung einer attraktiven Rendite.

Weitere Informationen

René Foschi, Mitglied der Geschäftsleitung

AG für Fondsverwaltung, Poststrasse 12, 6300 Zug

Telefon: 041 711 99 30, info@immofonds.ch