



Jahresbericht per 30. Juni 2008

## **IMMOFONDS knapp an der Milliardengrenze**

**Im Geschäftsjahr 2007/2008 stellte der IMMOFONDS erneut seine Qualitäten als stabile Wertanlage unter Beweis. Mit einer unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 errechnet sich eine attraktive Rendite von 3,8%. Das Fondsvermögen erreichte per 30. Juni 2008 knapp die Milliardengrenze.**

*Zug, im September 2008* – Im schwierigen Börsenumfeld der vergangenen zwölf Monate schätzten Anleger die Stabilität von Immobilienanlagen. An der Börse SWX notierte der IMMOFONDS per 30. Juni 2008 bei CHF 352.75 auf dem Niveau des Vorjahres. Um der grossen Nachfrage nach Anteilen und der qualitativen Wachstumsstrategie gerecht zu werden, führte der Fonds im Herbst eine Kapitalerhöhung von CHF 48 Mio. durch. Dies ist der Hauptgrund für die Zunahme des Gesamtfondsvermögen um 5,2% auf CHF 998 Mio. (Vorjahr CHF 948,8 Mio.). Aufgrund von Käufen, Neubauten und der Aktivierung von Sanierungsmassnahmen mit wertvermehrendem Charakter stieg der Wert der Liegenschaften insgesamt um CHF 52,7 Mio. auf CHF 978,2 Mio.

### **Tiefe Hypothekarquote**

Der IMMOFONDS ist mit einer hypothekarischen Belastung von 13,5% konservativ finanziert, was sich im volatilen Finanzumfeld einmal mehr auszahlte. Die Hypothekarschulden mussten im Vergleich zur Zunahme des Liegenschaftenbestandes lediglich um CHF 4 Mio. auf CHF 132 Mio. (+3,1%) erhöht werden. Das Nettofondsvermögen betrug am Ende des Berichtsjahrs CHF 794,7 Mio. (Vorjahr CHF 741,3 Mio.). Daraus errechnet sich ein Inventarwert pro Anteil von CHF 294.20 (Vorjahr CHF 292.75).

### **Mietzinseinnahmen gestiegen**

Im Berichtsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen des IMMOFONDS um 5,4% auf CHF 57,6 Mio. Die Zunahme ist auf den höheren Immobilienbestand und die marktgerechten Anpassungen der Mieten in den sanierten Liegenschaften zurückzuführen. Auf der Aufwandseite blieben die Kosten für den ordentlichen Unterhalt und für Reparaturen erfreulicherweise auf Vorjahresniveau. Im Verhältnis zum grösseren Liegenschaftenbestand entsprechen diese Kosten 7% (Vorjahr 8%) aller Mietzinseinnahmen. Der Nettoertrag des Geschäftsjahres belief sich auf CHF 29,5 Mio. Die Neuschätzung der Liegenschaften inklusive der Liquidationssteuern erhöhten die nicht realisierten Kapitalgewinne auf CHF 5,6 Mio. Das Geschäftsjahr schloss daher mit einem Gesamterfolg von CHF 35,1 Mio. (Vorjahr CHF 35,6 Mio.). Auch dieses Jahr wurde eine attraktive Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil beschlossen, was eine Direktrendite von 3,8% ergibt. IMMOFONDS etabliert sich somit weiter als sichere und wertbeständige Anlage – auch in turbulenten Finanzzeiten.

### **Konsequent in Sanierung, Erwerb und Neubau**

Während des Geschäftsjahres betrug die Leerstandsquote bezogen auf die Sollnettomietzinse 3% (Vorjahr 1,9%). Der Anstieg begründet sich vorwiegend in der Kündigung eines grösseren Geschäftsmieters in Weinfelden, in anfänglichen Wohnungsleerständen bei Neubauten sowie im



Sockelleerstand bei Nebenobjekten wie Garagen und Parkplätzen. Die Mietzinsausfallrate sollte sich im nächsten Geschäftsjahr wieder zurückbilden. Dafür sorgen die Top-Lagen der Liegenschaften, das konsequente Investitionsprogramm zur Werterhaltung der baulichen Attraktivität der Wohnobjekte sowie die professionelle Bewirtschaftung und Vermarktung der Mietobjekte. Im Rahmen des langjährigen Sanierungsprogramms hat der IMMOFONDS erneut CHF 16 Mio. in umfassende Renovationen von bestehenden Liegenschaften investiert. Insgesamt betrug die Investitionssumme für Sanierungen seit dem Jahr 2000 rund CHF 190 Mio.

Im Geschäftsjahr 2008 wurden keine Objekte aus dem Bestand veräussert. Hingegen kaufte der Fonds je zwei Mehrfamilienhäuser in Uster und Hedingen. Beträchtliche Mittel in der Höhe von CHF 20,5 Mio. flossen in diverse laufende Bauprojekte sowie in ein neues Grossprojekt in Root bei Luzern mit vier Mehrfamilienhäusern.

Das Anlageportfolio des IMMOFONDS umfasste am Ende der Berichtsperiode 213 Liegenschaften (Vorjahr 205) in mehr als 50 Ortschaften in der Schweiz. Neben den 3189 (+122) Mietwohnungen gehörten weitere 3565 (+221) Objekte zum Bestand wie Büroräume, Gewerbeflächen, Garagen und Parkplätze.

**Kennzahlen IMMOFONDS (in CHF)**

<i>Per 30. Juni</i>	<i>2007/2008</i>	<i>2006/2007</i>
Nettoertrag	29,5 Mio.	34,2 Mio.
Kapitalgewinn	5,6 Mio.	0,7 Mio.
Ausschüttung	13.50	13.50
Gesamtvermögen	998 Mio.	948,8 Mio.
Liegenschaftenbestand	978,2 Mio.	925,5 Mio.
Nettofondsvermögen	794,7 Mio.	741,3 Mio.
Inventarwert pro Anteilschein	294.20	292.75
Anzahl Anteilscheine	2 701 187	2 532 363

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](mailto:info@immofonds.ch)