



Jahresbericht per 30. Juni 2007

## **IMMOFONDS baut Liegenschaftenbestand aus**

**Im abgelaufenen Geschäftsjahr baute der an der SWX Swiss Exchange kotierte IMMOFONDS den Liegenschaftenbestand auf über 200 Grundstücke aus und steigerte das Gesamtvermögen um 10% auf CHF 948,8 Mio. Die Ausschüttung bleibt mit CHF 13.50 unverändert hoch und entspricht einer attraktiven Direktrendite von 3,8%.**

*Zug, im September 2007* – Im Geschäftsjahr 2006/2007 setzte der IMMOFONDS seine auf Nachhaltigkeit und Qualität ausgerichtete Geschäftsstrategie fort und erhöhte das Fondsvermögen gegenüber dem Vorjahr von CHF 863,0 Mio. auf CHF 948,8 Mio. (+ 10%). Vom Gesamtvermögen entfielen CHF 926 Mio. auf den Liegenschaftenbestand (+ CHF 82 Mio.). Die Hypothekarschulden des Fonds beliefen sich auf CHF 128 Mio. Die Fremdfinanzierungsquote ist mit 13,8% (Vorjahr 13,6%) anhaltend sehr konservativ und der IMMOFONDS liegt deutlich unter der gesetzlich zulässigen Belehnungsgrenze von 50%. Das Nettofondsvermögen nach Abzug der geschätzten Liquidationssteuern stieg von CHF 670,8 Mio. auf CHF 741,3 Mio. Damit resultierte per 30. Juni 2007 ein leicht höherer Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 292.75 (Vorjahr CHF 291.35).

Im Berichtsjahr steigerte der IMMOFONDS die Mietzinseinnahmen um 8,8 % auf CHF 54,6 Mio. (Vorjahr CHF 50,2 Mio.). Diese Zunahme kam dank der Zukäufe von Immobilien, der fertig erstellten Neubauprojekte sowie dank der marktgerechten Erhöhung der Mieten in den sanierten Liegenschaften zu Stande. Trotz einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 2 Mio. konnte der Nettoertrag um rund CHF 3 Mio. auf 34,2 Mio. erhöht werden. Aufgrund des wiederum guten Geschäftsergebnisses wird die Ausschüttung auf hohen CHF 13.50 pro Anteil beibehalten. Daraus errechnet sich eine attraktive Ausschüttungsrendite von 3,8%.

Anleger honorieren die stabile Entwicklung des Fonds mit einer hohen Nachfrage. Die Kurse der an der SWX Swiss Exchange kotierten Anteilscheine bewegten sich im Berichtsjahr zwischen CHF 333.50 und CHF 358.75. Das Agio gegenüber dem Inventarwert betrug per 30. Juni 2007 20,5%.

### **Immobilienportfolio weiter optimiert**

Die Auslastung der Liegenschaften war während des Geschäftsjahres erneut ausgezeichnet. Die Leerstandsquote bezogen auf die Sollnettomietzinse betrug lediglich 1,9% (Vorjahr 1,6 %). Dies spricht für die ausgezeichnete Lage, den guten Zustand und die professionelle Vermarktung und den Unterhalt der Liegenschaften. Der IMMOFONDS setzt die strategischen Vorgaben hinsichtlich Qualität konsequent um. So wurden im Zuge des Sanierungsprogramms verschiedene Liegenschaften für insgesamt CHF 11,6 Mio. grundlegend renoviert. Gleichzeitig veräusserte der Fonds Liegenschaften in Chur, Weinfelden und Zürich, die den Qualitätskriterien nicht mehr entsprachen. Diese Verkäufe brachten einen Erlös von insgesamt CHF 14,2 Mio. Darin enthalten sind Kapitalgewinne in der Höhe von CHF 0,7 Mio.



Gleichzeitig investierte der IMMOFONDS erneut substanzielle Mittel in der Höhe von CHF 30,3 Mio. in Neubauprojekte. Im Lauf des Geschäftsjahres kamen Projekte für Wohnüberbauungen in Brugg, Domat/Ems und Niederrohrdorf dazu. In Bülach erwarb der Fonds zudem drei und in Zürich zwei Mehrfamilienhäuser. Die Immobilienkäufe und die Investitionen in Neubauten wurden durch die Verkäufe und den Mittelzufluss aus der Emission im Herbst 2006 in der Höhe von CHF 65 Mio. finanziert.

Das Anlageportfolio des IMMOFONDS umfasste am Ende der Berichtsperiode 205 Liegenschaften (Vorjahr 193) in 52 Ortschaften in der Schweiz. Neben den 3067 (+102) Mietwohnungen gehörten weitere 3344 (+258) Objekte zum Bestand wie Büroflächen, Läden und andere Gewerberäume, aber auch Garagen und Parkplätze.

**Kennzahlen IMMOFONDS (in CHF)**

<i>Per 30. Juni</i>	<i>2006/2007</i>	<i>2005/06</i>
Nettoertrag	34,2 Mio.	31,1 Mio.
Kapitalgewinn/-verlust	0,7 Mio.	-0,3 Mio.
Ausschüttung	13.50	13.50
Gesamtvermögen	948,8 Mio.	863 Mio.
Liegenschaftenbestand	925,5 Mio.	843,1 Mio.
Nettofondsvermögen	741,3 Mio.	670,8 Mio.
Inventarwert pro Anteilschein	292.75	291.35
Anzahl Anteilscheine	2 532 363	2 302 148

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 über 90% 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