



Jahresbericht per 30. Juni 2013

## **IMMOFONDS hält Ausschüttung stabil und erhöht Kapital**

**Der IMMOFONDS erzielte im Geschäftsjahr per 30. Juni 2013 bei einer unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 eine attraktive Barrendite von 3,5 % und eine Anlagerendite von 4,6 %. Im November 2013 ist eine Neuemission von rund CHF 87 Mio. geplant.**

Zug, 20. September 2013. Im Geschäftsjahr 2012/2013 setzte der IMMOFONDS seine Strategie der Optimierung und Erneuerung des Bestandes der Wohnliegenschaften fort. Der Fonds hat die Marktsituation genutzt, um Liegenschaften mit zu geringen Zukunftschancen in Basel, St. Gallen und Weinfelden zu verkaufen. Eines der verkauften Objekte war sanierungsbedürftig und wies ein zu geringes Potential auf; die beiden andern entsprachen nicht der Kernstrategie. Aus dem Verkauf der Liegenschaften und weiterer vier Stockwerkeinheiten in Allschwil resultierte ein Erlös von CHF 36,9 Mio. und ein Nettogewinn von CHF 6,8 Mio. Den Erlös investierte der IMMOFONDS per 1. Juli 2013 in ein grösseres Portfolio von vier Liegenschaften an hervorragenden Standorten in der Region Zug. Zudem investierte der Fonds CHF 15,7 Mio. in laufende und neue Bauprojekte. Die Neubauten in Busswil bei Büren, Muri/AG, St. Gallen und Uster wurden im Berichtsjahr fertig gestellt und bezogen.

Als Folge der realisierten Verkäufe reduzierte sich der Wert des Portfolios per 30. Juni 2013, trotz Höherbewertung des Bestandes, marginal um CHF 16,2 Mio. auf CHF 1 499,8 Mio. Insgesamt hielt der Fonds am Ende der Berichtsperiode 121 Liegenschaften in 57 Schweizer Ortschaften, wobei 89 % auf Wohnliegenschaften entfielen. Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS blieb mit CHF 892,7 Mio. auf dem Niveau des Vorjahres. Entsprechend stand auch der Inventarwert pro Anteil am Ende des Geschäftsjahres unverändert bei CHF 305.05.

Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich um CHF 2,6 Mio. auf CHF 68,5 Mio. Die fertig gestellten Neubauten steuerten erstmals Erträge bei, während sich die Liegenschaftsverkäufe im Geschäftsjahr nur geringfügig auswirkten. Die Mietzinsausfallquote ging zudem von 2,7 % auf 2,6 % zurück. Der erfreuliche Geschäftsgang erlaubt eine unveränderte Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil. Damit errechnet sich eine Anlagerendite bezogen auf den Inventarwert von 4,6 % und eine Barrendite von 3,5 %. Der Coupon Nr. 24 wird am 15. Oktober 2013 an die Anleger ausgeschüttet (Ex-Datum 10. Oktober 2013). Der Börsenkurs des IMMOFONDS schloss am 30. Juni 2013 bei CHF 385.00, womit sich eine Performance für den Anleger von -1,1 % errechnet.

### **Neuemission geplant**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr verzichtete die Fondsleitung auf eine Kapitalerhöhung. Zur Finanzierung des Liegenschaftsbestandes wurde die hypothekarische Belastung von CHF 249 Mio. auf CHF 256 Mio. erhöht. Die durchschnittliche Hypothekarquote erreichte 21,3 %. Zur Finanzierung der Bauprojekte, zum Ausbau des Portfolios und zur Reduktion der Fremdmittel hat der Verwaltungsrat des IMMOFONDS die Emission von 292.629 Anteilscheinen mit Bezugsrecht beschlossen. 10 bestehende Anteilscheine berechtigen vom 5. bis 12. November 2013 zum Bezug eines neuen Anteilscheins zum Preis von CHF 306. Die Liberierung erfolgt am 27. November 2013. Insgesamt fliessen dem IMMOFONDS damit rund CHF 87 Mio. an neuen Mitteln zu.


**Kennzahlen IMMOFONDS (Valor 977 876)**

<i>in CHF</i>	<b>30.6.2013</b>	<b>30.6.2012</b>	<b>30.6.2011</b>
<b>Vermögensrechnung</b>			
Verkehrswert der Liegenschaften	1 199,8 Mio.	1 215,9 Mio.	1 145,4 Mio.
Fremdfinanzierungsquote	21,3 %	20,5 %	16,6 %
Nettofondsvermögen	892,7 Mio.	892,7 Mio.	885,5 Mio.
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Mietzinseinnahmen	68,5 Mio.	65,9 Mio.	66,0 Mio.
Mietzinsausfallquote	2,6 %	2,7 %	2,1 %
Nettoertrag	39,5 Mio.	39,6 Mio.	39,6 Mio.
<b>Rendite</b>			
Ausschüttung	13.50	13.50	13.50
Ausschüttungsrendite	3,5 %	3,3 %	3,5 %
Ausschüttungsquote	100,1 %	96,1 %	94,9 %
Anlagerendite	4,6 %	5,5 %	6,8 %
Performance	-1,1 %	10,0 %	9,7 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,4 %	5,1 %	6,3 %
Betriebsgewinnmarge(EBIT-Marge)	74,7 %	75,2 %	73,5 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER)	0,65 %	0,65 %	0,64 %
<b>Börsenangaben</b>			
Inventarwert pro Anteil (inkl. Ausschüttung)	305.05	305.05	302.60
Börsenkurs	385.00	403.25	383.50
Agio	26,2 %	32,2 %	26,7 %
Anzahl Anteile im Umlauf	2 926 286	2 926 286	2 926 286

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 knapp 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**

Dominik Weber, Geschäftsführer

AG für Fondsverwaltung, Poststrasse 12, 6301 Zug

Telefon: 041 711 99 30, dominik.weber@immofonds.ch