



Jahresabschluss per 30. Juni 2018

Marktwert der Liegenschaften übertrifft CHF 1,5 Mrd.

Im Geschäftsjahr 2017/2018 stieg der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS um 8,3% auf CHF 1526,4 Mio. und übertraf erstmals die Marke von CHF 1,5 Mrd. Pro Anteil werden erneut CHF 13.50 ausgeschüttet. Im Verwaltungsrat der Fondsleitungsgesellschaft kommt es zu zwei Veränderungen.

Zürich, 28. September 2018 – Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS stieg im Geschäftsjahr um 8,3% auf CHF 1526,4 Mio. und der Inventarwert pro Anteil nahm um 4,7% auf CHF 329.35 zu. Während des Geschäftsjahres gingen die neu erstellten Liegenschaften in Aarburg und Ermatingen in den Portfoliobestand über. Damit erhöhte sich die Anzahl Wohnungen um 135 auf 3736. Insgesamt hatte der IMMOFONDS per 30. Juni 2018 125 Liegenschaften in 61 Schweizer Ortschaften im Bestand.

Neben der Erstvermietung der Liegenschaften in Aarburg und Ermatingen liefen im Geschäftsjahr auch die Vermietungen der Neu- und Umbauten in Chur, Zürich und Kriens. Trotz des hohen Anteils an Wohnungen in der Erstvermietung konnte die Mietertragsausfallrate von 5,1% im Vorjahr auf knapp 5,0% gesenkt werden. «Klammert man die Neubauten aus, wies der IMMOFONDS bei den bestehenden Liegenschaften eine Mietertragsausfallrate von 3,8% aus. Das spricht für die hohe Marktgängigkeit der Wohnungen», kommentiert Gabriela Theus, Fondsleiterin des IMMOFONDS.

Neben der Lage und der Positionierung der Wohnungen im mittleren Mietpreissegment trägt die bauliche Qualität der Liegenschaften zur guten Vermietbarkeit bei. Diese wird mit einem konsequenten Renovations- und Verjüngungsprogramm sichergestellt. Im Geschäftsjahr investierte der IMMOFONDS CHF 9,4 Mio. in Renovationen. «In den nächsten Jahren werden wir vermehrt die vorhandenen Nutzungspotenziale im Portfoliobestand realisieren», sagt Gabriela Theus.

Kauf einer Liegenschaft in Basel

Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr eine Büro- und Gewerbeliegenschaft an zentraler Lage in Basel erworben. Im Hinblick auf eine mittelfristige Arealüberbauung hat der Fonds zudem in Effretikon einen Liegenschaftstausch vorgenommen. Insgesamt investierte der IMMOFONDS im Geschäftsjahr CHF 24,3 Mio. in Neubauten.

Per 1. Juni 2017 ging der Referenzzinssatz für Hypotheken um 0,25% auf 1,5% zurück. Sinkende Referenzzinssätze wirken sich negativ auf die Mietzinseinnahmen aus. Dass der IMMOFONDS die Mietzinseinnahmen dennoch von CHF 68,5 Mio. auf CHF 70,8 Mio. steigern konnte, liegt vor allem an den abgeschlossenen Neubauten, die in den Bestand übergangen, und an den Sanierungen.

Die Aufwendungen konnten um 0,8% auf CHF 28,1 Mio. gesenkt werden. Für die Reduktion waren hauptsächlich der rund 11% tiefere ordentlichen Unterhalt sowie der rund CHF 1 Mio. tiefere Steuer Aufwand verantwortlich. Nach Abzug der Aufwendungen resultierte ein gegenüber dem Vorjahr um 3,8% gesteigener Nettoertrag von CHF 42,7 Mio. Die Zunahme des Gesamterfolgs um 46,9% auf CHF 91,5 Mio. war einerseits auf den Verkaufsgewinn der Liegenschaft in Effretikon und andererseits auf die nicht realisierten Kapitalgewinne zurückzuführen, die auf CHF 45,8 Mio. zunahmen.



Ausschüttungsrendite von 3,1%

Der IMMOFONDS verfolgt eine kontinuierliche Ausschüttungspolitik und richtet erneut CHF 13.50 pro Anteil aus. Damit beträgt die Ausschüttungsrendite im Verhältnis zum Börsenschlusskurs vom 30. Juni 2018 3,1%. Gegenüber einer Anlage in 10-jährigen Bundesobligationen profitierten Anleger von einem Renditevorteil mit IMMOFONDS-Anteilen von 3,1%.

Der Börsenkurs der Anteile des IMMOFONDS sank im Geschäftsjahr um 5,0% auf CHF 433.00 und der Aufpreis (Agio) gegenüber dem Inventarwert ging von 44,9% auf 31,5% per 30. Juni 2018 zurück.

Wechsel im Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung

Im Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung, der Fondsleitungsgesellschaft des IMMOFONDS, kommt es zu zwei Wechseln. Anstelle von Dieter Widmer, der bei der Aargauischen Kantonalbank zum Direktionspräsidenten berufen wurde, wird René Chopard an der Generalversammlung vom 29. November 2018 zur Wahl vorgeschlagen. René Chopard ist stellvertretender Direktionspräsident und Bereichsleiter Privatkunden & Private Banking bei der Aargauischen Kantonalbank und Mitglied der Geschäftsleitung. Zudem trat Theodor Keiser, früherer CFO der Zuger Kantonalbank, in den Ruhestand und tritt nicht mehr zur Wiederwahl an. An seiner Stelle wird Peter Bucher, Bereichsleiter Immobilien-Investoren bei der Zuger Kantonalbank, zur Wahl in den Verwaltungsrat vorgeschlagen.

Über den IMMOFONDS

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, primär in konjunkturreistente 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

AG für Fondsverwaltung, Gabriela Theus, Geschäftsführerin
+41 44 511 99 31, gabriela.theus@immofonds.ch

Communicators, Christian Weber
+41 44 455 56 50, christian.weber@communicators.ch


Kennzahlen IMMOFONDS (Valor 977 876)

<i>in CHF</i>	30.6.2018	30.6.2017	Veränderung
Vermögensrechnung			
Marktwert der Liegenschaften	1 526,4 Mio.	1 409,7 Mio.	8,3%
Fremdfinanzierungsquote	22,3%	20,2%	10,4%
Nettofondsvermögen	1 060,1 Mio.	1 012,3 Mio.	4,7%
Erfolgsrechnung			
Netto-Mietzinseinnahmen	70,8 Mio.	68,5 Mio.	3,4%
Mietertrags-Ausfallrate	5,0%	5,1%	-2,0%
Nettoertrag	42,7 Mio.	41,2 Mio.	3,7%
Rendite			
Ausschüttung	13.50	13.50	0,0%
Ausschüttungsrendite	3,1%	3,0%	3,3%
Ausschüttungsquote	102,5%	109,7%	-6,6%
Anlagerendite	9,4%	6,4%	46,9%
Performance	-1,9%	4,4%	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE)	9,0%	6,3%	42,9%
Eigenkapitalrendite (ROIC)	6,5%	4,9%	32,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,2%	72,9%	0,4%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REFGAV})	0,61%	0,62%	-1,6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REFMV})	0,64%	0,62%	3,2%
Börsenangaben			
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	329.35	314.50	4,7%
Börsenkurs	433.00	455.75	-5,0%
Agio	31,5%	44,9%	-29,8%
Anzahl Anteile im Umlauf	3 218 915	3 218 915	0,0%