



Jahresabschluss per 30. Juni 2017

Nettovermögen übersteigt Milliardengrenze

Im Geschäftsjahr 2016/2017 stieg der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS um 5,6 % auf CHF 1409,7 Mio. und das Nettovermögen überschritt mit CHF 1012,3 Mio. erstmals die Milliardengrenze. Die Ausschüttung beträgt wiederum CHF 13.50 pro Anteil. Andreas Janett wird zur Wahl als Präsident des Verwaltungsrates der Fondsleitungsgesellschaft vorgeschlagen.

Zug, 29. September 2017 – Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016/17 um CHF 78,9 Mio. auf 1409,7 Mio. Während des Geschäftsjahres gingen die neu erstellten Wohnliegenschaften in Chur und in Zürich in den Portfoliobestand über, womit sich die Anzahl Wohnungen von 3552 auf 3607 erhöhte. Insgesamt hatte der Fonds per 30. Juni 2017 einen Bestand von 123 Liegenschaften in 59 Schweizer Ortschaften. Dass der Anteil Wohnliegenschaften im Portfolio leicht auf 89 % abnahm, hängt mit der Umklassierung einer Liegenschaft in Muri in das Segment der gemischten Bauten zusammen. Drei zentrale Erfolgsfaktoren des IMMOFONDS sind seine konsequente Ausrichtung auf das Wohnsegment im mittleren Preisbereich, die zurückhaltende Akquisitionspolitik, welche die eigene Einschätzung der Marktsituation reflektiert, und das stetige Investieren in den Liegenschaftenbestand.

Kauf eines Grundstücks in Ermatingen

Der IMMOFONDS hat im Geschäftsjahr ein Grundstück in Ermatingen im Kanton Thurgau erworben und darauf vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 Wohnungen realisiert, die im 2. Halbjahr 2017 erstmals vermietet werden. Einzelne Liegenschaften im Bestand sind am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. So laufen zurzeit die Totalsanierung einer Liegenschaft in der Stadt Zürich und das Projekt für einen Ersatzneubau in Cham. Die Arbeiten am Neubauprojekt in Aarburg kommen planmässig voran. Insgesamt investierte der IMMOFONDS im Geschäftsjahr CHF 41,4 Mio. in Neubauten.

Die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre hatte einen leichten Anstieg der Mietertrags-Ausfallquote von 4,8 % im Vorjahr auf 5,1 % zur Folge, welche auf die normalen Anfangsleerstände bei der Erstvermietung der Neubauten zurückzuführen ist. Von den 50 im Geschäftsjahr neu erstellten Wohnungen waren Ende August 2017 alle bis auf zwei vermietet.

Steigender Gesamterfolg und stabile Ausschüttung

Da die Mietertrags-Ausfallquote leicht anstieg, erreichten die Mietzinseinnahmen mit CHF 68,5 Mio. nicht mehr ganz das Niveau des Vorjahres. Die Aufwendungen stiegen insgesamt um 15,7 % auf CHF 28,4 Mio. Die Zunahme war hauptsächlich auf den CHF 3,5 Mio. höheren Steueraufwand als im Vorjahr zurückzuführen. Im Vorjahr hatte die Änderung des Rechnungslegungsrechts einmalig zu einem höheren Abschreibungsbedarf und damit zu deutlich niedrigeren Steuern geführt. Zudem stiegen die Aufwendungen für Unterhalt und Reparaturen vor allem aufgrund regulatorischer Anforderungen, zum Beispiel für teure Absturzsicherungen auf Dächern. Der Nettoertrag aus Geschäftstätigkeit ging deshalb von CHF 44,1 Mio. auf CHF 41,2 Mio. zurück.

Die Zunahme des Gesamterfolgs um 4,0 % auf CHF 62,3 Mio. war hauptsächlich auf die nicht realisierten Kapitalgewinne zurückzuführen, die auf CHF 21,2 Mio. anstiegen. Für die Gewinnverteilung



stehen CHF 44,9 Mio. zur Verfügung. Diese setzen sich zusammen aus dem Nettoertrag des Geschäftsjahres von CHF 41,2 Mio., Kapitalgewinnen früherer Rechnungsjahre von CHF 2,3 Mio. sowie dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 1,4 Mio. Von den verfügbaren CHF 44,9 Mio. werden am 13. Oktober 2017 CHF 43,5 Mio. ausgeschüttet. Dies entspricht einer unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil. Im Verhältnis zum Börsenschlusskurs vom 30. Juni 2017 ergibt sich eine attraktive Ausschüttungsrendite von 3,0 %.

Im Geschäftsjahr 2016/2017 betrug die Anlagerendite bezogen auf den Nettoinventarwert 6,4 %. Der Börsenkurs des IMMOFONDS stieg per Ende Juni 2017 um 1,3 % auf CHF 455.75. Anleger erzielten im Geschäftsjahr eine Performance unter Annahme der Wiederanlage der Ausschüttung von 4,4 %.

Andreas Janett als Präsident des Verwaltungsrates vorgeschlagen

An der Spitze des Verwaltungsrates der AG für Fondsverwaltung kommt es zu einem Wechsel. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 30. November 2017 die Wahl von Andreas Janett als neuer Präsident vor. Andreas Janett wurde an der Generalversammlung 2016 erstmals in den Verwaltungsrat des IMMOFONDS gewählt. Er ist seit 2015 Mitglied der Geschäftsleitung der Zuger Kantonalbank. In dieser Funktion zeichnet er für das Firmenkundengeschäft der Bank verantwortlich, in dem auch die Immobilienfinanzierungen angesiedelt sind. Per 1. März 2018 wird Andreas Janett bei der Zuger Kantonalbank die Leitung des Departements Finanzen und Risiko übernehmen. Andreas Janett hat sein Studium an der Universität Zürich mit einem Master of Finance abgeschlossen.

Er tritt die Nachfolge von Othmar Stöckli an, der in den vergangenen vier Jahren den Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung präsidierte und sich aus persönlichen Gründen nicht mehr zur Wahl stellt. Othmar Stöckli wurde 2012 in den Verwaltungsrat der AG für Fondsverwaltung gewählt und übernahm 2013 das Präsidium. In seiner Amtszeit wurde der Liegenschaftsbestand gezielt mit Neu- und Ersatzbauprojekten erweitert und verjüngt und der Fokus auf Wohnliegenschaften weiter verstärkt.

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 41 711 99 30, 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>	30.6.2017	30.6.2016	Veränderung
Vermögensrechnung			
Marktwert der Liegenschaften	1 409,7 Mio.	1 330,8 Mio.	5,9 %
Fremdfinanzierungsquote	20,2 %	19,4 %	4,1 %
Nettofondsvermögen	1 012,3 Mio.	995,0 Mio.	1,7 %
Erfolgsrechnung			
Netto-Mietzinseinnahmen	68,5 Mio.	68,6 Mio.	-0,2 %
Mietertrags-Ausfallrate	5,1 %	4,8 %	6,2 %
Nettoertrag	41,2 Mio.	44,1 Mio.	-6,7 %
Rendite			
Ausschüttung	13.50	13.50	0,0 %
Ausschüttungsrendite	3,0 %	3,0 %	0,0 %
Ausschüttungsquote	109,7 %	98,5 %	11,4 %
Anlagerendite	6,4 %	6,4 %	0,0 %
Performance	4,4 %	5,6 %	-21,4 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6,3 %	6,0 %	5,0 %
Eigenkapitalrendite (ROIC)	4,9 %	4,8 %	2,1 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	72,9 %	74,4 %	-2,0 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REFGAV})	0,62 %	0,62 %	0,0 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REFMV})	0,86 %	0,85 %	1,2 %
Börsenangaben			
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	314.50	309.10	1,7 %
Börsenkurs	455.75	449.75	1,3 %
Agio	44,9 %	45,6 %	-1,5 %
Anzahl Anteile im Umlauf	3 218 915	3 218 915	0,0 %