



Jahresbericht per 30. Juni 2011

IMMOFONDS setzt massvolle Expansion fort

Der an der SIX Swiss Exchange kotierte IMMOFONDS baute den Bestand an Wohnliegenschaften im Geschäftsjahr 2010/2011 weiter aus und steigerte das Gesamtvermögen um 3,8 % auf CHF 1'163,0 Mio. Dank stabilen Mieterträgen stieg der Nettoertrag um 7,9 % auf CHF 39,6 Mio. Die Ausschüttung bleibt konstant bei CHF 13.50, woraus sich eine attraktive Barrendite von 3,5 % ergibt.

Zug, 27. September 2011 – Der Wert des Liegenschaftsbestand des IMMOFONDS nahm per 30. Juni 2011 um CHF 35,8 Mio. auf CHF 1'145,4 Mio. zu. Im Geschäftsjahr 2010/2011 wurden CHF 31,1 Mio. in laufende und neue Bauprojekte in Busswil bei Büren, Hedingen, Muri/AG, St. Gallen, Uster und Wetzikon investiert. Insgesamt nahm der Bestand an Wohnungen um 13 Einheiten auf 3'325 zu. Die Strategie des IMMOFONDS lag in den vergangenen Jahren in der Realisierung von Neubauprojekten, da die Preisvorstellungen der Verkäufer von bestehenden Liegenschaften vielfach keine akzeptable Rendite ergab. Einerseits handelt es sich dabei um Käufe von Liegenschaften für Ergänzungs- oder Ersatzneubauten und andererseits um Entwicklungsprojekte.

Aus der Kapitalerhöhung im Herbst 2010 flossen dem Fonds netto CHF 64,9 Mio. zu. Damit wurden der Ausbau des Liegenschaftsbestandes finanziert und Fremdmittel abgebaut. Die hypothekarische Belastung sank von CHF 241 Mio. auf CHF 190 Mio. Die durchschnittliche Hypothekarquote liegt mit 16,6 % (Vorjahr 21,7 %) wieder deutlich unter 20 % und unterstreicht die konservative Finanzierungspolitik.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS nach Abzug der neu geschätzten Liquidationssteuern stieg per 30. Juni 2011 von CHF 802,0 Mio. auf CHF 885,5 Mio. Dies entspricht einem Inventarwert pro Anteil von CHF 302.60 (Vorjahr CHF 296.90).

Steigende Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen stiegen im Geschäftsjahr um 6,6 % auf CHF 66,0 Mio. an. Der höhere Wohnungsbestand nach Fertigstellung diverser Neubauten sowie Mietzinserhöhungen nach erfolgten Sanierungen führten zu höheren Gesamteinnahmen. Negativ wirkte sich dagegen der von 3,0 % auf 2,75 % gesunkene Referenzzinssatz aus, da bei zahlreichen Liegenschaften die Mieten nach unten angepasst wurden. Auf der Aufwandseite konnten die Kosten für den ordentlichen Unterhalt und für Reparaturen auf CHF 4,3 Mio. leicht gesenkt werden. Die ausserordentlichen Unterhaltskosten erhöhten sich hingegen von CHF 0,8 Mio. auf CHF 2,7 Mio. Nach der Zuweisung von CHF 2 Mio. an den Renovationsfonds resultierte ein Nettoertrag aus der Geschäftstätigkeit von CHF 39,6 Mio. (Vorjahr CHF 36,7 Mio.).

Ein gefragter Wert an der Börse

Im Geschäftsjahr waren die Anteile des IMMOFONDS an der Börse anhaltend gefragt. Der Börsenkurs erreichte am 30. Juni 2011 CHF 383.50, was einer Steigerung von 4,8 % gegenüber dem Stand von CHF 366.00 vor einem Jahr entspricht. Im gesamten Geschäftsjahr bewegte sich der Kurs zwischen CHF 356.89 und CHF 389.50. Die hohe Anlageattraktivität spiegelt sich im Agio des Börsen-



kurses zum Inventarwert von 26,7 % per 30. Juni 2011. Im Verhältnis zum Börsenschlusskurs vom 30. Juni 2011 beträgt die Barrendite 3,5 %. Bezogen auf den Nettoinventarwert errechnet sich sogar eine Anlagerendite von 6,8 %. In einem Umfeld, welches von niedrigen Zinsen und hoher Unsicherheit geprägt ist, bestechen Immobilien durch ihren Sachwert- und Renditecharakter: Wohnobjekte bieten dank der stabilen Mieterträgen und der niedrigen Konjunkturabhängigkeit ein rentables und sicheres Investment.

Für Wohnliegenschaften gelten als wichtige Erfolgskriterien: Lage, Preisstruktur, baulicher und betrieblicher Zustand und Wohnungsmix. Bei der Lage konzentriert sich der IMMOFONDS auf Standorte in Städten und Gemeinden mit Potenzial: Es sind im Wesentlichen die Agglomerationen der wichtigen Wirtschaftszentren, die auch in den nächsten Jahren aufgrund der anhaltenden Zuwanderung ein stetiges Bevölkerungswachstum absorbieren werden. 41 % der Objekte liegen, gemessen an den Verkehrswerten, im Kanton Zürich, gefolgt von den Regionen Zentralschweiz (20 %) und Ostschweiz (18 %). Insgesamt hatte der Fonds per 30. Juni 2011 115 Liegenschaften in 56 Schweizer Ortschaften im Besitz.

Kennzahlen IMMOFONDS

<i>in CHF</i>	30.6.2011	30.6.2010	Veränderung
Gesamtvermögen	1'163,0 Mio.	1'120,6 Mio.	+3,8 %
Liegenschaftsbestand	1'145,4 Mio.	1'109,6 Mio.	+3,2 %
Nettofondsvermögen	885,5 Mio.	802,0 Mio.	+10,4 %
Nettoertrag	39,6 Mio.	36,7 Mio.	+7,9 %
Ausschüttung	13.50	13.50	+0,0 %
Inventarwert pro Anteil	302.60	296.90	+1,9 %
Anzahl Anteilscheine	2 926 286	2 701 187	+8,3 %

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 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

Erwin Häfelin, Geschäftsführer

AG für Fondsverwaltung, Poststrasse 12, 6301 Zug

Telefon: 041 711 99 30, erwin.haefelin@immofonds.ch