



Jahresbericht per 30. Juni 2012

IMMOFONDS wächst mit Neubauten

Das Gesamtvermögen des an der SIX Swiss Exchange kotierten IMMOFONDS stieg im Geschäftsjahr 2011/2012 um 5,3 % auf CHF 1'225,0 Mio. und der Bestand an Wohnungen nahm um 64 auf 3'389 zu. Insgesamt hielt der Fonds per 30. Juni 116 Liegenschaften in 56 Schweizer Ortschaften. Die Ausschüttung blieb unverändert bei CHF 13.50, woraus sich eine Barrendite von 3,3 % errechnet.

Zug, 9. Oktober 2012 – Der Verkehrswert der Liegenschaften des IMMOFONDS erhöhte sich per 30. Juni 2012 um CHF 70,5 Mio. auf CHF 1'215,9 Mio. an. Seit einigen Jahren sind die Verkaufspreise von bestehenden Liegenschaften stark angestiegen. Die Strategie des IMMOFONDS besteht deshalb darin, neue Projekte zu entwickeln und zu realisieren, Ersatzneubauten zu erstellen und das Portfolio nur sehr selektiv mit Käufen zu ergänzen. Zudem trennt sich die Fondsleitung gezielt von Liegenschaften, die bei langfristiger Beurteilung den Anlagerichtlinien nicht genügen. Im Geschäftsjahr flossen CHF 42,6 Mio. in zahlreiche laufende und neue Bauprojekte in Busswil, Hedingen, Islikon, Muri, St. Gallen, Uster und Wetzikon. Die Projekte in Muri, Uster und Wetzikon wurden im Berichtsjahr fertig gestellt und bezogen. Für den Kauf einer Liegenschaft in St. Erhard mit 38 Wohnungen wurden CHF 16,3 Mio. aufgewendet. Aus dem Verkauf einer Liegenschaft in Wittenbach sowie von Stockwerkeigentum in Allschwil resultierten Erlöse von CHF 12,5 Mio.

Finanzierung mit Hypotheken

Im Geschäftsjahr verzichtete die Fondsleitung auf eine Kapitalerhöhung. Zur Finanzierung des Ausbaus des Liegenschaftsbestandes wurde die hypothekarische Belastung von CHF 190 Mio. auf CHF 249 Mio. erhöht. Die durchschnittliche Hypothekarquote ist mit 20,5 % (Vorjahr 16,6 %) noch immer sehr konservativ und liegt weit unter der zulässigen Belehnungsgrenze von 50 %.

Das Nettofondsvermögen des IMMOFONDS nach Abzug der neu geschätzten Liquidationssteuern stieg per 30. Juni 2012 von CHF 885,5 Mio. auf CHF 892,7 Mio. Damit nahm der Inventarwert pro Anteil von CHF 302.60 auf CHF 305.05 zu. Die Nachfrage an der Börse nach IMMOFONDS-Titeln war anhaltend hoch und der Börsenkurs stieg per 30. Juni 2012 um 5,0 % auf CHF 403.25. Bei einer erneut unveränderten Ausschüttung von CHF 13.50 errechnet sich darauf eine Barrendite von 3,3 %. Im gesamten Geschäftsjahr bewegte sich der Kurs zwischen CHF 369.00 und CHF 418.00. Die hohe Anlageattraktivität hängt nicht zuletzt mit der konservativen Anlage- und Ausschüttungspolitik des IMMOFONDS zusammen, die sich im Agio des Börsenkurses zum Inventarwert von 32,2 % per 30. Juni 2012 niederschlägt.

Unveränderte Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen blieben aufgrund der in der Vorperiode durchgeführten Verkäufe im Geschäftsjahr mit CHF 65,9 Mio. minim unter dem Vorjahr (CHF 66,0 Mio.). Auch der von 2,75 % auf 2,5 % gesunkene Referenzzinssatz wirkte sich entsprechend aus, da bei zahlreichen Liegenschaften die Mieten nach unten angepasst wurden. Auf der Aufwandseite konnten die Kosten für den ordentlichen Unterhalt und für Reparaturen aufgrund des qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios weiter von CHF 4,3 Mio. auf CHF 4,1 Mio. gesenkt werden. Die ausserordentlichen Unterhaltskosten redu-



zierten sich ebenfalls, von CHF 2,7 Mio. auf CHF 2,1 Mio. Der grössere Wohnungsbestand nach Fertigstellung diverser Neubauten, sowie Mietzinserhöhungen nach erfolgten Sanierungen, werden sich erst im nächsten Geschäftsjahr voll auf die Mieteinnahmen und damit auf den Ertrag des IMMOFONDS auswirken. Nach der Zuweisung von CHF 1,5 Mio. an den Renovationsfonds resultierte ein unveränderter Nettoertrag aus der Geschäftstätigkeit von CHF 39,6 Mio.

Die Liegenschaften des IMMOFONDS konzentrieren sich besonders auf die Ballungsräume in der deutschen Schweiz, in welchen auch in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleiben wird. Die Zuwanderung und das Wachstum der Bevölkerung finden vor allem in den Städten und Agglomeration der Wirtschaftszentren statt. Gemessen an den Verkehrswerten, lagen per 30. Juni 2012 41 % der Objekte im Kanton Zürich, 20 % in der Zentralschweiz, 18 % in der Ostschweiz und 16 % in der Nordwestschweiz. Auf Liegenschaften in der Westschweiz entfielen weitere 5 % des Portfolios.

Wechsel in der Geschäftsführung

Per Ende September 2012 wurde der vor einem Jahr angekündigte Wechsel in der Führung des IMMOFONDS vollzogen. Nach 15 Jahren sehr erfolgreicher Tätigkeit übergab Erwin Häfelin die Geschäftsführung an Dominik Weber. Dominik Weber ist Architekt ETH und Betriebsökonom, Vizepräsident des Verbandes Zürcher Immobilienfirmen und Mitglied des RICS.

Kennzahlen IMMOFONDS

<i>in CHF</i>	30.6.2012	30.6.2011	Veränderung
Gesamtvermögen	1'225,0 Mio.	1'163,0 Mio.	+5,3 %
Liegenschaftsbestand	1'215,9 Mio.	1'145,4 Mio.	+6,2 %
Nettofondsvermögen	892,7 Mio.	885,5 Mio.	+8,1 %
Nettoertrag	39,6 Mio.	39,6 Mio.	+0,0 %
Ausschüttung	13.50	13.50	+0,0 %
Inventarwert pro Anteil	305.05	302.60	+8,1 %
Anzahl Anteilscheine	2 926 286	2 926 286	+0,0 %

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 konjunkturreisistente 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