



IMMOFONDS  
asset management



IMMOFONDS  
solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
der Art «Immobilienfonds»

## Halbjahresbericht

per 31. Dezember 2018



### IMMOFONDS steigert Gesamterfolg um 9.0%

20-02-2019

Der IMMOFONDS steigerte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018/19 den Ertrag um 4.4% auf CHF 36.6 Mio. und das Gesamtvermögen um 0.8% auf CHF 1 560 Mio. Zwei Liegenschaften im Raum Zürich ergänzen das Portfolio.

Der IMMOFONDS hat im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2018/19 um 4.5% höhere Mieterträge erzielt als in der Vorjahresperiode und wies per 31. Dezember 2018 Netto-Mietzinseinnahmen von CHF 36.6 Mio. aus. «Die erfreuliche Entwicklung ist auf die im



vergangenen Geschäftsjahr fertiggestellten oder sanierten Liegenschaften und den Abbau von Leerständen zurückzuführen», kommentiert Fondsleiterin Gabriela Theus. So konnte die Mietausfallrate im Vergleich zur Vorjahresperiode von 5.1% auf 4.6% gesenkt werden. Nach Abzug sämtlicher Aufwendungen für Liegenschaftsverwaltung, Unterhalt und Renovationen sowie Vergütungen und Fremdkapitalzinsen resultierte ein um 1.8% höherer Nettoertrag von CHF 21.5 Mio. Der Gesamterfolg nach Berücksichtigung von Kapitalgewinnen stieg um 9.0% auf CHF 24.4 Mio.

Der Marktwert der Liegenschaften des IMMOFONDS nahm in der Berichtsperiode um 1.7% auf CHF 1 553 Mio. zu und das Gesamtfondsvermögen erreichte Ende 2018 CHF 1 561 Mio. Der IMMOFONDS erweiterte den Liegenschaftsbestand um zwei Objekte im Raum Zürich. Es handelt sich dabei erstens um das historische Gebäudeensemble «Zum Pfauen» in der Stadt Zürich, in dem früher das Pianohaus Jecklin untergebracht war. Zweitens erwarb der Fonds in Regensdorf das ehemalige Betriebsgebäude der Revox im Entwicklungsgebiet Bahnhof Nord. Beide Liegenschaften, die heute kommerziell genutzt werden, verfügen über interessantes Entwicklungspotenzial in Richtung Wohnen. Zudem wurde Ende 2018 der Kaufvertrag zum Erwerb eines Mehrfamilienhauses im Stadtzürcher Enge-Quartier unterschrieben. Der Kauf wurde im Januar 2019 vollzogen. In der Berichtsperiode trennte sich die Fondsleitung von der Wohnliegenschaft in St. Erhard. Der Verkaufspreis lag rund ein Fünftel über dem Marktwert per Ende Juni 2018. Ende 2018 hielt der IMMOFONDS 125 Liegenschaften mit 3 698 Wohnungen im Bestand.

Die Ausschüttung von CHF 13.50 pro Anteil erfolgte im Oktober. Berechnet auf den Börsenkurs per 30. Juni 2018 von CHF 433.00 pro Anteil ergibt sich für den Anleger eine Ausschüttungsrendite von 3.1%. Die Gesamtperformance lag in der Berichtsperiode bei -2.2% und lag damit über dem Referenzindex SWIIT (-2.8%).

In der AG für Fondsverwaltung, der Fondsleitungsgesellschaft des IMMOFONDS, übernahm Stephan Ehrsam im Herbst 2018 die Position des CFO. Zudem kam es an der Generalversammlung vom 29. November 2018 zu zwei Wechseln im Verwaltungsrat. René Chopard, stellvertretender Direktionspräsident bei der Aargauischen Kantonalbank, und Peter Bucher, Bereichsleiter Immobilien-Investoren bei der Zuger Kantonalbank, wurden für die zurücktretenden Dieter Widmer und Theodor Keiser in den Verwaltungsrat gewählt.

### **Kennzahlen IMMOFONDS (Valor 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9)**

<b>Eckdaten</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>30.06.2018</b>	<b>Veränderung</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	3 218 915	3 218 915	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	323.40	329.35	-1.8%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	317.00	323.00	-1.9%
Höchster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	452.50	475.00	-4.7%
Tiefster Kurs (Berichtsperiode) in CHF	399.50	402.00	-0.6%
Letzter Börsenkurs per Stichtag in CHF	409.50	433.00	-5.4%



Agio / Disagio	26.6%	31.5%	-15.4%
----------------	-------	-------	--------

**Vermögensrechnung in CHF Mio.**

Gestehungskosten der Liegenschaften	1 263.4	1 238.5	2.0%
Marktwert der Liegenschaften	1 552.9	1 526.4	1.7%
Gesamtfondsvermögen	1 560.5	1 548.2	0.8%
Fremdkapital	396.5	340.0	16.6%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.5%	22.3%	14.6%
Nettofondsvermögen	1 041.0	1 060.1	-1.8%

**Erfolgsrechnung in CHF Mio.**

	<b>1. Halbjahr 2018</b>	<b>1. Halbjahr 2017</b>	<b>Veränderung</b>
Netto-Mietzinseinnahmen	36.6	35.0	4.6%
Mietausfallrate	4.6%	5.1%	-9.8%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2.2	2.5	-13.0%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.6	1.6	-62.3%
Nettoertrag	21.5	21.2	1.8%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1.1	3.3	-66.6%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1.8	-2.1	-184.2%
Gesamterfolg	24.4	22.4	9.0%

**Rendite und Performance in %**

	<b>1. Halbjahr 2018</b>	<b>1. Halbjahr 2017</b>	<b>Veränderung</b>
Ausschüttung pro Anteil in CHF <sup>1)</sup>	13.50	13.50	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum Kurs per 30.6.	3.1	3.0	3.3%
Ausschüttungsquote	102.5	110.9	-7.6%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	2.3	2.2	4.5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	1.7	1.7	0.0%
Anlagerendite 1. Halbjahr	2.4	2.1	14.3%
Performance 1. Halbjahr	-2.2	0.3	-833.3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.3	70.9	4.8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.31	0.30	3.3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV))	0.36	0.40	-10.0%

<sup>1</sup> Ausschüttung des Vorjahres



**Weitere Informationen**

AG für Fondsverwaltung

Gabriela Theus, Geschäftsführerin

+41 44 511 99 31

[gabriela.theus@immofonds.ch](mailto:gabriela.theus@immofonds.ch)

Communicators

Christian Weber

+41 44 455 56 50

[christian.weber@communicators.ch](mailto:christian.weber@communicators.ch)