

Medienmitteilung

IMMOFONDS suburban / Geschäftsbericht per 31. Dezember 2023

IMMOFONDS suburban erhöht Ausschüttung

Der IMMOFONDS suburban hat das Geschäftsjahr 2023 mit einem soliden operativen Ergebnis abgeschlossen. Der Nettoertrag stieg um 12% auf CHF 1.4 Mio. Die Ausschüttung an die Anleger steigt um 10 Rappen auf CHF 2.25 pro Anteil.

Zürich, 5. März 2024 – Dem IMMOFONDS suburban gelang operativ ein erfreuliche Ertragsentwicklung. Die betriebliche Marge auf Stufe EBIT nahm von 62.9% auf 65.6% zu. Die Mietzinseinnahmen stiegen deutlich von CHF 2.2 Mio. auf CHF 3.2 Mio. Die Steigerung erklärt sich vor allem dadurch, dass mit Ausnahme des Neuzugangs in Ebikon erstmals alle Liegenschaften ganzjährig ertragswirksam waren. Ebikon trug für sechs Monate zum Mietertrag bei. Ein weiterer Faktor war die Umsetzung der Mietzinsanpassung per 1. Oktober 2023, die durch den Anstieg des Referenzzinssatzes von 1.25% auf 1.5% möglich geworden war. In der Vermietungspolitik waren die verstärkten Anstrengungen erfolgreich. Ein Rückgang des Mietzinsausfalls von 7.1% auf 3.5% war der Lohn dafür. Der im Portfolio noch bestehende Leerstand konzentriert sich auf die Wohnliegenschaft in Bellinzona und die gemischt genutzte Liegenschaft in Schaffhausen. Der annualisierte Sollmietertrag des Portfolios belief sich Ende 2023 auf CHF 3.7 Mio.

Auf der Kostenseite stieg der Finanzierungsaufwand wegen der höheren Hypothekarzinsen markant. Das schmälerte den Nettoertrag, der im Jahresvergleich um 12% auf CHF 1.4 Mio. zunahm. Der Gesamterfolg lag bei CHF 0.5 Mio. (Vorjahr: CHF 2.7 Mio.).

Marktwert der Liegenschaften bei CHF 94.9 Mio.

Der Marktwert des Portfolios betrug Ende 2023 CHF 94.9 Mio. und lag damit CHF 0.8 Mio. höher als die kumulierten Anschaffungskosten. Das Gesamtfondsvermögen (GAV) des IMMOFONDS suburban betrug per Bilanzstichtag CHF 96.2 Mio. und der innere Wert des Portfolios (NAV) lag bei 56.5 Mio. (VJ CHF 50.5 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote nahm von 37.8% auf 40.5% zu.

Höhere Ausschüttung

Die Anzahl der Fondsanteile ist 2023 gestiegen, da die Akquisition in Ebikon teils über eine Sacheinlage gegen Fondsanteile vollzogen wurde. Das Nettofondsvermögen je Anteil (NAV) blieb mit CHF 105.05 (VJ CHF 106.30) nahezu auf Vorjahresniveau. Der Fonds schüttet aufgrund der operativen Fortschritte neu CHF 2.25 (VJ CHF 2.15) je Anteil an die Anleger aus. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.1%.

Zuversichtlicher Ausblick

Im laufenden Jahr erwartet der IMMOFONDS suburban eine weitere Mietzinssteigerung als Folge der Mietzinsanpassung nach der Referenzzinssatzänderung und des ganzjährigen Beitrags des Portfolio-neuzugangs in Ebikon. Bieten sich attraktive Chancen auf dem Transaktionsmarkt, wird der Ausbau des Portfolios vorangetrieben. Zudem hat die Fondsleitung entschieden, nach einer ersten Aufbau-phase den veränderten Marktverhältnissen Rechnung zu tragen und die Gebühren zu reduzieren. Seit 1. Januar 2024 beträgt die Pauschale Verwaltungskommission 0.6% statt wie bisher 0.7% auf dem durchschnittlichem Gesamtfondsvermögen.

Präsentation für Anleger

Am 5. März 2024 um 8.00 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresabschluss 2023 im Rahmen eines «Anleger Znüni». Die Präsentation findet im Hotel Schweizerhof in Zürich statt.

Anmeldungen an ir@immofonds.ch.

Finanzkalender

Dienstag, 5. März 2024, 8.00 bis 10.00 Uhr Hotel Schweizerhof, Zürich	«Anleger Znüni» Präsentation für Anleger zum Geschäftsjahr 2023
20. März 2024	Ex-Tag
22. März 2024	Valutatag Ausschüttung

Über IMMOFONDS suburban

IMMOFONDS suburban (Valor 114668515, ISIN CH1146685156) ist ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, genehmigter Immobilienfonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger. Der IMMOFONDS suburban investiert in Grundstücke und Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz. Im Fokus stehen vor allem Wohnliegenschaften ausserhalb der Grosszentren an Lagen von regionaler Bedeutung und an guter Mikrolage, insbesondere in den Grossräumen Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Gebiet, St. Galler Rheintal, Unterwallis und dem Tessin. Anlageziel des IMMOFONDS suburban ist eine langfristige Substanzentwicklung mit attraktiven Renditechancen für eine substanzielle und regelmässige Ausschüttung.

Über Immofonds Asset Management AG

Die Immofonds Asset Management AG ist von der FINMA als Fondsleitung bewilligt und reguliert. Seit 1955 investiert sie in schweizerische Immobilienwerte. Das von ihr betreute Gesamtanlagevermögen beläuft sich auf rund CHF 2.2 Mrd. mit einer Entwicklungspipeline von weiteren CHF 700 Mio. Mit einem Team aus Immobilien- und Finanzprofis verwaltet sie zwei Produkte – den börsenkotierten IMMOFONDS und den IMMOFONDS suburban. Sie entwickelt diese beständig weiter, um Mieterinnen und Mietern langfristig attraktive Lebensräume zur Verfügung zu stellen, und den Anlegern ein ertragskräftiges und wertbeständiges Portfolio zu sichern.

Weitere Informationen

Immofonds Asset Management AG / +41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch

Gabriela Theus, Geschäftsführerin / gabriela.theus@immofonds.ch

Stephan Ehram, CFO / stephan.ehram@immofonds.ch

IMMOFONDS suburban / Kennzahlen Geschäftsjahr 2023

Eckdaten	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	537 771	474 850	13.3%
Inventarwert pro Anteil in CHF	105.05	106.30	-1.2%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	100.00	104.00	-3.8%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	94.0	79.3	18.6%
Marktwert der Liegenschaften	94.9	80.9	17.2%
Gesamtfondsvermögen	96.2	82.2	17.1%
Fremdkapital	38.4	30.6	25.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	40.5%	37.8%	7.0%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	2.33%	0.66%	251.2%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.0	0.0	0.0%
Nettofondsvermögen	56.5	50.5	11.9%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2023	2022 ¹⁾	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3.2	2.2	44.9%
Mietausfallrate in % ²⁾	3.5	7.1	-50.1%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.3	0.2	52.6%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	1.4	1.2	12.0%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-0.9	1.5	-157.8%
Gesamterfolg	0.5	2.7	-81.2%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	2.25	2.15	4.7%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.1	2.0	5.9%
Ausschüttungsquote per 31.12.	89.2	84.2	5.9%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.9	5.6	-84.2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.4	4.5	-69.8%
Anlagerendite	1.0	6.3	-84.7%
Performance	1.0	6.3	-84.3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65.6	62.9	4.3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.77	0.92	-16.3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	1.28	1.24	3.3%

Umweltrelevante Kennzahlen³⁾

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
Abdeckungsgrad in % EBF	84.0	n/a	n/a
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	25.2	n/a	n/a
Energieverbrauch in MWh ⁴⁾	2 483.9	n/a	n/a
Energieintensität in kWh pro m ² EBF	164.0	n/a	n/a
Treibhausgasemissionen in tCO ₂ eq	353.4	n/a	n/a
Intensität von Treibhausgasemissionen in kgCO ₂ eq pro m ² EBF	23.4	n/a	n/a

¹ Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

² Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

³ Gemäss Zirkular 04/2022 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen

⁴ inkl. Mieterstrom

Historische Performancedaten sind keine Garantie für zukünftige Erträge. Die Erträge des Fonds sowie der Werte der Fondsanteile können zu-, aber auch abnehmen und können nicht garantiert werden. Bei der Rückgabe von Fondsanteilen kann der Investor eventuell weniger Geld zurückbekommen, als er ursprünglich eingesetzt hat.