

Medienmitteilung

IMMOFONDS suburban / Halbjahresbericht per 30. Juni 2024

IMMOFONDS suburban im ersten Halbjahr 2024 mit deutlicher Ertragssteigerung

Der IMMOFONDS suburban hat sich im ersten Halbjahr 2024 in einem dynamischen Wohnimmobilienmarkt erfolgreich behauptet. Der Nettoertrag stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 21% auf CHF 0.7 Mio. Der Gesamterfolg lag mit CHF 1.3 Mio. klar über dem Vorjahreswert. Per 30. Juni 2024 betrug der Marktwert des Portfolios CHF 95.9 Mio.

Zürich, 27. August 2024 – Das Portfolio des IMMOFONDS suburban umfasste zum Stichtag sieben Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften in den Kantonen Aargau, Luzern, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Die Liegenschaften beinhalten insgesamt 197 Wohnungen und gut 2000 m² Geschäftsfläche.

Deutlicher Ertragsanstieg

Die Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr erreichten CHF 1.8 Mio. (im Vorjahr CHF 1.5 Mio.). Der Zuwachs um 25% ist vor allem auf die im Herbst 2023 erworbene Liegenschaft in Ebikon und auf referenzzinssatzbedingte Mietzinserhöhungen zurückzuführen. Durch zusätzliche Vermietungserfolge konnte der Leerstand bei rund 2% stabilisiert und der Mietzinsausfall von 5.3% auf 2.4% gesenkt werden. Der jährliche Sollmietertrag beträgt CHF 3.8 Mio.

Der IMMOFONDS suburban schliesst das erste Halbjahr 2024 mit einem Nettoertrag von CHF 0.7 Mio. und einem Gesamterfolg von CHF 1.3 Mio. ab. Die Bruttorendite auf dem Gesamtportfolio beträgt 4.0%, die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 41.1%.

Im Hinblick auf die im zweiten Halbjahr 2024 geplante Kapitalerhöhung hat die Fondsleitung eine Zwischenbewertung des Portfolios durch einen unabhängigen Schätzer veranlasst. Demnach hat das Portfolio einen Marktwert von CHF 95.9 Mio. Das entspricht einem Plus von 1.1% im Vergleich zu Ende 2023. Der Wert übertrifft die Anschaffungskosten um CHF 1.4 Mio. Der nominale Diskontierungssatz liegt im Durchschnitt unverändert bei 3.91%.

Das Gesamtfondsvermögen des IMMOFONDS suburban beträgt per 30. Juni 2024 CHF 97.3 Mio., das Nettofondsvermögen (Net Asset Value, NAV) beläuft sich auf CHF 56.5 Mio. Seit der Lancierung des IMMOFONDS suburban ist der NAV pro Anteil 5.1% auf CHF 105.15 gestiegen. Pro Anteil wurden im Frühjahr CHF 2.25 (2023: CHF 2.15) ausgeschüttet. Die Performance seit Anfang Jahr beträgt 2.3%.

Strategie mit Fokus ESG

Der IMMOFONDS suburban fokussiert auf Wohnliegenschaften ausserhalb der Grosszentren an Lagen von regionaler Bedeutung und mit guter Mikrolage. Ergänzend sind Anlagen in Gewerbeliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften möglich.

Bei allen Investitionen werden die Zielvorgaben der ESG-Strategie berücksichtigt. Neu ins Portfolio aufgenommene Liegenschaften sollen innerhalb von zehn Jahren ab Akquisition ESG-konform

transformiert werden. Gemäss dem aktuellen Absenkpfad soll das Portfolio bis 2045 bei Netto-Null sein (Scope 1).

Im ersten Halbjahr 2024 wurde in Niederrohrdorf eine Photovoltaikanlage mit 67 kWp in Betrieb genommen. In Bellinzona wurde die Umgebung der Liegenschaft neugestaltet und die Fassade begrünt.

Für die Liegenschaft Aarau Heuweg wurde ein Projekt für eine Gesamtsanierung mit Verdichtung ausgearbeitet. Mit dem Bau soll 2025 begonnen werden. Das Vorhaben wird zu einer Ertrags- und Renditesteigerung ab 2026 führen.

Erfreulicher Jahresabschluss zu erwarten

Die Ausgangslage für die Entwicklung des IMMOFONDS suburban im zweiten Halbjahr ist gut: Die rückläufige Inflation, die Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank sowie die dank anhaltendem Bevölkerungswachstum nach wie vor robuste Nachfrage bilden dazu die Grundlage. Von einem weiteren Anstieg der Mieteinnahmen ist auszugehen, da der höhere Referenzzinssatz voll zum Tragen kommen wird und sich der Leerstand des IMMOFONDS suburban um 2% stabilisieren dürfte. Da der Fonds ausschliesslich kurzfristig finanziert ist, werden sich allfällige weitere Leitzinssenkungen positiv auf die Finanzierungskosten auswirken. Die Fondsleitung rechnet mit einem verbesserten Jahresabschluss im Vergleich zum Vorjahr. Das wird eine Ausschüttung zumindest auf Vorjahreshöhe erlauben.

Information zur geplanten Kapitalerhöhung

Die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG plant im September 2024 eine Kapitalerhöhung des IMMOFONDS suburban in der Grössenordnung von rund CHF 15 Mio. durchzuführen. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung sollen zum Abbau der Verschuldung und für den weiteren Aufbau des Portfolios verwendet werden. Zudem ist die Umsetzung weiterer ESG-Massnahmen vorgesehen. Die Einzelheiten zur geplanten Kapitalerhöhung werden kurz vor Beginn der Zeichnungsfrist Anfang September 2024 bekannt geben.

Über IMMOFONDS suburban

IMMOFONDS suburban (Valor 114668515, ISIN CH1146685156) ist ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligter Immobilienfonds schweizerischen Rechts für **qualifizierte Anleger**. 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 2.3 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

Disclaimer

Diese Medienmitteilung gilt als Werbung gemäss den Bestimmungen zum Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG). Der IMMOFONDS suburban richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG. Diese Medienmitteilung (i) stellt weder einen Prospekt im Sinne von Art. 35 ff. FIDLEG, ein Basisinformationsblatt im Sinne von Art. 58 ff. FIDLEG noch einen vereinfachten Prospekt oder Wesentliche Informationen für die Anlegerinnen und Anleger (Key Investor Information Document; KIID) im Sinne des Kollektivanlagengesetzes (KAG) oder ein Emissionsprospekt gemäss dem Kotierungsreglement einer schweizerischen Börse dar und (ii) darf nicht in der Schweiz oder von der Schweiz heraus allgemein angeboten oder anderweitig der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Diese Medienmitteilung richtet sich ausschliesslich an Empfänger mit Wohnsitz in der Schweiz zur persönlichen Nutzung und darf ohne schriftliche Zustimmung der Immofonds Asset Management AG weder ganz noch teilweise vervielfältigt, verändert, oder an andere Empfänger verteilt oder übermittelt werden. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Die für einen Investitionsentscheid allein massgeblichen Unterlagen wie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag können kostenlos bei der Immofonds Asset Management AG (Rämistrasse 30, 8001 Zürich) bezogen werden. Investitionen in Finanzprodukte sind mit unterschiedlichen Risiken verbunden, wozu auch der potenzielle Verlust des eingesetzten Kapitals gehört (Totalverlust). Die Immofonds Asset Management AG haftet nicht für allfällige Verluste oder Schäden (direkte, indirekte und Folgeschäden), die durch die Verteilung dieses Dokuments oder deren Inhalt verursacht werden oder mit der Verteilung dieses Dokuments im Zusammenhang stehen. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an U.S.-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Der IMMOFONDS suburban ist nicht zugelassen für U.S. Personen. Gleiches gilt für sämtliche Staaten und Länder, in denen das Anbieten des IMMOFONDS suburban untersagt ist.