

Medienmitteilung

IMMOFONDS suburban / Jahresbericht per 31. Dezember 2024

IMMOFONDS suburban mit erfolgreichem Jahr

Der IMMOFONDS suburban hat das Geschäftsjahr 2024 mit einem guten Ergebnis abgeschlossen. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 14.8% auf CHF 3.7 Mio. Der Nettoertrag nahm um 51% zu und betrug CHF 2.0 Mio. Die Ausschüttung wird um 35 Rappen auf CHF 2.60 je Anteil erhöht. Per 31. Dezember 2024 betrug der Marktwert des Portfolios CHF 97.2 Mio.

Zürich, 04. März 2025 – Für den IMMOFONDS suburban war das Geschäftsjahr 2024 ein Jahr der erfolgreichen Konsolidierung. Nach der gelungenen Kapitalerhöhung vom Herbst 2024 verfügt der Fonds über eine solide Basis für die weitere Entwicklung.

Deutlich höhere Mietzinseinnahmen

Die Mietzinseinnahmen stiegen 2024 um 14.8% auf CHF 3.7 Mio. (Vorjahr: CHF 3.2 Mio.). Die Zunahme ist auf drei Faktoren zurückzuführen. So war die Liegenschaft in Ebikon erstmals über ein volles Jahr ertragswirksam. Zudem konnten die Mietzinse im Portfolio wegen des höheren Referenzzinssatzes nach oben angepasst werden. Dazu kamen die Vermietungserfolge, die den Mietzinsausfall von 3.5% auf 2.3% drückten. Die gesamten Einnahmen betrugen CHF 3.9 Mio. (Vorjahr: CHF 3.3 Mio.), was ein Plus von 19.7% gemessen am Vorjahr bedeutet. Die betriebliche Marge auf Stufe EBIT nahm von 65.6% auf 68.2% zu.

Der Nettoertrag lag mit CHF 2.0 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von CHF 1.4 Mio. Die Aufwertung der Liegenschaften um CHF 1.1 Mio. führte zu einem Gesamterfolg in Höhe von CHF 3.1 Mio. (Vorjahr: CHF 0.5 Mio.).

Der Marktwert des Portfolios betrug Ende 2024 CHF 97.2 Mio. (Vorjahr: CHF 94.9 Mio.) und lag damit CHF 2.2 Mio. über den kumulierten Anschaffungskosten. Der innere Wert (NAV) des Portfolios erreichte CHF 72.5 Mio. (Vorjahr: CHF 56.5 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote nahm dank Mitteln aus der Kapitalerhöhung von 40.5% auf 25% ab.

Fortschritte in der Dekarbonisierung des Portfolios

Die im Vorjahr umgesetzten ESG-Massnahmen zeigten Wirkung. Die Intensität von Treibhausgasemissionen (Scope 1+2) konnte dank der kontinuierlichen Umstellung auf eine erneuerbare Energieversorgung und des sinkenden Verbrauchs um 20%, von 15 kg auf 12 kg CO₂e pro m² EBF gesenkt werden.

Höhere Ausschüttung

Durch die Kapitalerhöhung vom September 2024 flossen dem Fonds Neugelder in Höhe von CHF 14.4 Mio. zu. Die Anzahl der Anteile ist entsprechend von 537 771 auf 672 213 gestiegen. Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteil stieg um 2.7% von CHF 105.05 auf CHF 107.90. Der Fonds schüttet für 2024 auf der Basis der operativen Fortschritte CHF 2.60 (Vorjahr: CHF 2.25) je Anteil aus. Die Ausschüttungsrendite stieg von 2.1% auf 2.4%. Die Anlagerendite betrug 5.3%

Erfreulicher Ausblick

Insgesamt ist der IMMOFONDS suburban auf gutem Weg. Durch die Kapitalerhöhung reduzierte sich die Verschuldung auf unter 30%. Nach dem Bilanzstichtag wurde eine weitere Wohnliegenschaft in Steffisburg im Kanton Bern erworben. Das Portfolio umfasst nun zehn Liegenschaften mit einem Marktwert von über CHF 100 Mio. Damit werden die regulatorischen Anforderungen vollumfänglich erfüllt.

Die nachhaltige Transformation des Portfolios gemäss ESG-Strategie wird fortgesetzt. Bieten sich attraktive Chancen, soll das Portfolio des IMMOFONDS suburban weiter ausgebaut werden. Dazu werden auch Kapitalerhöhungen in Erwägung gezogen.

Präsentation für Anleger

Am 4. März 2025 um 8.00 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresabschluss 2024 im Rahmen eines «Anleger Znüni». Die Präsentation findet im Hotel St. Gotthard in Zürich statt.

Anmeldungen an ir@immofonds.ch.

Finanzkalender

Dienstag, 4. März 2025, 8.00 bis 10.00 Uhr Hotel St. Gotthard, Zürich	«Anleger Znüni» Präsentation für Anleger zum Geschäftsjahr 2024
Mittwoch, 19. März 2025	Ex-Tag
Freitag, 21. März 2025	Valutatag Ausschüttung

Über IMMOFONDS suburban

IMMOFONDS suburban (Valor 114668515, ISIN CH1146685156) ist ein von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht, FINMA, bewilligter Immobilienfonds schweizerischen Rechts für **qualifizierte Anleger**. Der IMMOFONDS suburban verfolgt eine nachhaltige Anlagestrategie und investiert vorwiegend in Wohnliegenschaften an guter Mikrolage in den Schweizer Wachstumsregionen. Von besonderem Interesse sind Investition in den Grossräumen Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Gebiet, St. Galler Rheintal, Unterwallis und Tessin. Die Klimaausrichtung und die ESG-Integration sind als nachhaltige Anlageansätze definiert. Liegenschaften des Fonds werden dabei innerhalb von zehn Jahren nach Kauf ESG-konform transformiert. 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 2.5 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 2024

Eckdaten	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	672 213	537 771	25.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	107.90	105.05	2.7%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	103.00	100.00	3.0%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	95.0	94.0	1.0%
Marktwert der Liegenschaften	97.2	94.9	2.4%
Gesamtfondsvermögen	98.6	96.2	2.5%
Fremdkapital	24.3	38.4	-36.7%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	25.0%	40.5%	-38.2%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.58%	2.33%	-32.2%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.0	0.0	0.0%
Nettofondsvermögen	72.5	56.5	28.4%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	2024	2023	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	3.7	3.2	14.8%
Mietausfallrate in % ¹⁾	2.3	3.5	-34.5%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.4	0.3	32.2%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	2.0	1.4	50.9%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1.1	-0.9	n/a
Gesamterfolg	3.1	0.5	517.3%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF	2.60	2.25	15.6%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.4	2.1	12.5%
Ausschüttungsquote per 31.12.	85.4	89.2	-4.3%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.4	0.9	398.2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.1	1.4	206.4%
Anlagerendite	5.3	1.0	453.5%
Performance	5.2	1.0	431.8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.2	65.6	4.0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.66	0.77	-14.2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	1.00	1.28	-22.4%

Umweltrelevante Kennzahlen^{2), 3)}

	31.12.2024	31.12.2023	Veränderung
Abdeckungsgrad in % EBF	97.3	84.0	15.8%
Anteil der nicht-fossilen Energieträger am Gesamtenergieverbrauch in %	34.1	25.2	35.3%
Energieverbrauch in MWh, Scope 1+2	2'116.1	2463.0	-14.1%
Energieintensität in kWh pro m ² EBF, Scope 1+2	98.8	115.0	-14.1%
Treibhausgasemissionen in t CO _{2e} , Scope 1+2	256.0	322.0	-20.5%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO _{2e} pro m ² EBF, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensität von Treibhausgasemissionen in kg CO _{2e} pro m ² EBF, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

² Gemäss Zirkular 04/2022 und 06/2023 der Asset Management Association Switzerland, AMAS; nicht geprüfte Kennzahlen; Berechnung nach REIDA; gemessene EBF; market-based

³ Vorjahreswerte angepasst

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.