IMMOFONDS suburban erhöht Ausschüttung

05-03-2024

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 Portfolioneuzugangs in Ebikon. Bieten sich attraktive Chancen auf dem Transaktionsmarkt, wird der Ausbau des Portfolios vorangetrieben. Zudem hat die Fondsleitung entschieden, nach einer ersten Aufbauphase 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.