

## Medienmitteilung

---

*Halbjahresbericht per 30. Juni 2022*

### **IMMOFONDS suburban mit erfolgreichem ersten Geschäftshalbjahr**

**Der IMMOFONDS suburban blickt auf ein erfolgreiches erstes Geschäftshalbjahr 2022 zurück. Mit der Lancierung des Fonds im Dezember 2021 konnten rund CHF 40 Mio. aufgenommen und innert weniger Wochen in attraktive Liegenschaften investiert werden. Per 30. Juni 2022 liegt der Marktwert des Immobilienportfolios bei CHF 54.4 Mio. mit einem jährlichen Sollmietertrag von CHF 2.1 Mio. Der IMMOFONDS suburban erzielte in seinem ersten Geschäftshalbjahr 2022 einen Nettoertrag von CHF 0.6 Mio. und einen Gesamterfolg von CHF 1.6 Mio.**

Zürich, 18. August 2022 – Das erste Geschäftshalbjahr 2022 (10. Dezember 2021 bis 30. Juni 2022) des IMMOFONDS suburban stand ganz im Zeichen des erfolgreichen Aufbaus eines Immobilienportfolios. Mit der Lancierung des IMMOFONDS suburban am 10. Dezember 2021 konnte die Fondsleitung Kapital in Höhe von rund CHF 40 Mio. aufnehmen und dieses bis Anfang Februar 2022 in vier attraktive Immobilien entsprechend der Anlagestrategie investieren. Die drei Wohnliegenschaften und eine gemischt genutzte Liegenschaft liegen in den Kantonen Aargau, St. Gallen und Schaffhausen. Mit dem Erwerb einer weiteren gemischt genutzten Liegenschaft im April 2022, ebenfalls im Kanton Schaffhausen, ist es der Fondsleitung in einem anspruchsvollen Marktumfeld gelungen, per 30. Juni 2022 für den IMMOFONDS suburban erfolgreich ein Immobilienportfolio mit einem Marktwert von CHF 54.4 Mio. aufzubauen. Die fünf Liegenschaften weisen interessante Entwicklungsperspektiven auf und verfügen insgesamt über eine Mietfläche von rund 10 350 m<sup>2</sup>. Der jährliche Sollmietertrag des Portfolios beläuft sich auf CHF 2.1 Mio.

#### **Klare strategische Ausrichtung**

Der IMMOFONDS suburban fokussiert vor allem auf Wohnliegenschaften ausserhalb der Grosszentren an Lagen von regionaler Bedeutung und mit guter Mikrolage, die in den kommenden Jahren von einer wachsenden Bevölkerung profitieren werden. Ergänzend sind untergeordnet auch Anlagen in Gewerbeliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften möglich.

Der strategische Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen des IMMOFONDS suburban liegt vor allem in den Grossräumen Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Gebiet, St. Galler Rheintal, Wallis und im Tessin. Gute Standortfaktoren wie Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Freizeitangebote und medizinische Versorgung sind für die Fondsleitung bei ihren Investitionsentscheiden von grosser Bedeutung. Zudem wird bei allen Immobilieninvestitionen die ESG-Strategie der Fondsleitung mit klaren Zielvorgaben, u.a. hinsichtlich CO<sub>2</sub>-Ausstoss, erneuerbarer Energie, Biodiversität und umweltfreundlicher Mobilität berücksichtigt.

#### **Erläuterungen zum Finanzergebnis**

Per Bilanzstichtag 30. Juni 2022 hält der IMMOFONDS suburban fünf Liegenschaften: drei Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften mit einer Bruttorendite von 3.9% bezogen auf das Gesamtportfolio. Der Wohnanteil im Portfolio beläuft sich auf 73% und die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 23.4%. Im ersten Halbjahr 2022 erreichten die Mietzinseinnahmen CHF 0.9 Mio. und der Mietausfall betrug in der Periode 6.3%.

Der IMMOFONDS suburban schliesst sein erstes Geschäftshalbjahr 2022 mit einem Nettoertrag von CHF 0.6 Mio. und einem Gesamterfolg von CHF 1.6 Mio. ab.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) des IMMOFONDS suburban beträgt per Bilanzstichtag CHF 55.2 Mio. und das Nettofondsvermögen (NAV) beläuft sich auf CHF 41.6 Mio. Seit der Lancierung des IMMOFONDS suburban ist der NAV pro Anteil um 4% auf CHF 104.00 gestiegen.

### **Erste Erfolge zur Reduktion des Leerstands**

Operativ hat die Fondsleitung den Fokus bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften auf Massnahmen zur Reduktion der aktuellen Leerstände gelegt. Dabei konnten bereits erste Erfolge erzielt werden: In der Liegenschaft in Schaffhausen wurden Verhandlungen für die Zwischennutzung des leerstehenden Annexbaus, einem ehemaligen Ladengeschäft, aufgenommen. In Neuhausen werden Alternativen für die Nutzung von bestehenden Parkplätzen geprüft und in Aarau ist die Sanierung der Wohnliegenschaft unter anderem durch Ausbau des Dachgeschosses vorgesehen. Durch die Umsetzung dieser Massnahmen erwartet die Fondsleitung eine deutliche Verbesserung der Rendite.

### **Weiterer Aufbau des Portfolios geplant**

Im Fokus des zweiten Halbjahres 2022 steht der weitere Aufbau des Immobilienportfolios des IMMOFONDS suburban. Die Fondsleitung prüft gegenwärtig verschiedene interessante und strategiekonforme Investitionsobjekte in der Innerschweiz, der Westschweiz und im Tessin.

#### **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, Jurasüdbogen, Rheintal, Wallis 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 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](mailto:info@immofonds.ch)

Gabriela Theus, Geschäftsführerin / [gabriela.theus@immofonds.ch](mailto:gabriela.theus@immofonds.ch)

Stephan Ehram, CFO / [stephan.ehram@immofonds.ch](mailto:stephan.ehram@immofonds.ch)

## Kennzahlen IMMOFONDS suburban 1. Halbjahr 2022

(ungeprüfte Zahlen)

<b>Eckdaten</b>	<b>30.06.2022</b>
Anzahl Anteile im Umlauf	400 000
Inventarwert pro Anteil in CHF	104.00
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	102.00

### Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	53.1
Marktwert der Liegenschaften	54.4
Gesamtfondsvermögen	55.2
Fremdkapital	12.7
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	23.4%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	0.48%
Restlaufzeit Fremdkapital in Jahren	0.08
Nettofondsvermögen	41.6

### Erfolgsrechnung in CHF Mio.

**1. Halbjahr 2022<sup>1)</sup>**

Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	0.9
Mietausfallrate in %	6.3
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.0
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0
Nettoertrag	0.6
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1.1
Gesamterfolg	1.6

### Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF <sup>2)</sup>	n/a
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 30.06.	n/a
Ausschüttungsquote	n/a
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	4.0
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	3.4
Anlagerendite 1. Halbjahr	4.0
Performance 1. Halbjahr	4.0
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67.0
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.47
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> (MV))	0.54

<sup>1)</sup> Verlängertes erstes Geschäftsjahr vom 10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022

<sup>2)</sup> Noch keine Ausschüttung

Die in diesem Bericht enthaltenen Zahlen und Angaben sind vergangenheitsbezogen. Sie dürfen nicht als Garantie für die zukünftige Entwicklung verstanden werden.