

Medienmitteilung

Halbjahresbericht per 30. Juni 2023

IMMOFONDS suburban in anspruchsvollem Umfeld auf Kurs

Der IMMOFONDS suburban ist im ersten Halbjahr 2023 mit herausfordernden Marktbedingungen konfrontiert gewesen. Operativ gelang eine klare Ertragssteigerung. Per 30. Juni 2023 lag der Marktwert des Portfolios bei CHF 80.3 Mio. und der jährliche Sollmietertrag bei CHF 3.2 Mio. Der Nettoertrag betrug im Berichtszeitraum CHF 0.6 Mio.

Zürich, 28. August 2023 – Das erste Halbjahr 2023 (per 30. Juni) des IMMOFONDS suburban verlief in einem anspruchsvollen Marktumfeld zufriedenstellend. Der Fonds ist operativ auf Kurs. Das Portfolio umfasste zum Stichtag unverändert fünf Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften in den Kantonen Aargau, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Die Liegenschaften weisen interessante Entwicklungsperspektiven auf und verfügen insgesamt über 165 Wohnungen und rund 2 000 m² Geschäftsflächen.

Höhere Mieterträge

Die Mietzinseinnahmen stiegen gegenüber der Vorjahresperiode um rund CHF 0.6 Mio. und erreichten CHF 1.5 Mio. Der Zuwachs ist insbesondere dem Portfoliozuwachs in der zweiten Jahreshälfte 2022 geschuldet. Der jährliche Sollmietertrag des Portfolios beläuft sich auf CHF 3.2 Mio. und der Wohnanteil im Portfolio beträgt 78.5%.

Die Massnahmen zur Reduktion des Leerstands zeigen Wirkung, der Leerstand per Ende Juni 2023 betrug insgesamt noch 3%. Die Mietzinsausfallquote der Periode sank auf 5.3% (im Vorjahr 6.3%). Die Wohnungen sind bis auf wenige Einheiten vermietet. Die ehemalige Ladenfläche in Schaffhausen wurde in eine Zwischennutzung überführt, die voraussichtlich im zweiten Halbjahr erfolgswirksam wird.

Im Hinblick auf die geplante Portfolioerweiterung, namentlich auf die nach dem Stichtag erfolgte Sacheinlage, hat die Fondsleitung eine Zwischenbewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzer veranlasst. Sie ergab einen Marktwert des Portfolios von CHF 80.3 Mio. Das entspricht einem leichten Rückgang um 0.8% im Vergleich zu Ende 2022, doch liegt der Wert immer noch CHF 0.8 Mio. über den Anschaffungskosten.

Im ersten Halbjahr waren relativ viele Mieterwechsel zu verzeichnen, was zu einem erhöhten Liegenschaftenaufwand geführt hat. Dies sollte sich bis Jahresende normalisieren. Der höhere Liegenschaftenaufwand und der zinsbedingt gestiegene Finanzierungsaufwand führten zu einer deutlichen Zunahme der Kosten. Der IMMOFONDS suburban schliesst das Halbjahr 2023 mit einem Nettoertrag von CHF 0.6 Mio. und einem bewertungsbedingten Gesamtverlust von CHF 0.1 Mio. ab. Die Bruttorendite auf dem Gesamtportfolio beträgt 3.9% und die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 39%.

Das Gesamtfondsvermögen (GAV) des IMMOFONDS suburban betrug am Bilanzstichtag CHF 81.5 Mio. und das Nettofondsvermögen (NAV) beläuft sich auf CHF 49.3 Mio. Der NAV pro Anteil beträgt CHF 103.85. Pro Anteil wurden im Frühjahr CHF 2.15 ausgeschüttet. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.0%.

Klare strategische Ausrichtung 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 Geschäftsliegenschaften und gemischt genutzte Liegenschaften möglich. Geografische Schwerpunkte sind die Grossräume Bodenseeregion, Innerschweiz, Drei-Seen-Land, St. Galler Rheintal, Unterwallis und Tessin.

Bei allen Investitionen werden die klaren Zielvorgaben der ESG-Strategie berücksichtigt und pro Liegenschaft ein ESG-Transformationspfad definiert. Gemäss dem aktuellen Absenkpfad soll das Portfolio bis 2045 bei Netto-Null sein (Scope 1). Mit dem Geschäftsbericht per 31.12.2023 werden erstmals Verbrauchsdaten veröffentlicht.

Ausblick

Operativ erwartet die Fondsleitung insgesamt einen stabilen Geschäftsverlauf. Der Aufbau des Portfolios wird auch in der zweiten Jahreshälfte ein Thema sein. Durch die Sacheinlage einer Liegenschaft in Ebikon LU mit 32 Wohnungen (per Juli) steigt der Wert des Portfolios des IMMOFONDS suburban auf CHF 94 Mio. und der Sollmietertrag auf CHF 3.7 Mio.

Um das Portfolio zu stärken, sind Entwicklungen des Bestands in Prüfung. So ist für die Liegenschaft Aarau Heuweg eine Machbarkeitsstudie für eine Gesamtanierung in bewohntem Zustand mit Ausbau des Dachgeschosses weit fortgeschritten. Zu erwarten ist daraus eine deutliche Steigerung von Ertrag und Rendite. Die Umsetzung soll ab Mitte 2024 erfolgen und rund ein Jahr dauern.

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, ins-besondere 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 substanzuelle 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

Kennzahlen IMMOFONDS suburban 1. Halbjahr 2023

Eckdaten	30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Anzahl Anteile im Umlauf	474 850	474 850	0.0%
Inventarwert pro Anteil in CHF	103.85	106.30	-2.3%
Rücknahmepreis pro Anteil in CHF	102.00	104.00	-1.9%

Vermögensrechnung in CHF Mio.

Gestehungskosten der Liegenschaften	79.5	79.3	0.2%
Marktwert der Liegenschaften	80.3	80.9	-0.8%
Gesamtfondsvermögen	81.5	82.2	-0.8%
Fremdkapital	31.3	30.6	2.3%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes der Liegenschaften	39.0%	37.8%	3.1%
Durchschnittliche Verzinsung Fremdkapital	1.83%	0.66%	175.9%
Restlaufzeit Fremdkapitals in Jahren	0.00	0.00	0.0%
Nettofondsvermögen	49.3	50.5	-2.3%

Erfolgsrechnung in CHF Mio.

	1. Halbjahr 2023	1. Halbjahr 2022	Veränderung
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1.5	0.9	55.6%
Mietausfallrate in % ¹⁾	5.3	6.3	-15.4%
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	0.2	0.0	292.3%
Ausserordentlicher Unterhalt	0.0	0.0	0.0%
Nettoertrag	0.6	0.6	7.5%
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.0	0.0	0.0%
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-0.7	1.1	-169.4%
Gesamterfolg	-0.1	1.6	-108.6%

Rendite und Performance in %

Ausschüttung pro Anteil in CHF ²⁾	2.15	n/a	0.0%
Ausschüttungsrendite (Barrendite) zum NAV per 31.12.	2.0	n/a	0.0%
Ausschüttungsquote	84.2	n/a	0.0%
Eigenkapitalrendite (ROE) 1. Halbjahr	-0.3	4.0	-106.8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 1. Halbjahr	0.2	3.4	-94.8%
Anlagerendite 1. Halbjahr	-2.3	4.0	-157.6%
Performance 1. Halbjahr	-2.3	4.0	-157.6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	59.2	67.0	-11.6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (GAV))	0.39	0.47	-16.2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} (MV))	0.64	0.54	17.9%

¹ Umfasst Periodenleerstände und Veränderungen der Debitorenbestände

² Ausschüttung des Vorjahres

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