IMMOFONDS suburban mit erfolgreichem ersten Geschäftsjahr

01-03-2023

Der IMMOFONDS suburban schliesst sein erstes Geschäftsjahr mit einem soliden Ergebnis ab. Seit der Lancierung des Fonds im Dezember 2021 wurden in einem äusserst anspruchsvollen Marktumfeld mit zwei Emissionen insgesamt CHF 48 Mio. aufgenommen und zeitnah investiert. Per 31. Dezember 2022 wies das Immobilienportfolio einen Marktwert von rund CHF 81 Mio. und einen jährlichen Sollmietertrag von CHF 3.2 Mio. aus. Der Fonds erzielte im Geschäftsjahr 2022 einen Nettoertrag von CHF 1.2 Mio. und einen Gesamterfolg von CHF 2.7 Mio.

Zürich, 1. März 2023 – Das wirtschaftliche Umfeld war 2022 herausfordernd und geprägt von steigen-den Zinsen und einem zunehmenden Inflationsdruck. Dazu kamen eine nachlassende Konjunkturdy-namik und deutlich höhere Energiepreise. Ursache waren vor allem der Krieg in der Ukraine und die schwache Wirtschaftsentwicklung in China. Die Schweizer Wirtschaft hat sich allerdings als recht wi-derstandsfähig erwiesen. Zinsniveau und Inflationsrate sind im Vergleich zu anderen Ländern moderat, die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2022 auf dem tiefsten Stand seit 20 Jahren. Die Nachfrage nach Mietwohnungen blieb wegen der gestiegenen Nettozuwanderung und der geringeren Wohnbautä-tigkeit hoch. Allfällige

Leerstände wurden im Markt sehr gut absorbiert.

Systematischer Aufbau des Immobilienportfolios
Der IMMOFONDS suburban konnte sein Portfolio im ersten Geschäftsjahr 2022 (10. Dezember 2021 bis 31. Dezember 2022) erfolgreich aufbauen. Über zwei Emissionen wurden insgesamt CHF 48 Mio. aufgenommen und in attraktive Immobilien investiert. Per 31. Dezember 2022 umfasst das Portfolio fünf Wohnliegenschaften und zwei gemischt genutzte Liegenschaften in den Kantonen Aargau, St. Gallen, Schaffhausen, Schwyz und Tessin. Die Liegenschaften weisen vielversprechende Entwick-lungsperspektiven auf und verfügen insgesamt über 165 Wohnungen und rund 2000 m2 Geschäftsflä-chen. Der jährliche Sollmietertrag des Portfolios beträgt CHF 3.2 Mio.

Marktwert der Liegenschaften bei CHF 80.9 Mio.
Der Marktwert des Portfolios belief sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 80.9 Mio. und lag damit rund CHF 1.5 Mio. über den kumulierten Anschaffungskosten.

Finanzergebnis
Im ersten Geschäftsjahr 2022 erreichten die Mietzinseinnahmen des IMMOFONDS suburban CHF 2.2 Mio. Der Mietausfall betrug im Berichtszeitraum 7.1%. Der IMMOFONDS suburban schliesst 2022 mit einem Nettoertrag von CHF 1.2 Mio. und einem Gesamterfolg von CHF 2.7 Mio. ab. Das Portfolio weist per 31. Dezember 2022 eine Bruttorendite von 3.9% aus. Der Wohnanteil im Portfolio beläuft sich auf 77% und die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 37.8%.

Starke Performance im ersten Geschäftsjahr
Das Gesamtfondsvermögen (GAV) des IMMOFONDS suburban beträgt per Bilanzstichtag CHF 82.2 Mio. und das Nettofondsvermögen (NAV) beläuft sich auf CHF 50.5 Mio. Seit der Lancierung des Fonds am 10. Dezember 2021 ist der NAV pro Anteil um 6.3% auf CHF 106.30 gestiegen.
Das gute Ergebnis erlaubt es dem IMMOFONDS suburban, bereits im ersten Geschäftsjahr CHF 2.15 pro Anteil an die Anleger auszuschütten. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.0%.

Erfolgreiche Reduktion des Leerstands
Die Fondsleitung arbeitet mit einem aktiven Leerstandsmanagement erfolgreich an der Reduktion des Leerstands. So sind die Liegenschaften sowohl in Neuhausen als auch in Aarau in der Zwischenzeit, bis auf einige wenige Parkplätze voll vermietet. Der im Portfolio noch bestehende Leerstand kon-zentriert sich auf die Wohnliegenschaft in Bellinzona und die gemischt genutzte Liegenschaft in Schaffhausen. Für beide Liegenschaften wurden die Vermarktungsbemühungen intensiviert. Anfang Dezember 2022 wurde die zuvor länger leerstehende Ladenfläche in der Altstadtliegenschaft in Schaffhausen zur Zwischennutzung an den «Verein für sinnvolle Raumnutzung» übergeben.

Umsetzung der ESG-Strategie
Der IMMOFONDS suburban berücksichtigt die ESG-Strategie der Fondsleitung mit klaren Zielvorga-ben, u.a. hinsichtlich des CO2-Ausstosses, erneuerbarer Energien, Biodiversität und umweltfreundli-cher Mobilität. Da das Geschäftsjahr 2022 ganz im Zeichen des Aufbaus des Fonds stand, werden für das bestehende Immobilienportfolio Verbrauchsdaten erstmals 2023

erfasst. Erste Projekte zur Re-duktion der CO2-Emissionen sind in Vorbereitung. So ist beispielsweise in der gemischt genutzten Liegenschaft in Neuhausen der Ersatz der Heizanlage durch einen Fernwärmeanschluss geplant.

Ausblick
Wirtschaftsexperten erwarten für 2023 eine weitere Abkühlung der Schweizer Wirtschaft, gehen aber nicht von einer Rezession aus. Die restriktive Geldpolitik der Schweizerischen Nationalbank und der starke Franken sprechen für eine gewisse Stabilisierung der Inflation. Eine anhaltende Zuwanderung und die zurückhaltende Bautätigkeit dürften weiterhin zu einer hohen Nachfrage bei bestehenden Miet-wohnungen führen. Die Fondsleitung ist zuversichtlich, im laufenden Jahr den Aufbau des IMMO-FONDS suburban zügig fortsetzen zu können. Investitionen in Immobilien bieten Anlegern eine gute Risikodiversifikation und einen gewissen Inflationsschutz.

Kapitalerhöhung zur Finanzierung des weiteren Wachstums geplant
Die Fondsleitung Immofonds Asset Management AG plant 2023 eine oder mehrere Kapitalerhöhungen von gesamthaft rund CHF 30 Mio. durchzuführen. Ziel ist es, das Portfolio des im Dezember 2021 neu lancierten Immobilienfonds gezielt weiter auszubauen. Abhängig vom Marktumfeld ist eine erste Kapitalerhöhung im 2. Quartal 2023 geplant. Einzelheiten zur Kapitalerhöhung und die genauen Konditionen werden zu einem späteren Zeitpunkt bekannt gegeben. Der IMMOFONDS suburban richtet sich an qualifizierte Anleger.

Präsentation für Anleger
Am 7. März 2023 um 8.00 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresabschluss 2022 im Rahmen eines «Anleger Znüni». Die Präsentation findet im Hotel Schweizerhof in Zürich statt. Anmeldungen an ir@immofonds.ch.

Finanzkalender

Dienstag, 7. März 2023, 8.00 – 9.30 Uhr Hotel Schweizerhof Zürich	«Anleger Znüni» Präsentation für Anleger zum Geschäftsjahr 2022
Mittwoch, 22. März 2023	Ex-Tag
Freitag, 24. März 2023	Valutatag Ausschüttung