

Communiqué de presse

IMMOFONDS suburban / Rapport annuel 31 décembre 2023

IMMOFONDS suburban augmente ses distributions

IMMOFONDS suburban a clôturé l'exercice 2023 sur un résultat d'exploitation solide. Le revenu net a grimpé de 12%, totalisant CHF 1.4 million. Les distributions versées aux investisseurs enregistrent une hausse de 10 centimes et atteignent CHF 2.25 par part.

Zurich, 5 mars 2024 – IMMOFONDS suburban a réalisé une solide performance opérationnelle. La marge d'exploitation au niveau de l'EBIT est passée de 62.9% à 65.6%. Les revenus locatifs ont enregistré une forte hausse, passant de CHF 2.2 millions à CHF 3.2 millions. Cette augmentation s'explique principalement par le fait que tous les immeubles, à l'exception du nouvel immeuble d'Ebikon, ont, pour la première fois, généré des revenus sur toute l'année. Ebikon a contribué au revenu locatif pendant six mois. Autre facteur: les changements de loyer mis en place le 1^{er} octobre 2023, rendus possibles par le passage du taux d'intérêt de référence de 1.25% à 1.5%. En matière de location, les efforts ont été couronnés de succès. Une baisse des pertes sur loyers de 7.1% à 3.5% en a été la récompense. Les locaux encore vacants dans le portefeuille se trouvent principalement dans l'immeuble résidentiel de Bellinzona et dans l'immeuble à usage mixte de Schaffhouse. Le revenu locatif cible annualisé du portefeuille a atteint CHF 3.7 millions fin 2023.

Du côté des coûts, les charges financières ont augmenté de manière significative en raison de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires. Le revenu net s'en est vu réduit, lequel a augmenté de 12% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 1.4 million. Le résultat s'est élevé à CHF 0.5 million (contre CHF 2.7 million l'année précédente).

Valeur vénale des immeubles à CHF 94.9 millions

La valeur vénale du portefeuille a atteint CHF 94.9 millions fin 2023, soit CHF 0.8 million de plus que les coûts d'acquisition cumulés. La fortune globale du fonds (GAV) de l'IMMOFONDS suburban s'élevait à CHF 96.2 millions et la valeur intrinsèque du portefeuille (NAV) a atteint CHF 56.5 millions (contre 50.5 millions l'année précédente) à la date de clôture du bilan. Le taux d'endettement est passé de 37.8% à 40.5%.

Des distributions en hausse

Le nombre de parts du fonds a augmenté en 2023, car l'acquisition à Ebikon a été réalisée en partie par un apport en nature contre des parts de fonds. A CHF 105.05, la fortune nette du fonds par part (NAV) est restée sensiblement identique à celle de l'an dernier (CHF 106.30). Les progrès opérationnels du fonds lui permettent désormais de verser CHF 2.25 par part aux investisseurs (contre CHF 2.15 l'année précédente). Cela correspond à un rendement sur distribution de 2.1%.

Des perspectives optimistes

IMMOFONDS suburban s'attend à une nouvelle hausse des loyers dans le courant de l'année. En cause, les changements de loyer qui ont suivi la modification des taux de référence et la contribution annuelle de la nouvelle acquisition d'Ebikon. Si des opportunités se présentent sur le marché des transactions, nous poursuivrons le développement du portefeuille. La direction du fonds entend par ailleurs suivre les fluctuations du marché après une première phase de lancement, et réduire les frais. Depuis le 1^{er} janvier 2024, la commission forfaitaire d'administration est de 0.6%. Elle était auparavant de 0.7% sur la fortune globale du fonds moyenne.

Présentation pour les investisseurs

La direction du fonds présentera les comptes pour 2023 à l'occasion d'un «Znüni» des investisseurs le 5 mars 2024 à 8 h 00. L'évènement aura lieu à l'hôtel Schweizerhof de Zurich.

Inscriptions à l'adresse ir@immofonds.ch.

Calendrier financier

Mardi, 5 mars 2024, 8.00-10.00 heures Hôtel Schweizerhof Zurich	«Znüni » des investisseurs Présentation de l'exercice 2023 aux investisseurs
Mercredi 20 mars 2024	Détachement du dividende
Vendredi 22 mars 2024	Date de valeur de la distribution

A propos d'IMMOFONDS suburban

L'IMMOFONDS suburban (Valeur 114668515, ISIN CH1146685156) est un fonds immobilier de droit suisse approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et destiné aux investisseurs qualifiés. IMMOFONDS suburban investit dans des terrains et des immeubles résidentiels dans toute la Suisse. Le fonds se concentre sur les immeubles résidentiels en dehors des grands centres, situés dans des emplacements d'importance régionale et de bons micro-emplacements, notamment dans les agglomérations de la région du lac de Constance, de la Suisse centrale, de l'arc méridional du Jura, de la vallée du Rhin, du Valais et du Tessin. L'objectif d'investissement de l'IMMOFONDS suburban consiste en un développement de substance à long terme avec des opportunités de rendement attractives en vue d'une distribution substantielle et régulière.

A propos d'Immofonds Asset Management AG

Immofonds Asset Management AG est agréée et régie par la FINMA en tant que direction du fonds. Elle investit dans des actifs immobiliers suisses depuis 1955. La fortune globale du fonds qu'elle gère s'élève à environ CHF 2.2 milliards avec un pipeline de développement de CHF 700 millions supplémentaire. Avec une équipe de spécialistes de l'immobilier et de la finance, elle gère deux produits: IMMOFONDS, coté, et IMMOFONDS suburban. Elle les développe constamment afin de proposer aux locataires des lieux de vie attractifs à long terme et de garantir un portefeuille de valeur stable pour les investisseurs d'aujourd'hui et de demain.

Informations complémentaires

Immofonds Asset Management AG /+41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch

Gabriela Theus, Directrice / gabriela.theus@immofonds.ch

Stephan Ehram, CFO / stephan.ehram@immofonds.ch

IMMOFONDS suburban / Chiffres-clés 2023

Données de référence	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Nombre de parts en circulation	537 771	474 850	13.3%
Valeur d'inventaire par part en CHF	105.05	106.30	-1.2%
Prix de rachat par part en CHF	100.00	104.00	-3.8%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	94.0	79.3	18.6%
Valeur vénale des immeubles	94.9	80.9	17.2%
Fortune totale du fonds	96.2	82.2	17.1%
Dette portant intérêt	38.4	30.6	25.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	40.5%	37.8%	7.0%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	2.33%	0.66%	251.2%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	0.0	0.0	0.0%
Fortune nette du fonds	56.5	50.5	11.9%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	2023	2022 ¹⁾	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	3.2	2.2	44.9%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) en % ²⁾	3.5	7.1	-50.1%
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.3	0.2	52.6%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	1.4	1.2	12.0%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	-0.9	1.5	-157.8%
Résultat total	0.5	2.7	-81.2%

Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF	2.25	2.15	4.7%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) sur NAV au 31.12.	2.1	2.0	5.9%
Coefficient de distribution au 31.12.	89.2	84.2	5.9%
Rendement des fonds propres (ROE)	0.9	5.6	-84.2%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.4	4.5	-69.8%
Rendement de placement	1.0	6.3	-84.7%
Performance	1.0	6.3	-84.3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.6	62.9	4.3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.77	0.92	-16.3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	1.28	1.24	3.3%

Indices environnementaux³⁾

	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Taux de couverture en % SRE	84.0	n/a	n/a
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	25.2	n/a	n/a
Consommation d'énergie en MWh ⁴⁾	2'483.9	n/a	n/a
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE	164.0	n/a	n/a
Émissions de gaz à effet de serre en tCO _{2e}	353.4	n/a	n/a
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2e} par m ² SRE	23.4	n/a	n/a

¹ Premier exercice prolongé du 10 décembre 2021 au 31 décembre 2022

² Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs

³ Selon circulaire 04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés

⁴ inclus électricité consommée par le locataire

Les données historiques de performance ne sont pas garantes des résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent s'apprécier, mais aussi se déprécier, et ne sauraient être garantis. Lors de la revente de ses parts, l'investisseur pourra éventuellement recevoir un montant inférieur à celui qu'il a initialement investi.