

Communiqué de presse

IMMOFONDS suburban / Rapport semestriel au 30 juin 2024

IMMOFONDS suburban: nette augmentation des revenus au premier semestre 2024

Au premier semestre 2024, IMMOFONDS suburban s'est affirmé avec succès sur un marché de l'immobilier résidentiel dynamique. Le produit net a augmenté de 21% par rapport à la même période de l'année précédente pour atteindre CHF 0.7 million. Le résultat total de CHF 1.3 million a été nettement supérieur à celui de l'année précédente. Au 30 juin 2024, la valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 95.9 millions.

Zurich, le 27 août 2024 – A la date de référence, le portefeuille d'IMMOFONDS suburban comprenait sept immeubles d'habitation et deux immeubles à usage mixte dans les cantons d'Argovie, de Lucerne, de Saint-Gall, de Schaffhouse, de Schwyz et du Tessin. Les immeubles comprennent au total 197 appartements et plus de 2000^m² de surface commerciale.

Nette augmentation des revenus

Les revenus locatifs du premier semestre ont atteint CHF 1.8 million (contre CHF 1.5 million l'année précédente). L'augmentation de 25% est principalement due à l'immeuble acquis à l'automne 2023 à Ebikon et aux augmentations de loyer liées au taux d'intérêt de référence. Grâce à des succès locatifs supplémentaires, le taux de vacance a pu être stabilisé à environ 2% et la perte sur loyers a été réduite de 5.3% à 2.4%. Le revenu locatif annuel théorique s'élève à CHF 3.8 millions.

IMMOFONDS suburban clôture le premier semestre 2024 avec un produit net de CHF 0.7 million et un résultat total de CHF 1.3 million. Le rendement brut sur l'ensemble du portefeuille est de 4.0% et le taux d'endettement est de 41.1%.

En vue de l'augmentation de capital prévue au second semestre 2024, la direction du fonds a fait procéder à une évaluation intermédiaire du portefeuille par l'expert d'estimation indépendant. Il en ressort que le portefeuille a une valeur vénale de CHF 95.9 millions, ce qui correspond à une augmentation de 1.1% par rapport à fin 2023. La valeur dépasse les coûts d'acquisition de CHF 1.4 million. Le taux d'escompte nominal reste inchangé en moyenne à 3.91%.

La fortune totale du fonds IMMOFONDS suburban s'élève au 30 juin 2024 à CHF 97.3 millions, la fortune nette du fonds (Net Asset Value, NAV) s'élève à CHF 56.5 millions. Depuis le lancement d'IMMOFONDS suburban, la NAV par part a augmenté de 5.1% pour atteindre CHF 105.15 par part, CHF 2.25 (2023: CHF 2.15) ont été distribués au printemps. La performance depuis le début de l'année est de 2.3%.

Stratégie avec accent sur l'ESG

IMMOFONDS suburban se concentre sur des immeubles d'habitation situés en dehors des grands centres, à des endroits d'importance régionale et avec une bonne micro-situation. En complément, des placements dans des immeubles commerciaux et des immeubles à usage mixte sont possibles.

Les objectifs de la stratégie ESG sont pris en compte dans tous les investissements. Les immeubles nouvellement intégrés au portefeuille doivent être transformés conformément aux critères ESG dans

un délai de dix ans à compter de leur acquisition. Selon la trajectoire de réduction actuelle, le portefeuille doit atteindre zéro net d'ici 2045 (scope 1).

Au premier semestre 2024, une installation photovoltaïque de 67 kWp a été mise en service à Niederrohrdorf. A Bellinzona, les alentours de l'immeuble ont été réaménagés et la façade végétalisée. Pour l'immeuble d'Aarau Heuweg, un projet de rénovation complète avec densification a été élaboré. Les travaux devraient débuter en 2025. Le projet entraînera une augmentation des revenus et des rendements à partir de 2026.

Une fin d'année réjouissante en perspective

La situation de départ pour l'évolution d'IMMOFONDS suburban au deuxième semestre est favorable: Le recul de l'inflation, la baisse des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse ainsi que la demande toujours robuste grâce à la croissance démographique continue constituent la base de cette situation. Il faut s'attendre à une nouvelle hausse des revenus locatifs, car le taux d'intérêt de référence plus élevé va pleinement jouer son rôle et le taux de vacance d'IMMOFONDS suburban devrait se stabiliser autour de 2%. Comme le fonds est exclusivement financé à court terme, d'éventuelles nouvelles baisses des taux directeurs auront un impact positif sur les coûts de financement. La direction du fonds s'attend à une amélioration des comptes annuels par rapport à l'année précédente. Cela permettra de verser une distribution au moins équivalente à celle de l'année précédente.

Information sur l'augmentation de capital prévue

La direction du fonds Immofonds Asset Management AG prévoit de procéder en septembre 2024 à une augmentation de capital d'IMMOFONDS suburban d'un ordre de grandeur d'environ CHF 15 millions. Les fonds issus de l'augmentation de capital doivent servir à réduire l'endettement et à poursuivre le développement du portefeuille. Il est en outre prévu de mettre en œuvre des mesures ESG. La communication des détails de l'augmentation de capital est prévue juste avant le début de la période de souscription début septembre 2024.

A propos d'IMMOFONDS suburban

IMMOFONDS suburban (valeur 114668515, ISIN CH1146685156) est un fonds immobilier de droit suisse pour **investisseurs qualifiés**, autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). IMMOFONDS suburban investit dans des terrains et des immeubles d'habitation dans toute la Suisse. L'accent est mis sur les immeubles d'habitation situés en dehors des grands centres, à des emplacements d'importance régionale et bien situés, en particulier dans les grandes régions du lac de Constance, de la Suisse centrale, de la région des Trois-Lacs, de la vallée du Rhin saint-galloise, du Bas-Valais et du Tessin. L'objectif de placement d'IMMOFONDS suburban est un développement à long terme de la substance avec des opportunités de rendement attrayantes pour une distribution substantielle et régulière.

À propos d'Immofonds Asset Management AG

Immofonds Asset Management SA est autorisée et réglementée par la FINMA en tant que direction de fonds. Depuis 1955, elle investit dans des valeurs immobilières suisses. La fortune totale qu'elle gère s'élève à environ 2,3 milliards de CHF, avec un pipeline de développement de 700 millions de CHF supplémentaires. Avec une équipe de professionnels de l'immobilier et de la finance, elle gère deux produits - IMMOFONDS, coté en bourse, et IMMOFONDS suburban. Elle les développe en permanence afin de mettre à disposition des locataires des espaces de vie attrayants à long terme et d'assurer aux investisseurs un portefeuille rentable et de valeur stable.

Plus d'informations

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

Gabriela Theus, directrice générale / gabriela.theus@immofonds.ch
Stephan Ehram, directeur financier / stephan.ehram@immofonds.ch

Clause de non-responsabilité

Ce communiqué de presse est considéré comme une publicité conformément aux dispositions de la loi sur les services financiers (LSFin). L'IMMOFONDS suburban est exclusivement ouvert aux investisseurs qualifiés selon l'art. 10 al. 3 et 3ter LPCC. Le présent communiqué de presse (i) ne constitue ni un prospectus au sens des art. 35 et suivants LSFin, ni une fiche d'information de base au sens des art. 58 et suivants LSFin, ni un prospectus simplifié ou des informations clés pour les investisseurs (documents d'informations clés pour l'investisseur, DICI) au sens de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) ou un prospectus d'émission selon le règlement de cotation de la bourse suisse ou d'un autre système de négoce et (ii) ne peut pas être proposé ou rendu accessible au public d'une autre manière, en Suisse ou depuis la Suisse. Le présent communiqué de presse s'adresse exclusivement à des destinataires domiciliés en Suisse pour une utilisation personnelle et ne doit pas être totalement ou partiellement reproduit, modifié, distribué ou transmis à d'autres destinataires sans l'autorisation d'Immofonds Asset Management AG. Ce communiqué de presse ne représente ni une offre ni une recommandation de souscription ou de restitution de parts de fonds, mais sert exclusivement à des fins d'information. Les seuls documents déterminants pour une décision d'investissement, comme le prospectus de l'émission et le prospectus avec contrat de fonds intégré, peuvent être obtenus gratuitement auprès d'Immofonds Asset Management AG (Rämistrasse 30, 8001 Zürich). Les investissements dans des produits financiers sont liés à différents risques, dont la perte potentielle du capital investi (perte totale). Immofonds Asset Management AG ne répond d'aucune éventuelle perte ni d'aucun éventuel dommage (direct, indirect ou subséquent) découlant de la distribution du présent document ou de son contenu, ou en lien avec ladite distribution. Ce communiqué de presse ne s'adresse pas à des personnes dont le domicile et/ou le siège social se situe en dehors de la Suisse. Il ne doit notamment pas être remis ou mis à disposition de personnes américaines (y compris les personnes morales) au sens de l'US Securities Act ou des réglementations fiscales américaines ni distribué aux Etats-Unis d'Amérique (USA). Il en va de même pour l'ensemble des Etats et pays dans lesquels l'IMMOFONDS suburban est interdit. La même chose vaut pour l'ensemble des Etats et pays dans lesquels il est interdit de proposer l'IMMOFONDS suburban.