

## Communiqué de presse

---

*Rapport semestriel au 30 juin 2022*

### **IMMOFONDS suburban avec premier semestre d'activité réussi**

**Le fonds IMMOFONDS suburban a connu un premier semestre d'activité réussi en 2022. Avec le lancement du fonds en décembre 2021, une somme de CHF 40 millions a pu être levée et investie en quelques semaines. Au 30 juin 2022, la valeur vénale du portefeuille immobilier s'élève à CHF 54.4 millions avec un revenu locatif annuel cible de CHF 2.1 millions. Au cours de son premier semestre d'activité de 2022, IMMOFONDS suburban a réalisé un revenu net de CHF 0.6 million et un résultat total de CHF 1.6 million.**

Zurich, le 18 août 2022 – Le premier semestre d'activité de 2022 (du 10 décembre 2021 au 30 juin 2022) d'IMMOFONDS suburban a été placé sous le signe de la constitution réussie d'un portefeuille immobilier. Avec le lancement d'IMMOFONDS suburban le 10 décembre 2021, la direction du fonds a pu lever des capitaux à hauteur de CHF 40 millions et les investir jusqu'en début février 2022 dans quatre immeubles attrayants conformément à la stratégie de placement. Les trois immeubles résidentiels et un immeuble à usage mixte sont situés dans les cantons d'Argovie, de Saint-Gall et de Schaffhouse. Avec l'acquisition d'un autre immeuble à usage mixte en avril 2022, également dans le canton de Schaffhouse, la direction du fonds a réussi, dans un contexte de marché exigeant, à constituer avec succès un portefeuille immobilier d'une valeur vénale de CHF 54.4 millions au 30 juin 2022 pour IMMOFONDS suburban. Les cinq immeubles présentent des perspectives de développement intéressantes et disposent au total d'une surface locative d'environ 10 350 m<sup>2</sup>. Le revenu locatif annuel cible du portefeuille s'élève à CHF 2.1 millions.

#### **Une orientation stratégique claire**

IMMOFONDS suburban se concentre principalement sur des immeubles résidentiels situés en dehors des grands centres, à des endroits d'importance régionale et avec une bonne micro-situation, qui bénéficieront d'une population croissante dans les années à venir. En complément, des placements dans des immeubles commerciaux et des immeubles à usage mixte sont également possibles.

La priorité stratégique des investissements immobiliers d'IMMOFONDS suburban se situe surtout dans les agglomérations du lac de Constance, de la Suisse centrale, de la région des trois lacs, de la vallée du Rhin saint-galloise, du Valais et du Tessin. De bons facteurs d'implantation tels que l'accès aux transports, les commerces, les écoles, les activités de loisirs et les services médicaux sont d'une grande importance pour la direction du fonds dans ses décisions d'investissement. En outre, tous les investissements immobiliers tiennent compte de la stratégie ESG de la direction du fonds, avec des objectifs clairs, notamment en matière d'émissions de CO<sub>2</sub>, d'énergies renouvelables, de biodiversité et de mobilité respectueuse de l'environnement.

#### **Notes sur le résultat financier**

A la date de clôture du bilan du 30 juin 2022, IMMOFONDS suburban détient cinq immeubles: trois immeubles résidentiels et deux immeubles à usage mixte avec un rendement brut de 3.9% par rapport à l'ensemble du portefeuille. La part de logements dans le portefeuille s'élève à 73.5% et le taux d'endettement est de 23.4%. Au premier semestre 2022, les revenus locatifs ont atteint CHF 0.9 million et la perte de loyer s'est élevée à 6.3% sur la période. IMMOFONDS suburban clôt son premier semestre d'activité 2022 avec un revenu net de CHF 0.6 million et un résultat total de CHF 1.6 million.

La fortune totale du fonds (GAV) d'IMMOFONDS suburban s'élève à CHF 55.2 millions à la date de clôture du bilan et la fortune nette du fonds (NAV) s'élève à CHF 41.6 millions. Depuis le lancement d'IMMOFONDS suburban, la NAV par part a augmenté de 4% pour atteindre CHF 104.00.

### **Premiers résultats dans la réduction des taux de vacance**

Sur le plan opérationnel, la direction du fonds a mis l'accent, dans la gestion des immeubles, sur les mesures visant à réduire les taux de vacance actuels. Les premiers résultats ont déjà été obtenus: Dans l'immeuble de Schaffhouse, des négociations ont été entamées pour l'utilisation intermédiaire de l'annexe vide, un ancien magasin. A Neuhausen, des alternatives sont en cours d'étude pour l'utilisation des places de parking existantes et à Aarau, il est prévu de rénover l'immeuble résidentiel, notamment en aménageant les combles. Grâce à la mise en œuvre de ces mesures, la direction du fonds s'attend à une nette amélioration du rendement.

### **Points forts du second semestre**

Le second semestre 2022 sera consacré à la poursuite de la constitution du portefeuille immobilier d'IMMOFONDS suburban. La direction du fonds examine actuellement différents objets d'investissement intéressants et conformes à sa stratégie en Suisse centrale, en Suisse romande et au Tessin.

#### **A propos de l'IMMOFONDS suburban**

L'IMMOFONDS suburban (Valeur 114668515, ISIN CH1146685156) est un fonds immobilier de droit suisse autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et destiné aux investisseurs qualifiés. L'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 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 : l'IMMOFONDS coté et l'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](mailto:info@immofonds.ch)

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

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

## Chiffres-clés IMMOFONDS suburban premier semestre 2022

(Chiffres non vérifiés)

<b>Données de référence</b>	<b>30.06.2022</b>
Nombre de parts en circulation	400 000
Valeur d'inventaire par part en CHF	104.00
Prix de rachat par part en CHF	102.00

<b>Compte de fortune (en millions de CHF)</b>	
Prix de revient des immeubles	53.1
Valeur vénale des immeubles	54.4
Fortune totale du fonds	55.2
Dette portant intérêt	12.7
Ratio d'endettement en % de la valeur vénale des biens	23.4%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	0.48%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	0.08
Fortune nette du fonds	41.6

<b>Compte de résultat (en millions de CHF)</b>	<b>1er semestre 2022<sup>1)</sup></b>
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	0.9
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) <sup>1)</sup>	6.3
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.0
Frais d'entretien extraordinaires	0.0
Revenu net	0.6
Gains et pertes de capital réalisés	0.0
Gains et pertes de capital non réalisés	1.1
Résultat total	1.6

<b>Rendement et performance en %</b>	
Distribution du dividende par part en CHF <sup>2)</sup>	n/a
Rendement sur distribution (rendement au comptant)	n/a
Coefficient de distribution	n/a
Rendement des fonds propres (ROE) 1er semestre	4.0
Rendement du capital investi (ROIC) 1er semestre	3.4
Rendement de placement 1er semestre	4.0
Performance 1er semestre	4.0
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.0
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.47
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (MV))	0.54

<sup>1</sup> Premier exercice prolongé du 10 décembre 2021 au 31 décembre 2022

<sup>2</sup> Pas encore de distribution

Les chiffres et les informations contenus dans ce rapport se rapportent au passé. Les données historiques de performance ne sont pas garantes des résultats futurs.