



IMMOFONDS suburban maintient le cap dans un environnement exigeant

28-08-2023

Au cours du premier semestre 2023, IMMOFONDS suburban a été confronté à des conditions de marché exigeantes. Sur le plan opérationnel, il a réussi à augmenter clairement ses revenus. Au 30 juin 2023, la valeur vénale du portefeuille s'élevait à 80.3 millions de CHF et le revenu locatif annuel théorique à 3.2 millions de CHF. Le revenu net s'élevait à 0.6 million de CHF durant la période sous revue.

Zurich, 28 août 2023 – Le premier semestre 2023 (au 30 juin) d'IMMOFONDS suburban s'est déroulé de manière satisfaisante dans un contexte de marché exigeant. Le fonds est en bonne voie sur le plan opérationnel. A la date de référence, le portefeuille comprenait toujours cinq immeubles résidentiels et deux immeubles à usage mixte dans les cantons d'Argovie, de Saint-Gall, de Schaffhouse, de Schwyz et du Tessin. Les immeubles présentent des perspectives de développement intéressantes et comprennent au total 165 appartements et des surfaces commerciales d'environ 2 000 m².



Revenus locatifs en hausse

Les revenus locatifs ont augmenté d'environ 0.6 million de CHF par rapport à la même période de l'année précédente et ont atteint 1.5 million de CHF. Cette augmentation est notamment due à l'accroissement du portefeuille au cours du second semestre 2022. Le revenu locatif annuel théorique du portefeuille s'élève à 3.2 millions de CHF et la part de logements dans le portefeuille est de 78.5%.

Les mesures prises pour réduire les vacances portent leurs fruits, le taux de vacance total à la fin juin 2023 n'étant plus que de 3%. Le taux de perte sur loyers de la période a baissé à 5.3% (contre 6.3% l'année précédente). Les appartements sont loués, à l'exception de quelques unités. L'ancienne surface commerciale de Schaffhouse a fait l'objet d'une utilisation intermédiaire qui devrait avoir une incidence sur le résultat au cours du deuxième semestre.

En vue de l'extension prévue du portefeuille, notamment de l'apport en nature d'un immeuble effectué après la date de référence, la direction du fonds a fait procéder à une évaluation intermédiaire du portefeuille par l'expert indépendant. Celle-ci a révélé une valeur vénale du portefeuille de 80.3 millions de CHF, ce qui correspond à un léger recul de 0.8% par rapport à fin 2022, mais la valeur est toujours supérieure de 0.8 million de CHF aux coûts d'acquisition.

Le premier semestre a été marqué par un nombre relativement important de changements de locataires, ce qui a entraîné une augmentation des charges immobilières. Cette situation devrait se normaliser d'ici la fin de l'année. L'augmentation des frais immobiliers et la hausse des charges financières due aux intérêts ont entraîné une nette augmentation des coûts. IMMOFONDS suburban clôture le premier semestre 2023 avec un revenu net de 0.6 million de CHF et une perte totale de 0.1 million de CHF liée à l'évaluation. Le rendement brut sur l'ensemble du portefeuille est de 3.9% et le taux d'endettement est de 39%.

La fortune globale du fonds (GAV) d'IMMOFONDS suburban s'élevait à 81.5 millions de CHF à la date de clôture du bilan et la fortune nette du fonds (NAV) s'élève à 49.3 millions de CHF. La NAV par part est de CHF 103.85. Au printemps, CHF 2.15 ont été distribués par part. Cela correspond à un rendement sur distribution de 2.0%.

Une orientation stratégique claire avec un accent sur l'ESG

IMMOFONDS suburban se concentre sur des immeubles résidentiels situés en dehors des grands centres, à des endroits d'importance régionale et avec une bonne micro-situation. En complément, des investissements dans des immeubles commerciaux et des immeubles à usage mixte sont possibles. Les priorités géographiques sont les grandes régions du lac de Constance, la Suisse centrale, la région des Trois-Lacs, la vallée du Rhin saint-galloise, le Bas-Valais et le Tessin.

Pour tous les investissements, les objectifs clairs de la stratégie ESG sont pris en compte et un chemin de transformation ESG est défini pour chaque immeuble. Selon le programme de



réduction actuel, le portefeuille doit être à net zéro d'ici 2045 (Scope 1). Des données de consommation seront publiées pour la première fois avec le rapport annuel au 31.12.2023.

Perspectives

Sur le plan opérationnel, la direction du fonds s'attend dans l'ensemble à une évolution stable des affaires. La constitution du portefeuille sera également à l'ordre du jour au second semestre. Grâce à l'acquisition d'un immeuble à Ebikon LU avec 32 appartements (en juillet), la valeur du portefeuille d'IMMOFONDS suburban augmente à 94 millions de CHF et le revenu locatif théorique à 3.7 millions de CHF.

Afin de renforcer le portefeuille, des développements du parc immobilier sont à l'étude. Ainsi, pour l'immeuble Aarau Heuweg, une étude de faisabilité pour une rénovation complète en état d'occupation avec aménagement des combles est bien avancée. On peut en attendre une nette augmentation du rendement et de la rentabilité. La mise en œuvre devrait avoir lieu à partir de la mi-2024 et durer environ un an.