



Un premier exercice fructueux pour IMMOFONDS suburban

01-03-2023

IMMOFONDS suburban clôture son premier exercice avec un résultat solide. Depuis le lancement du fonds en décembre 2021, un total de CHF 48 millions a été levé et investi rapidement avec deux émissions, et ce dans un contexte de marché extrêmement difficile. Au 31 décembre 2022, le portefeuille immobilier présentait une valeur vénale d'environ CHF 81 millions et un revenu locatif annuel théorique de CHF 3.2 millions. Le fonds clôture son exercice 2022 avec un revenu net de CHF 1.2 million et un résultat total de CHF 2.7 millions.

Zürich, 1er mars 2023 - En 2022, l'environnement économique était difficile et marqué par une hausse des taux d'intérêt et une pression inflationniste croissante. A cela se sont ajoutés un ralentissement de la conjoncture et une augmentation significative des prix de l'énergie. La guerre en Ukraine et le faible développement économique en Chine ont été les principaux vecteurs de ces évolutions. Malgré tout, l'économie suisse a bien tenu le coup. Le niveau des taux d'intérêt et d'inflation est modéré par rapport à d'autres pays; le taux de chômage était à son niveau le plus bas depuis 20 ans en décembre 2022. Du fait de l'augmentation de l'immigration nette et des activités de construction réduites, la demande de logements de location est restée élevée. Le marché a très bien absorbé les éventuels logements vacants.



Constitution systématique du portefeuille immobilier

IMMOFONDS suburban est parvenu à constituer son portefeuille au cours du premier exercice 2022 (du 10 décembre 2021 au 31 décembre 2022). Un total de CHF 48 millions a été levé et investi dans des biens immobiliers attractifs via deux émissions. Au 31 décembre 2022, le portefeuille comprend 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 prometteuses et comprennent au total 165 appartements et des surfaces commerciales d'environ 2 000 m². Le revenu locatif annuel cible du portefeuille s'élève à CHF 3.2 millions.

Valeur vénale des immeubles à CHF 80.9 millions

Au 31 décembre 2022, la valeur de vénale du portefeuille s'élevait à CHF 80.9 millions, soit environ CHF 1.5 million de plus que les coûts d'acquisition cumulés.

Résultat financier

Les revenus locatifs d'IMMOFONDS suburban ont atteint CHF 2.2 millions au premier exercice. Le taux de perte sur loyers sur la période de référence était de 7.1%. IMMOFONDS suburban clôture l'exercice 2022 avec un revenu net de CHF 1.2 million et un résultat total de CHF 2.7 millions. Le portefeuille affiche un rendement brut de 3.9% au 31 décembre 2022. La part de logements dans le portefeuille s'élève à 77% et le taux d'endettement est de 37.8%.

Bonne performance au premier exercice

La fortune globale d'IMMOFONDS suburban s'élève à CHF 82.2 millions à la date de clôture du bilan et sa fortune nette est de CHF 50.5 millions. Depuis la création du fonds le 10 décembre 2021, la fortune globale du fonds par part a augmenté de 6.3% pour atteindre CHF 106.30 millions.

Ce bon résultat permet à IMMOFONDS suburban de distribuer CHF 2.15 par part aux investisseurs dès le premier exercice. Cela correspond à un rendement sur distribution de 2.0%.

Réduction du taux de vacance

La direction du fonds travaille à réduire le taux de vacance grâce à une gestion active des logements vacants. Ainsi, les immeubles tant à Neuhausen qu'à Aarau sont désormais entièrement loués, à l'exception de quelques places de parking. 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. Pour ces deux immeubles, les efforts de commercialisation ont été intensifiés. Début décembre 2022, l'ancienne surface de magasin inoccupée depuis longtemps dans l'immeuble de la vieille ville de Schaffhouse a été remise à l'association pour une utilisation judicieuse de l'espace, pour un usage temporaire.

Mise en œuvre de la stratégie ESG

IMMOFONDS suburban tient compte de la stratégie ESG de la direction du fonds, avec des objectifs clairs, notamment en matière d'émissions de CO₂, d'énergies renouvelables, de biodiversité et de mobilité respectueuse de l'environnement. Etant donné que l'exercice 2022 a été entièrement consacré à la constitution du fonds, les données de consommation du portefeuille immobilier actuel seront collectées pour la première fois en 2023. Les premiers



projets visant à réduire les émissions de CO2 sont en cours de préparation. Par exemple, dans l'immeuble à usage mixte de Neuhausen, il est prévu de remplacer l'installation de chauffage par un raccordement au chauffage urbain.

Perspectives

Les experts économiques prévoient un nouveau ralentissement de l'économie suisse en 2023, mais écartent dans un premier temps la possibilité d'une récession. La politique monétaire restrictive de la Banque nationale suisse et la force du franc devraient quelque peu stabiliser l'inflation. En raison de l'immigration persistante et du ralentissement dans le secteur de la construction, la demande de logements locatifs existants devrait rester importante. La direction du fonds est confiante et compte sur une expansion rapide d'IMMOFONDS suburban cette année. Les investissements immobiliers assurent une bonne diversification du risque aux investisseurs et, dans une certaine mesure, une protection contre l'inflation.

Augmentation de capital prévue pour financer la poursuite de la croissance

Pour 2023, la direction d'Immofonds Asset Management AG a prévu une ou plusieurs augmentations de capital d'une valeur totale d'environ CHF 30 millions. Cette opération vise à poursuivre le développement ciblé du portefeuille du nouveau fonds immobilier lancé en décembre 2021.

Selon l'environnement du marché, une première augmentation de capital sera effectuée au deuxième trimestre 2023. De plus amples détails sur cette augmentation de capital et les conditions spécifiques seront donnés ultérieurement. IMMOFONDS suburban s'adresse à des investisseurs qualifiés.

Présentation pour les investisseurs

La direction du fonds présentera les comptes pour 2022 à l'occasion d'un «Znüni» des investisseurs le 7 mars 2023 à 8 h 00. L'évènement aura lieu à l'hôtel Schweizerhof de Zurich. Inscriptions à l'adresse ir@immofonds.ch.

Calendrier financier

Mardi 7 mars 2023, 8 h 30-9 h 30	«Znüni » des investisseurs
Hôtel Schweizerhof Zürich	Présentation de l'exercice 2022 aux investisseurs
Mercredi 22 mars 2023	Détachement du dividende
Vendredi 24 mars 2023	Date de valeur de la distribution