



IMMOFONDS suburban augmente ses distributions

05-03-2024

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 Bellinzone 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 1er 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.