Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

Clôture annuelle du Dominicé Swiss Property Fund au 30 juin 2023

(no de valeur 21 575 152)

Morges, le 04.10.2023

Rapport annuel du Dominicé Swiss Property Fund 2022/2023 : des rendements à la hauteur de l'adversité du marché

Au 30 juin 2023, la fortune totale du fonds s'élève à CHF 535.86 millions. Les revenus locatifs ont augmenté de 6.32% par rapport à l'exercice précédent, contribuant à un résultat net du fonds de CHF 9'537'935. Le rendement de placement est de 2.40% et le fonds conserve la même distribution par part qu'en 2022 malgré les défis du marché, soit CHF 3.10.

Maintien de la valorisation du parc immobilier, revenus locatifs en hausse et dividendes stables

La valorisation des immeubles demeure stable, enregistrant une augmentation de 0.72% par rapport à la clôture au 30 juin 2022 atteignant CHF 530.97 millions.

Les revenus locatifs ont connu une hausse de 6.32% grâce à la réduction notable des logements vacants. Ce résultat s'explique par l'amélioration de nos efforts commerciaux visant à trouver de nouveaux locataires, ainsi que des revenus supplémentaires générés par la rénovation complète d'appartements et l'acquisition de nouvelles propriétés.

De plus, l'accroissement de l'inflation en Suisse nous a donné l'opportunité d'appliquer des augmentations de loyer sur plus de 26% des logements indexés sur l'indice des prix (ISPC).

Cette hausse de l'état locatif aide fortement à contrebalancer les coûts croissants liés à la dette hypothécaire.

Le résultat net distribuable de l'exercice est de CHF 3.28 par part du fonds et permet de distribuer un dividende de CHF 3.10 par part. Cette distribution illustre notre engagement inébranlable envers la prudence et notre détermination à maintenir une distribution constante, malgré l'augmentation des coûts de financement sur le marché immobilier dans le contexte économique actuel.

Gestion financière performante malgré un environnement de marché exigeant

La valeur nette d'inventaire par part a atteint CHF 123.45 à la clôture de l'exercice. Le rendement de placement s'élève à 2.40%, expliqué par la diminution du taux d'actualisation moyen pondéré à 3.40%, par rapport à 3.43% il y a un an, ainsi que par les acquisitions immobilières et les investissements visant à valoriser le patrimoine immobilier.

Le taux d'endettement du fonds diminue et atteint 28.70% au 30 juin 2023, comparé à 29.73% l'année précédente.

Le total des charges a enregistré une hausse de 10.20 % sur la période, l'augmentation des coûts liés à la dette hypothécaire étant la cause principale. Cependant, au cours de l'exercice, notre gestion rigoureuse des dépenses liées aux immeubles et notre optimisation des débiteurs douteux ont permis de réduire ces postes d'environ CHF 0.79 millions, compensant ainsi en partie les frais résultants de l'augmentation des taux des emprunts hypothécaires.

Les indices environnementaux de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS)

Le fonds Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) a mis en place en 2021 un suivi énergétique rigoureux de son parc immobilier, en collaboration avec une société spécialisée dans la gestion des consommations énergétiques et dans la modélisation des rénovations énergétiques, Signa-Terre SA. Cette dernière est au bénéfice de la certification ISAE 3402 de type 1.

Dans le cadre du rapport de monitoring établis pour l'année 2022, le taux de couverture est en hausse par rapport à l'exercice précédent : approchant les 100%, cette volonté d'atteindre une couverture totale du parc immobilier reflète le suivi énergétique rigoureux du fonds.

Les émissions totales de CO_2 pour le parc immobilier au cours de l'année 2022 s'élèvent à 2 740 tonnes (Scope 1 + 2). Lorsque l'on rapporte ces émissions à la surface de référence

énergétique (SRE), cela équivaut à 25.96 kg de CO_2 par mètre carré ($kgCO_2/m^2$). Cette valeur représente une augmentation de 3.13 % par rapport à la période de référence en 2021.

L'intensité énergétique a augmenté, avec une consommation totale de 11 724 260 kWh et un indice de dépense de chaleur moyen de 397 MJ/m2, par rapport à 2021.

Perspective et stratégie

Au cœur de notre démarche réside un objectif primordial : maximiser la création de valeur au sein de notre fonds immobilier. Cette réalisation repose entièrement sur l'expertise et l'expérience de notre équipe de gestion. Nous sommes fermement convaincus que notre réussite provient de la capacité de nos équipes à innover, à collaborer de manière efficace et à fournir des solutions innovantes à nos projets immobiliers.

Nos projets en cours comprennent des projets de développement de nouvelles surfaces locatives ainsi que des projets de rénovations énergétiques. Ces démarches visent à atteindre deux objectifs majeurs : premièrement, améliorer la qualité de nos biens et accroître leur attrait pour de potentiels locataires, et deuxièmement, réduire les charges opérationnelles et le taux de vacance. Notre but ultime dans ces travaux demeure inchangé : réaliser les niveaux de rentabilité que nous avons initialement visés.

Le rapport annuel complet est disponible sur le site de la Direction de Fonds : www.solutionsandfunds.com

Contacts

Solutions & Funds SA	Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Téléphone :	+41 (0)22 365 20 70
E-Mail :	fundprojects@solutionsandfunds.com