



IMMOFONDS

suburban

Fonds suisse de placements immobiliers
pour des investisseurs qualifiés

Rapport semestriel

au 30 juni 2025



Table des matières

Organisation	4
Chiffres-clés	5
Portfolio per 30. Juni 2025	8
Commentaire de la direction du fonds sur le 1er semestre 2025	11
Compte de fortune	12
Compte de résultat	13
Annexe	14
Inventaire	16

Le rapport annuel d'IMMOFONDS suburban paraît en allemand et en français. La version en langue allemande fait foi. Ce produit s'adresse uniquement à des investisseurs qualifiés en Suisse ou depuis la Suisse au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux («LPCC») en relation avec la loi fédérale sur les services financiers («LSFin»).

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être proposées, vendues ou livrées aux États-Unis et dans ses territoires. Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être proposées, vendues ou livrées à des citoyens américains ou à des personnes domiciliées ou établies aux États-Unis et/ou à d'autres personnes physiques ou morales dont les revenus et/ou les bénéfices, quelle que soit leur origine, sont soumis à l'impôt sur le revenu américain, ainsi qu'à des personnes considérées comme des personnes américaines en vertu de la Regulation S de l'US Securities Act de 1933 et / ou du US Commodity Exchange Act, dans sa version modifiée.

Galerie de photographies: Steffisburg, Austrasse 19-21 (photographie: Adrian Moser)

Organisation

Forme juridique	Fonds suisse de placement immobiliers
Lancement	10 décembre 2021
Propriété foncière	Fonds immobiliers avec propriété foncière directe
Direction du fonds	Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zürich Conseil d'amistration - Andreas Janett, président - Dr. Bettina Stefanini, vice-présidente - Peter Bucher - Dr. Jan Damrau - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf Direction - Gabriela Theus, Directrice - Stephan Ehram, CFO
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zoug, Zoug
Experts chargés des estimations	Jones Lang LaSalle AG, Zurich
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
ISIN	CH 114 668 515 6
Valeur	114 668 515
Négoce	La banque dépositaire assure pour IMMOFONDS suburban un négoce hors bourse des parts du fonds immobilier en tenant un bulletin board.

Chiffres-clés (chiffres non vérifiés)

Données de référence	30.06.2025	31.12.2024	Variation
Nombre de parts en circulation	806 656	672 213	20.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	106.75	107.90	-1.1%
Prix de rachat par part en CHF	101.00	103.00	-1.9%
Compte de fortune (en millions de CHF)			
Prix de revient des immeubles	102.1	95.0	7.6%
Valeur vénale des immeubles	104.4	97.2	7.4%
Fortune totale du fonds	105.7	98.6	7.2%
Dette portant intérêt	17.9	24.3	-26.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	17.1%	25.0%	-31.6%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.18%	1.58%	-25.3%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	2.0	0.0	0.0%
Fortune nette du fonds	86.1	72.5	18.7%
Compte de résultat (en millions de CHF)			
	1er semestre 2025	1er semestre 2024	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	1.9	1.8	4.9%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) en % ¹⁾	3.9	2.4	65.4%
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.2	0.2	-18.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	1.2	0.7	63.2%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	0.0	0.5	-100.0%
Résultat total	1.2	1.3	-6.8%
Rendement et performance en %			
Distribution du dividende par part en CHF	2.60	2.25	15.6%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) sur NAV au 31.12.	2.4	2.1	14.3%
Coefficient de distribution au 31.12.	85.4	89.2	-4.3%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.4	2.2	-39.3%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.1	1.7	-34.9%
Rendement de placement	1.4	2.3	-39.8%
Performance	1.4	2.3	-38.5%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.7	67.4	0.5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.34	0.33	4.2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.44	0.56	-21.6%
Indices environnementaux^{2), 3)}			
	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Taux de couverture en % SRE	97.3	84.0	15.8%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	34.1	25.2	35.3%
Consommation d'énergie en MWh	2'116.1	2'463.0	-14.1%
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE	98.8	115.0	-14.1%
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq	256.0	322.0	-20.5%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en tCO ₂ eq par m ² SRE, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq par m ² SRE, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

¹ Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs

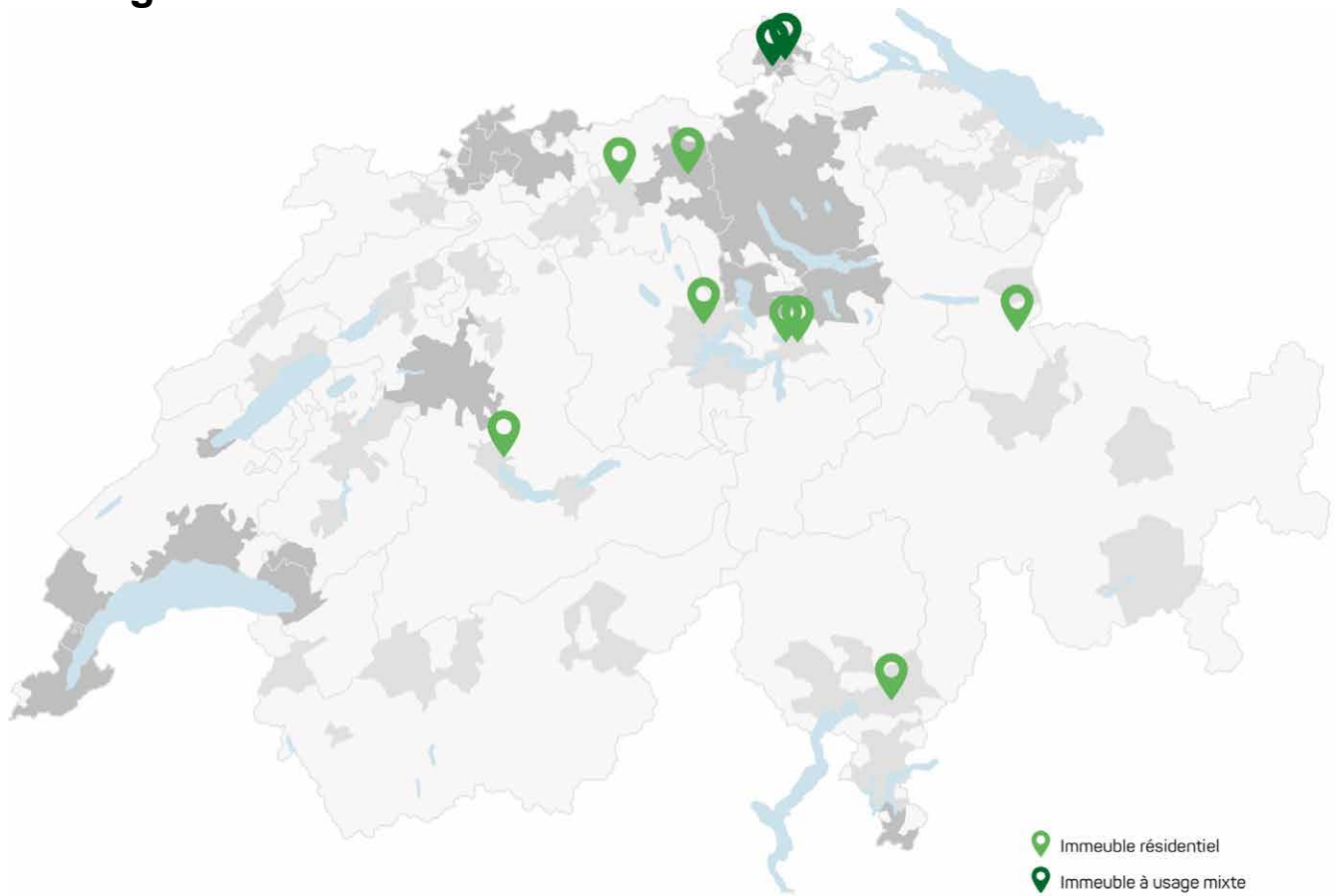
² Selon circulaire 04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; calcul selon REIDA; SRE mesurée; market-based

³ Valeurs de l'année précédente ajustées

Les données historiques de performance ne sont pas garantes des résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent s'apprécier, mais aussi se déprécier, et ne sauraient être garantis. Lors de la revente de ses parts, l'investisseur pourra éventuellement recevoir un montant inférieur à celui qu'il a initialement investi.



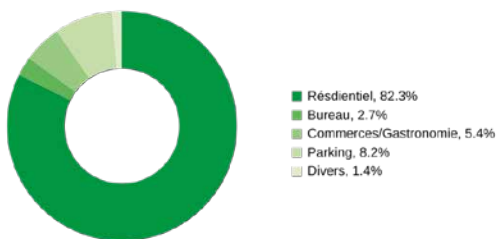
Stratégie de Placement



Sur cette carte, les cinq régions métropolitaines figurent en gris foncé et les autres agglomérations en gris clair. (source: OFS)

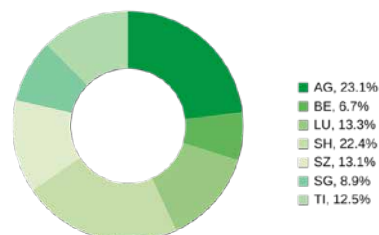
Bien immobilier selon l'utilisation

(selon le revenu locatif théorique au 30 juin 2025, annualisé)



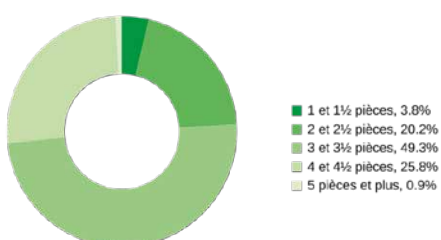
Répartition des objets par canton

(sur la base de la valeur vénale)



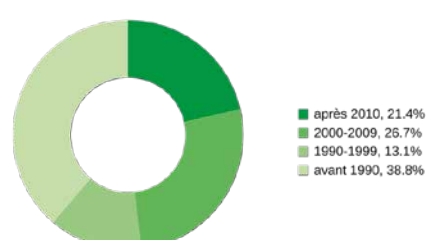
Répartition des bien immobiliers selon la taille des appartements

(par nombre)



Date de construction ou de rénovation des immeubles

(sur la base de la valeur vénale)



Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2025



Aarau, Heuweg 3-7
Immeuble résidentiel

Année de construction	1987
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	4.6 / 4.0
Source d'énergie thermique	Gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	A/F
Surface locative	1 537 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.31 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 10.14 millions
Rendement brut	3.1%



Bellinzona, Via Franco Zorzi 25/25A
Immeuble résidentiel

Année de construction	1985
Dernière rénovation	2020
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.2 / 3.0
Source d'énergie thermique	Chauffage urbain (2018)
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	A
Surface locative	2 208 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.54 million
Part de logements	94%
Valeur vénale	CHF 13.11 millions
Rendement brut	4.1%



Ebikon, Eschenweg 10-16
Immeuble résidentiel

Année de construction	1968
Dernière rénovation	2002
Rating de la macro-situation / micro-situation	4.3 / 4.0
Source d'énergie thermique	Gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	G
Surface locative	2 144 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.50 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.93 millions
Rendement brut	3.6%



Neuhausen am Rheinfalt, Wildenstr. 1-5, Zentralstr. 9
Immeuble à usage mixte

Année de construction	1989
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.7 / 4.0
Source d'énergie thermique	Chauffage urbain (2023)
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	A
Surface locative	2 662 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.62 million
Part de logements	64%
Valeur vénale	CHF 13.32 millions
Rendement brut	4.7%



Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15
Immeuble résidentiel

Année de construction	2008
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.8 / 3.0
Source d'énergie thermique	Pompe à chaleur
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	A
Surface locative	2 150 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.54 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.94 millions
Rendement brut	3.8%



Sargans, Amperdellweg 10
Immeuble résidentiel

Année de construction	2011
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.7 / 3.5
Source d'énergie thermique	Gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	E
Surface locative	1 459 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.38 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.24 millions
Rendement brut	4.1%



Schaffhausen, Ampelngasse 10-12, Bachstrasse 19-27
Immeubles à usage mixte

Année de construction	avant 1900
Dernière rénovation	1991
Rating de la macro-situation / micro-situation	4.1 / 3.2
Source d'énergie thermique	Gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	E/F/G
Surface locative	2 544 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.44 million
Part de logements	72%
Valeur vénale	CHF 10.10 millions
Rendement brut	4.4%



Schwyz, Sternenmatt 8, 18, 20, 21
Immeuble résidentiel

Année de construction	1987, 1998
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	4.2 / 3.5
Source d'énergie thermique	Mazout
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	A/G
Surface locative	1 555 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.36 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.96 millions
Rendement brut	3.6%



Schwyz, Sternenmatt 11

Immeuble résidentiel

Année de construction	1993
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	4.2 / 3.5
Source d'énergie thermique	Mazout
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	F
Surface locative	546 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.12 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 3.67 millions
Rendement brut	3.2%



Steffisburg, Austrasse 19, 21

Immeuble résidentiel

Année de construction	1986
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.5/4.0
Source d'énergie thermique	Gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	F
Surface locative	1 342 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.29 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 6.96 millions
Rendement brut	4.2%

Commentaire de la direction du fonds sur le 1er semestre 2025

Le rendement d'IMMOFONDS suburban a nettement augmenté au premier semestre 2025. Les revenus locatifs ont augmenté de 4.9% par rapport à la même période l'année précédente, pour atteindre CHF 1.9 million. Le revenu net est passé de CHF 0.7 million à CHF 1.2 million. Au 30 juin 2025, la valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 104.4 millions.

Au 30 juin 2025, le portefeuille d'IMMOFONDS suburban comprenait dix immeubles d'une valeur vénale de CHF 104.4 millions. L'augmentation de la valeur du portefeuille est due à l'acquisition du premier immeuble dans le canton de Berne. En février, un immeuble résidentiel de seize appartements a été acquis à Steffisburg. Les sept autres immeubles résidentiels et les deux immeubles à usage mixte du fonds se répartissent entre les cantons d'Argovie, de Lucerne, de Saint-Gall, de Schaffhouse, de Schwyz et du Tessin. Au total, le portefeuille comprend 213 appartements et environ 2 000 m² de surface commerciale à la date de référence.

Nette augmentation des revenus

Au premier semestre 2025, les revenus locatifs ont augmenté de 4.9%, passant à CHF 1.9 million (exercice précédent: CHF 1.8 million). Plusieurs changements de locataires dans des immeubles à usage commercial ainsi qu'un cumul de résiliations de logements ont entraîné une hausse du taux de perte sur loyers de 3.9% (exercice précédent: 2.4%). C'est ce qui a empêché une croissance plus nette des revenus. Le revenu locatif annuel escompté s'élevait fin juin à CHF 4.1 millions. L'augmentation de capital réalisée avec succès en mai 2025 a donné lieu aux participations des souscripteurs aux revenus courus de CHF 0.2 million. Les frais d'entretien usuels et de réparation sont restées inchangées à CHF 0.2 million. Les intérêts hypothécaires ont été nettement moins élevées, car les fonds provenant de l'augmentation de capital de mai 2025 ont d'abord permis de réduire l'endettement. Le taux d'endettement s'élevait encore à 17.1%. Le taux d'intérêt moyen se situe à 1.18% (exercice précédent: 1.58%).

Au total, IMMOFONDS suburban a généré un résultat net de CHF 1.2 million (+63.2% par rapport à la même période l'année précédente). Le résultat total a connu une baisse minime, passant de CHF 1.3 million à CHF 1.2 million. Il y a un an, une réévaluation exceptionnelle du portefeuille avait permis d'obtenir un résultat d'évaluation. Cette année, il n'y a pas eu de réévaluation.

Augmentation de capital réussie

L'augmentation de capital avec droit de souscription réalisée en mai 2025 a généré un produit d'émission de CHF 14.5 millions. Au total, 134 443 nouvelles parts ont été émises à un prix net de CHF 108.00 par part. Le nombre de parts en circulation s'élève ainsi à 806 656.

Fin juin, la fortune nette du fonds s'élevait à CHF 86.1 millions et la fortune totale du fonds à CHF 105.7 millions. La valeur d'inventaire par part (VNI) était de CHF 106.75. Au printemps, CHF 2.60 ont été distribués par part (exercice précédent: CHF 2.25), ce qui donne un rendement sur distribution de 2.4%. La performance depuis le début de l'année est de 1.4%.

Gestion efficace des actifs axée sur l'ESG

IMMOFONDS suburban investit de manière durable. L'orientation climatique et l'intégration ESG sont définies comme des approches d'investissement durable. Les immeubles nouvellement intégrés au portefeuille sont ainsi transformés conformément aux critères ESG dans les dix ans suivant leur acquisition. La neutralité climatique totale («zéro net») du portefeuille est prévue en 2045 (scope 1).

Au cours du premier semestre, la planification du remplacement du chauffage des immeubles résidentiels de Schwyz a été lancée sur cette base. Un projet de rénovation complète avec densification a été élaboré pour l'immeuble résidentiel Heuweg à Aarau. La demande de permis de construire a été déposée en juillet 2024 et le permis a été délivré début juillet 2025. Le début des travaux est prévu en 2026 et leur achèvement en 2027. Le revenu et le rendement augmenteront considérablement grâce au projet. A Schaffhouse, la planification de la transformation et du repositionnement du bâtiment annexe de la Bachstrasse a démarré.

Confiance pour l'ensemble de l'année

Pour l'ensemble de l'année, IMMOFONDS suburban se trouve dans une situation confortable. Les revenus locatifs devraient continuer à augmenter en raison des acquisitions. En juillet, un immeuble commercial à loyers multiples a été acquis à Bienne, générant un revenu locatif escompté de CHF 0.7 million. Cette dernière acquisition améliorera considérablement le rendement de l'ensemble du portefeuille. L'évolution des logements vacants devrait se normaliser au cours du second semestre, ce qui entraînera une baisse du taux de perte sur loyers. Grâce à l'augmentation de capital, le fonds est en outre bien armé pour l'extension supplémentaire prévue du portefeuille. La direction du fonds est confiante dans sa capacité à pouvoir procéder à une distribution pour l'exercice 2025 au moins égale à celle de l'année précédente.

Compte de fortune en CHF (chiffres non vérifiés)

	30.06.2025	31.12.2024	Variation
ACTIFS			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	285 708	281 991	1.3%
Immeubles et terrains			
Immeubles d'habitation	80 956 308	73 822 000	9.7%
Immeubles à usage commercial	0	0	0.0%
Immeubles à usage mixte	23 419 300	23 360 000	0.3%
Total des immeubles	104 375 608	97 182 000	7.4%
Autres actifs	1 041 039	1 116 816	-6.8%
Fortune totale du fonds	105 702 355	98 580 807	7.2%
PASSIFS			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	7 850 000	24 300 000	-67.7%
- autres engagements à court terme	1 202 241	1 209 823	-0.6%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	10 000 000	0	n/a
Total engagements	19 052 241	25 509 823	-25.3%
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	86 650 114	73 070 984	18.6%
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	537 000	537 000	0.0%
Fortune nette du fonds	86 113 114	72 533 984	18.7%
Nombre de parts en circulation			
Nombre de parts au début de la période sous revue	672 213	537 771	25.0%
Emissions	134 443	134 442	0.0%
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 31 décembre	806 656	672 213	20.0%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
Valeur d'inventaire d'une part	106.75	107.90	-1.1%
Informations concernant le bilan			
Montant du compte d'amortissement des terrains	0	0	0.0%
Montant du compte de provisions pour réparations futures	0	0	0.0%
Montant total des engagements contractuels de paiement après la date de clôture pour les terrains ainsi que pour les mandats de construction et les investissements dans des biens immobiliers	0	0	0.0%
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	72 533 984	56 489 328	28.4%
Distribution	- 1 747 754	- 1 209 985	44.4%
	70 786 230	55 279 343	28.1%
Solde afflux de fonds émissions/rachats	14 156 260	14 136 790	0.1%
Résultat total	1 170 624	3 117 851	-62.5%
Prélèvement/Allocation Fonds d'amortissement	0	0	0.0%
Prélèvement/Allocation Provisions	0	0	0.0%
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	86 113 114	72 533 984	18.7%

Compte de résultat en CHF (chiffres non vérifiés)

	1er semestre 2025	1er semestre 2024	Variation
REVENUS			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	1 928 244	1 837 568	4.9%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	0	2 466	n/a
Autres revenus	8 037	366	2095.9%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	182 086	0	n/a
Total des revenus	2 118 367	1 840 400	15.1%
CHARGES			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	167 878	426 988	-60.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	170 813	208 943	-18.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- Frais immobiliers	110 932	76 845	44.4%
- Frais d'administration ¹⁾	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	149 396	93 347	60.0%
Frais d'évaluation et de révision ²⁾	15 891	15 879	0.1%
Rémunération réglementaire			
- la direction du fonds	310 008	290 207	6.8%
- la banque dépositaire ²⁾	0	0	0.0%
Autres charges	22 825	10 933	108.8%
Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets	0	0	0.0%
Total des charges	947 743	1 123 142	-15.6%
Revenu net	1 170 624	717 258	63.2%
Gains et pertes de capital réalisées	0	0	0.0%
Résultat réalisé	1 170 624	717 258	63.2%
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	0	539 257	n/a
Résultat total	1 170 624	1 256 515	-6.8%

¹ Versé à la direction du fonds par prélèvement sur la rémunération réglementaire.

² Les frais d'évaluation sont versé à la direction du fonds par prélèvement sur la rémunération réglementaire.

Annexe

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques
Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 31.12.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2025
Hypothèques à court terme rémunérées					
Aucune					
Total hypothèques à court terme rémunérées		0	0	0	0
Avances à terme					
31.10.2024 - 31.01.2025	1.58%	24 100 000	0	- 24 100 000	0
31.12.2024 - 31.01.2025	1.20%	200 000	0	- 200 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.20%		14 050 000	- 14 050 000	0
19.02.2025 - 31.03.2025	1.18%		6 900 000	- 6 900 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.20%		14 050 000	- 14 050 000	0
21.03.2025 - 31.03.2025	1.15%		1 700 000	- 1 700 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.98%		22 650 000	- 22 650 000	0
30.04.2025 - 30.05.2025	1.18%		22 250 000	- 22 250 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	1.17%		7 850 000	- 7 850 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	1.02%		39 400 000	0	7 850 000
Total avances à terme		24 300 000	128 850 000	- 113 750 000	7 850 000
Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		24 300 000	128 850 000	- 113 750 000	7 850 000

Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 31.12.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2025
Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années					
31.01.2025 - 31.01.2028	1.14%	0	5 000 000	0	5 000 000
31.01.2025 - 31.01.2030	1.23%	0	5 000 000	0	5 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années		0	10 000 000	0	10 000 000
Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années					
Aucune					
Total hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années		0	0	0	0
Total hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		0	10 000 000	0	10 000 000
Total général		24 300 000	138 850 000	- 113 750 000	17 850 000

Informations sur les produits dérivés

Aucun produit dérivé n'est utilisé.

Principes d'évaluation et de calcul de la valeur nette d'inventaire

Les constructions sont évaluées une fois par an selon la méthode DCF (discounted cash flow) en fonction de la catégorie d'évaluation définie par l'OPC-FINMA, art. 84, al. 2, let. c.

Pour le rapport semestriel, aucune évaluation n'a été effectuée sur l'ensemble du portefeuille. Les investissements qui créent de la plus-value ont été ajoutés à la valeur vénale de la dernière évaluation du 30 juin 2024. En cas d'acquisitions supplémentaires durant la période sous revue, une évaluation est réalisée selon les principes de l'art. 84, al. 2, let. c de l'OPC-FINMA.

Les autres actifs sont comptabilisés à leur valeur nominale par rapport aux coûts.

La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, minorée des engagements éventuels ainsi que des impôts probables en cas de liquidation de la fortune du fonds, et divisée par le nombre de parts en circulation.

Evolution du portefeuille de biens immobiliers

Acquisitions	Prix d'achat, frais d'acquisition inclus (CHF)
Steffisburg BE, Austrasse 19, 21	6 958 196
Ventes	Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)
aucune	

Rémunération et frais accessoires à la charge des investisseurs

Conf. à l'al. 18, ch. 1 et 2 du contrat de fonds:	Maximum	Effectif
Commission d'émission	2.00%	1.25%
Commission de rachat	5.00%	0.00%

Rémunération et frais accessoires à la charge du fonds immobilier

Conf. à l'al. 19, ch. 1 et 2 du contrat de fonds	Maximum	Effectif
Commission forfaitaire de gestion, sur les actifs moyens		0.60%
Commission pour les efforts déployés lors de la construction, de la rénovation et de la transformation de bâtiments	habituel sur le marché	0.00%
Commission pour les efforts déployés lors de l'achat ou de la vente de biens, pour autant qu'aucun tiers n'ait été mandaté	habituel sur le marché	1.50%

Etat locatif de plus de 5% par locataire

Aucun

Modifications du contrat de fonds

Aucune modification du contrat de fonds n'est intervenue au cours de la période de référence écoulée. Le contrat de fonds actuel est disponible sur www.immofonds.ch et www.swissfunddata.ch.

Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun

Inventaire

		Année d'acqui- sition	Année de cons- truction	Année de rénova- tion	Terrain m²	Nombre de bâti- ments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
IMMEUBLES D'HABITATION										
Aarau	Heuweg 3-7	2021	1987		3 393	2	0	3	9	6
Bellinzone	Via Franco Zorzi 25/25A	2022	1985	2020	1 440	1	1	8	26	0
Ebikon	Eschenweg 10-16	2023	1968	2002	8 400	4	0	0	16	16
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2022	2008		3 487	3	0	1	11	9
Sargans	Amperdellweg 10	2022	2011		2 250	1	0	4	13	1
Schwyz	Sternenmatt 8, 18, 20, 21	2022	1987 1998		3 591	4	0	0	8	10
Schwyz	Sternenmatt 11	2022	1993		818	1	0	0	3	3
Steffisburg ²⁾	Austrasse 19, 21	2025	1986		2 574	2	0	4	6	6
Total					25 953	18	1	20	92	51
IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL										
Aucun										
Total										
IMMEUBLES À USAGE MIXTE										
Neuhausen am Rheinfall	Wildenstrasse 1-5	2022	1989		1 922	3	2	10	8	4
Schaffhausen	Ampelngasse 10-12 , Bachstrasse 19-27	2022	vor 1900	1991	804	4	5	13	5	0
Total					2 726	7	7	23	13	4
RÉCAPITULATIF										
Immeubles d'habitation					25 953	18	1	20	92	51
Immeubles à usage commercial										
Immeubles à usage mixte					2 726	7	7	23	13	4
Total					28 679	25	8	43	105	55

¹ comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs

² Acquisition février 2025

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / res- taurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers ¹⁾	Produits bruts encaissés 1er semestre
0	18	1 537	0	0	26	9 848 912	7 409 000	10 137 112	1.6%	152 973
0	35	2 153	55	0	25	13 117 455	8 040 000	13 106 405	6.7%	253 259
0	32	2 144	0	0	32	13 540 038	7 446 064	13 930 000	0.0%	252 266
0	21	2 150	0	0	38	13 440 793	8 093 000	13 943 769	1.0%	265 886
0	18	1 458	0	0	23	8 806 823	4 311 400	9 243 726	6.8%	176 262
1	19	1 555	0	0	28	9 724 996	6 045 224	9 963 015	9.2%	169 868
0	6	546	0	0	9	3 527 008	2 224 576	3 674 085	0.0%	60 922
0	16	1 342	0	0	17	6 958 195	5 380 100	6 958 196	3.4%	93 435
1	165	12 885	55	0	198	78 964 220	48 949 364	80 956 308	3.8%	1 424 871
1	25	1 767	539	356	74	13 040 175	13 172 466	13 320 000	6.9%	292 266
0	23	1 359	1 020	165	5	10 140 659	15 078 710	10 099 300	0.0%	211 107
1	48	3 126	1 559	521	79	23 180 834	28 251 176	23 419 300	4.1%	503 373
1	165	12 885	55	0	198	78 964 220	48 949 364	80 956 308	3.8%	1 424 871
0	0								0.0%	
1	48	3 126	1 559	521	79	23 180 834	28 251 176	23 419 300	4.1%	503 373
2	213	16 011	1 614	521	277	102 145 054	77 200 540	104 375 608	2.4%	1 928 244





IMMOFONDS
suburban

ImmoFonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

