



IMMOFONDS

suburban

Fonds suisse de placements immobiliers  
pour des investisseurs qualifiés

# Rapport annuel

au 31 décembre 2024

24





## Table des matières

D'un seul coup d'oeil	4
Chiffres-clés	5
Organisation	6
Stratégie de placement	7
Le portefeuille au 31 décembre 2024	8
Objets considérés	12
ESG	14
Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2024	18
Compte de fortune	19
Compte de résultat	20
Affectation du bénéfice	21
Annexe	22
Rapport relatif à l'audit des comptes annuels	24
Inventaire	26
Attestation d'évaluation	28

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: Niederrohrdorf, Mellingerstrasse (photographie: Stefan Kubli)

## D'un seul coup d'oeil

VALEUR VÉNALE IMMOBILIER

97.2

EN MILLIONS DE CHF

USAGE RÉSIDENTIEL

81.8 %

ENDETTEMENT

25.0 %

VNI PAR PART

107.9 CHF

DISTRIBUTION PAR PART

2.60 CHF

RENDEMENT DE  
DISTRIBUTION

2.4 %

TER GAV

0.66 %

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS

12.0 KG CO<sub>2</sub>E / M<sup>2</sup>  
(SCOPE 1+2)

## Chiffres-clés

Données de référence	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Nombre de parts en circulation	672 213	537 771	25.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	107.90	105.05	2.7%
Prix de rachat par part en CHF	103.00	100.00	3.0%
<b>Compte de fortune (en millions de CHF)</b>			
Prix de revient des immeubles	95.0	94.0	1.0%
Valeur vénale des immeubles	97.2	94.9	2.4%
Fortune totale du fonds	98.6	96.2	2.5%
Dette portant intérêt	24.3	38.4	-36.7%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	25.0%	40.5%	-38.2%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.58%	2.33%	-32.2%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	0.0	0.0	0.0%
Fortune nette du fonds	72.5	56.5	28.4%
<b>Compte de résultat (en millions de CHF)</b>			
	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Variation</b>
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	3.7	3.2	14.8%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) en % <sup>1)</sup>	2.3	3.5	-34.5%
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.4	0.3	32.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	2.0	1.4	50.9%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	1.1	-0.9	n/a
Résultat total	3.1	0.5	517.3%
<b>Rendement et performance en %</b>			
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	12.5%
Coefficient de distribution au 31.12.	85.4	89.2	-4.3%
Rendement des fonds propres (ROE)	4.4	0.9	398.2%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.1	1.4	206.4%
Rendement de placement	5.3	1.0	453.5%
Performance	5.2	1.0	431.8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68.2	65.6	4.0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.66	0.77	-14.2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (MV))	1.00	1.28	-22.4%
<b>Indices environnementaux<sup>2), 3)</sup></b>			
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Variation</b>
Taux de couverture en % SRE	97.3	84.0	15.8%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie	34.1	25.2	35.3%
Consommation d'énergie en MWh, Scope 1+2	2'116.1	2463.0	-14.1%
Intensité énergétique en kWh par m <sup>2</sup> SRE, Scope 1+2	98.8	115.0	-14.1%
Émissions de gaz à effet de serre en t CO <sub>2</sub> eq, Scope 1+2	256.0	322.0	-20.5%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en t CO <sub>2</sub> eq par m <sup>2</sup> SRE, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO <sub>2</sub> eq par m <sup>2</sup> SRE, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

<sup>1</sup> Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs

<sup>2</sup> Selon circulaire 04/2022 et 06/2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; calcul selon REIDA; SRE mesurée; market-based

<sup>3</sup> Valeurs de l'année précédente ajustées, cf. commentaire dans le chapitre ESG

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.

## Organisation

<b>Forme juridique</b>	Fonds suisse de placement immobiliers
<b>Lancement</b>	10 décembre 2021
<b>Propriété foncière</b>	Fonds immobiliers avec propriété foncière directe
<b>Direction du fonds</b>	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
<b>Banque dépositaire</b>	Banque Cantonale de Zoug, Zoug
<b>Experts chargés des estimations</b>	Jones Lang LaSalle AG, Zurich
<b>Organe de révision</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
<b>ISIN</b>	CH 114 668 515 6
<b>Valeur</b>	114 668 515
<b>Négoce</b>	La banque dépositaire assure pour IMMOFONDS suburban un négoce hors bourse des parts du fonds immobilier en tenant un bulletin board.

## Stratégie de placement

**IMMOFONDS suburban a été lancé en décembre 2021 et investit principalement sur des immeubles résidentiels situés dans les régions suisses en croissance. Il s'agit d'un fonds immobilier de droit suisse autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et destiné aux investisseurs qualifiés ayant un horizon de placement à long terme.**

IMMOFONDS suburban investit au moins 65% de la fortune dans des immeubles résidentiels situés à de bons micro-emplacements dans les régions suisses en croissance. En complément, des investissements dans des immeubles à usage mixte et des immeubles purement commerciaux sont possibles. Un intérêt particulier est porté aux investissements dans les agglomérations de la région du lac de Constance, de la Suisse centrale, de la région des Trois-Lacs, de la vallée du Rhin saint-galloise, du Valais et du Tessin. Les immeubles se situent de préférence dans des communes qui regroupent un certain nombre d'infrastructures et qui présentent de bons facteurs d'implantation tels que l'accès aux transports, les commerces, les écoles, les activités de loisirs et les services médicaux à proximité immédiate. Suivant l'évolution démographique à long terme, une part suffisamment importante de logements familiaux est mise à disposition dans le cadre d'un mix équilibré de logements, des formes d'habitat expérimentales étant également possibles. Une attention particulière est accordée à la qualité des produits et des plans de surfaces.

Le fonds tient compte de la stratégie ESG de la direction du fonds avec des objectifs clairs, notamment en matière d'émissions de CO<sub>2</sub>, d'énergies renouvelables, de biodiversité et de mobilité respectueuse de l'environnement. L'orientation climatique et l'intégration ESG sont définies comme des approches d'investissement durable. Les immeubles d'IMMOFONDS suburban seront rendus conformes aux critères ESG dans les dix ans suivant l'achat.

IMMOFONDS suburban dispose d'un profil de placements Core-Plus / Advanced. Le volume d'investissement se situe entre CHF 8 et 30 millions par immeuble. Il poursuit une stratégie de croissance, avec pour objectif de garantir une distribution régulière et d'atteindre un rendement de placement attractif. L'objectif à moyen ou long terme est la cotation en bourse. Le fonds détient les immeubles en propriété directe. Les impôts sur les revenus et les gains en capital provenant de la propriété directe concernent le fonds immobilier lui-même. Aussi, le détenteur de parts en est exonéré.

### Sites immobiliers IMMOFONDS suburban



## Le portefeuille au 31 décembre 2024

**Fin 2024, le portefeuille d'IMMOFONDS suburban comprenait neuf immeubles d'une valeur vénale de CHF 97.2 millions, soit une augmentation de 2.4% par rapport à l'année précédente.**

IMMOFONDS suburban possède des immeubles dans les cantons d'Argovie, de Lucerne, de Saint-Gall, de Schaffhouse, de Schwyz et du Tessin. Les placements sont donc bien diversifiés géographiquement. Sept immeubles sont des immeubles purement résidentiels. Deux autres immeubles sont à usage mixte et comprennent, outre des logements, des bureaux, des commerces de détail et des surfaces de restauration. Au total, IMMOFONDS suburban louait 197 appartements et 2 000 m<sup>2</sup> de surface commerciale à la fin de l'année. Fin 2024, le revenu locatif cible annualisé s'élevait à CHF 3.8 millions.

### Projets en cours

La demande de permis de construire pour le projet au Heuweg à Aarau a été déposée. Le permis de construire devrait être délivré dans le courant de l'année. Le lancement du projet de construction est prévu à l'été 2026. Les deux bâtiments datant de 1989 doivent être totalement rénovés et surélevés. Les cuisines et les salles de bains seront remplacés et des améliorations énergétiques effectués, notamment en raccordant les bâtiments au réseau de chauffage urbain existant. La surélévation permettra de créer huit appartements supplémentaires.

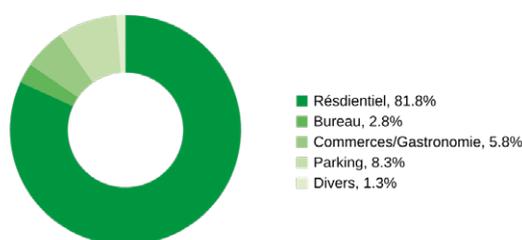
A Bellinzone, les travaux de revalorisation des alentours de l'immeuble de la Via Franco Zorzi ont été achevés. La biodiversité a été prise en compte. Une installation photovoltaïque y fonctionne déjà depuis 2023. Une autre installation photovoltaïque a été installée à Niederrohrdorf en 2024.

### Réduction du taux de vacance à Schaffhouse

Dans l'immeuble de la Bachstrasse dans la vieille ville de Schaffhouse, de nombreuses mesures ont permis de faire baisser le taux de vacance. Une association a convaincu des start-ups et des créateurs culturels de sous-louer, leur permettant de profiter d'une utilisation intermédiaire de l'annexe à des conditions avantageuses. Le rez-de-chaussée a été animé par le laboratoire culturel et divers événements. Les revenus locatifs couvrent les frais d'exploitation et contribuent au rendement. Grâce à la visibilité du bâtiment, IMMOFONDS suburban espère avoir un effet positif sur la transformation ultérieure de l'ancienne maison de mode "Ehrbar". L'objectif est d'installer des commerces et des bureaux dans les étages inférieurs et d'aménager des logements dans les étages supérieurs. Le projet de construction devrait être élaboré en 2025 et lancé à partir de 2027 au plus tôt.

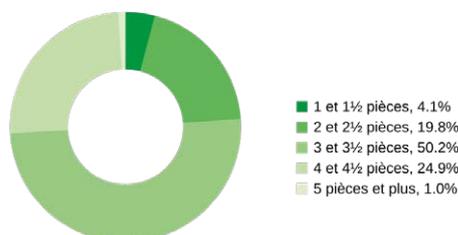
### Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base revenu locatif au 31 décembre 2024, annualisé)



### Répartition des bien immobiliers selon la taille des appartements

(par nombre au 31 décembre 2024)



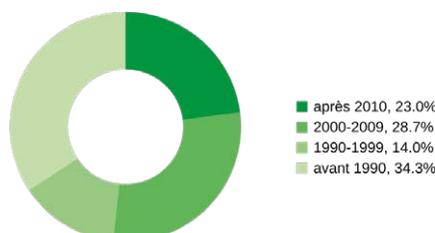
### Répartition des objets par canton

(sur la base de la valeur vénale au 31 décembre 2024)



### Date de construction ou de rénovation des immeubles

(sur la base de la valeur vénale au 31 décembre 2024)





**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 <sub>2</sub> directes)	A/F
Surface locative	1 635 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.31 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 10.0 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 <sub>2</sub> directes)	A
Surface locative	2 208 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.53 millions
Part de logements	94%
Valeur vénale	CHF 13.1 millions
Rendement brut	4.0%



**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 <sub>2</sub> directes)	G
Surface locative	2 213 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.50 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.9 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 <sub>2</sub> directes)	A
Surface locative	2 745 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.61 millions
Part de logements	64%
Valeur vénale	CHF 13.3 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 <sub>2</sub> directes)	A
Surface locative	2 180 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.54 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.9 millions
Rendement brut	3.9%



**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 <sub>2</sub> directes)	E
Surface locative	1 464 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.38 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.2 millions
Rendement brut	4.1%



**Schaffhausen, Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27**  
Immeuble 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 <sub>2</sub> directes)	E/F/G
Surface locative	2 938 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.42 millions
Part de logements	72%
Valeur vénale	CHF 10.0 millions
Rendement brut	4.2%



**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 <sub>2</sub> directes)	A/G
Surface locative	1 555 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.37 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.9 millions
Rendement brut	3.7%



### 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 <sub>2</sub> directes)	F
Surface locative	546 m <sup>2</sup>
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.12 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 3.7 millions
Rendement brut	3.3%

## Objets considérés

Schaffhouse, Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27



Il y a presque trois ans, IMMOFONDS suburban a acquis un immeuble résidentiel et commercial à Schaffhouse, Bachstrasse 19-27, Ampelgasse 10-12. Cet immeuble de la vieille ville comprend, outre 23 appartements, des surfaces de commerces, de restauration, de bureaux et de vente en annexe. Au moment de son acquisition, l'immeuble présentait un taux de vacance d'un peu plus de 20%, car une surface de vente, l'ancienne maison de mode "Ehrbar", n'était plus utilisée. Il est prévu de transformer et de repositionner les surfaces dans les années à venir.

### Une utilisation intermédiaire qui anime les lieux

Afin d'optimiser l'espace, l'association locale "Verein für sinnvolle Raumnutzung" (association pour une utilisation judicieuse de l'espace) loue l'annexe depuis début 2024 dans le cadre d'une utilisation intermédiaire. L'association contribue à animer l'immeuble et enrichit la vie culturelle de Schaffhouse (cf. interview de Beat Junker).

### Conversion prévue crée de la valeur ajoutée

Cette année, IMMOFONDS suburban lancera le projet de construction de l'immeuble de la Bachstrasse. Il est prévu d'installer des commerces et des bureaux dans les étages inférieurs et d'utiliser les étages supérieurs pour des logements. La construction commencera au plus tôt en 2027. La direction du fonds est en contact avec les locataires actuels afin d'envisager une location à long terme.

## Interview de Beat Junker, Verein für sinnvolle Raumnutzung

*Monsieur Junker, vous êtes directeur de la Verein für sinnvolle Raumnutzung, qui loue l'ancien immeuble Ehrbar. Pour quoi l'association s'engage-t-elle?*

L'objectif principal de l'association est de trouver des utilisations temporaires pour des locaux vides. Elle joue un rôle d'intermédiaire en louant des immeubles comme le bâtiment Ehrbar et en sous-louant les surfaces. Les locataires peuvent être aussi bien des start-ups en phase de création que des personnes issues de la scène et des industries créatives. Ces locataires recherchent des surfaces à prix abordable et veulent pouvoir s'échanger mutuellement, mais ne sont pas intéressés par des contrats de location à long terme.

*Comment se déroule la collaboration avec IMMOFONDS suburban?*  
IMMOFONDS suburban nous a contactés pour trouver une utilisation intermédiaire pour la surface vacante du grand magasin. Notre association est la seule interlocutrice du propriétaire de l'immeuble. Nous nous occupons des divers locataires. Dans l'ensemble, le projet Ehrbar est une aubaine pour nous. Nous apprécions beaucoup le fait que la direction du fonds assume également une responsabilité sociale. Ainsi, des toilettes pour personnes handicapées ont été installées à la demande de notre locataire principal, ce qui a été déterminant pour la signature du contrat de location.

*Quel est le taux d'occupation et quels sont les différents locataires?*  
Actuellement, près de 90% des surfaces sont louées. Nous avons un panel varié de locataires. Le locataire principal est le KULTURLABOR.sh au rez-de-chaussée et au sous-sol. Les exploitants proposent une large offre dans un cadre participatif: postes de montage vidéo, postes de travail PC, laboratoire photo, ainsi que divers cours et événements. Dans les étages supérieurs, nous louons de petites surfaces de bureau dans un environnement open space. Notre portefeuille de locataires comprend notamment un bureau d'architectes, un prestataire de services linguistiques, un architecte web ou encore des peintres amateurs. En tant qu'animateurs, nous veillons à la mixité des locataires. Les créateurs doivent évoluer dans un lieu inspirant, et non un simple espace de bureaux.

*Quel écho rencontrez-vous?*

Les retours sont positifs. Les locataires sont ravis de l'offre et des prix abordables. Nous couvrons les frais du bailleur et lui permettons d'éviter une vacance et de toucher un revenu locatif. L'utilisation intermédiaire contribue en outre au développement du quartier. Nous avons également été contactés par un service de l'EPF qui nous a demandé comment nous pourrions transformer une ancienne surface commerciale en un espace de coworking diversifié.



## ESG

**Au cours de l'exercice 2024, IMMOFONDS suburban a poursuivi son ambitieux chemin de transformation ESG «brown to green». Les émissions de gaz à effet de serre ont été réduites de 20% par rapport à l'année précédente.**

Pour Immofonds Asset Management AG, une gestion responsable est un engagement clair en faveur du développement durable des fonds d'investissement immobilier gérés. L'intégration ESG, c'est-à-dire la prise en compte fondée des risques et des opportunités en matière de durabilité dans les procédures de décision traditionnelles, et l'orientation climatique, c'est-à-dire un objectif à long terme de réduction de l'empreinte écologique selon une méthodologie reconnue, ont été définies comme les approches d'investissement durable d'IMMOFONDS suburban. Immofonds Asset Management AG a formulé une stratégie ESG avec des objectifs concrets pour les fonds immobiliers qu'il gère et prend des mesures en continu.

### Un ancrage organisationnel systématique

La responsabilité pour les questions ESG est ancrée à tous les niveaux de la direction du fonds. Le conseil d'administration est chargé de la stratégie de développement durable et des risques ESG. Le comité ESG, composé de la vice-présidente, de la directrice et de la responsable ESG, se réunit au moins quatre fois par an et répond directement au conseil d'administration. Le comité ESG sélectionne les thèmes autour du développement durable et propose des mesures stratégiques et opérationnelles selon les besoins. La taskforce ESG interne applique la stratégie de durabilité et rend compte des progrès réalisés en la matière.



Pour plus d'informations sur la stratégie ESG de la direction du fonds, veuillez consulter le dernier rapport ESG et le site internet de la direction du fonds.  
(<https://www.immofonds.ch/fr/esg>).

### IMMOFONDS suburban et son approche par rapport à la transformation

IMMOFONDS suburban tient compte des exigences environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) tout au long du cycle de vie d'un objet immobilier. La transformation est au cœur du portefeuille en plein essor d'IMMOFONDS suburban: les immeubles seront rendus conformes aux critères ESG «brown to green» dans les dix ans suivant l'achat. Cet objectif est également inscrit dans le contrat de fonds. La direction du fonds peut ainsi contribuer de manière déterminante à la réalisation des objectifs écologiques et sociaux.



Les objectifs de la stratégie ESG sont les suivants:

- La neutralité climatique (objectif de zéro émission nette de CO<sub>2</sub>) doit être atteinte à 100% d'ici 2045.
- Les sources de chauffage fossile doivent être remplacées par des sources d'énergie renouvelable dans le délai prescrit de dix ans après l'achat.
- L'installation de systèmes photovoltaïques et de stations de recharge pour l'e-mobilité doit être examinée pour tous les immeubles dans le cadre de la planification de la rénovation.
- L'aménagement et l'entretien des alentours doivent être modifiés afin de favoriser la biodiversité.
- Les enquêtes de satisfaction des locataires doivent être réalisées régulièrement pour tous les immeubles et prises en compte dans la planification des investissements et la gestion.
- Les contrats de première location et de relocation doivent être conçus par défaut comme des «baux verts» à partir de 2025, avec une offre de dialogue sur la durabilité entre le bailleur et les locataires. <https://symbl.cc/de/203A/>
- Des mesures de gestion visant à optimiser la structure des revenus, la planification des investissements et le reporting doivent être activement mises en œuvre.

### Evolution de la transformation ESG

L'aperçu suivant présente l'évolution de la transformation conforme aux normes ESG pour chaque immeuble. Les mesures suivantes ont été prises en compte:

- passage à un chauffage renouvelable
- examen d'une installation photovoltaïque
- examen de l'équipement d'une offre d'e-mobilité
- passage à un aménagement et à un entretien des alentours favorisant la biodiversité
- réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires
- passage à des «baux verts»
- taux de vacance actuel inférieur à 2%

L'objectif est de mettre en œuvre ces mesures à 100% pour tous les immeubles dans les dix ans suivant leur achat.



### Résultats 2024

En 2024, dans le cadre de la stratégie ESG définie, la direction du fonds a appliqué différentes mesures pour IMMOFONDS suburban et a réalisé les progrès suivants:

- Environ 41% des appartements du portefeuille sont désormais équipés d'un système de chauffage durable.
- L'année dernière, une nouvelle installation photovoltaïque de 35 kWp a été mise en service sur l'immeuble de la Mellingerstrasse à Niederrohrdorf. La puissance totale de les deux systèmes photovoltaïques est de 61 kWp.
- Les alentours de l'immeuble de Bellinzone ont été réaménagés et valorisés afin d'assurer une meilleure protection contre la chaleur et de favoriser la biodiversité.
- La demande de permis de construire a été déposée pour la rénovation prévue de l'immeuble Heuweg à Aarau. Il s'agit d'une densification avec des mesures ESG complètes: surélévation en bois, rénovation énergétique, raccordement au chauffage urbain, installation photovoltaïque, valorisation de l'espace extérieur, installation de balcons plus grands, nouvel ascenseur et nouvelles cuisines et salles de bains.
- Après l'enquête menée l'année précédente auprès des locataires de logements, une enquête complète a été réalisée auprès des locataires de commerces pour la première fois. Leurs retours ont permis d'élaborer des mesures ciblées afin de satisfaire leurs exigences.
- Le déploiement de «baux verts» dans le portefeuille a été lancé. L'accent a été mis sur les immeubles qui ont fait l'objet d'une rénovation énergétique. Les locataires ont reçu des informations sur le développement durable de leur immeuble et ont été invités à participer au dialogue commun sur la durabilité.

### Perspectives

Les mesures suivantes sont prévues pour l'exercice 2025:

- Pour la première fois, IMMOFONDS suburban participera au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) en 2025.
- Les exigences ESG ambitieuses doivent être transmises aux prestataires de services et aux fournisseurs par le biais d'un code de fournisseurs et d'un questionnaire ESG.
- Les immeubles de Schwyz seront raccordés au chauffage urbain. Le raccordement au chauffage urbain de l'immeuble de Schaffhouse fait actuellement l'objet de négociations. Pour l'immeuble de Neuhausen, une première optimisation de l'exploitation est prévue après le raccordement au chauffage urbain réalisé en 2023.
- Le déploiement des «baux verts» se poursuivra. En outre, une enquête auprès des locataires sera menée pour la première fois sur des thèmes liés aux «baux verts».

## Chiffres clés 2024

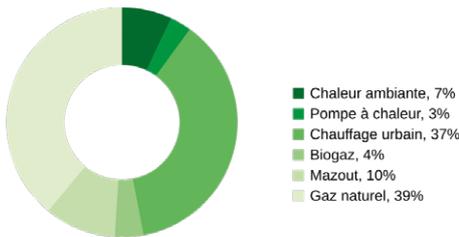
Les chiffres clés présentés sont calculés selon la méthodologie REIDA, conformément aux recommandations de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), et se rapportent à la période de reporting de janvier à décembre de l'année concernée. Le calcul utilise des facteurs CO<sub>2</sub> actuels (facteurs d'émission de gaz à effet de serre REIDA du 31 octobre 2024). Tous les immeubles d'IMMOFONDS suburban sont pris en compte. Les données de consommation sont basées sur les décomptes des coûts et les relevés des compteurs. Pour en savoir plus sur la méthodologie et sur les chiffres clés, consulter le rapport ESG d'Immofonds Asset Management AG.

- Le taux de couverture s'élève à 97% et a pu être nettement augmenté (exercice précédent: 84%).
  - La part des énergies renouvelables s'élève à 34% (exercice précédent: 25%). La part a nettement augmenté grâce au passage du chauffage au gaz au chauffage urbain pour un grand immeuble (Neuhausen) ainsi qu'à une meilleure disponibilité des données pour un immeuble équipé de pompes à chaleur (Niederrohrdorf). Le mix énergétique de la chaleur se compose à l'heure actuelle de gaz naturel, de mazout, de biogaz, de chauffage urbain, de pompe à chaleur et de chaleur ambiante.
  - Les émissions absolues de gaz à effet de serre (scopes 1+2) totalisent 256 t équivalent CO<sub>2</sub> (exercice précédent: 322 t). 73% relèvent du scope 1, et 27% du scope 2.
  - L'intensité des émissions (scopes 1+2) est de 12 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE et a pu être considérablement réduite de 20% (exercice précédent: 15 kg). Cette valeur est inférieure au benchmark REIDA de l'exercice précédent (13.5 kg). Les valeurs inférieures à celles de l'exercice précédent s'expliquent par le passage continu à un approvisionnement en énergie renouvelable et par la baisse de la consommation à la suite de l'optimisation de l'exploitation.
- La trajectoire de réduction montre que les rénovations énergétiques du portefeuille existant sont planifiées et se concrétiseront d'ici 2030. En raison de la taille du portefeuille, les rénovations énergétiques, l'évolution de la consommation de certains immeubles ainsi que les futures acquisitions peuvent nettement influencer la trajectoire de réduction. Conformément à l'approche ESG, qui consiste à rendre les immeubles conformes aux critères ESG dans les dix ans suivant leur achat, l'objectif de zéro émission nette d'ici 2045 est toutefois maintenu.
  - D'après la notation CECB, 52% des bâtiments (exercice précédent: 48%) appartiennent déjà à la catégorie A en matière d'émissions directes de CO<sub>2</sub> pour le chauffage des locaux et l'eau chaude. Une rénovation du système de chauffage est prévue pour les bâtiments des catégories E, F et G.
  - IMMOFONDS suburban parvient à offrir des loyers abordables en concentrant son portefeuille dans des régions de croissance économique en dehors des grands centres économiques suisses. 90% des loyers bruts sont inférieurs à CHF 2 000 par mois. Il s'agit essentiellement de logements de deux à quatre pièces.

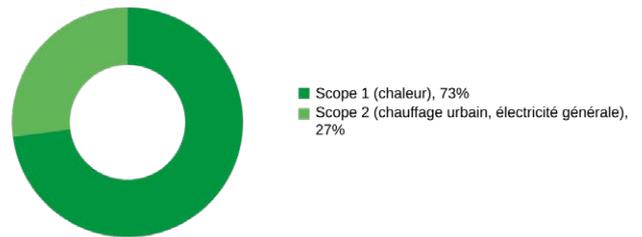
### Aperçu des chiffres clés

Selon REIDA, market-based, SRE mesurée	Unité	2024	2023	Variation
Surface locative , totale	m <sup>2</sup>	21 415	21 415	0.0%
Taux de couverture	% SRE	97.3	84.0	15.8%
Taux des agents énergétiques non fossiles de la consommation totale d'énergie	%	34.1	25.2	35.3%
Consommation d'énergie, Scope 1+2	MWh	2 116.1	2 463.0	-14.1%
Intensité énergétique, Scope 1+2	kWh/m <sup>2</sup> SRE	98.8	115.0	-14.1%
Emissions de gaz à effet de serre	t CO <sub>2</sub> e	256.0	322.0	-20.5%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SRE	8.8	13.5	-34.8%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SRE	3.2	1.5	113.3%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, Scope 1+2	kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SRE	12.0	15.0	-20.0%

### Consommation de chaleur en fonction des sources d'énergie

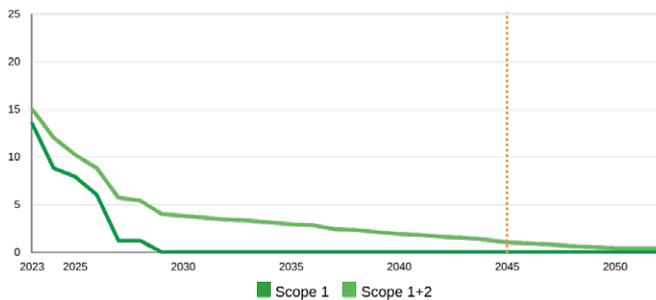


### Les émissions de CO<sub>2</sub> selon Scope



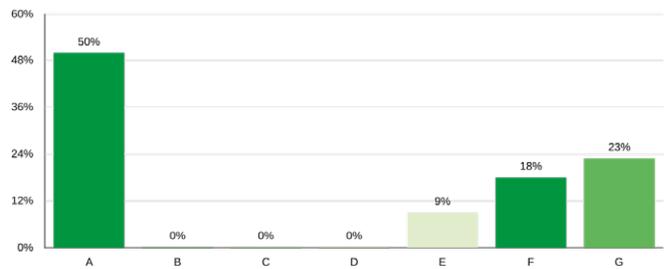
### Le programme de réduction des émissions

(en kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE Scope 1 + 2)



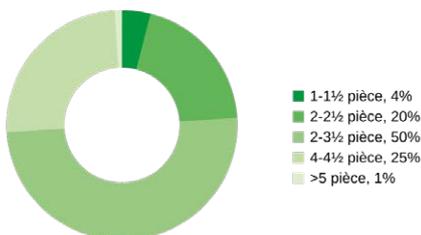
### Attribution des certificats CECB

(émissions de CO<sub>2</sub> directes)



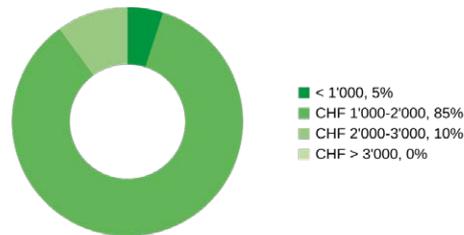
### Taille des appartements

(par nombre au 31 décembre 2024)



### Logements par classe de prix

(loyers mensuels bruts au 31 décembre 2024)



## Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2024

**L'IMMOFONDS suburban a clôturé l'exercice 2024 sur un résultat fort. Les revenus locatifs ont augmenté de 14.8% pour atteindre CHF 3.7 millions, tandis que les revenus nets ont augmenté de 51% pour atteindre CHF 2.0 millions. La distribution a augmenté de 35 centimes pour atteindre CHF 2.60 par part.**

En 2024, le marché immobilier suisse a été marqué par la stabilité. Selon l'Office fédéral de la statistique, la Suisse comptait près de 52 000 logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2024, ce qui représentait 1.08% du parc de logements suisse. Dans le segment des logements locatifs, la Suisse comptait 8.6% d'unités d'habitation vacantes en moins que l'année précédente. IMMOFONDS suburban a donc des occasions à saisir sur le marché en dehors des grands centres, où il investit.

Pour IMMOFONDS suburban, l'exercice écoulé a été une année de consolidation réussie. Les objectifs fixés, qui visaient à renforcer la rentabilité du fonds et à mettre en œuvre la stratégie ESG, ont été atteints. Le fonds est parvenu à augmenter son capital à l'automne, recevant ainsi CHF 14.4 millions de nouveaux capitaux, une solide base pour son développement futur.

### Des revenus locatifs nettement plus élevés

En 2024, les revenus locatifs ont augmenté de 14.8%, passant à CHF 3.7 millions (exercice précédent: CHF 3.2 millions). Cette augmentation est due à trois facteurs. Ainsi, l'immeuble d'Ebikon a pour la première fois généré des revenus sur une année complète. En outre, les loyers du portefeuille ont pu être ajustés à la hausse en raison de l'augmentation du taux d'intérêt de référence. Le taux de pertes sur loyers a pu être réduite de 3.5% à 2.3%. Se sont ajoutés à cela des revenus supplémentaires de CHF 0.2 million (principalement par l'achat en produits courants). Les recettes totales se sont élevées à CHF 3.9 millions, soit une augmentation de 19.7% par rapport à l'exercice précédent. La marge d'exploitation au niveau de l'EBIT est passée de 65.6% à 68.2%.

Le revenu net de CHF 2.0 millions (exercice précédent: CHF 1.4 million) est nettement supérieur à celui de l'année précédente. La revalorisation des immeubles de CHF 1.1 million a engendré un résultat total de CHF 3.1 millions (exercice précédent: CHF 0.5 millions).

### La valeur vénale des immeubles augmente

Le taux d'escompte nominal pondéré en fonction du capital appliqué par les experts indépendants chargés des estimations est resté à 3.91% pour les immeubles existants d'IMMOFONDS suburban au 31 décembre 2024 (fourchette: 3.75% à 4.10%, inchangé). Le taux de capitalisation moyen pondéré en fonction du capital de 2.63% est également resté inchangé.

Fin 2024, la valeur vénale du portefeuille a atteint CHF 97.2 millions (exercice précédent: CHF 94.9 millions), soit CHF 2.2 millions de plus que les coûts d'acquisition cumulés. La fortune globale du fonds d'IMMOFONDS suburban s'élevait à CHF 98.6 millions à la date de clôture du bilan (exercice précédent: CHF 96.2 millions) et la valeur intrinsèque du fonds (VNI) représentait CHF 72.5 millions (exercice précédent: CHF 56.5 millions). Le taux d'endettement a diminué, passant de 40.5% à 25.0%, grâce aux fonds provenant de l'augmentation du capital.

### Baisse de l'intensité des émissions de gaz à effet de serre

Les mesures ESG mises en œuvre lors de l'exercice précédent ont porté leurs fruits. Le passage continu à un approvisionnement en énergie renouvelable et la baisse de la consommation ont permis de réduire de 20% l'intensité des émissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2), qui est passée de 15 kg à 12 kg de CO<sub>2</sub>e par m<sup>2</sup> SRE.

### Des distributions plus généreuses

IMMOFONDS suburban est parvenu à augmenter son capital en septembre, recevant ainsi CHF 14.4 millions de nouveaux capitaux. Le nombre de parts a augmenté en conséquence, passant de 537 771 à 672 213. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part a augmenté de 2.7%, passant de CHF 105.05 à CHF 107.90. Le fonds distribue désormais CHF 2.60 par part pour 2024 sur la base des progrès opérationnels (exercice précédent: CHF 2.25). Le rendement sur distribution est passé de 2.1% à 2.4%. Le rendement de placement s'est élevé à 5.3%.

### Perspectives

L'augmentation du capital de septembre 2024 a jeté les bases de la réussite du développement du fonds. D'une part, l'endettement a pu être réduit à moins de 30%. D'autre part, nous sommes parvenus à intégrer un autre immeuble résidentiel. Ainsi, les exigences réglementaires sont pleinement satisfaites. La transformation durable du portefeuille conformément à la stratégie ESG se poursuivra cette année. Si des opportunités intéressantes se présentent, le portefeuille d'IMMOFONDS suburban devrait être encore élargi. Des augmentations de capital sont également envisagées à cette fin.

## Compte de fortune en CHF

	31.12.2024	31.12.2023	Variation
<b>ACTIFS</b>			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	281 991	329 069	-14.3%
<b>Immeubles et terrains</b>			
Immeubles d'habitation	73 822 000	72 115 000	2.4%
Immeubles à usage commercial	0	0	0.0%
Immeubles à usage mixte	23 360 000	22 748 000	2.7%
<b>Total des immeubles</b>	<b>97 182 000</b>	<b>94 863 000</b>	<b>2.4%</b>
Autres actifs	1 116 816	1 006 826	10.9%
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>98 580 807</b>	<b>96 198 895</b>	<b>2.5%</b>
<b>PASSIFS</b>			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	24 300 000	38 400 000	-36.7%
- autres engagements à court terme	1 209 823	1 112 567	8.7%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	0	0	0.0%
<b>Total engagements</b>	<b>25 509 823</b>	<b>39 512 567</b>	<b>-35.4%</b>
<b>Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>73 070 984</b>	<b>56 686 328</b>	<b>28.9%</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	537 000	197 000	172.6%
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>72 533 984</b>	<b>56 489 328</b>	<b>28.4%</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>			
Nombre de parts au début de la période sous revue	537 771	474 850	13.3%
Emissions	134 442	62 921	113.7%
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 31 décembre	672 213	537 771	25.0%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
<b>Valeur d'inventaire d'une part</b>	<b>107.90</b>	<b>105.05</b>	<b>2.7%</b>
<b>Informations concernant le bilan</b>			
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%
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	56 489 328	50 470 825	11.9%
Distribution	- 1 209 985	- 1 020 928	18.5%
	<b>55 279 343</b>	<b>49 449 897</b>	<b>11.8%</b>
Solde afflux de fonds émissions/rachats	14 136 790	6 534 346	116.3%
Résultat total	3 117 851	505 085	517.3%
Prélèvement/Allocation Fonds d'amortissement	0	0	0.0%
Prélèvement/Allocation Provisions	0	0	0.0%
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>72 533 984</b>	<b>56 489 328</b>	<b>28.4%</b>

## Compte de résultat en CHF

	2024	2023	Variation
<b>REVENUS</b>			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	3 699 226	3 220 996	14.8%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	4 521	25 851	-82.5%
Autres revenus	1 953	7 533	-74.1%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	208 171	15 654	1229.8%
<b>Total des revenus</b>	<b>3 913 871</b>	<b>3 270 034</b>	<b>19.7%</b>
<b>CHARGES</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	712 226	717 341	-0.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	387 282	292 962	32.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- Frais immobiliers	152 122	174 067	-12.6%
- Frais d'administration <sup>1)</sup>	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	- 27 640	42 317	-165.3%
Frais d'évaluation et de révision <sup>2)</sup>	31 770	34 474	-7.8%
Rémunération réglementaire			
- la direction du fonds	584 104	624 096	-6.4%
- la banque dépositaire <sup>2)</sup>	0	0	0.0%
Autres charges	26 922	27 823	-3.2%
Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets	0	0	0.0%
<b>Total des charges</b>	<b>1 866 786</b>	<b>1 913 080</b>	<b>-2.4%</b>
<b>Revenu net</b>	<b>2 047 085</b>	<b>1 356 954</b>	<b>50.9%</b>
Gains et pertes de capital réalisées	0	0	0.0%
<b>Résultat réalisé</b>	<b>2 047 085</b>	<b>1 356 954</b>	<b>50.9%</b>
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	1 070 766	- 851 869	n/a
<b>Résultat total</b>	<b>3 117 851</b>	<b>505 085</b>	<b>517.3%</b>

<sup>1</sup> Versé à la direction du fonds par prélèvement sur la rémunération réglementaire.

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

## Affectation du bénéfice en CHF

	2024	2023
Produit net de l'exercice	2 047 085	1 356 954
Bénéfices en capital de l'exercice destinés à être distribués	0	0
Bénéfices en capital d'exercices précédents destinés à être distribués	0	0
Report de l'année précédente	338 121	191 152
<b>Résultat disponible pour distribution</b>	<b>2 385 206</b>	<b>1 548 106</b>
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	1 747 754	1 209 985
Résultat destiné à être réinvesti	0	0
Versement aux réserves de bénéfices	0	0
<b>Report à compte nouveau</b>	<b>637 452</b>	<b>338 121</b>

## Annexe

### Informations sur les produits dérivés

Aucun produit dérivé n'est utilisé.

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

Conformément à l'art. 88 al. 2 de la LPCC, aux articles 92 et 93 de l'OPCC ainsi qu'à la directive AMAS pour les fonds immobiliers, les biens immobiliers du fonds sont régulièrement évalués par des experts indépendants en estimations immobilières accrédités auprès de l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. L'évaluation se fait au prix qui serait probablement obtenu lors d'une vente soigneuse au moment de l'estimation. Les terrains non bâtis et les immeubles en cours de construction sont également évalués à leur valeur vénale. Les autres actifs sont évalués selon les principes d'évaluation fixés dans le contrat de fonds (al. 16 du contrat de fonds).

Les bâtiments sont évalués au moins une fois par an selon la méthode du discounted cash-flow (DCF). 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)
aucune	

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	0.00%

### Etat locatif de plus de 5% par locataire

Aucun

### Modifications du contrat de fonds

Aucune modification n'a été apportée au contrat de fonds au cours de la période de référence écoulée. Le contrat de fonds actuel est disponible sur [www.immofonds.ch](http://www.immofonds.ch) et [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun

## 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) 31.12.2023	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2024
<b>Hypothèques à court terme rémunérées</b>					
Aucune					
<b>Total hypothèques à court terme rémunérées</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Avances à terme</b>					
30.11.2023 - 31.01.2024	2.33%	38 200 000	0	- 38 200 000	0
27.12.2023 - 31.01.2024	2.28%	200 000	0	- 200 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.28%		38 450 000	- 38 450 000	0
29.02.2024 - 31.03.2024	2.27%		38 400 000	- 38 400 000	0
22.03.2024 - 30.04.2024	2.24%		1 100 000	- 1 100 000	0
31.03.2024 - 30.04.2024	2.04%		38 400 000	- 38 400 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	2.04%		150 000	- 150 000	0
30.04.2024 - 31.05.2024	2.04%		39 500 000	- 39 500 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	2.03%		39 400 000	- 39 400 000	0
30.06.2024 - 31.07.2024	1.83%		39 400 000	- 39 400 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.83%		100 000	- 100 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.83%		39 250 000	- 39 250 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.85%		39 200 000	- 39 200 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.65%		24 700 000	- 24 700 000	0
31.10.2024 - 29.11.2024	1.65%		500 000	- 500 000	0
31.10.2024 - 31.01.2025	1.58%		24 100 000	0	24 100 000
29.11.2024 - 31.12.2024	1.55%		300 000	- 300 000	0
31.12.2024 - 31.01.2025	1.20%		200 000	0	200 000
<b>Total avances à terme</b>		<b>38 400 000</b>	<b>363 150 000</b>	<b>- 377 250 000</b>	<b>24 300 000</b>
<b>Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		<b>38 400 000</b>	<b>363 150 000</b>	<b>- 377 250 000</b>	<b>24 300 000</b>

### Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 31.12.2023	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2024
<b>Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années</b>					
Aucune					
<b>Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années</b>					
Aucune					
<b>Total hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Total général</b>		<b>38 400 000</b>	<b>363 150 000</b>	<b>- 377 250 000</b>	<b>24 300 000</b>

## Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

# Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Immofonds Asset Management AG, Zürich

### Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

#### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement IMMOFONDS suburban – comprenant le compte de fortune au 31 décembre 2024, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels (pages 5, pages 12-13 et pages 16-21) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

#### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

#### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

#### Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

### Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou dans leur ensemble, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit conforme à la loi suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- Nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- Nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne de la direction de fonds pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne du fonds de placement.
- Nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds ou à sa commission compétente, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus et nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli  
Expert-réviseur agréé  
Auditeur responsable

Thorsten Giesen  
Expert-réviseur agréé

Zürich, 21 février 2025

## Inventaire

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Terrain m <sup>2</sup>	Nombre de bâtiments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
<b>IMMEUBLES D'HABITATION</b>										
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 <sup>2)</sup>	Sternenmatt 8, 18, 20, 21	2022	1987 1998		3 591	4	0	0	8	10
Schwyz <sup>2)</sup>	Sternenmatt 11	2022	1993		818	1	0	0	3	3
<b>Total</b>					<b>23 379</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>16</b>	<b>86</b>	<b>45</b>
<b>IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL</b>										
Aucun										
<b>Total</b>										
<b>IMMEUBLES À USAGE MIXTE</b>										
Neuhausen am Rheinfall	Wildenstrasse 1-5	2022	1989		1 922	3	2	10	8	4
Schaffhausen	Ampelgasse 10-12 , Bachstrasse 19-27	2022	vor 1900	1991	804	4	5	13	5	0
<b>Total</b>					<b>2 726</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>4</b>
<b>RÉCAPITULATIF</b>										
Immeubles d'habitation					23 379	16	1	16	86	45
Immeubles à usage commercial										
Immeubles à usage mixte					2 726	7	7	23	13	4
<b>Total</b>					<b>26 105</b>	<b>23</b>	<b>8</b>	<b>39</b>	<b>99</b>	<b>49</b>

<sup>1</sup> comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs

<sup>2</sup> Division en 2 immeubles au 01.01.2024

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m <sup>2</sup>	Magasins / bureaux m <sup>2</sup>	Industrie / res- taurants m <sup>2</sup>	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers <sup>1)</sup>	Produits bruts encaissés
0	18	1 537	0	0	26	9 741 799	7 409 000	10 030 000	4.5%	294 486
0	35	2 153	55	0	25	13 091 050	7 619 800	13 080 000	5.9%	502 553
0	32	2 144	0	0	32	13 540 038	7 446 064	13 930 000	0.1%	490 547
0	21	2 150	0	0	38	13 430 024	8 093 000	13 933 000	0.6%	529 152
0	18	1 459	0	0	23	8 799 097	3 405 200	9 236 000	2.1%	364 834
1	19	1 555	0	0	28	9 705 980	5 790 200	9 944 000	2.6%	358 319
0	6	546	0	0	9	3 521 923	2 047 000	3 669 000	0.0%	121 611
<b>1</b>	<b>149</b>	<b>11 543</b>	<b>55</b>	<b>0</b>	<b>181</b>	<b>71 829 911</b>	<b>41 810 264</b>	<b>73 822 000</b>	<b>2.5%</b>	<b>2 661 501</b>
1	25	1 767	539	356	74	13 040 175	13 174 000	13 320 000	2.5%	608 070
0	23	1 359	1 020	165	5	10 081 359	15 080 000	10 040 000	1.2%	429 655
<b>1</b>	<b>48</b>	<b>3 126</b>	<b>1 559</b>	<b>521</b>	<b>79</b>	<b>23 121 534</b>	<b>28 254 000</b>	<b>23 360 000</b>	<b>2.0%</b>	<b>1 037 725</b>
1	149	11 543	55	0	181	71 829 911	41 810 264	73 822 000	2.5%	2 661 501
0	0								0.0%	
1	48	3 126	1 559	521	79	23 121 534	28 254 000	23 360 000	2.0%	1 037 725
<b>2</b>	<b>197</b>	<b>14 669</b>	<b>1 614</b>	<b>521</b>	<b>260</b>	<b>94 951 445</b>	<b>70 064 264</b>	<b>97 182 000</b>	<b>2.3%</b>	<b>3 699 226</b>

# Attestation d'évaluation



A l'attention du conseil d'administration et de la direction de

**Immofonds Asset Management AG**

Zurich, le 29 janvier 2025

**Valeur de marché des immeubles de rendement de IMMOFONDS suburban au 31 décembre 2024**

## 1 Contrat

La valeur marchande des immeubles de rendement du fonds IMMOFONDS suburban (« IFS ») a été établie par Jones Lang LaSalle AG (« JLL ») en date du 31 décembre 2024 pour le compte du propriétaire à des fins comptables. Le portefeuille comprend neuf immeubles de rendement.

## 2 Standards d'évaluation

Jones Lang LaSalle SA confirme que les évaluations ont été réalisées en vertu des normes et des lignes directrices nationales et internationales et sont notamment conformes aux International Valuation Standards (IVS, RICS / Red Book) et Swiss Valuation Standards (SVS). Les évaluations ont également été effectuées conformément aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et répondent aux dispositions de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

## 3 Définition de la valeur de marché

La valeur de marché correspond au montant estimé pour lequel un immeuble pourrait être vendu dans un marché immobilier viable à la date d'évaluation, entre un vendeur consentant et un acheteur consentant, après un temps de commercialisation raisonnable et dans le cadre d'une transaction commerciale habituelle. Les deux parties doivent agir en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les coûts de transaction, généralement constitués de commissions de courtage, de taxes sur les transactions, de l'enregistrement foncier et des frais de notaire ne sont pas pris en compte dans la détermination de la valeur de marché. La valeur de marché n'est pas ajustée aux coûts de transaction dus par l'acheteur lors d'une vente. Ceci correspond aux pratiques de l'évaluation en Suisse.

Jones Lang LaSalle AG  
Prime Tower  
Hardstrasse 201  
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00  
F +41 44 215 75 01  
[info.ch@jll.com](mailto:info.ch@jll.com)  
[jll.ch](http://jll.ch)



## 4 Méthode d'évaluation

Jones Lang LaSalle SA a évalué les propriétés existantes de IFS au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Dans ce cas, le revenu potentiel d'une propriété est déterminé sur la base des revenus et dépenses à venir. Les flux de trésorerie résultants correspondent à des flux de trésorerie nets actuels et projetés, c'est à dire après déduction de tous les coûts non répercutables sur le locataire (avant impôts et coûts d'emprunt). Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'intérêt appliqué à cette fin est basé sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, telle qu'une obligation fédérale de 10 ans, additionné d'une prime de risque spécifique. Il tient compte des risques de marché et du manque de liquidité plus élevé associé à l'immobilier par rapport à une obligation fédérale. Les taux d'actualisation varient selon la macro- et la micro-situation ainsi qu'en fonction du segment immobilier.

La détermination de la valeur marchande des immeubles, qui sont complètement ou partiellement vacants, est fondée sur l'hypothèse selon laquelle le logement vacant va le rester pendant un certain temps. Des pertes de loyer, des périodes sans loyer et d'autres incitations à l'intention des nouveaux locataires font partie des hypothèses habituellement rencontrées sur le marché à la date d'évaluation et sont comprises dans l'évaluation.

## 5 Information utilisées

Toutes les propriétés ont été inspectées par JLL en 2022, 2023 ou 2024. Les dates exactes des inspections sont indiquées dans chaque rapport d'évaluation.

Les informations suivantes, fournies à JLL par IFS ou obtenues par JLL directement, ont été prises en compte dans les évaluations :

- Extraits cadastraux et plans cadastraux
- État locatif au 1er janvier 2025
- Copies de baux et avenants relatifs aux utilisations commerciales
- Comptes de résultat historiques des trois dernières années (si disponibles)
- Informations concernant les investissements nécessaires (CAPEX)
- Certificats d'assurance du bâtiment (si disponibles)
- Au besoin, d'autres documents nécessaires (p. ex. plans du site)



## 6 Résultat de l'évaluation

Compte tenu de ce qui précède, JLL a estimé la valeur de marché des neuf immeubles de rendement d'IMMOFONDS suburban au 31 décembre 2024 comme suit :

<b>Total des immeubles de rendement IMMOFONDS suburban</b>	<b>CHF 97'182'000</b>
--	-----------------------

Résultat de l'évaluation en lettres :

Quatre-vingt-dix-sept millions cent quatre-vingt-deux mille francs suisses.

## 7 Conformité au marché des conditions locatives pour les personnes proches

JLL confirme que les états locatifs utilisés comme base pour les évaluations n'indiquent aucune garantie de conditions spéciales pour des personnes liées. Cependant, JLL ne peut pas vérifier de manière définitive si des contrats de location ont été conclus avec des personnes proches. Lors de l'examen des conditions des contrats de location conclus au cours de cet exercice, aucune anomalie n'a été constatée. En tenant compte de l'importance des conditions des contrats de location examinées par JLL, JLL conclut que ces contrats ont été conclus à des conditions conformes au marché.

## 8 Indépendance et fins d'utilisation

Conformément à la politique commerciale de Jones Lang LaSalle SA, les propriétés de IFS ont été évaluées de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert exclusivement aux fins susmentionnées. Jones Lang LaSalle SA n'assume aucune responsabilité à l'égard de tiers.

La rémunération des services d'évaluation est indépendante du résultat de l'évaluation et repose sur des taux d'honoraires uniformes pour chaque propriété.

Jones Lang LaSalle AG

**Daniel Macht** MRICS  
Managing Director

**Stephan Allemann**  
Vice President

Annexe:

- (1) Modèle et hypothèses d'évaluation



## Annexe 1: Modèle et hypothèses d'évaluation

### 1 Modèle d'évaluation

Le modèle DCF de Jones Lang LaSalle SA correspond à un modèle en deux phases et détermine la valeur de marché des immeubles sur la base des futurs flux de trésorerie. Basé sur une prévision des recettes et des dépenses futures, le revenu de location cible potentiel annuel est déterminé sur une période d'observation détaillée de dix ans auquel on soustrait les coûts non transférables aux locataires. Les flux de trésorerie résultants correspondent aux flux de trésorerie nets projetés après déduction de tous les coûts non transférables aux locataires, mais avant intérêts et impôts. À la fin de la période d'observation détaillée, une valeur résiduelle (valeur de sortie) est déterminée sur la base d'une rente perpétuelle du flux de trésorerie de sortie et en tenant compte des futures mesures de réparation à la charge du propriétaire. La valeur de marché est la somme des flux de trésorerie nets actualisés à la date d'évaluation pendant la période d'observation détaillée et de la valeur résiduelle actualisée. L'actualisation des flux de trésorerie est réalisée à chaque fois au milieu de l'année.

### 2 Taux d'actualisation et de capitalisation

Le taux d'actualisation et de capitalisation utilisés pour l'évaluation se basent sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, comme par exemple celui d'une obligation fédérale de 10 ans, accru d'une prime de risque spécifique qui tient compte de l'utilisation, de l'emplacement, de la taille de l'objet ainsi que de la situation actuelle du marché des transactions. Cette prime de risque tient donc compte du risque de marché et de l'illiquidité plus élevée associée à l'immobilier par rapport à l'obligation fédérale. La différence de rendement (spread) entre une obligation fédérale et un investissement immobilier est vérifiée régulièrement par Jones Lang LaSalle SA en fonction des transactions immobilières. Les taux d'actualisation et de capitalisation nominaux sont différenciés selon la macro-situation et la micro-situation spécifiques à l'objet, et en fonction du segment immobilier.

Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré en fonction du capital au 31 décembre 2024 pour les immeubles du portefeuille de la IFS est de 3,91 % (fourchette : 3,75%-4,10%), le taux moyen de capitalisation réelle pondérée en fonction des capitaux est de 2,63 % (fourchette: 2,47 %-2,81%).

### 3 Revenus locatifs

Les évaluations sont basées sur les revenus locatifs en date du 1er janvier 2025. Le revenu locatif annuel cible est estimé en se basant sur les loyers contractuels actuels. Dans le cas des baux commerciaux arrivant à échéance, des loyers de marché considérés aujourd'hui comme durables sont appliqués. Les loyers de marché sont établis grâce aux bases de données des loyers et sur les recherches en matière d'immobilier réalisées par Jones Lang LaSalle SA. En cas d'option de prolongation du côté du locataire, le loyer le plus bas entre le loyer du marché et le loyer contractuel est généralement appliqué. Dans le cas des baux d'habitation à durée indéterminée, des loyers de marché durables sont également appliqués lorsque les loyers contractuels s'écartent sensiblement du niveau du marché.



#### 4 Indexation

Les loyers des bureaux et des surfaces commerciales sont généralement liés à l'indice national des prix à la consommation (IPC), tandis que les contrats de location de locaux d'habitation sont liés aux variations du taux d'intérêt de référence calculé trimestriellement par la BNS, mais incluent également une part de l'inflation. Sur la base des prévisions des instituts de recherche économique compétents (KOF, BAK, SECO) pour l'évolution de l'IPC et des taux d'intérêt hypothécaires, JLL formule régulièrement des hypothèses pour l'indexation future des loyers contractuels, les mêmes hypothèses étant utilisées pour toutes les évaluations préparées à la même date d'évaluation.

Dans les évaluations au 31 décembre 2024, un taux d'inflation moyen à long terme de 1,25 % est supposé. Dans le cas des loyers commerciaux, les évaluations tiennent compte des approches en pourcentage convenues contractuellement de l'indexation LIK pour chaque logement locatif. En cas d'informations manquantes et de postes vacants, les revenus locatifs futurs sont liés à 100% aux taux de croissance supposés. En règle générale, les mêmes taux de croissance sont également utilisés pour le développement futur des loyers du marché, qui sont considérés comme durables dans la perspective actuelle. Pour les loyers d'appartements, il est supposé sur la base de la disposition légale relative aux ajustements de loyer selon le Code suisse des obligations que ceux-ci sont liés à 40% des taux d'inflation effectifs pendant la période de planification détaillée de 10 ans. Les loyers du marché pour les appartements, qui sont considérés comme viables dans la perspective actuelle, sont supposés être indexés à 100%. Au cours des dix premières années, l'inflation est prise en compte dans les flux de trésorerie tandis qu'elle est considérée dans la valeur de sortie en utilisant un taux d'intérêt de capitalisation réel réduit par l'inflation.

#### 5 Vacance

Pour des baux d'espaces de vente et de bureaux arrivant à échéance, un taux de vacance est appliqué, en fonction de l'objet et du segment. Cette période d'absorption (vacance en mois après la fin du contrat) est définie spécifiquement pour chaque objet et est habituellement comprise entre trois et douze mois. Dans des cas particuliers, des scénarios de relocation plus longs ou plus courts sont admis. Le risque général de vacance est pris en compte dans le cadre d'un état de vacance structurel, également appliqué en fonction de l'objet.

Pour les immeubles d'habitation, aucune vacance spécifique n'est généralement prise en compte, car les contrats de location ne sont généralement pas limités dans le temps. La fluctuation normale des locataires est prise en compte à l'aide d'un taux de vacance structurel, qui est appliqué de manière spécifique à l'objet.

#### 6 Frais d'exploitation

Les charges d'exploitation sous-jacentes se fondent par principe sur les comptes de chaque bien. Les coûts non récupérables concernent les charges d'exploitation et d'entretien qui, en règle générale, en raison des conditions contractuelles ne peuvent pas être répercutées sur le locataire, ou les frais d'exploitation à la charge du propriétaire à la suite d'une période de vacance. Les charges d'exploitation



sont estimées à l'aide de l'analyse des chiffres historiques et des indices de référence de Jones Lang LaSalle.

## 7 Remise en état

Outre les revenus locatifs, les coûts de remise en état futurs revêtent eux-aussi une grande importance. Les investissements pris en compte pendant la période d'observation DCF de 10 ans se basent entre autres sur les projections du propriétaire ou de la gérance.

Les frais de remise en état (« Capex ») sur le long terme, nécessaires à la détermination de la valeur de sortie, sont calculés relativement à l'objet, à partir de l'hypothèse selon laquelle en fonction du type de construction et d'utilisation de la propriété, certaines parties spécifiques de la substance de l'ouvrage attestent d'une durée de vie limitée et par conséquent, doivent être périodiquement renouvelées au cours de la durée de vie totale. Le montant converti en fonds (fonds « Capex ») au cours de l'année de sortie tient compte des coûts servant à la conservation du bâtiment, garantissant sur le long terme le niveau des loyers contractuels et de marché sur lesquels sont fondés l'évaluation.







IMMOFONDS  
suburban

**Immofonds Asset Management AG**

Rämistrasse 30, 8001 Zürich  
Telefon +41 44 511 99 30  
info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

