

## Communiqué de presse

---

*IMMOFONDS suburban / Rapport semestriel 30 juin 2025*

### **IMMOFONDS suburban enregistre une nette augmentation de ses revenus au premier semestre**

**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.**

Zurich, 27 août 2025 – 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 m<sup>2</sup> 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.

### **A propos d'IMMOFONDS suburban**

IMMOFONDS suburban (Valor 114668515, ISIN CH1146685156) est un fonds immobilier de droit suisse agréé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et destiné à **des investisseurs qualifiés**. IMMOFONDS suburban poursuit une stratégie d'investissement durable et investit principalement dans des immeubles résidentiels bien situés dans les régions de croissance de Suisse. Les investissements dans les grandes régions du lac de Constance, de Suisse centrale, de la région des Trois-Lacs, de la vallée du Rhin saint-galloise, du Bas-Valais et du Tessin sont particulièrement intéressants. L'orientation climatique et l'intégration des critères ESG sont définies comme des approches d'investissement durable. Les biens immobiliers du fonds seront transformés conformément aux critères ESG dans les dix ans suivant leur achat. L'objectif de placement de l'IMMOFONDS suburban est un développement à long terme de la substance avec des opportunités de rendement attractives pour une distribution substantielle et régulière.

### **A propos d'Immofonds Asset Management AG**

Immofonds Asset Management AG est agréée et régie par la FINMA en tant que direction du fonds. Elle investit dans des actifs immobiliers suisses depuis 1955. La fortune globale du fonds qu'elle gère s'élève à environ CHF 2.5 milliards avec un pipeline de développement de CHF 700 millions supplémentaire. Avec une équipe de spécialistes de l'immobilier et de la finance, elle gère deux produits: IMMOFONDS, coté, et IMMOFONDS suburban. Elle les développe constamment afin de proposer aux locataires des lieux de vie attractifs à long terme et de garantir un portefeuille de valeur stable pour les investisseurs d'aujourd'hui et de demain.

### **Informations complémentaires**

Immofonds Asset Management AG / +41 44 511 99 30 / [info@immofonds.ch](mailto:info@immofonds.ch)

Gabriela Theus, Directrice / [gabriela.theus@immofonds.ch](mailto:gabriela.theus@immofonds.ch)

Stephan Ehram, CFO / [stephan.ehram@immofonds.ch](mailto:stephan.ehram@immofonds.ch)

## IMMOFONDS suburban / Chiffres-clés 1<sup>er</sup> semestre 2025

| 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 % <sup>1)</sup> | 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 <sub>REF</sub> (GAV)) | 0.34 | 0.33 | 4.2%   |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (MV))  | 0.44 | 0.56 | -21.6% |

### Indices environnementaux<sup>2), 3)</sup>

|                                                                                                      | 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 m2 SRE                                                              | 98.8       | 115.0      | -14.1%    |
| Émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2</sub> eq                                            | 256.0      | 322.0      | -20.5%    |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO <sub>2</sub> e par m2 SRE, Scope 1          | 8.8        | 13.5       | -34.8%    |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2</sub> eq par m2 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 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

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 mon- tant inférieur à celui qu'il a initialement investi.