

Communiqué de presse

IMMOFONDS suburban / Rapport semestriel 30 juin 2026

IMMOFONDS suburban augmente ses revenus au premier semestre 2026

Au cours du premier semestre 2026, IMMOFONDS suburban a nettement augmenté ses revenus. Les revenus locatifs ont progressé de 37.4 % par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre CHF 2.6 millions. Le revenu net est passé de CHF 1.2 à CHF 2.0 millions. Au 30 juin 2026, la fortune totale du fonds s'élevait à CHF 162.9 millions.

Zurich, 27 août 2026 – Au 30 juin 2026, le portefeuille d'IMMOFONDS suburban comprenait 15 biens immobiliers d'une valeur vénale de CHF 160.9 millions et d'un état locatif théorique prévu de CHF 6.4 millions (annualisé). La croissance du portefeuille est due à deux acquisitions à Peseux, dans le canton de Neuchâtel, et à Rombach, dans le canton d'Argovie: l'immeuble résidentiel de Peseux, comprenant 31 appartements, et celui de Rombach, comprenant 36 appartements, ont été acquis en juin 2026. Au total, le portefeuille comptait à la date de référence 315 appartements et environ 4 256 m² de surface commerciale.

Augmentation des revenus grâce aux acquisitions

Les revenus locatifs ont augmenté de 37.4% au premier semestre 2026, pour atteindre CHF 2.6 millions (année précédente: CHF 1.9 million). Cette hausse résulte notamment des acquisitions réalisées l'année précédente ainsi que cette année, dont les effets sur les résultats se font sentir au cours de la période considérée. Le taux de perte sur loyers a légèrement baissé pour s'établir à 3.7% (année précédente: 3.9%). L'augmentation de capital réalisée avec succès en mai 2026 a généré une contribution aux revenus courants de CHF 0.5 million (année précédente: CHF 0.2 million).

Les frais d'entretien usuels et de réparation se sont élevés à CHF 0.4 million. Les charges financières sont supérieures à celles de la même période de l'année précédente. Cela s'explique principalement par l'augmentation de l'endettement moyen résultant de l'élargissement du portefeuille. La baisse du taux d'intérêt moyen n'a pu compenser que partiellement la hausse des charges d'intérêts liée à l'augmentation du volume. Le taux d'endettement s'est établi à 25.4% (année précédente: 31.7%). Le taux d'intérêt moyen s'élève à 1.08% (année précédente: 1.18%).

Au total, IMMOFONDS suburban a enregistré un revenu net nettement supérieur, à CHF 2.0 millions (+67.6% par rapport à la même période de l'année précédente). Le résultat total a augmenté dans les mêmes proportions et s'est également élevé à CHF 2.0 millions (année précédente: CHF 1.2 million).

Augmentation de capital réussie

L'augmentation de capital avec droit de souscription réalisée en mai 2026 a généré un produit d'émission de CHF 30.1 millions. Au total, 268 885 nouvelles parts ont été émises au prix net de CHF 112.00 par part. Le nombre de parts en circulation s'élève ainsi à 1 075 541 parts.

À la fin du mois de juin, la fortune nette du fonds s'élevait à CHF 118.5 millions (année précédente: CHF 89.8 millions), tandis que la fortune totale du fonds était de CHF 162.9 millions (année précédente: CHF 135.3 millions). La valeur d'inventaire par part (VNI) s'élevait à CHF 110.20. Au printemps, une distribution de CHF 3.00 (contre CHF 2.60 l'année précédente) a été versée par part, ce qui

correspond à un rendement sur distribution de 2.7%. La performance depuis le début de l'année s'élève à 1.7%.

Une gestion d'actifs active axée sur les critères ESG

IMMOFONDS suburban investit de manière durable et efficace. L'orientation climatique et l'intégration des critères ESG sont définies comme des approches d'investissement durables. Les biens immobiliers nouvellement intégrés au portefeuille sont ainsi transformés pour être conformes aux critères ESG dans un délai de dix ans après leur acquisition. D'ici 2045, le portefeuille devrait atteindre la neutralité climatique totale («zéro net») (Scope 1). Le fonds a participé pour la première fois à l'indice de référence GRESB en 2025 et a obtenu un score remarquable de 83 points ainsi qu'une notation de 3 étoiles.

Au cours du premier semestre, la planification du remplacement des systèmes de chauffage des immeubles résidentiels de Schwyz et de Steffisburg s'est poursuivie et une étude de faisabilité concernant une installation photovoltaïque pour l'immeuble d'Ebikon a été réalisée. Le projet de rénovation complète avec densification de l'immeuble résidentiel Heuweg à Aarau avance. Le permis de construire est définitif, le début des travaux est prévu pour début 2027 et leur achèvement pour 2028. Ce projet permettra d'augmenter considérablement les revenus et le rendement. À Schaffhouse, la planification de la reconversion et du repositionnement de l'annexe située à la Bachstrasse s'est poursuivie. Le dépôt de la demande de permis de construire est prévu au cours du second semestre.

Perspectives positives

La direction du fonds est optimiste pour l'ensemble de l'année 2026 d'IMMOFONDS suburban. Les revenus locatifs continueront d'augmenter. L'évolution du taux de vacance devrait continuer à se normaliser au cours du second semestre, ce qui entraînera également une baisse du taux de perte sur loyers. Grâce à l'augmentation de capital réalisée au printemps 2026, le fonds est par ailleurs paré pour l'extension supplémentaire prévue de son portefeuille. Les capitaux levés fin mai ont déjà été investis en juin et sont pris en compte dans les résultats à partir de juillet. La direction du fonds prévoit de poursuivre sa politique de distribution attractive.

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. 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 2.8 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

Gabriela Theus, Directrice / gabriela.theus@immofonds.ch

Stephan Ehram, CFO / stephan.ehram@immofonds.ch

Patrick Djizmedjian, Responsable communication / patrick.djizmedjian@immofonds.ch

IMMOFONDS suburban / Chiffres-clés 1^{er} semestre 2026 (chiffres non vérifiés)

Données de référence	30.06.2026	31.12.2025	Variation
Nombre de parts en circulation	1 075 541	806 656	33.3%
Valeur d'inventaire par part en CHF	110.20	111.35	-1.0%
Prix de rachat par part en CHF	105.00	106.00	-0.9%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	155.9	128.7	21.1%
Valeur vénale des immeubles	160.9	133.7	20.3%
Fortune totale du fonds	162.9	135.3	20.4%
Dette portant intérêt	40.9	42.4	-3.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	25.4%	31.7%	-19.8%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.18%	1.29%	-8.5%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	2.0	0.7	183.3%
Fortune nette du fonds	118.5	89.8	31.9%

Compte de résultat (en millions de CHF)	1er semestre 2026	1er semestre 2025	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	2.6	1.9	37.4%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	3.7%	3.9%	-6.3%
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.3	0.2	46.4%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	2.0	1.2	67.6%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	0.0	0.0	0.0%
Résultat total	2.0	1.2	67.6%

Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF	3.00	2.60	15.4%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) sur NAV au 31.12.	2.7	2.4	13.4%
Coefficient de distribution au 31.12.	88.7	85.4	3.9%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.6	1.4	22.2%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.1	1.1	-3.2%
Rendement de placement	1.7	1.4	24.0%
Performance	1.7	1.4	23.7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.4	67.7	-0.5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV)) 1er semestre	0.32	0.34	-5.3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV)) 1er semestre	0.46	0.44	5.3%

Indices environnementaux²⁾

	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Taux de couverture chaleur en % SRE	100.0	97.3	2.8%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	51.1	54.9	-6.9%
Consommation d'énergie en MWh	2'611.0	2'116.1	23.4%
Intensité énergétique en kWh par m2 SRE	113.2	98.8	14.6%
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO2eq	302.0	256.0	18.0%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en tCO2eq par m2 SRE, Scope 1	10.9	8.8	23.9%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO2eq par m2 SRE, Scope 1+2	13.1	12.0	9.2%

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

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.