

Communiqué de presse

IMMOFONDS suburban / Rapport annuel 31 décembre 2025

IMMOFONDS suburban augmente sa distribution

IMMOFONDS suburban a clôturé l'exercice sur un solide résultat. Les revenus locatifs ont augmenté de 17.4% pour atteindre CHF 4.3 millions. Avec CHF 2.7 millions et une augmentation de 33.3%, le revenu net était nettement supérieur à l'année précédente. Ce bon résultat permet une hausse de la distribution de plus de 15%, à CHF 3.00 par part. Le rendement de placement atteint un niveau attractif de 6.1%.

Zurich, 2 mars 2026 – L'environnement de marché pour les investissements dans l'immobilier résidentiel suisse était stable en 2025, notamment parce que, l'année dernière encore, une immigration toujours élevée associée à une faible activité de construction a conduit à un maintien de la pénurie. La demande était également soutenue par une forte absorption des logements vacants ainsi que par une réglementation stricte, ce qui crée des opportunités en dehors des grands centres où IMMOFONDS suburban investit.

A la suite des augmentations de capital réussies de l'automne 2024 et du printemps 2025, la direction du fonds est parvenue, au cours de l'année sous revue, à continuer à développer le portefeuille conformément à sa stratégie et ainsi à renforcer avec succès la rentabilité du fonds.

Les revenus locatifs augmentent à nouveau nettement

Les revenus locatifs ont augmenté au cours de l'exercice pour atteindre CHF 4.3 millions (exercice précédent: CHF 3.7 millions) et le taux de perte sur loyers était de 3.3% (exercice précédent: 2.3%). Se sont ajoutés CHF 0.2 million de revenus supplémentaires liés à la participation des souscripteurs aux revenus courus en raison d'une augmentation de capital. Le total des revenus s'élève à CHF 4.5 millions (exercice précédent: CHF 3.9 millions), ce qui correspond à une augmentation de 16.1%.

Le revenu net de CHF 2.7 millions (exercice précédent: CHF 2.0 millions) est nettement supérieur à celui de l'année précédente. Le résultat total a été positivement influencé par la revalorisation des immeubles et s'élevait à CHF 4.9 millions (exercice précédent: CHF 3.1 millions). Du côté des revenus, les quatre immeubles acquis en 2025 ont notamment eu un effet positif, tout comme les réussites en matière de location. Les charges se sont élevées à CHF 1.8 million, soit légèrement moins que celles de l'année précédente.

La fortune totale du fonds (GAV) s'est élevée à CHF 135.3 millions (exercice précédent: CHF 98.6 millions), la valeur nette d'inventaire (VNI) ou la fortune nette du fonds à CHF 89.8 millions (exercice précédent: CHF 72.5 millions) et le taux d'endettement à 31.7% (exercice précédent: 25.0%). Le TER-REF(GAV) a baissé pour s'établir à 0.65% (exercice précédent: 0.66%).

Valeur vénale nettement plus élevée

Au 31 décembre 2025, le taux d'escompte nominal moyen pondéré en fonction du capital appliqué par les experts indépendants chargés des estimations s'élevait à 3.72% pour les immeubles existants d'IMMOFONDS suburban (exercice précédent: 3.91%), avec une fourchette de 3.45% à 4.70% (exercice précédent: entre 3.75% et 4.10%). Le taux de capitalisation réel moyen pondéré en fonction du

capital s'est élevé à 2.72% (exercice précédent: 2.63%) avec une fourchette de 2.45% à 3.70% (exercice précédent: entre 2.47% et 2.81%).

Au cours de la période sous revue, le portefeuille a pu être développé conformément à la stratégie et comprenait fin 2025 13 immeubles représentant une valeur vénale de CHF 133.7 millions (exercice précédent: neuf immeubles avec une valeur vénale de CHF 97.2 millions). La valeur des immeubles existants a augmenté de 3.2% (+ CHF 3.2 millions) par rapport à l'année précédente.

Première participation au benchmark de durabilité GRESB

Au 31 décembre 2025, les chiffres environnementaux clés n'étaient pas encore disponibles et seront publiés en détail dans le rapport ESG de la direction du fonds en juin 2026. En 2025, IMMOFONDS suburban a participé pour la première fois au benchmark de durabilité GRESB et a obtenu un bon score de 83 points ainsi qu'une note de 3 étoiles.

La distribution augmente à CHF 3.00 par part

En mai 2025, une augmentation de capital a été réalisée avec succès, dans l'ampleur maximale visée, permettant à IMMOFONDS suburban d'attirer de nouveaux capitaux pour un montant de CHF 14.5 millions. En raison de l'augmentation de capital, le nombre de parts a augmenté, passant de 672 213 à 806 656. La valeur nette d'inventaire (VNI) par part a augmenté pour atteindre CHF 111.35 (exercice précédent: CHF 107.90).

Ce bon résultat permet à la direction du fonds d'augmenter la distribution de 40 centimes, pour atteindre CHF 3.00 par part (année précédente: CHF 2.60). Cela correspond à un rendement sur distribution attrayant de 2.7% (exercice précédent: 2.4%). Le rendement de placement augmente et passe de 5.3% à 6.1%.

Des perspectives positives

En raison des acquisitions réalisées en 2025, la direction du fonds prévoit des rendements nettement plus élevés pour l'exercice 2026. Dans le même temps, l'expansion du portefeuille a jeté les bases de la réussite du développement du fonds. La transformation durable du portefeuille est poursuivie de manière systématique. Pour 2026, le raccordement au réseau de chauffage urbain est prévu pour plusieurs immeubles.

Augmentation de capital d'environ CHF 30 millions prévue

IMMOFONDS suburban a posé en 2025 les bases de sa croissance future et est solidement positionné. Le pipeline d'acquisitions est rempli de biens immobiliers conformes à la stratégie.

Afin de financer la croissance du fonds, la direction du fonds prévoit de procéder à une augmentation de capital d'environ CHF 30 millions au deuxième trimestre 2026. «Les fonds provenant de l'augmentation de capital nous permettront d'élargir le portefeuille avec des biens immobiliers appropriés et de créer de la valeur ajoutée pour les investisseurs», explique Gabriela Theus, directrice d'Immofonds Asset Management AG.

Présentation pour les investisseurs

La direction du fonds présentera les comptes pour 2025 à l'occasion d'un «Znüni» des investisseurs le 2 mars 2026 à 8 h 00. L'évènement aura lieu à l'hôtel St. Gotthard de Zurich.
Inscriptions à l'adresse ir@immofonds.ch.

Calendrier financier

Lundi, 2 mars 2026, 8.00-10.00 heures Hotel St. Gotthard Zurich	«Znüni » des investisseurs Présentation de l'exercice 2025 aux investisseurs
18 mars 2026	Détachement du dividende
20 mars 2026	Date de valeur de la distribution

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 2025

Données de référence	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Nombre de parts en circulation	806 656	672 213	20.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	111.35	107.90	3.2%
Prix de rachat par part en CHF	106.00	103.00	2.9%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	128.7	95.0	35.6%
Valeur vénale des immeubles	133.7	97.2	37.5%
Fortune totale du fonds	135.3	98.6	37.2%
Dette portant intérêt	42.4	24.3	74.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	31.7%	25.0%	26.9%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.29%	1.58%	-18.4%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	0.7	0.0	0.0%
Fortune nette du fonds	89.8	72.5	23.8%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	2025	2024	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	4.3	3.7	17.4%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	3.3%	2.3%	44.1%
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.4	0.4	-4.4%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	2.7	2.0	33.3%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	2.2	1.1	101.2%
Résultat total	4.9	3.1	56.6%

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	11.8%
Coefficient de distribution au 31.12.	88.7	85.4	3.9%
Rendement des fonds propres (ROE)	5.6	4.4	27.6%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.3	4.1	4.2%
Rendement de placement	6.1	5.3	15.6%
Performance	6.1	5.2	15.3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69.6	68.2	2.0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.65	0.66	-2.2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.93	1.00	-6.7%

Indices environnementaux^{2), 3)}

	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Taux de couverture chaleur en % SRE	97.3	84.0	15.8%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	54.9	25.2	117.9%
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 ₂ eq	256.0	322.0	-20.5%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en tCO ₂ eq par m2 SRE, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq par m2 SRE, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

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

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

³⁾ Valeurs de l'année précédente ajustées

⁴⁾ La publication des données au 31 décembre 2025 aura lieu à l'été 2026.

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 vente de ses parts, l'investisseur pourra éventuellement recevoir un montant inférieur à celui qu'il a initialement investi.