



IMMOFONDS

suburban

Fonds suisse de placements immobiliers
pour des investisseurs qualifiés

Rapport annuel

au 31 décembre 2025



Table des matières

D'un seul coup d'oeil	4
Chiffres-clés	5
Organisation	6
Stratégie de placement	7
Le portefeuille au 31 décembre 2025	8
Immeuble considéré	13
Durabilité (ESG)	14
Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2025	16
Compte de fortune	18
Compte de résultat	19
Affectation du bénéfice	20
Annexe	21
Rapport relatif à l'audit des comptes annuels	23
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: Morat, Engelhardstrasse 61-63 (photographie: Adrian Moser)

D'un seul coup d'oeil

VALEUR VÉNALE IMMOBILIER

133.7

EN MILLIONS DE CHF

USAGE RÉSIDENTIEL

73.3 %

ENDETTEMENT

31.7 %

VNI PAR PART

111.35 CHF

DISTRIBUTION PAR PART

3.00 CHF

RENDEMENT DE DISTRIBUTION

2.7 %

TER GAV

0.65 %

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS

12.0 KG CO₂E / M²
(SCOPE 1+2)

Chiffres-clés

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 m ² SRE	98.8	115.0	-14.1%
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq	256.0	322.0	-20.5%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en tCO ₂ eq par m ² SRE, Scope 1	8.8	13.5	-34.8%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq par m ² SRE, Scope 1+2	12.0	15.0	-20.0%

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

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

³ Valeurs de l'année précédente ajustées

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

Organisation

Forme juridique	Fonds suisse de placement immobiliers
Lancement	10 décembre 2021
Propriété foncière	Fonds immobiliers avec propriété foncière directe
Direction du fonds	Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zurich Conseil d'amistration - Andreas Janett, président - Dr. Bettina Stefanini, vice-présidente - Peter Bucher - Dr. Jan Damrau - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf Direction - Gabriela Theus, Directrice - Stephan Ehram, CFO
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zoug, Zoug (jusqu'au 31.12.25) Banque Cantonale de Zurich, Zurich (depuis le 01.01.2026)
Experts chargés des estimations	Jones Lang LaSalle AG, Zurich
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
ISIN	CH 114 668 515 6
Valeur	114 668 515
Négoce	La Banque Cantonale de Zoug assure pour IMMOFONDS suburban un négoce hors bourse des parts du fonds immobilier en tenant un bulletin board.

Stratégie de placement

IMMOFONDS suburban poursuit une stratégie de placement durable et investit principalement dans des immeubles résidentiels dans les régions suisses en croissance économique. Il s'agit d'un fonds immobilier de droit suisse autorisé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) et destiné aux investisseuses et aux investisseurs qualifiés ayant un horizon de placement à long terme.

IMMOFONDS suburban investit majoritairement dans des immeubles résidentiels dotés d'une bonne micro-situation dans les régions suisses en croissance en dehors des grands centres urbains et vise une répartition géographique équilibrée de son portefeuille. Les immeubles se situent de préférence dans des communes ayant une fonction de centre régional, bien desservies par les transports publics et présentant une infrastructure variée (commerces, écoles, soins médicaux, restauration). En complément, des investissements dans des immeubles à usage mixte et des immeubles purement commerciaux sont possibles. Suivant l'évolution démographique à long terme, le fonds met à disposition un mix de logements équilibré avec une part suffisante de logements familiaux et des loyers conformes au marché.

Le fonds investit de manière durable et efficace. L'orientation climatique et l'intégration des critères 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.

Le volume d'investissement se situe entre CHF 8 et 30 millions par immeuble. Le fonds poursuit une stratégie de croissance avec pour objectif une distribution régulière et substantielle ainsi qu'un rendement de placement attrayant. L'objectif à moyen ou long terme est la cotation en bourse.

Le fonds détient les immeubles en propriété directe. Les revenus et les gains en capital provenant de la propriété foncière directe sont imposés auprès du fonds immobilier lui-même et sont ainsi, en principe, exonérés de l'impôt pour le détenteur de parts.

Sites immobiliers IMMOFONDS suburban



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

Le portefeuille au 31 décembre 2025

Fin 2025, le portefeuille d'IMMOFONDS suburban comprenait 13 immeubles d'une valeur vénale de CHF 133.7 millions, soit une augmentation de 37.5% par rapport à l'année précédente.

L'IMMOFONDS suburban possède des immeubles dans cinq grandes régions de Suisse. Les placements sont donc bien diversifiés géographiquement. Dix immeubles sont des immeubles purement résidentiels. Deux autres sont à usage mixte et comprennent, outre des logements, des surfaces de bureaux, de commerces de détail et de restauration. Un immeuble est à usage purement commercial. Le portefeuille d'IMMOFONDS suburban comprenait, à la fin de l'année, un total de 248 appartements et 4 680 m² de surface commerciale (bureaux / commerces / restauration). Fin 2025, l'état locatif théorique annuel s'élevait à CHF 5.4 millions.

Expansion par acquisitions

Au cours de l'exercice sous revue, le portefeuille a pu être développé avec succès grâce à l'acquisition de quatre immeubles conformes à la stratégie. En mars 2025, un immeuble résidentiel, composé de 16 appartements et de plans spacieux, a été acquis dans un emplacement central au centre du village de Steffisburg. En juillet a suivi l'acquisition d'un immeuble commercial attractif dans le centre de Bienne, doté d'une excellente visibilité et d'une forte fréquentation piétonne. Cet immeuble commercial à la structure locative largement diversifiée renforce la rentabilité du fonds grâce à son flux de trésorerie stable.

IMMOFONDS suburban a renforcé sa présence dans l'Espace Mittelland en acquérant, en septembre, un immeuble résidentiel situé dans un quartier tranquille au sud de Morat. Les deux bâtiments mitoyens disposent de 16 appartements, de plans spacieux et d'une excellente accessibilité par les transports publics. Enfin, en décembre, le fonds a acheté un immeuble résidentiel à Soleure, dans un complexe résidentiel verdoyant, à seulement quelques minutes à pied de la gare «Sollhorn West» et non loin de la vieille ville. Cet immeuble entièrement loué et bien entretenu est un bâtiment mitoyen comptant 17 appartements.

Projets en cours

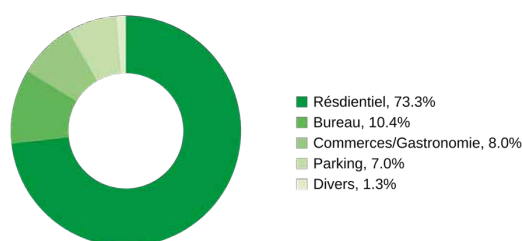
Pour la rénovation et la surélévation à Aarau, sur Heuweg, le permis de construire définitif a été accordé en 2025. Le démarrage des travaux est prévu début 2027. Les deux bâtiments doivent être entièrement rénovés de manière pérenne et surélevés. Les mesures comprennent l'amélioration énergétique de l'enveloppe, l'installation d'un ascenseur, la rénovation des cuisines et des salles de bain, l'agrandissement des balcons, l'installation d'un nouveau chauffage ainsi que la revalorisation de

l'espace extérieur. La surélévation permettra de créer huit appartements supplémentaires.

A Schaffhouse à la Bachstrasse, la planification concrète d'une transformation de ce projet de l'ancienne surface de vente (actuellement utilisée de manière transitoire) en bureaux / commerces au rez-de-chaussée et habitat aux étages supérieurs a été initiée en 2025. La demande de permis de construire doit être déposée en 2026, de sorte que la mise en œuvre pourra vraisemblablement commencer à partir de 2028.

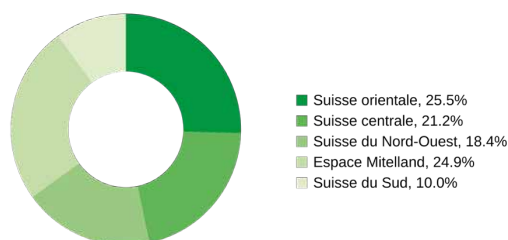
Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base revenu locatif au 31 décembre 2025, annualisé)



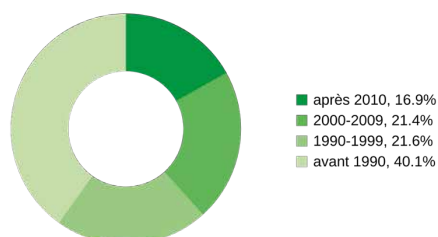
Bien immobilier par région

(sur la base de la valeur vénale au 31 décembre 2025)



Date de construction ou de rénovation des immeubles

(sur la base de la valeur vénale au 31 décembre 2025)





Aarau, Heuweg 3-7
Immeuble résidentiel

Année de construction	1987
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	4.6 / 4.0
Source d'énergie thermique	gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ / directes)	A/F
Surface locative	1 537 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.31 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 ₂ directes)	A
Surface locative	2 208 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.53 millions
Part de logements	94%
Valeur vénale	CHF 13.1 millions
Rendement brut	4.1%



Bienne, Bahnhofstrasse 16
Immeuble commercial

Année de construction	1959
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	4.3 / 5.0
Source d'énergie thermique	gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	D
Surface locative	2 659 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.70 millions
Part de logements	4%
Valeur vénale	CHF 11.50 millions
Rendement brut	6.1%



Ebikon, Eschenweg 10-16
Immeuble résidentiel

Année de construction	1968
Dernière rénovation	2002
Rating de la macro-situation / micro-situation	4.3 / 4.0
Source d'énergie thermique	gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	G
Surface locative	2 144 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.51 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 14.22 millions
Rendement brut	3.6%

**Morat, Engelhardstrasse 61, 63**

Immeuble résidentiel

Année de construction	1991
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.6 / 3.0
Source d'énergie thermique	mazout
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	n/a
Surface locative	1 442 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.31 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 7.89 millions
Rendement brut	4.0%

**Neuhausen am Rheinfalt, Wildenstr. 1-5, Zentralstr. 9**

Immeuble à usage mixte

Année de construction	1989
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.7 / 4.0
Source d'énergie thermique	chauffage urbain (2023)
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	A
Surface locative	2 662 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.63 millions
Part de logements	64%
Valeur vénale	CHF 13.72 millions
Rendement brut	4.7%

**Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15**

Immeuble résidentiel

Année de construction	2008
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.8 / 3.0
Source d'énergie thermique	pompe à chaleur
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	A
Surface locative	2 150 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.54 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 14.38 millions
Rendement brut	3.7%

**Sargans, Amperdellweg 10**

Immeuble résidentiel

Année de construction	2011
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.7 / 3.5
Source d'énergie thermique	gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	E
Surface locative	1 459 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.38 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.25 millions
Rendement brut	4.0%



Schaffhouse, Ampelngasse 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 ₂ directes)	E/F/G
Surface locative	2 544 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.42 millions
Part de logements	67%
Valeur vénale	CHF 11.06 millions
Rendement brut	3.8%



Schwyz, Sternenmatt 11
Immeuble résidentiel

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



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 ₂ directes)	A/G
Surface locative	1 555 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.36 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 10.49 millions
Rendement brut	3.5%



Soleure, Heilbronnerstrasse 23/23a
Immeuble résidentiel

Année de construction	1990
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.9 / 3.0
Source d'énergie thermique	gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	E
Surface locative	1 393 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.27 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 6.79 millions
Rendement brut	4.0%



Steffisburg, Austrasse 19/21
Immeuble résidentiel

Année de construction	1986
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	3.5 / 4.5
Source d'énergie thermique	gaz
Classe CECB (émissions de CO ₂ directes)	F
Surface locative	1 342 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.29 millions
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 7.15 millions
Rendement brut	4.1%

Immeuble considéré

Bienne, Bahnhofstrasse 16



Immeuble commercial à potentiel

L'immeuble nouvellement acquis, construit en 1959 et modernisé à plusieurs reprises, est situé à un emplacement central et bénéficie d'une excellente visibilité et d'une forte fréquentation piétonne. L'achat de cet immeuble commercial, qui possède 2 659 m² de surface locative et une structure locative largement diversifiée (dont deux appartements locatifs) avec des locations de petite taille, complète le portefeuille de manière ciblée pour améliorer le rendement. L'immeuble se distingue également par sa localisation idéale à Bienne et offre une flexibilité d'utilisation. L'intégration de l'immeuble dans le portefeuille actuel contribue à sa diversification et renforce la présence régionale dans l'Espace Mittelland. De plus, ce bien immobilier renforce encore la rentabilité du fonds.

Transformation ESG

Dans le cadre de la transformation ESG planifiée, le remplacement du système de chauffage à énergie fossile par un raccordement au réseau de chauffage urbain du lac de Bienne nord est prévu d'ici 2030. A moyen et long terme, la modernisation énergétique de l'enveloppe du bâtiment est prévue, avec une transformation partielle en logement. Ces mesures correspondent à la politique d'investissement durable d'IMMOFONDS suburban et doivent améliorer la consommation d'énergie et le bilan écologique d'immeuble.

Durabilité (ESG)

IMMOFONDS suburban investit de manière durable et a poursuivi la transformation ESG du portefeuille au cours de l'exercice 2025. La transition «Brown to Green» est mise en avant.

Pour Immofonds Asset Management AG, une gestion responsable implique également un engagement clair en faveur du développement durable des fonds immobiliers gérés. Immofonds Asset Management AG a formulé une stratégie ESG assortie d'objectifs concrets pour les fonds immobiliers gérés et met continuellement en œuvre les mesures correspondantes. La direction du fonds, le conseil d'administration, le comité ESG et la taskforce ESG interne jouent un rôle central dans la mise en œuvre et la surveillance de cette stratégie.



De plus amples informations sur ce sujet sont à retrouver dans le rapport ESG actuel et sur le site internet de la direction du fonds (<https://www.immofonds.ch/esg>).

Stratégie ESG d'IMMOFONDS suburban

IMMOFONDS suburban est un fonds durable. Il applique l'orientation climatique et l'intégration des critères ESG à l'ensemble du portefeuille, dans le cadre de son approche d'investissement durable. Les objectifs principaux sont la neutralité climatique (objectif de zéro émission nette de CO₂) et l'abandon des chauffages à énergie fossile d'ici 2045, ainsi que la réalisation d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires au moins tous les trois ans. Les immeubles nouvellement acquis doivent être rendus conformes aux critères ESG dans les dix ans suivant l'achat.



L'approche ESG «Brown to Green»

Diverses mesures sont mises en œuvre dans le cadre de la transformation ESG au niveau de l'immeuble et de l'ensemble du portefeuille. L'accent est mis sur les mesures visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre (mise en œuvre de l'orientation climatique). A cet égard, les mesures suivantes sont mises en avant:

Environnement (E)

- Remplacement des systèmes de chauffage à énergie fossile.
- Contrôle systématique et, le cas échéant, déploiement des installations photovoltaïques.
- Passage à l'éclairage LED dans les parties communes (par exemple, cages d'escalier, garages souterrains, caves).
- Passage de l'électricité générale à une électricité produite à partir de sources renouvelables (si possible avec label, par exemple «naturemade star»)
- Délivrance d'un certificat CECB pour chaque immeuble. L'objectif est d'atteindre au moins la valeur «B» dans la catégorie «émissions directes de CO₂» au bout de dix ans.
- Optimisation des coûts d'exploitation, si les valeurs du rapport énergétique sont supérieures à la moyenne du benchmark REIDA.
- Passage à un entretien de l'espace environnant favorisant la biodiversité.
- Consommation d'eau dans la fourchette cible de 0.9-1.0 m³/m² (surface louable).

Social (S)

- Réalisation d'une enquête de satisfaction auprès des locataires au moins tous les trois ans.

Governance (G)

- Participation annuelle au benchmark GRESB (première participation en 2025).
- Optimisation continue de la structure des revenus et réalisation des potentiels par une gestion active des actifs.

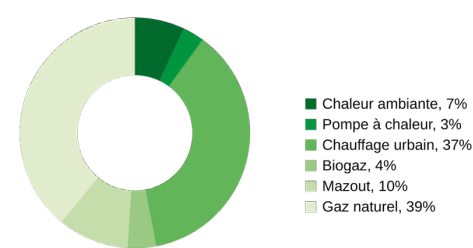
Dans le cadre de projets de rénovation et de construction, des mesures supplémentaires, par exemple concernant la rétention des eaux de pluie («ville éponge»), sont mises en œuvre. D'autres thèmes, comme l'e-mobilité ou des prestations de recyclage supplémentaires, seront examinés en fonction de la demande.

Résultats les plus importants de 2025

Les chiffres du rapport énergétique ne seront connus que mi 2026 et seront publiés dans le rapport ESG de la direction du fonds. Les déclarations contenues dans ce rapport concernant les indicateurs relatifs à l'énergie et aux gaz à effet de serre reposent donc, à quelques exceptions près, sur les chiffres au 31 décembre 2024. Les principaux résultats / chiffres de 2025 sont les suivants:

- 33% des appartements sont chauffés avec de l'énergie non fossile
- 23% des immeubles disposent actuellement d'une installation PV
- La part de l'approvisionnement en énergie renouvelable s'élève à 34%
- L'intensité des émissions (scopes 1+2) s'élève à 12.0 kg CO₂/m² SRE
- Tous les immeubles disposent d'un certificat CECB, 42% d'entre eux affichant une valeur B ou plus dans la catégorie «émissions directes de CO₂»
- Loyers abordables: 91% des loyers bruts sont inférieurs à CHF 2 000 par mois; les appartements sont très compacts
- Réalisation réussie d'une enquête auprès des locataires
- Première participation au benchmark GRESB: malgré un renoncement largement délibéré à des labels coûteux et peu efficaces dans son portefeuille, le fonds obtient 83 points et une note de 3 étoiles

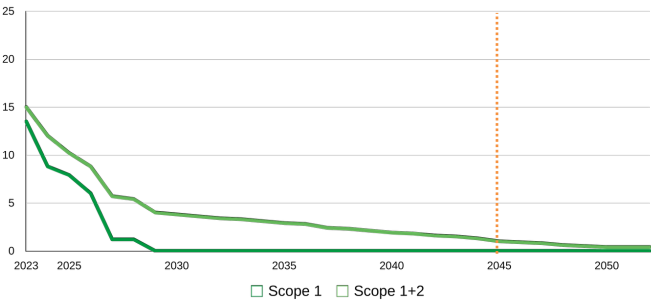
Consommation de chaleur en fonction des sources d'énergie



Perspectives

En 2026, les immeubles situés à Schwyz et Steffisburg doivent être raccordés au réseau de chauffage urbain. De plus, les travaux de planification pour la rénovation à Aarau (planification de l'exécution, démarrage des travaux début 2027) et la rénovation avec transformation et repositionnement du bâtiment annexe à Schaffhouse (demande de permis de construire 2026) avancent.

Le programme de réduction des émissions
(en kg CO₂e/m² EBF, Scope 1+2)



Aperçu des chiffres clés

Calcul selon REIDA, market-based, SRE mesuré ^{1), 2)}	Unité	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Surface de référence énergétique (SRE), totale	m ²	21'415	21'415	0.0%
Taux de couverture chaleur	% SRE	97.3	84.0	15.8%
Taux des agents énergétiques renouvelable, en % de la consommation totale d'énergie	%	34.1	n/a	n/a
Taux des agents énergétiques non fossiles de la consommation totale d'énergie	%	54.9	25.2	117.9%
Consommation d'énergie, scope 1+2	MWh	2'116	2'463	-14.1%
Intensité énergétique, scope 1+2	kWh / m ² SRE	98.8	115.0	-14.1%
Émissions de gaz à effet de serre, scope 1+2	t CO ₂ e	256	322	-20.5%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 1	kg CO ₂ e / m ² SRE	8.8	13.5	-34.8%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 2	kg CO ₂ e / m ² SRE	3.2	1.5	113.3%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 1+2	kg CO ₂ e / m ² SRE	12.0	15.0	-20.0%

¹ Selon circulaire 04/2022 et 06 /2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; valeurs se rapportant aux années civiles
² La publication des données au 31 décembre 2025 aura lieu à l'été 2026.

Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2025

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%.

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.

Compte de fortune en CHF

	31.12.2025	31.12.2024	Variation
ACTIFS			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	426 262	281 991	51.2%
Immeubles et terrains			
Immeubles d'habitation	97 390 000	73 822 000	31.9%
Immeubles à usage commercial	11 500 000	0	0.0%
Immeubles à usage mixte	24 780 000	23 360 000	6.1%
Total des immeubles	133 670 000	97 182 000	37.5%
Autres actifs	1 204 405	1 116 816	7.8%
Fortune totale du fonds	135 300 667	98 580 807	37.2%
PASSIFS			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	32 400 000	24 300 000	33.3%
- autres engagements à court terme	1 965 020	1 209 823	62.4%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	10 000 000	0	n/a
Total engagements	44 365 020	25 509 823	73.9%
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	90 935 647	73 070 984	24.4%
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 111 000	537 000	106.9%
Fortune nette du fonds	89 824 647	72 533 984	23.8%
Nombre de parts en circulation			
Nombre de parts au début de la période sous revue	672 213	537 771	25.0%
Emissions	134 443	134 442	0.0%
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 31 décembre	806 656	672 213	20.0%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
Valeur d'inventaire d'une part	111.35	107.90	3.2%
Informations concernant le bilan			
Montant du compte d'amortissement des terrains	0	0	0.0%
Montant du compte de provisions pour réparations futures	0	0	0.0%
Montant total des engagements contractuels de paiement après la date de clôture pour les terrains ainsi que pour les mandats de construction et les investissements dans des biens immobiliers	0	0	0.0%
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	72 533 984	56 489 328	28.4%
Distribution	- 1 747 754	- 1 209 985	44.4%
	70 786 230	55 279 343	28.1%
Solde afflux de fonds émissions/rachats	14 156 260	14 136 790	0.1%
Résultat total	4 882 157	3 117 851	56.6%
Prélèvement/Allocation Fonds d'amortissement	0	0	0.0%
Prélèvement/Allocation Provisions	0	0	0.0%
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	89 824 647	72 533 984	23.8%

Compte de résultat en CHF

	2025	2024	Variation
REVENUS			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	4 341 877	3 699 226	17.4%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	3 222	4 521	-28.7%
Autres revenus	15 135	1 952	675.4%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	182 086	208 171	-12.5%
Total des revenus	4 542 320	3 913 871	16.1%
CHARGES			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	350 497	712 226	-50.8%
Frais d'entretien usuels et de réparation	370 080	387 282	-4.4%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- Frais immobiliers	214 492	152 122	41.0%
- Frais d'administration ¹⁾	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	124 748	- 27 640	-551.3%
Frais d'évaluation et de révision ²⁾	31 781	31 770	0.0%
Rémunération réglementaire			
- la direction du fonds	702 094	584 104	20.2%
- la banque dépositaire ²⁾	0	0	0.0%
Autres charges	20 849	26 922	-22.6%
Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets	0	0	0.0%
Total des charges	1 814 541	1 866 786	-2.8%
Revenu net	2 727 779	2 047 085	33.3%
Gains et pertes de capital réalisées	0	0	0.0%
Résultat réalisé	2 727 779	2 047 085	33.3%
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	2 154 378	1 070 766	101.2%
Résultat total	4 882 157	3 117 851	56.6%

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

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

Affectation du bénéfice en CHF

	2025	2024
Produit net de l'exercice	2 727 779	2 047 085
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	637 452	338 121
Résultat disponible pour distribution	3 365 231	2 385 206
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	2 419 968	1 747 754
Résultat destiné à être réinvesti	0	0
Versement aux réserves de bénéfices	0	0
Report à compte nouveau	945 263	637 452

Annexe

Changement de banque dépositaire

À compter du 1er janvier 2026, la Banque Cantonale de Zurich sera mandatée comme banque dépositaire (auparavant la Banque Cantonale de Zoug).

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)
Steffisburg BE, Austrasse 19, 21	6 958 196
Bienne, Bahnhofstrasse 16	11 185 968
Morat, Engelhardstrasse 61-63	7 958 800
Soleure, Heilbronnerstrasse 23/23A	6 390 878
Ventes	
Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)	
aucun	

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%	n/a

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	n/a
Commission pour les efforts déployés lors de l'achat ou de la vente de biens, pour autant qu'aucun tiers n'ait été mandaté	habituel sur le marché	1.50%

Etat locatif de plus de 5% par locataire

Aucun

Modifications du contrat de fonds

Au cours de la période sous revue, les modifications suivantes ont été apportées au contrat de fonds:

- Changement de banque dépositaire, passant de la Banque Cantonale de Zoug à la Banque Cantonale de Zurich, cf. § 1, chiffre 3
- Ajout concernant la violation active des prescriptions en matière de placement selon le contrat type de fonds de l'Asset Management Association (AMAS), cf. § 7, chiffre 2
- Précision concernant la commission pour l'achat et la vente de terrains ainsi que les coûts de construction conformément au contrat type de fonds de l'Asset Management Association (AMAS), cf. chiffre 19, chiffre 4 nouveau

Les modifications sont entrées en vigueur le 1er janvier 2026. Le contrat de fonds actuel est publié sur www.immofonds.ch et 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) 31.12.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2025
Hypothèques à court terme rémunérées					
Aucune					
Total hypothèques à court terme rémunérées		0	0	0	0
Avances à terme					
31.10.2024 - 31.01.2025	1.58%	24 100 000	0	- 24 100 000	0
31.12.2024 - 31.01.2025	1.20%	200 000	0	- 200 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.20%		14 050 000	- 14 050 000	0
19.02.2025 - 31.03.2025	1.18%		6 900 000	- 6 900 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.20%		14 050 000	- 14 050 000	0
21.03.2025 - 31.03.2025	1.15%		1 700 000	- 1 700 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.98%		22 650 000	- 22 650 000	0
30.04.2025 - 30.05.2025	1.18%		22 250 000	- 22 250 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	1.17%		7 850 000	- 7 850 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	1.02%		7 850 000	- 7 850 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	1.04%		18 750 000	- 18 750 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.99%		18 650 000	- 18 650 000	0
12.09.2025 - 30.09.2025	1.12%		7 250 000	- 7 250 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	1.10%		26 100 000	- 26 100 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	1.04%		26 000 000	- 26 000 000	0
14.11.2025 - 28.11.2025	1.14%		200 000	- 200 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	1.08%		26 200 000	- 26 200 000	0
15.12.2025 - 31.12.2025	1.13%		6 200 000	- 6 200 000	0
31.12.2025 - 30.01.2026	1.09%		32 400 000	0	32 400 000
Total avances à terme		24 300 000	259 050 000	- 250 950 000	32 400 000
Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		24 300 000	259 050 000	- 250 950 000	32 400 000

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

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 31.12.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2025
Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années					
31.01.2025 - 31.01.2028	1.14%	0	5 000 000	0	5 000 000
31.01.2025 - 31.01.2030	1.23%	0	5 000 000	0	5 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années		0	10 000 000	0	10 000 000
Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années					
Aucune					
Total hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années		0	0	0	0
Total hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		0	10 000 000	0	10 000 000
Total général		24 300 000	269 050 000	- 250 950 000	42 400 000

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 2025, 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 à 6, pages 18 à 22 et pages 25 à 26) sont conformes à la LPCC, 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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00



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.

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, 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
Réviseur responsable

Thorsten Giesen
Expert-réviseur agréé

Zürich, 26 février 2026



Inventaire

		Année d'acqui- sition	Année de construc- tion	Année de rénova- tion	Terrain m ²	Nombre de bâti- ments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
IMMEUBLES D'HABITATION										
Aarau	Heuweg 3-7	2021	1987	-	3 393	2	0	3	9	6
Bellinzone	Via Franco Zorzi 25/25A	2022	1985	2020	1 440	1	1	8	26	0
Ebikon	Eschenweg 10-16	2023	1968	2002	4 200	4	0	0	16	16
Morat ²⁾	Engelhardstrasse 61, 63	2025	1991	-	2 573	2	1	4	5	6
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2022	2008	-	3 487	3	0	1	11	9
Sargans	Amperdellweg 10	2022	2011	-	2 250	1	0	4	13	1
Schwyz	Sternenmatt 8, 18, 20, 21	2022	1987/1998	-	3 591	4	0	0	8	10
Schwyz	Sternenmatt 11	2022	1993	-	818	1	0	0	3	3
Soleure ³⁾	Heilbronnerstrasse 23/23A	2025	1990	-	2 290	1	3	3	8	3
Steffisburg ⁴⁾	Austrasse 19, 21	2025	1986	-	2 574	2	0	4	6	6
Total					26 616	21	5	27	105	60

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL										
Bienne ⁵⁾	Bahnhofstrasse 16	2025	1959	-	636	1	0	1	1	0
Total					636	1	0	1	1	0

IMMEUBLES À USAGE MIXTE										
Neuhausen am Rheinfall	Wildenstrasse 1-5	2022	1989	-	1 922	3	2	10	8	4
Schaffhouse	Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27	2022	vor 1900	1991	804	4	5	13	5	0
Total					2 726	7	7	23	13	4

RÉCAPITULATIF										
Immeubles d'habitation					26 616	21	5	27	105	60
Immeubles à usage commercial					636	1	0	1	1	0
Immeubles à usage mixte					2 726	7	7	23	13	4
Total					29 978	29	12	51	119	64

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

² Acquisition septembre 2025

³ Acquisition décembre 2025

⁴ Acquisition février 2025

⁵ Acquisition juillet 2025

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / res- taurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers ¹⁾	Produits bruts encaissés (CHF)
0	18	1 537	0	0	29	10 017 497	7 409 000	10 150 000	2.5%	302 533
0	35	2 153	55	0	25	13 117 455	8 040 000	13 400 000	5.7%	509 071
0	32	2 144	0	0	32	13 560 670	7 446 064	14 220 000	0.2%	505 020
0	16	1 442	0	0	18	7 958 800	6 019 100	7 890 000	7.5%	72 633
0	21	2 150	0	0	40	13 440 793	8 093 000	14 380 000	0.8%	532 762
0	18	1 459	0	0	24	8 810 363	4 311 400	9 250 000	4.6%	360 472
1	19	1 555	0	0	32	9 733 232	6 045 224	10 490 000	5.0%	350 173
0	6	546	0	0	9	3 527 575	2 224 576	3 670 000	0.0%	119 224
0	17	1 393	0	0	17	6 390 878	4 024 200	6 790 000	0.9%	22 328
0	16	1 342	0	0	22	6 972 977	5 380 100	7 150 000	3.7%	233 064
1	198	15 720	55	0	248	93 530 239	58 992 664	97 390 000	3.0%	3 007 280
0	2	114	2 545	0	2	11 189 579	10 148 500	11 500 000	2.4%	312 422
0	2	114	2 545	0	2	11 189 579	10 148 500	11 500 000	2.4%	312 422
1	25	1 767	539	356	74	13 072 523	13 172 466	13 720 000	7.6%	580 018
0	23	1 359	1 020	165	5	10 918 728	15 078 710	11 060 000	0.0%	442 158
1	48	3 126	1 559	521	79	23 991 251	28 251 176	24 780 000	4.5%	1 022 176
1	198	15 720	55	0	248	93 530 239	58 992 664	97 390 000	3.0%	3 007 280
0	2	114	2 545	0	2	11 189 579	10 148 500	11 500 000	2.4%	312 422
1	48	3 126	1 559	521	79	23 991 251	28 251 176	24 780 000	4.5%	1 022 176
2	248	18 959	4 159	521	329	128 711 069	97 392 340	133 670 000	3.3%	4 341 877

Attestation d'évaluation



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

Immofonds Asset Management AG

Zurich, le 19 novembre 2025

Valeur de marché des immeubles de rendement de IMMOFONDS suburban au 31 décembre 2025

1 Contrat

La valeur marchande des immeubles de rendement du fonds IMMOFONDS suburban (« IFS ») a été établie par Jones Lang LaSalle SA (« JLL ») en date du 31 décembre 2025 pour le compte du propriétaire à des fins comptables. Le portefeuille comprend treize 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
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 2023, 2024 ou 2025. 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 2026
- 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 treize immeubles de rendement d'IMMOFONDS suburban au 31 décembre 2025 comme suit :

Total des immeubles de rendement IMMOFONDS suburban	CHF 133'670'000
--	------------------------

Résultat de l'évaluation en lettres :

Cent trente-trois millions six cent soixante-dix 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 Évaluation de la durabilité

JLL a examiné les facteurs de durabilité (ESG) et l'impact éventuel sur la valeur de marché. A la date d'évaluation, JLL ne dispose pas de preuves de marché suffisantes pour justifier une majoration ou une minoration explicite de la valeur qui serait indubitablement due à la qualité ESG de l'actif. En conséquence, nous avons implicitement pris en compte les caractéristiques des biens immobiliers dans nos approches générales d'évaluation, au mieux de nos connaissances et conformément à notre perception actuelle du marché immobilier pertinent.

Une qualité ESG élevée peut se traduire par des avantages concurrentiels sur le marché de la location et se traduire par des revenus locatifs plus élevés et des pertes de loyers moins importantes. En revanche, les biens immobiliers qui ne répondent pas aux exigences de durabilité attendues par le marché peuvent présenter un risque d'investissement plus élevé.

JLL a procédé à l'évaluation de la durabilité sur la base des documents mis à disposition, des impressions recueillies sur place et en tenant compte d'autres sources accessibles au public. Les experts s'accordant à dire que l'influence des différents facteurs de durabilité sur le marché immobilier va continuer à augmenter dans les années à venir, nous recommandons de surveiller régulièrement la qualité ESG des biens immobiliers.



9 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

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Macht", enclosed in a thin black rectangular border.

Daniel Macht MRICS
Managing Director

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Allemann", enclosed in a thin black rectangular border.

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 2025 pour les immeubles du portefeuille de la IFS est de 3,72 % (fourchette : 3,45%-4,70%), le taux moyen de capitalisation réelle pondérée en fonction des capitaux est de 2,72 % (fourchette: 2,45 %-3,70%).

3 Revenus locatifs

Les évaluations sont basées sur les revenus locatifs en date du 1er janvier 2026. 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 2025, un taux d'inflation moyen à long terme de 1 % 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

