



IMMOFONDS

suburban

Fonds suisse de placements immobiliers
pour des investisseurs qualifiés

Rapport annuel

au 31 décembre 2023

23



Table des matières

D'un seul coup d'oeil	4
Chiffres-clés	5
Organisation	6
Stratégie de placement	7
Le portefeuille au 31 décembre 2023	9
Objets considérés	12
ESG	14
Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2023	17
Compte de fortune	19
Compte de résultat	20
Affectation du bénéfice	21
Annexe	22
Rapport relatif à l'audit des comptes annuels	24
Inventaire	26
Attestation d'évaluation	28

Le rapport annuel de l'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: Ebikon, Eschenweg (photographie: Stefan Kubli)

D'un seul coup d'oeil

VALEUR VÉNALE IMMOBILIER

94.9 MIO DE CHF

USAGE RÉSIDENTIEL

82.0 %

ENDETTEMENT

40.5 %

VNI PAR PART

105.1 CHF

DISTRIBUTION PAR PART

2.25 CHF

RENDEMENT DE DISTRIBUTION

2.1 %

TER GAV

0.77 %

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS

23.4 KG CO₂E / M²

Chiffres-clés

Données de référence	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Nombre de parts en circulation	537 771	474 850	13.3%
Valeur d'inventaire par part en CHF	105.05	106.30	-1.2%
Prix de rachat par part en CHF	100.00	104.00	-3.8%
Compte de fortune (en millions de CHF)			
Prix de revient des immeubles	94.0	79.3	18.6%
Valeur vénale des immeubles	94.9	80.9	17.2%
Fortune totale du fonds	96.2	82.2	17.1%
Dette portant intérêt	38.4	30.6	25.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	40.5%	37.8%	7.0%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	2.33%	0.66%	251.2%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	0.0	0.0	0.0%
Fortune nette du fonds	56.5	50.5	11.9%
Compte de résultat (en millions de CHF)			
	2023	2022 ¹⁾	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	3.2	2.2	44.9%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) en % ²⁾	3.5	7.1	-50.1%
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.3	0.2	52.6%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	1.4	1.2	12.0%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	-0.9	1.5	-157.8%
Résultat total	0.5	2.7	-81.2%
Rendement et performance en %			
Distribution du dividende par part en CHF	2.25	2.15	4.7%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) sur NAV au 31.12.	2.1	2.0	5.9%
Coefficient de distribution au 31.12.	89.2	84.2	5.9%
Rendement des fonds propres (ROE)	0.9	5.6	-84.2%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.4	4.5	-69.8%
Rendement de placement	1.0	6.3	-84.7%
Performance	1.0	6.3	-84.3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65.6	62.9	4.3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.77	0.92	-16.3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	1.28	1.24	3.3%
Indices environnementaux³⁾			
	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Taux de couverture en % SRE	84.0	n/a	n/a
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	25.2	n/a	n/a
Consommation d'énergie en MWh ⁴⁾	2'483.9	n/a	n/a
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE	164.0	n/a	n/a
Émissions de gaz à effet de serre en tCO _{2e}	353.4	n/a	n/a
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO _{2e} par m ² SRE	23.4	n/a	n/a

¹ Premier exercice prolongé du 10 décembre 2021 au 31 décembre 2022

² Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs

³ Selon circulaire 04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés

⁴ inclus électricité consommée par le locataire

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 Zürich Conseil d'amistration - Andreas Janett, président - Dr. Bettina Stefanini, vice-présidente - Peter Bucher - Dr. Jan Damrau - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf Direction - Gabriela Theus, Directrice - Stephan Ehram, CFO
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zoug, Zoug
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 dépositaire assure pour IMMOFONDS suburban un négoce hors bourse des parts du fonds immobilier en tenant un bulletin board.

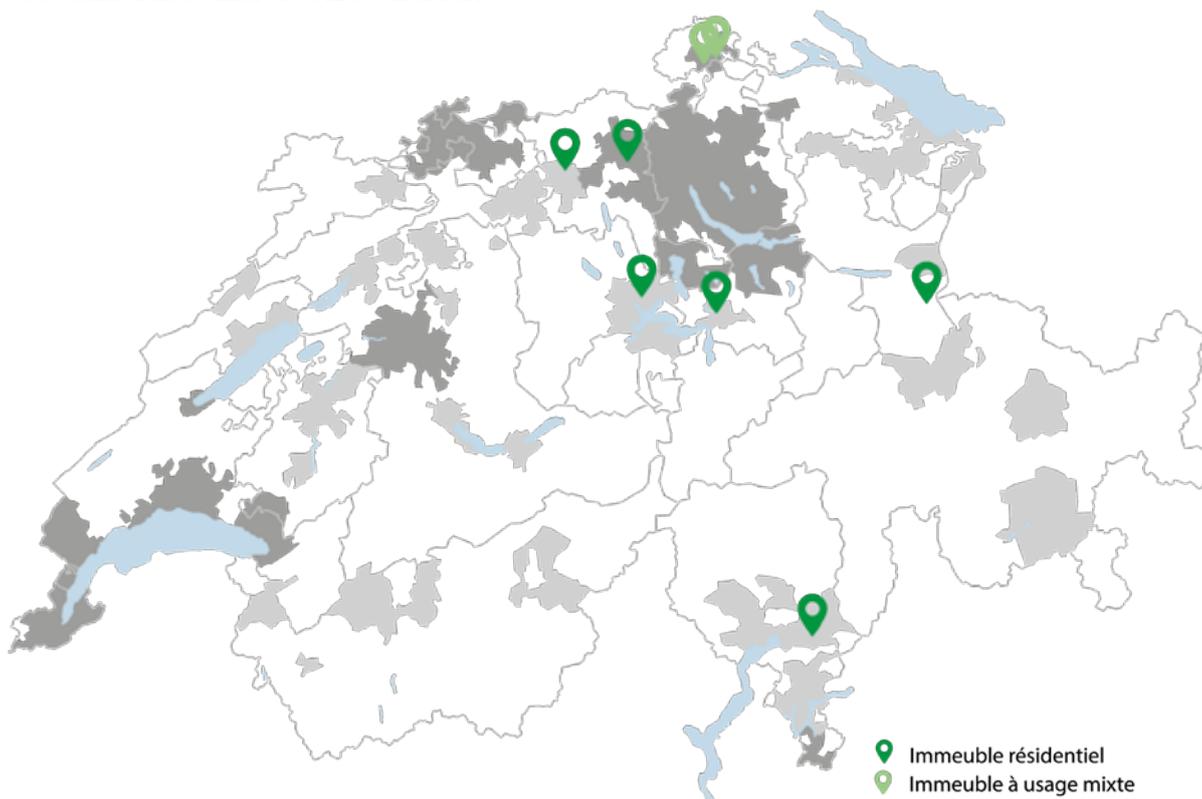
Stratégie de placement

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

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

Afin de maintenir la rentabilité et de garantir une possibilité de location à long terme, des investissements réguliers sont réalisés dans le parc immobilier, en tenant dûment compte des aspects écologiques et sociaux. Les immeubles d'IMMOFONDS suburban seront rendus conformes aux critères ESG dans les dix ans suivant l'achat. IMMOFONDS suburban dispose d'un profil de placements Core-Plus / Advanced. Le volume d'investissement se situe entre CHF 8 et 30 millions par immeuble. Il poursuit une stratégie de croissance, avec pour objectif de garantir une distribution régulière et d'atteindre un rendement de placement attractif. L'objectif à moyen ou long terme est la cotation en bourse.

Sites immobiliers IMMOFONDS suburban





Le portefeuille au 31 décembre 2023

Fin 2023, le portefeuille d'IMMOFONDS suburban comprenait huit immeubles, pour une valeur vénale de CHF 94.9 millions. L'augmentation de 17.2% s'explique par l'achat unique réalisé à Ebikon, en Lucerne. Le contexte de marché difficile a entravé le développement du portefeuille.

Le portefeuille est bien diversifié géographiquement, avec des placements dans les cantons d'Argovie, de Lucerne, de Saint-Gall, de Schaffhouse, de Schwyz et du Tessin. Six immeubles sont strictement résidentiels, les deux autres sont à usage mixte. Au total, IMMOFONDS suburban loue 197 appartements et 2 000 m² de surface commerciale (bureaux, commerces de détail, restaurants). Fin 2023, les revenus locatifs atteignaient CHF 3.7 millions (à l'année).

Acquisition à Ebikon

En juillet, IMMOFONDS suburban a acquis 32 appartements à Ebikon, une commune de l'agglomération lucernoise, via un apport partiel en nature. Le mix de logements de cet immeuble, construit en 1968 et rénové en 2002, se compose d'appartement compacts de 3½ et 4½ pièces. L'immeuble est très bien desservi par le réseau de transports publics. Dans les dix prochaines années, la stratégie de transformation ESG de l'immeuble prévoit le raccordement au réseau de chauffage urbain local, l'installation d'un système photovoltaïque et l'aménagement biodivers et communautaire des environs.

Utilisation ponctuelle à Schaffhouse

A Schaffouse, le prêt à usage pour l'ancienne surface de vente de l'annexe a pu être transformé en contrat d'utilisation ponctuelle au 1^{er} janvier 2024. En outre, une étude portant sur la faisabilité de la reconversion de l'ancienne surface de vente en bureaux / commerces (rez-de-chaussée et sous-sol) et en logements (étages supérieurs) a été réalisée. La concrétisation est prévue à moyen terme.

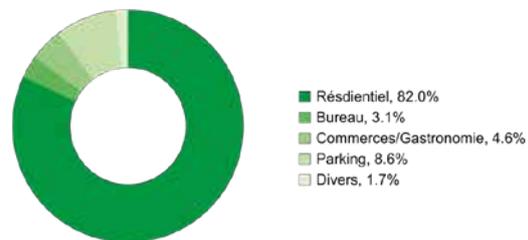
L'avant-projet de la rénovation avec surélévation de l'immeuble situé Heuweg à Aarau (cf. objets considérés) est terminé. La demande de permis est prévue pour 2024.

Des progrès sur la voie du zéro émission nette

Un nouveau système de chauffage a été installé dans l'immeuble situé Wildenstrasse, à Neuhausen. L'immeuble résidentiel dans la Via Franco Zorzi, à Bellinzone, a été équipé d'une installation photovoltaïque. La construction d'un système photovoltaïque est en cours Mellingerstrasse, à Niederrohrdorf. La mise en service est prévue au premier trimestre 2024.

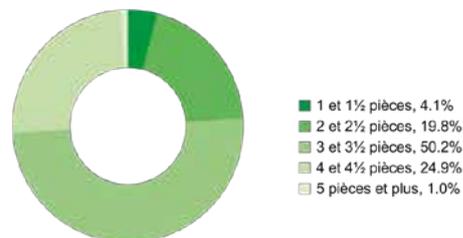
Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base revenu locatif au 31 décembre 2023)



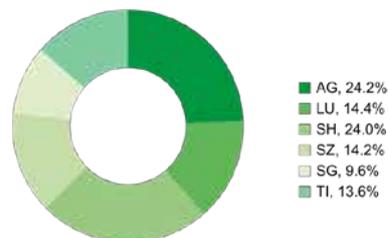
Répartition des bien immobiliers selon la taille des appartements

(par nombre)



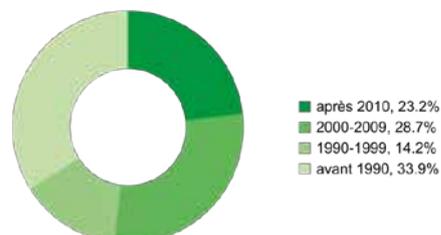
Répartition des objets par canton

(sur la base de la valeur vénale)



Date de construction ou de rénovation des immeubles

(sur la base de la valeur vénale)





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 CO2 directes)	A / F
Surface locative	1 537 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.30 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.4 millions
Rendement brut	3.2%



Bellinzone, 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 CO2 directes)	A
Surface locative	2 208 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.53 million
Part de logements	94%
Valeur vénale	CHF 12.9 millions
Rendement brut	4.1%



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 CO2 directes)	G
Surface locative	2 144 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.48 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.7 millions
Rendement brut	3.5%



Neuhausen am Rheinfl, 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 CO2 directes)	A
Surface locative	2 537 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.61 million
Part de logements	64%
Valeur vénale	CHF 13.2 millions
Rendement brut	4.6%



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 CO2 directes)	A
Surface locative	2 150 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.52 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.6 millions
Rendement brut	3.8%



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 CO2 directes)	E
Surface locative	1 459 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.37 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.1 millions
Rendement brut	4.0%



Schaffhausen, 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 CO2 directes)	E / F / G
Surface locative	2 550 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.38 million
Part de logements	72%
Valeur vénale	CHF 9.5 millions
Rendement brut	4.0%



Schwyz, Sternenmatt 8, 11, 18, 20, 21
Immeuble résidentiel

Année de construction	1987, 1993, 1998
Dernière rénovation	-
Rating de la macro-situation / micro-situation	4.2 / 3.5
Source d'énergie thermique	Mazout
Classe CECB (émissions de CO2 directes)	A / F / G
Surface locative	2 101 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.48 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.5 millions
Rendement brut	3.6%

Objets considérés

Aarau, Heuweg 3-7



IMMOFONDS suburban détient deux immeubles résidentiels aux Heuweg 3-7, à Aarau, dans le quartier de Rohr. Les édifices de trois niveaux, bâtis en 1989, comprennent 18 appartements et 23 places de parking. Ils se trouvent tous deux dans leur état d'origine; seul le brûleur du chauffage a été changé.

Le lotissement est situé dans une zone d'habitation de trois niveaux. Un bonus de superficie permet de le densifier. La création d'un étage complet supplémentaires et d'un étage en attique est autorisée.

Réparations minimales ou rénovation et densification complètes?

Deux options ont été considérées pour la rénovation des bâtiments dans un quartier résidentiel calme:

1. Une rénovation simple de la cuisine, de la salle de bain et des fenêtres, ainsi qu'un raccordement des maisons au réseau de chauffage urbain.
2. Une densification par surélévation et l'assainissement énergétique de l'enveloppe du bâtiment incluant le raccordement au chauffage urbain et la création de balcons agrandis, de nouvelles cuisines et de salles de bains.

La direction du fonds a choisi la seconde option. La somme investie s'élève à CHF 8.5 millions. Outre l'amélioration du confort d'habitation et la transformation ESG, la rénovation vise également à générer des revenus supplémentaires afin d'accroître le rendement brut d'environ 30 points de base.

Les critères ESG en pratique

La demande de permis de construire sera déposée en 2024. Les travaux, quant à eux, devraient commencer en 2025 et durer jusqu'à fin 2026. Une transformation ESG prudente est essentielle dans le cadre de la rénovation.

Environmental: l'immeuble existant sera densifié. Il sera raccordé au réseau de chauffage urbain, et le chauffage à énergie fossile sera abandonné. Un système photovoltaïque sera par ailleurs installé pour produire de l'énergie. L'enveloppe du bâtiment sera améliorée sur le plan énergétique.

Social: les logements resteront habités durant la rénovation, les locataires étant autorisés à y demeurer. Le nouvel ascenseur facilite l'accès aux appartements. Les cuisines et les salles de bains modernes offrent une meilleure qualité de vie. Les locataires et locatrices peuvent aussi profiter d'espaces extérieurs valorisés et du chauffage à prix réduit.

Governance: grâce à leurs nouvelles qualités, les appartements sont plus faciles à louer pour de longues périodes. La rénovation de l'immeuble améliore le rendement.



Plans: Buser + Partner AG

ESG

L'année passée, IMMOFONDS suburban a ancré stratégiquement la transformation ESG du portefeuille et défini le programme de réduction des émissions de CO₂. En 2023, un immeuble a été raccordé au réseau local de chauffage urbain, et un système photovoltaïque a été installé. Une enquête a également été réalisée auprès des locataires.

Pour Immofonds Asset Management AG, une gestion responsable est un engagement clair à développer durablement les fonds d'investissement immobilier gérés. Une stratégie de développement durable avec des objectifs correspondants a donc été formulée pour ces fonds, et un concept de mesure a été défini. Les critères de durabilité doivent être systématiquement intégrés dans le processus de placement et dans la gestion des risques.

Un ancrage organisationnel systématique

La responsabilité pour les questions ESG est ancrée à tous les niveaux. Le conseil d'administration est chargé de la stratégie de développement durable et des risques ESG. Le comité ESG, composé de la vice-présidente, de la directrice et de la responsable ESG, se réunit au moins quatre fois par an et répond directement au conseil d'administration. Le comité ESG sélectionne les thèmes autour du développement durable et propose des mesures stratégiques et opérationnelles selon les besoins. La taskforce ESG, composée de la responsable ESG, des co-responsables de la gestion du portefeuille et du responsable du développement, applique la stratégie de développement durable et rend compte des progrès réalisés en la matière. En bref, la direction du fonds vise une optimisation systématique et progressive de tous les immeubles gérés. Chaque cas exige des solutions spécifiques.



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

IMMOFONDS suburban et son approche à la transformation

IMMOFONDS suburban tient compte des exigences environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) tout au long des cycles de vie et d'investissement immobiliers. La stratégie ESG a été entérinée dans le contrat de fonds en 2023. La transformation est au cœur du portefeuille en plein essor d'IMMOFONDS suburban: les immeubles seront rendus conformes aux critères ESG dans les dix ans suivant l'achat. Les conséquences écologiques et sociales seront positives.

Les mesures mises en place dans cette optique par la direction du fonds concernent plusieurs domaines. Le levier le plus puissant sur la voie vers des immeubles conformes aux critères ESG restent en effet des mesures prises dans le domaine de **l'énergie**.

- Le portefeuille vise avant tout la neutralité carbone totale (zéro émission nette de CO₂) d'ici à 2045.
- Dans le délai prescrit de dix ans après l'achat, les vieilles installations de chauffage à sources thermiques fossiles seront remplacées par des systèmes à énergie renouvelable, soit via un raccordement à un réseau de chauffage, soit en utilisant des pompes à chaleur.
- Les immeubles du portefeuille utiliseront exclusivement des sources d'énergie renouvelable d'ici à 2045.
- L'installation de systèmes photovoltaïques sera supervisée dans le cadre de la transformation de tous les immeubles.
- En vue de promouvoir l'e-mobilité, l'installation de stations de recharge pour véhicules électriques dans les parkings est à l'étude.
- Une utilisation aussi efficace que possible de l'énergie disponible aide à optimiser l'exploitation.

La biodiversité est prise en compte dans l'aménagement et l'entretien des environs. La direction du fonds élabore par ailleurs des directives pour l'entretien et le remplacement durables, ainsi que pour la planification et la construction de nouveaux bâtiments.

Côté **social**, la satisfaction des locataires est essentielle. Des critères sociaux sont utilisés dès l'acquisition d'immeubles par IMMOFONDS suburban. La micro-situation de l'immeuble doit être impeccable. Il doit en effet être bien desservi par les transports publics, et se situer à proximité de commerces. La qualité de vie et l'adéquation des loyers sont également pris en compte.

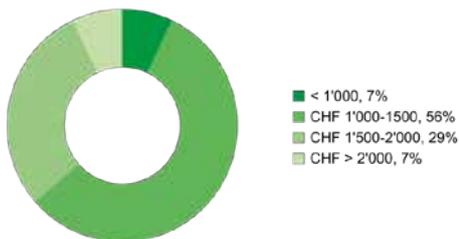
Pour que les locataires et locatrices soient satisfaits/-es, une série de mesures sont employées.

- Le dialogue avec les locataires est cultivé en continu.
- Une enquête a été réalisée pour la première fois en 2023. Elle sera reconduite tous les trois ans.
- Les rénovations sont effectuées dans la mesure du possible et du raisonnable dans les bâtiments habités. Elles améliorent la qualité de vie.
- Des espaces extérieurs attrayants renforcent la cohésion entre les locataires.

En concentrant son portefeuille dans des localités d'importance régionale située dans des régions éloignées des grands centres économiques suisses, IMMOFONDS suburban parvient à offrir des loyers abordables. 93% des loyers bruts sont inférieurs à CHF 2 000 par mois.

Logements par classe de prix

(loyers mensuels bruts)



Perspectives

La mise en service d'une installation photovoltaïque est prévue à Niederrohrdorf pour 2024. Les suggestions des locataires recueillies lors de l'enquête seront mises en œuvre. Les alentours de l'immeuble de Bellinzzone seront réaménagés et valorisés selon le critère de la biodiversité. La première enquête auprès des locataires commerciaux est en outre prévue en 2024.

Résultats 2023

En 2023, la direction du fonds a appliqué les premières mesures pour IMMOFONDS suburban dans le cadre de la stratégie ESG:

- dans un premier temps, elle a réalisé une enquête exhaustive auprès des locataires. Grâce à leurs retours, les mesures prévues ont pu être ajustées afin de satisfaire leurs exigences.
- Le chauffage de l'immeuble situé Wildenstrasse, à Neuhausen, a été remplacé. 25 logements, ainsi que plusieurs magasins et restaurants ont été raccordés au réseau local de chauffage urbain. 41% des appartements du portefeuille sont désormais équipés d'un système de chauffage durable.
- A Bellinzzone, un système photovoltaïque d'un rendement maximal de 26 kWp a été installé.
- Un certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB) a été établi pour tous les immeubles.
- Des données énergétiques ont par ailleurs été collectées pour l'ensemble des immeubles et, pour la première fois, les chiffres ayant trait à l'environnement ont été publiés, conformément aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

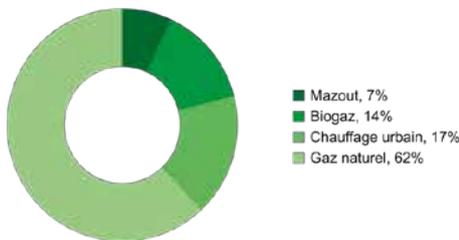
Les indices environnementaux ont été recueillis pour la première fois pour l'exercice 2023, conformément au circulaire 04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), et calculés selon les principes méthodologiques de l'association REIDA (https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf). Cela permettra de créer des indicateurs transparents et comparables pour l'ensemble de la Suisse. Les indicateurs se trouvent également à la page 5.

- La couverture est de 84% (six immeubles sur sept). Seul un immeuble avec un approvisionnement en chaleur renouvelable spécifique au logement fait exception.
- La part des énergies non fossiles est de 25%. En ce qui concerne l'approvisionnement en chaleur, la part des sources d'énergie renouvelable (biogaz, chauffage urbain) est d'environ 30%. Le mix énergétique de la chaleur se compose à l'heure actuelle de gaz naturel, de mazout, de chauffage urbain et de biogaz.
- Les émissions absolues de gaz à effet de serre (Scope 1 et 2) totalisent 353 tonnes équivalent CO₂. 88% relèvent de Scope 1, et 12% de Scope 2. L'intensité des émissions (Scope 1 et 2) s'élève à 23 kg CO₂e/m²SRE.

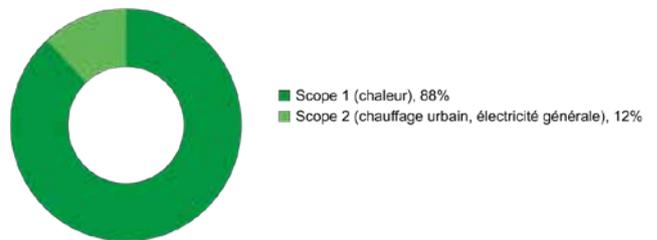
Le programme de réduction montre que les assainissements énergétiques du portefeuille existant sont planifiés, et se concrétiseront d'ici à 2030. Le calcul des émissions Scope 2 comprend aussi certaines émissions Scope 3 des sources d'énergie (notamment l'énergie grise pour les infrastructures). Le programme de réduction ne se réduit pas à une valeur nulle. Il inclut tous les immeubles.

D'après la notation CECB, 48% des bâtiments appartiennent déjà à la catégorie A en matière d'émissions directes de CO₂ pour le chauffage des locaux et l'eau chaude. Ce chiffre tient compte des transitions vers un approvisionnement en énergie renouvelable en cours de réalisation, et que les indicateurs énergétiques n'intégreront que l'année prochaine. Une rénovation du système de chauffage est prévue pour les bâtiments des catégories E, F et G.

Consommation de chaleur en fonction des sources d'énergie

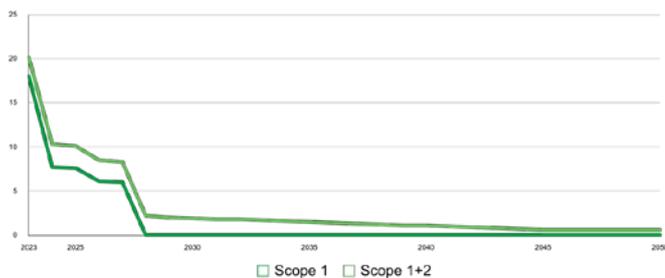


Les émissions de CO₂ selon Scope



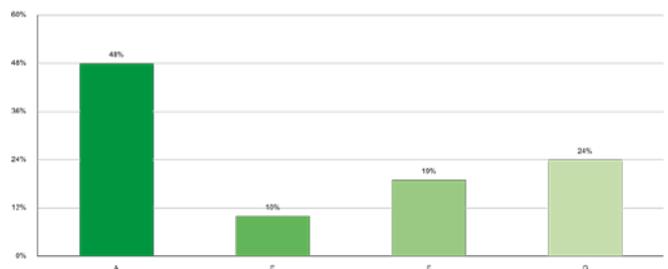
Le programme de réduction des émissions de CO₂ d'IMMOFONDS suburban

(intensité des émissions en kg CO₂e/m² SRE)



Attribution des certificats CECB

(émissions de CO₂ directes)



Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2023

IMMOFONDS suburban a clôturé l'exercice 2023 sur un résultat d'exploitation solide. Les revenus locatifs ont nettement augmenté, atteignant CHF 3.2 millions. La perte sur loyer a diminué de 3.5% grâce à la réussite des locations. Le revenu net d'IMMOFONDS suburban a grimpé de 12%, totalisant CHF 1.4 million. Les distributions versées aux investisseurs enregistrent une hausse de 10 centimes et atteignent CHF 2.25 par part.

L'environnement économique du deuxième exercice du fond, qui vient de s'achever, est resté exigeant. La dynamique de l'ensemble de l'économie a notamment été mise à l'épreuve par la force du franc, tandis que l'influence des prix de l'énergie sur l'inflation a diminué. Malgré des taux d'intérêt plus élevés, le marché suisse de l'immobilier a été épargné par un choc de valorisation, contrairement à l'Allemagne, par exemple. La forte immigration et le ralentissement de l'activité de construction ont contribué à sa stabilité. La demande d'appartements existant est donc restée intacte, et l'offre nouvelle a été bien absorbée. Le nombre de logements vacants a continué de baisser dans toute la Suisse, et le taux de vacance a chuté à 1.15% au 1^{er} juin 2023 d'après l'Office fédéral de la statistique.

Hausse nette des revenus locatifs

IMMOFONDS suburban a réussi à réaliser une solide performance opérationnelle. La marge d'exploitation au niveau de l'EBIT est passée de 62.9% à 65.6%. Les revenus locatifs ont enregistré une forte hausse, passant de CHF 2.2 millions à CHF 3.2 millions. Cette augmentation s'explique principalement par le fait que tous les immeubles, à l'exception du nouvel immeuble d'Ebikon, ont pour la première fois, généré des revenus sur toute l'année. Ebikon a contribué au revenu locatif pendant six mois. Autre facteur: les changements de loyer mis en place le 1^{er} octobre 2023, rendus possibles par le passage du taux d'intérêt de référence de 1.25% à 1.5%. En matière de location, les efforts ont été couronnés de succès. Une baisse des pertes sur loyers de 7.1% à 3.5% en a été la récompense. Les locaux encore vacants dans le portefeuille se trouvent principalement dans l'immeuble résidentiel de Bellinzone et dans l'immeuble à usage mixte de Schaffhouse. Le revenu locatif annuel cible du portefeuille a atteint CHF 3.7 millions fin 2023.

Du côté des coûts, les charges financières ont augmenté de manière significative en raison de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires. Le revenu net s'en est vu réduit, qui a augmenté de 12% par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 1.4 million. Le résultat total s'est élevé à CHF 0.5 million (contre CHF 2.7 million l'année précédente). La valeur vénale du portefeuille a atteint CHF 94.9 millions fin 2023, soit

CHF 0.8 million de plus que les coûts d'acquisition cumulés. La fortune globale du fonds d'IMMOFONDS suburban s'élevait à CHF 96.2 millions et la valeur intrinsèque du fonds (NAV) était de CHF 56.5 millions (contre CHF 50.5 million l'année précédente) à la date de clôture du bilan. Le taux d'endettement est passé de 37.8% à 40.5%.

Le taux d'escompte moyen pondéré en fonction du capital des immeubles existants d'IMMOFONDS suburban était de 3.91% au 31 décembre 2023 (fourchette: 3.75% à 4.10%), pour un taux de capitalisation moyen pondéré en fonction du capital de 2.63% (fourchette: 2.47% à 2.81%).

Mise en œuvre de la stratégie ESG

La stratégie ESG (environnement, social, de gouvernance) du fonds a également été inscrite dans ses documents, comme le programme de réduction vers la neutralité carbone (objectif de zéro émission nette de CO₂ pour le portefeuille d'ici à 2045, Scope 1). Pour le portefeuille existant, les données relatives à la consommation d'énergie ont été collectées pour la première fois en 2023. Sur cette base, IMMOFONDS suburban a publié pour la première fois des chiffres clés dans le domaine du développement durable, conformément à la libre autorégulation de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Les premières améliorations énergétiques ont permis le remplacement du chauffage de l'immeuble de Neuhausen par une installation de chauffage durable, ainsi que la mise en place d'un système photovoltaïque à Bellinzone. D'autres projets visant à réduire les émissions de CO₂ sont en cours de préparation.

Des distributions en hausse

Le nombre de parts du fonds a augmenté en 2023, car l'acquisition à Ebikon a été réalisée en partie par un apport en nature contre des parts de fonds. A CHF 105.05, la fortune nette du fonds par part (NAV) est restée sensiblement identique à celle de l'an dernier (CHF 106.30). Les progrès opérationnels du fonds lui permettent désormais de verser CHF 2.25 par part aux investisseurs (contre CHF 2.15 l'année précédente). Cela correspond à un rendement sur distribution de 2.1%.

Perspectives

IMMOFONDS suburban s'attend à une nouvelle hausse des loyers dans le courant de l'année. En cause, les changements de loyer qui ont suivi la modification des taux de référence et la contribution annuelle de la nouvelle acquisition d'Ebikon. Si des opportunités se présentent sur le marché des transactions, nous poursuivrons le développement du portefeuille. La direction du fonds entend par ailleurs suivre les fluctuations du marché après une première phase de lancement, et réduire les frais. Depuis le 1^{er} janvier 2024, la commission forfaitaire d'administration est de 0.6%. Elle était auparavant de 0.7% sur la fortune globale du fonds moyenne.

Compte de fortune en CHF

	31.12.2023	31.12.2022	Variation
ACTIFS			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	329 069	669 140	-50.8%
Immeubles et terrains			
Immeubles d'habitation	72 115 000	58 266 000	23.8%
Immeubles à usage commercial	0	0	0.0%
Immeubles à usage mixte	22 748 000	22 650 000	0.4%
Total des immeubles	94 863 000	80 916 000	17.2%
Autres actifs	1 006 826	579 999	73.6%
Fortune totale du fonds	96 198 895	82 165 139	17.1%
PASSIFS			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	38 400 000	30 600 000	25.5%
- autres engagements à court terme	1 112 567	966 314	15.1%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	0	0	0.0%
Total engagements	39 512 567	31 566 314	25.2%
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	56 686 328	50 598 825	12.0%
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	197 000	128 000	53.9%
Fortune nette du fonds	56 489 328	50 470 825	11.9%
Nombre de parts en circulation			
Nombre de parts au début de la période sous revue	474 850	400 000	18.7%
Emissions	62 921	74 850	-15.9%
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 31 décembre	537 771	474 850	13.3%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
Valeur d'inventaire d'une part	105.05	106.30	-1.2%
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	50 470 825	0	n/a
Distribution	- 1 020 928	0	n/a
	49 449 897	0	n/a
Solde afflux de fonds émissions/rachats	6 534 346	47 784 088	-86.3%
Résultat total	505 085	2 686 737	-81.2%
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	56 489 328	50 470 825	11.9%

Compte de résultat en CHF

	2023	2022 ¹⁾	Variation
REVENUS			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	3 220 996	2 223 487	44.9%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	25 851	0	n/a
Autres revenus	7 533	0	n/a
Participations des souscripteurs aux revenus courus	15 654	71 419	-78.1%
Total des revenus	3 270 034	2 294 906	42.5%
CHARGES			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	717 341	118 436	505.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	292 962	191 943	52.6%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- Frais immobiliers	174 067	70 328	147.5%
- Frais d'administration ²⁾	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	42 317	140 296	-69.8%
Frais d'évaluation et de révision ³⁾	34 474	35 541	-3.0%
Rémunération réglementaire			
- la direction du fonds	624 096	494 365	26.2%
- la banque dépositaire ²⁾	0	0	0.0%
Autres charges	27 823	31 917	-12.8%
Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets	0	0	0.0%
Total des charges	1 913 080	1 082 826	76.7%
Revenu net	1 356 954	1 212 080	12.0%
Gains et pertes de capital réalisées	0	0	0.0%
Résultat réalisé	1 356 954	1 212 080	12.0%
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	- 851 869	1 474 657	-157.8%
Résultat total	505 085	2 686 737	-81.2%

¹ Premier exercice prolongé du 10 décembre 2021 au 31 décembre 2022

² Versé à la direction du fonds par prélèvement sur la rémunération réglementaire.

³ Les frais d'évaluation sont versé à la direction du fonds par prélèvement sur la rémunération réglementaire.

Affectation du bénéfice en CHF

	2023	2022
Produit net de l'exercice	1 356 954	1 212 080
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	191 152	0
Résultat disponible pour distribution	1 548 106	1 212 080
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	1 209 985	1 020 928
Résultat destiné à être réinvesti	0	0
Versement aux réserves de bénéfices	0	0
Report à compte nouveau	338 121	191 152

Annexe

Informations sur les produits dérivés

Aucun produit dérivé n'est utilisé.

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

Conformément aux articles 64 al. 1 et 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 soignée 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 ch. 3-6 du contrat de fonds).

Les constructions sont évaluées une fois par an selon la méthode DCF (discounted cash flow) en fonction de la catégorie d'évaluation définie par l'OPC-FINMA, art. 84, al. 2, let. c.

Les autres actifs sont comptabilisés à leur valeur nominale ou à leur coût d'acquisition.

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)
Ebikon, Eschenweg 10-16	13 540 038
Ventes	Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)
aucune	

Rémunération et frais accessoires à la charge des investisseurs

Conf. à l'al. 18, ch. 1 et 2 du contrat de fonds:	Maximum	Effectif
Commission d'émission	2.00%	0.00%
Commission de rachat	5.00%	0.00%

Rémunération et frais accessoires à la charge du fonds immobilier

Conf. à l'al. 19, ch. 1 et 2 du contrat de fonds	Maximum	Effectif
Commission forfaitaire de gestion, sur les actifs moyens		
Commission pour les efforts déployés lors de la construction, de la rénovation et de la transformation de bâtiments	habituel sur le marché	0.00%
Commission pour les efforts déployés lors de l'achat ou de la vente de biens, pour autant qu'aucun tiers n'ait été mandaté	habituel sur le marché	1.50%

Etat locatif de plus de 5% par locataire

Aucun

Modifications du contrat de fonds

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

- Diverses adaptations liées au changement de la politique de placement dans le domaine de la durabilité / ESG (§ 8, chiffre 1 et 5 du contrat de fonds).
- Prolongation du délai pour respecter les prescriptions en matière de répartition des risques jusqu'au 31 décembre 2025 (§ 1, chiffre 5, lettre g et § 15, chiffre 2).
- Réduction de la commission d'émission à 2% (§ 18, chiffre 1) et augmentation de la commission de rachat à 5% maximum de la NAV (§ 18 chiffre 2).
- Mention de la fiche d'information de base à la place du prospectus simplifié (§ 1, chiffre 5, lettre a).

Les modifications sont entrées en vigueur au 21 septembre 2023. Le contrat de fonds actuel est disponible 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) 31.12.2022	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2023
Hypothèques à court terme rémunérées					
Aucune					
Total hypothèques à court terme rémunérées		0	0	0	0
Avances à terme					
31.12.2022 - 30.01.2023	1.53%	30 600 000	0	- 30 600 000	0
30.01.2023 - 28.02.2023	1.53%		30 700 000	- 30 700 000	0
28.02.2023 - 30.03.2023	1.63%		30 600 000	- 30 600 000	0
24.03.2023 - 28.04.2023	1.95%		900 000	- 900 000	0
30.03.2023 - 28.04.2023	2.03%		30 600 000	- 30 600 000	0
28.04.2023 - 31.05.2023	2.03%		31 400 000	- 31 400 000	0
31.05.2023 - 30.06.2023	2.09%		31 400 000	- 31 400 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.28%		31 300 000	- 31 300 000	0
25.07.2023 - 31.07.2023	2.28%		6 550 000	- 6 550 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.28%		37 900 000	- 37 900 000	0
31.08.2023 - 30.09.2023	2.28%		38 000 000	- 38 000 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.28%		38 100 000	- 38 100 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.28%		37 900 000	- 37 900 000	0
30.11.2023 - 31.01.2024	2.33%		38 200 000	0	38 200 000
27.12.2023 - 31.01.2024	2.28%		200 000	0	200 000
Total avances à terme		30 600 000	383 750 000	- 375 950 000	38 400 000
Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		30 600 000	383 750 000	- 375 950 000	38 400 000

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

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 31.12.2022	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2023
Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années					
Aucune					
Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années		0	0	0	0
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	0	0	0
Total général		30 600 000	383 750 000	- 375 950 000	38 400 000

Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels 2023 d'IMMOFONDS suburban

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 2023, 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, 19-23 et 26-27)) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zurich, 28. février 2024
PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli

Expert-réviser agréé
Auditeur responsable

Thorsten Giesen

Expert-réviser agréé

Inventaire

		Année d'acqui- sition	Année de construction	Année de rénova- tion	Terrain m2	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	2	1	8	26	0
Ebikon	Eschenweg 10-16	2023	1968	2002	8 400	4	0	0	16	16
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2022	2008		3 487	3	0	1	11	9
Sargans	Amperdellweg 10	2022	2011		2 250	1	0	4	13	1
Schwyz	Sternenmatt 8, 11, 18, 20, 21	2022	1987/1993/1998		4 409	5	0	0	11	13
Total					23 379	17	1	16	86	45

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL										
Aucun										
Total					0	0	0	0	0	0

IMMEUBLES À USAGE MIXTE										
Neuhausen am Rheinfall	Wildenstrasse 1-5	2022	1989		1 922	3	2	10	8	4
Schaffhausen	Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27	2022	vor 1900	1991	804	3	5	13	5	0
Total					2 726	6	7	23	13	4

RÉCAPITULATIF										
Immeubles d'habitation					23 379	17	1	16	86	45
Immeubles à usage commercial					0	0	0	0	0	0
Immeubles à usage mixte					2 726	6	7	23	13	4
Total					26 105	23	8	39	99	49

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

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
0	18	1 537	0	0	26	9 553 761	7 024 000	9 379 000	3.9%	285 450
0	35	2 153	55	0	26	12 964 092	7 619 800	12 900 000	8.6%	472 779
0	32	2 144	0	0	32	13 540 038	6 595 200	13 700 000	0.0%	237 679
0	21	2 150	0	0	38	13 062 464	7 672 000	13 553 000	0.6%	500 418
0	18	1 459	0	0	23	8 799 097	3 405 200	9 093 000	1.0%	353 447
1	25	2 101	0	0	37	13 224 723	7 837 200	13 490 000	3.5%	457 023
1	149	11 543	55	0	182	71 144 175	40 153 400	72 115 000	3.3%	2 306 795
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
1	25	1 767	539	356	74	13 042 395	12 670 000	13 210 000	2.9%	582 749
0	23	1 359	1 020	165	5	9 856 640	14 502 000	9 538 000	5.7%	338 063
1	48	3 126	1 559	521	79	22 899 035	27 172 000	22 748 000	4.0%	920 812
1	149	11 543	55	0	182	71 144 175	40 153 400	72 115 000	3.3%	2 306 795
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
1	48	3 126	1 559	521	79	22 899 035	27 172 000	22 748 000	4.0%	920 812
2	197	14 669	1 614	521	261	94 043 210	67 325 400	94 863 000	3.5%	3 227 608

Attestation d'évaluation

Contrat

La valeur marchande des immeubles de rendement du fonds IMMOFONDS suburban (« IFS ») a été établie par Jones Lang LaSalle AG (« JLL ») en date du 31 décembre 2023 pour le compte du propriétaire à des fins comptables. Le portefeuille comprend sept immeubles de rendement.

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).

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.

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.

Information utilisées

Toutes les propriétés ont été inspectées par JLL en 2021, 2022 ou 2023. 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 2024
- 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)

Résultat de l'évaluation

Compte tenu de ce qui précède, JLL a estimé la valeur de marché des sept immeubles de rendement d'IMMOFONDS suburban au 31 décembre 2023 comme suit :

Total des immeubles de rendement IMMOFONDS suburban **CHF 94'863'000**

Résultat de l'évaluation en lettres:

Quatre-vingt-quatorze millions huit cent soixante-trois mille francs suisses.

Notre explicative sur les conditions actuelles de marché

Conditions du marché

Au moment de la rédaction du présent rapport, un certain nombre de facteurs négatifs influencent le marché immobilier suisse et sont susceptibles d'exercer une pression à la baisse sur les valeurs immobilières et de réduire la liquidité. Parmi ces facteurs, nous retrouvons notamment:

L'économie

mondiale

L'économie mondiale reste confrontée à des défis qui contribuent à l'inflation, aux variations des taux d'intérêt et aux modifications du comportement des consommateurs, ce qui rend le marché des transactions plus volatil. De plus, le secteur bancaire et des services financiers se retrouve dans la tourmente, ce qui pourrait aggraver une situation déjà instable.

L'activité du marché

Le marché immobilier suisse peut en grande partie être qualifié de fonctionnel. Toutefois, le volume des transactions a diminué et le sentiment des investisseurs s'est refroidi dans certains marchés. Ces facteurs ont entraîné une baisse des prix dans tous les secteurs. Il existe un risque que la volatilité persistante, couplée à la hausse du coût de la dette, ait un impact direct sur la formation des prix, puisque les attentes en matière de rendement tendent à évoluer. La dynamique du marché continuera probablement d'être entravée par les écarts importants entre les offres, les renégociations de prix et les processus de transaction prolongés. Le marché du développement de projets est confronté à des défis particuliers en raison des facteurs susmentionnés. L'augmentation des coûts de construction et l'instabilité des chaînes d'approvisionnement peuvent entraîner des fluctuations de la valeur des terrains et de la rentabilité des projets de développement.

La guerre en Ukraine

La guerre en Ukraine se poursuit et ses conséquences sur le long terme sont encore incertaines. Actuellement, certains endroits en Europe connaissent des conditions difficiles sur les marchés d'investissement, conséquence directe de la guerre.

Ces explications visent à garantir la transparence et à donner un aperçu du contexte de marché dans lequel l'expertise d'évaluation a été réalisée. Compte tenu du fait que les conditions de marché peuvent évoluer rapidement, nous attirons l'attention sur l'importance cruciale de la date d'évaluation et recommandons de revoir l'évaluation régulièrement et à un stade précoce.

Indépendance et fins d'utilisation

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

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

Jones Lang LaSalle AG

Daniel Macht MRICS
Managing Director

Stephan Alleman
Vice President

Modèle et hypothèses d'évaluation

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.

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 2023 pour les immeubles du portefeuille de la IFS est de 3,91 % (fourchette : 3,75%-4,10%), le taux moyen de capitalisation réelle pondérée en fonction des capitaux est de 2,63 % (fourchette : 2,47 %-2,81%).

Revenus locatifs

Les évaluations sont basées sur les revenus locatifs en date du 1er janvier 2024. 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.

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 2023, un taux d'inflation moyen à long terme de 1,25 % est supposé. Dans le cas des loyers commerciaux, les évaluations tiennent compte des approches en pourcentage convenues contractuellement de l'indexation LIK pour chaque logement locatif. En cas d'informations manquantes et de postes vacants, les revenus locatifs futurs sont liés à 100% aux taux de croissance supposés. En règle générale, les mêmes taux de croissance sont également utilisés pour le développement futur des loyers du marché, qui sont considérés comme durables dans la perspective actuelle. Pour les loyers d'appartements, il est supposé sur la base de la disposition légale relative aux ajustements de loyer selon le Code suisse des obligations que ceux-ci sont liés à 40% des taux d'inflation effectifs pendant la période de planification détaillée de 10 ans. Les loyers du marché pour les appartements, qui sont considérés comme viables dans la perspective actuelle, sont supposés être indexés à 100%. Au cours des dix premières années, l'inflation est prise en compte dans les flux de trésorerie tandis qu'elle est considérée dans la valeur de sortie en utilisant un taux d'intérêt de capitalisation réel réduit par l'inflation.

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.

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.

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

