



IMMOFONDS

suburban

Fonds suisse de placements immobiliers
pour des investisseurs qualifiés

Rapport semestriel

au 30 juni 2024

24



Table des matières

Organisation	4
Chiffres-clés	5
Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2024	8
Commentaire de la direction du fonds sur le 1er semestre 2024	11
Compte de fortune	12
Compte de résultat	13
Annexe	14
Inventaire	16

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: Schwyz, Sternenmatt (photographie: Stefan Kubli)

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.

Chiffres-clés (chiffres non vérifiés)

Données de référence	30.06.2024	31.12.2023	Variation
Nombre de parts en circulation	537 771	537 771	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	105.15	105.05	0.1%
Prix de rachat par part en CHF	100.00	100.00	0.0%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	94.5	94.0	0.5%
Valeur vénale des immeubles	95.9	94.9	1.1%
Fortune totale du fonds	97.3	96.2	1.1%
Dette portant intérêt	39.4	38.4	2.6%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	41.1%	40.5%	1.4%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	2.03%	2.33%	-12.9%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	0.0	0.0	0.0%
Fortune nette du fonds	56.5	56.5	0.1%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	1er semestre 2024	1er semestre 2023	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	1.8	1.5	24.9%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) en % ¹⁾	2.4	5.3	-55.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.2	0.2	11.7%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	0.7	0.6	21.0%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	0.5	-0.7	n/a
Résultat total	1.3	-0.1	n/a

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	3.8%
Coefficient de distribution au 31.12.	89.2	84.2	5.9%
Rendement des fonds propres (ROE)	2.2	-0.3	n/a
Rendement du capital investi (ROIC)	1.7	0.2	n/a
Rendement de placement	2.3	-2.3	n/a
Performance	2.3	-2.3	n/a
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.4	59.2	13.9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.33	0.39	-16.2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.56	0.64	-12.6%

Indices environnementaux²⁾

	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	2'484.0	n/a	n/a
Intensité énergétique en kWh par m2 SRE	164.3	n/a	n/a
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq	353.4	n/a	n/a
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq par m2 SRE, Scope 1+2	23.4	n/a	n/a

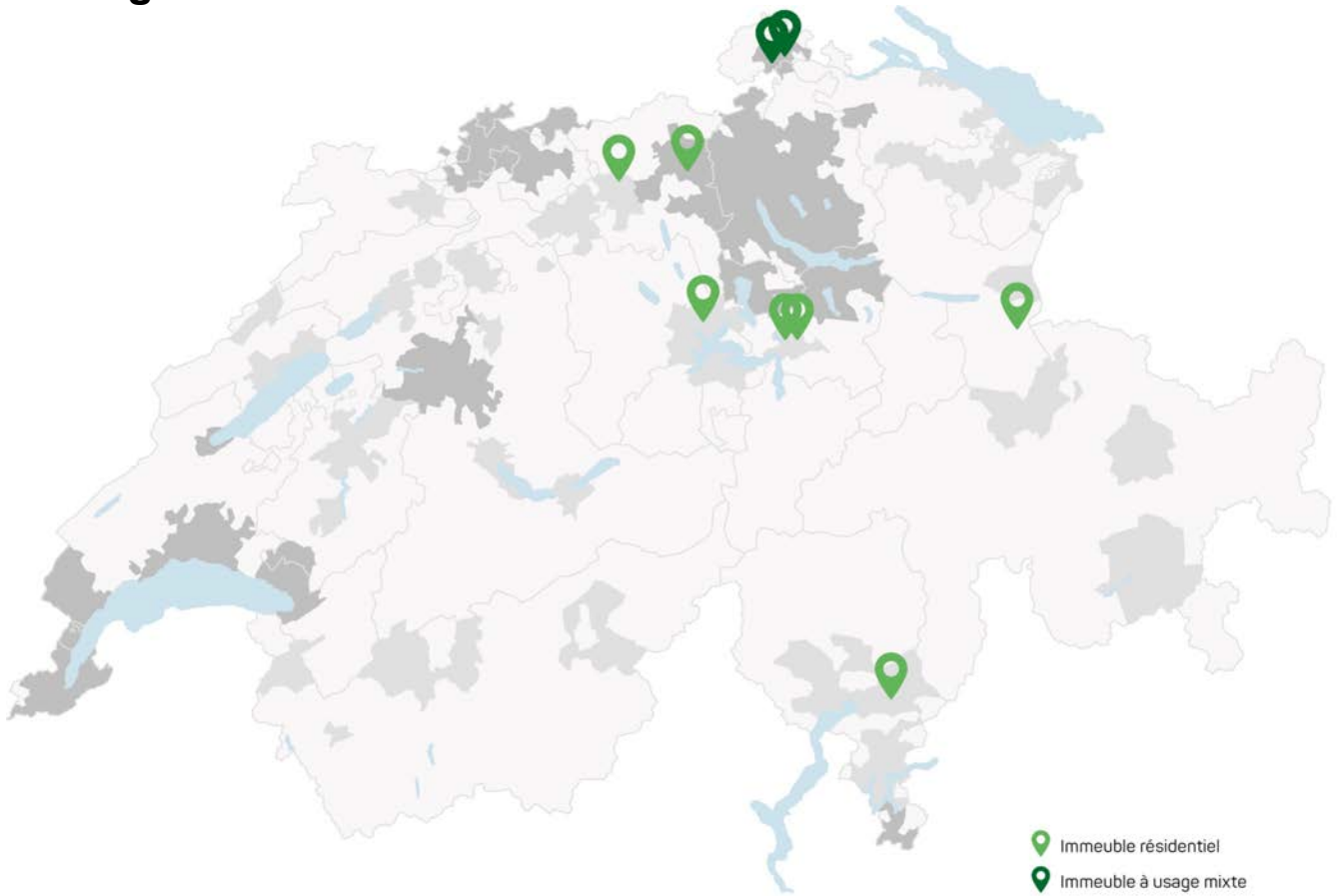
¹⁾ Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs

²⁾ Selon circulaire 04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; au 31 décembre 2023

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.



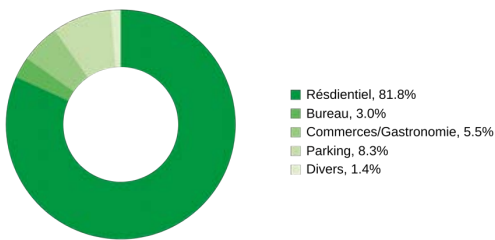
Stratégie de Placement



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

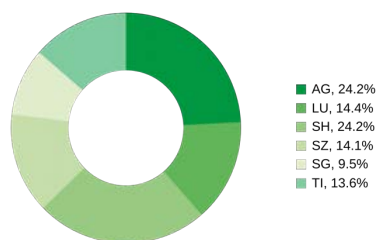
Bien immobilier selon l'utilisation

(selon le revenu locatif théorique au 30 juin 2024, annualisé)



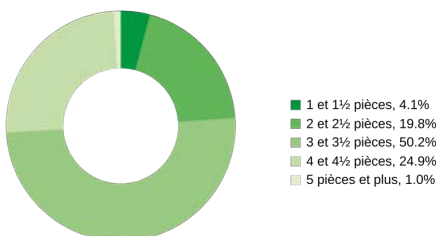
Répartition des objets par canton

(sur la base de la valeur vénale)



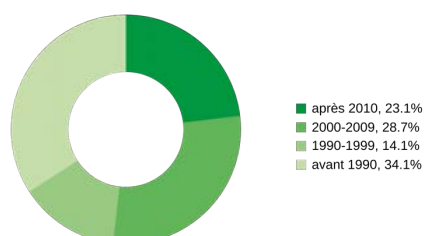
Répartition des bien immobiliers selon la taille des appartements

(par nombre)



Date de construction ou de rénovation des immeubles

(sur la base de la valeur vénale)



Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2024



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 m2
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.31 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.43 millions
Rendement brut	3.3%



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 CO2 directes)	A
Surface locative	2 208 m2
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.54 million
Part de logements	94%
Valeur vénale	CHF 13.04 millions
Rendement brut	4.2%



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 m2
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.50 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.80 millions
Rendement brut	3.6%



Neuhausen am Rheinfall, 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	2 662 m2
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.62 million
Part de logements	64%
Valeur vénale	CHF 13.21 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 CO2 directes)	A
Surface locative	2 150 m2
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.54 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.73 millions
Rendement brut	3.9%



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 m2
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.37 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.13 millions
Rendement brut	4.1%



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	2 544 m2
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.44 million
Part de logements	72%
Valeur vénale	CHF 10.04 millions
Rendement brut	4.4%



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 CO2 directes)	A/G
Surface locative	1 555 m2
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.37 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.92 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 CO2 directes)	F
Surface locative	546 m2
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.12 million
Part de logements	100%
Valeur vénale	CHF 3.65 millions
Rendement brut	3.3%



Commentaire de la direction du fonds sur le 1er semestre 2024

Au premier semestre 2024, IMMOFONDS suburban s'est affirmé avec succès sur un marché de l'immobilier résidentiel dynamique. Le produit net a augmenté de 21% par rapport à la même période de l'année précédente pour atteindre CHF 0.7 million. Le résultat total de CHF 1.3 million a été nettement supérieur à celui de l'année précédente. Au 30 juin 2024, la valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 95.9 millions.

Au cours du premier semestre 2024 (au 30 juin), IMMOFONDS suburban a profité d'une nouvelle hausse du taux d'intérêt de référence. Au total, les loyers des logements ont pu être augmentés de 5%. A la date de référence, le portefeuille comprenait sept immeubles d'habitation et deux immeubles à usage mixte dans les cantons d'Argovie, de Lucerne, de Saint-Gall, de Schaffhouse, de Schwyz et du Tessin. Les immeubles comprennent au total 197 logements et plus de 2000 m² de surface commerciale.

Nette augmentation des revenus

Les revenus locatifs du premier semestre ont atteint CHF 1.8 million (contre CHF 1.5 million l'année précédente). L'augmentation de 25% est principalement due à l'immeuble acquis à l'automne 2023 à Ebikon et aux augmentations de loyer liées au taux d'intérêt de référence. Grâce à des succès locatifs supplémentaires, le taux de vacance a pu être stabilisé à environ 2% et la perte sur loyers a été réduite de 5.3% à 2.4%. Le revenu locatif annuel théorique s'élève à CHF 3.8 millions.

IMMOFONDS suburban clôture le premier semestre 2024 avec un produit net de CHF 0.7 million et un résultat total de CHF 1.3 million. Le rendement brut sur l'ensemble du portefeuille est de 4.0% et le taux d'endettement est de 41.1%.

En vue de l'augmentation de capital prévue au second semestre 2024, la direction du fonds a fait procéder à une évaluation intermédiaire du portefeuille par l'expert d'estimation indépendant. Il en ressort que le portefeuille a une valeur vénale de CHF 95.9 millions, ce qui correspond à une augmentation de 1.1% par rapport à fin 2023. La valeur dépasse les coûts d'acquisition de CHF 1.4 million. Le taux d'escompte nominal reste inchangé en moyenne à 3.91%.

La fortune totale du fonds IMMOFONDS suburban s'élève au 30 juin 2024 à CHF 97.3 millions, la fortune nette du fonds (Net Asset Value, NAV) s'élève à CHF 56.5 millions. Depuis le lancement d'IMMOFONDS suburban, la NAV par part a augmenté de 5.1% pour atteindre CHF 105.15 par part, CHF 2.25 (2023 CHF 2.15) ont été distribués au printemps. La performance depuis le début de l'année est de 2.3%.

Stratégie avec accent sur l'ESG

IMMOFONDS suburban se concentre sur des immeubles d'habitation situés en dehors des grands centres, à des endroits d'importance régionale et avec une bonne micro-situation. En complément, des placements dans des immeubles commerciaux et des immeubles à usage mixte sont possibles.

Les objectifs de la stratégie ESG sont pris en compte dans tous les investissements. Les immeubles nouvellement intégrés au portefeuille doivent être transformés conformément aux critères ESG dans un délai de dix ans à compter de leur acquisition. Selon la trajectoire de réduction actuelle, le portefeuille doit atteindre zéro net d'ici 2045 (scope 1).

Au premier semestre 2024, une installation photovoltaïque de 67 kWp a été mise en service à Niederrohrdorf. A Bellinzona, les alentours de l'immeuble ont été réaménagés et la façade végétalisée. Pour l'immeuble d'Aarau Heuweg, un projet de rénovation complète avec densification a été élaboré. Les travaux devraient débuter en 2025. Le projet entraînera une augmentation des revenus et des rendements à partir de 2026.

Une fin d'année réjouissante en perspective

La situation de départ pour l'évolution d'IMMOFONDS suburban au deuxième semestre est favorable : Le recul de l'inflation, la baisse des taux d'intérêt de la Banque nationale suisse ainsi que la demande toujours robuste grâce à la croissance démographique continue constituent la base de cette situation. Il faut s'attendre à une nouvelle hausse des revenus locatifs, car le taux d'intérêt de référence plus élevé va pleinement jouer son rôle et le taux de vacance d'IMMOFONDS suburban devrait se stabiliser autour de 2%. Comme le fonds est exclusivement financé à court terme, d'éventuelles nouvelles baisses des taux directeurs auront un impact positif sur les coûts de financement. La direction du fonds s'attend à une amélioration des comptes annuels par rapport à l'année précédente. Cela permettra de verser une distribution au moins équivalente à celle de l'année précédente.

Compte de fortune en CHF (chiffres non vérifiés)

	30.06.2024	31.12.2023	Variation
ACTIFS			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	374 526	329 069	13.8%
Immeubles et terrains			
Immeubles d'habitation	72 694 000	72 115 000	0.8%
Immeubles à usage commercial	0	0	0.0%
Immeubles à usage mixte	23 250 000	22 748 000	2.2%
Total des immeubles	95 944 000	94 863 000	1.1%
Autres actifs	970 601	1 006 826	-3.6%
Fortune totale du fonds	97 289 127	96 198 895	1.1%
PASSIFS			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	39 400 000	38 400 000	2.6%
- autres engagements à court terme	1 097 269	1 112 567	-1.4%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	0	0	0.0%
Total engagements	40 497 269	39 512 567	2.5%
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	56 791 858	56 686 328	0.2%
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	256 000	197 000	29.9%
Fortune nette du fonds	56 535 858	56 489 328	0.1%
Nombre de parts en circulation			
Nombre de parts au début de la période sous revue	537 771	474 850	13.3%
Emissions	0	62 921	n/a
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 31 décembre	537 771	537 771	0.0%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
Valeur d'inventaire d'une part	105.15	105.05	0.1%
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	56 489 328	50 470 825	11.9%
Distribution	- 1 209 985	- 1 020 928	18.5%
	55 279 343	49 449 897	11.8%
Solde afflux de fonds émissions/rachats	0	6 534 346	-100.0%
Résultat total	1 256 515	505 085	148.8%
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	56 535 858	56 489 328	0.1%

Compte de résultat en CHF (chiffres non vérifiés)

	1er semestre 2024	1er semestre 2023	Variation
REVENUS			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	1 837 568	1 471 481	24.9%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	2 466	0	0.0%
Autres revenus	366	920	-60.2%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	0	0	0.0%
Total des revenus	1 840 400	1 472 401	25.0%
CHARGES			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	426 988	283 282	50.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	208 943	186 977	11.7%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- Frais immobiliers	76 845	89 123	-13.8%
- Frais d'administration ¹⁾	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	93 347	0	0.0%
Frais d'évaluation et de révision ²⁾	15 879	15 832	0.3%
Rémunération réglementaire			
- la direction du fonds	290 207	286 458	1.3%
- la banque dépositaire ²⁾	0	0	0.0%
Autres charges	10 933	18 081	-39.5%
Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets	0	0	0.0%
Total des charges	1 123 142	879 753	27.7%
Revenu net	717 258	592 648	21.0%
Gains et pertes de capital réalisées	0	0	0.0%
Résultat réalisé	717 258	592 648	21.0%
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	539 257	- 731 183	n/a
Résultat total	1 256 515	- 138 535	n/a

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.

Annexe

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) 31.12.2023	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2024
Hypothèques à court terme rémunérées					
Aucune					
Total hypothèques à court terme rémunérées		0	0	0	0
Avances à terme					
30.11.2023 - 31.01.2024	2.33%	38 200 000	0	- 38 200 000	0
27.12.2023 - 31.01.2024	2.28%	200 000	0	- 200 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.28%		38 450 000	- 38 450 000	0
29.02.2024 - 31.03.2024	2.27%		38 400 000	- 38 400 000	0
22.03.2024 - 30.04.2024	2.24%		1 100 000	- 1 100 000	0
31.03.2024 - 30.04.2024	2.04%		38 400 000	- 38 400 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	2.04%		150 000	- 150 000	0
30.04.2024 - 31.05.2024	2.04%		39 500 000	- 39 500 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	2.03%		39 400 000	- 39 400 000	0
30.06.2024 - 31.07.2024	1.83%		39 400 000	0	39 400 000
Total avances à terme		38 400 000	234 800 000	- 233 800 000	39 400 000
Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		38 400 000	234 800 000	- 233 800 000	39 400 000

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

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 31.12.2023	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2024
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		38 400 000	234 800 000	- 233 800 000	39 400 000

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 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 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)
aucune	

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	habituel	0.60%
Commission pour les efforts déployés lors de la construction, de la rénovation et de la transformation de bâtiments	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	0.00%

Etat locatif de plus de 5% par locataire

Aucun

Modifications du contrat de fonds

Aucune modification du contrat de fonds n'est intervenue au cours de la période de référence écoulée. Le contrat de fonds actuel est disponible sur www.immofonds.ch et www.swissfunddata.ch.

Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun

Inventaire

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Terrain m2	Nombre de bâtiments	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
Bellinzona	Via Franco Zorzi 25/25A	2022	1985	2020	1 440	1	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 ²⁾	Sternenmatt 8, 18, 20, 21	2022	1987 1998		3 591	4	0	0	8	10
Schwyz ²⁾	Sternenmatt 11	2022	1993		818	1	0	0	3	3
Total					23 379	16	1	16	86	45

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL

Aucun

Total

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	4	5	13	5	0
Total					2 726	7	7	23	13	4

RÉCAPITULATIF

Immeubles d'habitation					23 379	16	1	16	86	45
Immeubles à usage commercial										
Immeubles à usage mixte					2 726	7	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

² Division en 2 immeubles au 01.01.2024

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 1er semestre
0	18	1 537	0	0	26	9 659 670	7 409 000	9 429 000	3.3%	148 314
0	35	2 153	55	0	26	13 089 187	7 619 800	13 040 000	6.6%	247 803
0	32	2 144	0	0	32	13 540 038	7 446 064	13 800 000	0.3%	240 790
0	21	2 150	0	0	38	13 260 831	8 093 000	13 729 000	0.5%	262 302
0	18	1 459	0	0	23	8 799 097	3 405 200	9 126 000	0.7%	183 591
1	19	1 555	0	0	29	9 668 944	5 790 200	9 919 000	5.9%	175 192
0	6	546	0	0	8	3 558 959	2 047 000	3 651 000	0.0%	57 332
1	149	11 543	55	0	182	71 576 727	41 810 264	72 694 000	2.7%	1 315 324
1	25	1 767	539	356	74	13 026 029	13 174 000	13 210 000	1.2%	306 721
0	23	1 359	1 020	165	5	9 923 198	15 080 000	10 040 000	1.7%	215 522
1	48	3 126	1 559	521	79	22 949 227	28 254 000	23 250 000	1.4%	522 244
1	149	11 543	55	0	182	71 576 727	41 810 264	72 694 000	2.7%	1 315 324
0	0								0.0%	
1	48	3 126	1 559	521	79	22 949 227	28 254 000	23 250 000	1.4%	522 244
2	197	14 669	1 614	521	261	94 525 954	70 064 264	95 944 000	2.4%	1 837 568





IMMOFONDS
suburban

ImmoFonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

