



IMMOFONDS suburban enregistre une nette augmentation de ses revenus au premier semestre

27-08-2025

Le rendement d'IMMOFONDS suburban a nettement augmenté au premier semestre 2025. Les revenus locatifs ont augmenté de 4.9% par rapport à la même période l'année précédente, pour atteindre CHF 1.9 million. Le revenu net est passé de CHF 0.7 million à CHF 1.2 million. Au 30 juin 2025, la valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 104.4 millions.

Zurich, 27 août 2025 - Au 30 juin 2025, le portefeuille d'IMMOFONDS suburban comprenait dix immeubles d'une valeur vénale de CHF 104.4 millions. L'augmentation de la valeur du portefeuille est due à l'acquisition du premier immeuble dans le canton de Berne. En février, un immeuble résidentiel de seize appartements a été acquis à Steffisburg. Les sept autres immeubles résidentiels et les deux immeubles à usage mixte du fonds se répartissent entre les cantons d'Argovie, de Lucerne, de Saint-Gall, de Schaffhouse, de Schwyz et du Tessin. Au total, le portefeuille comprend 213 appartements et environ 2 000 m² de surface commerciale à la date de référence.



Nette augmentation des revenus

Au premier semestre 2025, les revenus locatifs ont augmenté de 4.9%, passant à CHF 1.9 million (exercice précédent: CHF 1.8 million). Plusieurs changements de locataires dans des immeubles à usage commercial ainsi qu'un cumul de résiliations de logements ont entraîné une hausse du taux de perte sur loyers de 3.9% (exercice précédent: 2.4%). C'est ce qui a empêché une croissance plus nette des revenus. Le revenu locatif annuel escompté s'élevait fin juin à CHF 4.1 millions. L'augmentation de capital réalisée avec succès en mai 2025 a donné lieu aux participations des souscripteurs aux revenus courus de CHF 0.2 million.

Les frais d'entretien usuels et de réparation sont restées inchangées à CHF 0.2 million. Les intérêts hypothécaires ont été nettement moins élevées, car les fonds provenant de l'augmentation de capital de mai 2025 ont d'abord permis de réduire l'endettement. Le taux d'endettement s'élevait encore à 17.1%. Le taux d'intérêt moyen se situe à 1.18% (exercice précédent: 1.58%).

Au total, IMMOFONDS suburban a généré un résultat net de CHF 1.2 million (+63.2% par rapport à la même période l'année précédente). Le résultat total a connu une baisse minime, passant de CHF 1.3 million à CHF 1.2 million. Il y a un an, une réévaluation exceptionnelle du portefeuille avait permis d'obtenir un résultat d'évaluation. Cette année, il n'y a pas eu de réévaluation.

Augmentation de capital réussie

L'augmentation de capital avec droit de souscription réalisée en mai 2025 a généré un produit d'émission de CHF 14.5 millions. Au total, 134 443 nouvelles parts ont été émises à un prix net de CHF 108.00 par part. Le nombre de parts en circulation s'élève ainsi à 806 656.

Fin juin, la fortune nette du fonds s'élevait à CHF 86.1 millions et la fortune totale du fonds à CHF 105.7 millions. La valeur d'inventaire par part (VNI) était de CHF 106.75. Au printemps, CHF 2.60 ont été distribués par part (exercice précédent: CHF 2.25), ce qui donne un rendement sur distribution de 2.4%. La performance depuis le début de l'année est de 1.4%.

Gestion efficace des actifs axée sur l'ESG

IMMOFONDS suburban investit de manière durable. L'orientation climatique et l'intégration ESG sont définies comme des approches d'investissement durable. Les immeubles nouvellement intégrés au portefeuille sont ainsi transformés conformément aux critères ESG dans les dix ans suivant leur acquisition. La neutralité climatique totale («zéro net») du portefeuille est prévue en 2045 (scope 1).

Au cours du premier semestre, la planification du remplacement du chauffage des immeubles résidentiels de Schwyz a été lancée sur cette base.

Un projet de rénovation complète avec densification a été élaboré pour l'immeuble résidentiel



Heuweg à Aarau. La demande de permis de construire a été déposée en juillet 2024 et le permis a été délivré début juillet 2025. Le début des travaux est prévu en 2026 et leur achèvement en 2027. Le revenu et le rendement augmenteront considérablement grâce au projet.

A Schaffhouse, la planification de la transformation et du repositionnement du bâtiment annexe de la Bachstrasse a démarré.

Confiance pour l'ensemble de l'année

Pour l'ensemble de l'année, IMMOFONDS suburban se trouve dans une situation confortable. Les revenus locatifs devraient continuer à augmenter en raison des acquisitions. En juillet, un immeuble commercial à loyers multiples a été acquis à Biel, générant un revenu locatif escompté de CHF 0.7 million. Cette dernière acquisition améliorera considérablement le rendement de l'ensemble du portefeuille.

L'évolution des logements vacants devrait se normaliser au cours du second semestre, ce qui entraînera une baisse du taux de perte sur loyers. Grâce à l'augmentation de capital, le fonds est en outre bien armé pour l'extension supplémentaire prévue du portefeuille. La direction du fonds est confiante dans sa capacité à pouvoir procéder à une distribution pour l'exercice 2025 au moins égale à celle de l'année précédente.