



IMMOFONDS

suburban

Fonds suisse de placements immobiliers
pour des investisseurs qualifiés

Rapport semestriel

au 30 juni 2022



Table des matières

Organisation	4
Chiffres-clés	5
Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2022	7
Inventaire	8
Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 2022	10
Compte de fortune	11
Compte de résultat	12
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	13
Annexe	14

Le rapport semestriel d'IMMOFONDS suburban paraît en français et en allemand. La version allemande fait foi.

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être proposées, vendues ou livrées aux Etats-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 Etats-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: Schaffhausen, Ampelgasse/Bachstrasse (photographie: Stefan Kubli)

Organisation

Forme juridique	Fonds suisse de placements immobiliers
Lancement	10 décembre 2021
Propriété foncière	Fonds immobiliers avec propriété foncière directe
Direction du fonds	<p>Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30 / CH-8001 Zurich</p> <p>Conseil d'administration - Andreas Janett, président - Dr. Bettina Stefanini, vice-présidente - Peter Bucher - René Chopard - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf</p> <p>Direction - Gabriela Theus, Directrice - Stephan Ehram, CFO</p>
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
Négociation	La banque dépositaire assure pour l'IMMOFONDS suburban un négoce hors bourse des parts du fonds immobilier en tenant un Bulletin board.

Chiffres-clés

(Chiffres non vérifiés)

Données de référence	30.06.2022
Nombre de parts en circulation	400 000
Valeur d'inventaire par part en CHF	104.00
Prix de rachat par part en CHF	102.00

Compte de fortune (en millions de CHF)	
Prix de revient des immeubles	53.1
Valeur vénale des immeubles	54.4
Fortune totale du fonds	55.2
Dette portant intérêt	12.7
Ratio d'endettement en % de la valeur vénale des biens	23.4%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	0.48%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	0.08
Fortune nette du fonds	41.6

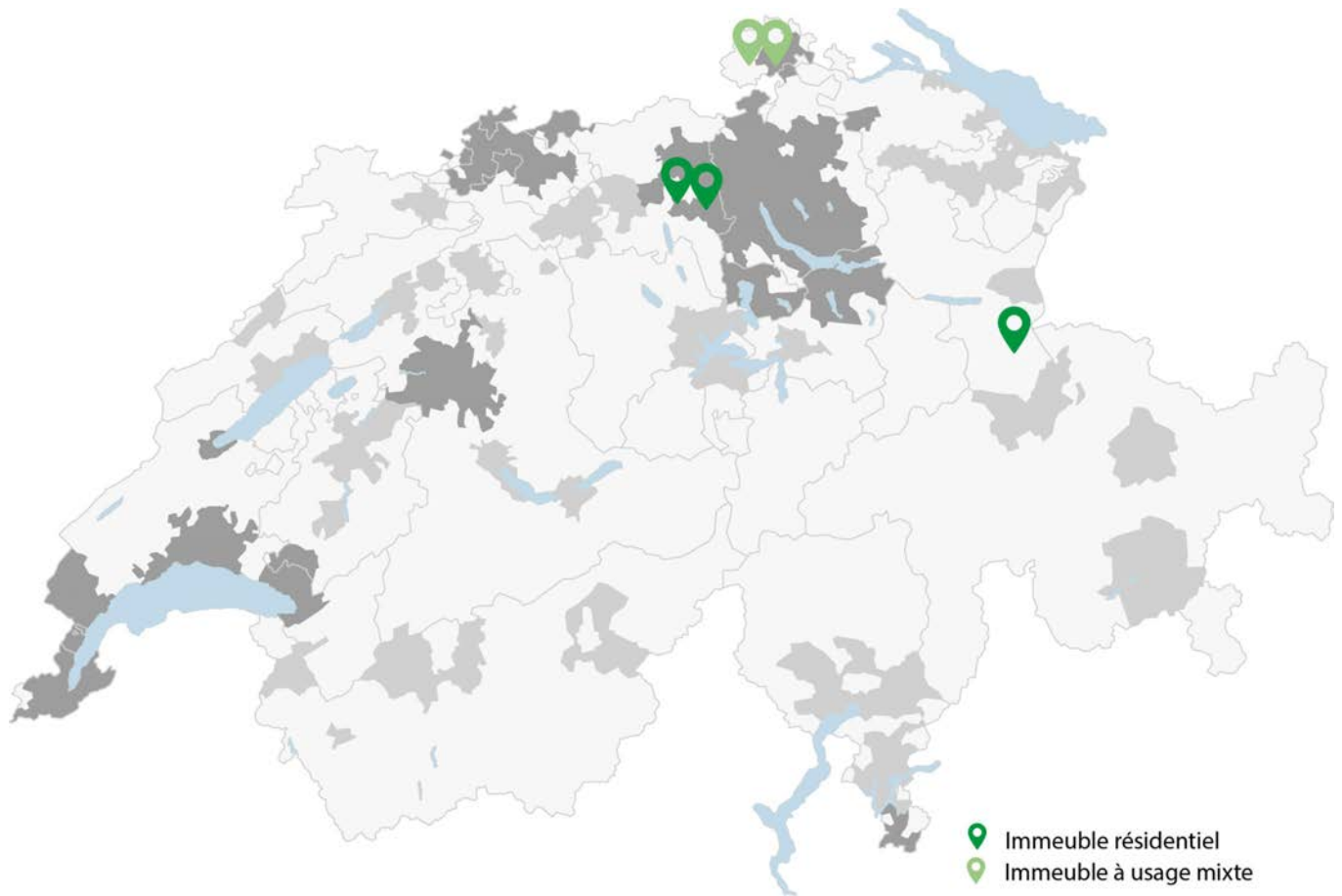
Compte de résultat (en millions de CHF)	1er semestre 2022 ¹⁾
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	0.9
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	6.3
Frais d'entretien usuels et de réparation	0.0
Frais d'entretien extraordinaires	0.0
Revenu net	0.6
Gains et pertes de capital réalisés	0.0
Gains et pertes de capital non réalisés	1.1
Résultat total	1.6

Rendement et performance en %	
Distribution du dividende par part en CHF ²⁾	n/a
Rendement sur distribution (rendement au comptant)	n/a
Coefficient de distribution	n/a
Rendement des fonds propres (ROE) 1er semestre	4.0
Rendement du capital investi (ROIC) 1er semestre	3.4
Rendement de placement 1er semestre	4.0
Performance 1er semestre	4.0
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67.0
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.47
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.54

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

² Pas encore de distribution

Sites immobiliers



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

Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base revenu locatif au 30 juin 2022)

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 objets

(sur la base de la valeur vénale)

Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2022

Aarau, Heuweg 3-7

Immeuble résidentiel

Quartier résidentiel verdoyant très apprécié à Aarau, bien desservi par le centre-ville, attrayant pour les familles, potentiel d'extension du parc, chauffage urbain prévu.

Année de construction	1987
Source d'énergie thermique	Gas
Surface locative	1 537 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0,3 million
Nombre de logements	100%
Valeur vénale	CHF 9.4 millions
Rendement brut	3.2%

Niederrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15

Immeuble résidentiel

Appartements de qualité et spacieux dans un environnement rural, bien servis par Baden et Zurich.

Année de construction	2008
Source d'énergie thermique	Pompe à chaleur
Surface locative	2 150 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.5 million
Nombre de logements	100%
Valeur vénale	CHF 13.4 million
Rendement brut	3.7%

Sargans, Amperdellweg 10

Immeuble résidentiel

Appartements bien meublés dans un environnement verdoyant, microsite attractif proche du centre avec des possibilités d'achat et de loisirs attrayantes, très bonne liaison ferroviaire avec Coire et Zurich.

Année de construction	2011
Source d'énergie thermique	Gaz
Surface locative	1 459 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.4 million
Nombre de logements	100%
Valeur vénale	CHF 8.8 millions
Rendement brut	4.0%

Neuhausen am Rheinfall, Wildenstrasse 1-5, Zentralstrasse 9

Immeuble à usage mixte

Situation centrale à distance de marche de la gare, appartements de taille compacte dans un éventail de prix avantageux, situation idéale pour des utilisations commerciales et gastronomiques au rez-de-chaussée. Chauffage urbain en examen.

Année de construction	1989
Source d'énergie thermique	Gaz
Surface locative	2 662 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.6 million
Nombre de logements	64%
Valeur vénale	CHF 12.8 millions
Rendement brut	4.7%

Schaffhausen, Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27

Immeuble à usage mixte

Immeuble situé au centre de la vieille ville avec petits appartements recherchés et utilisation commerciale du rez-de-chaussée, potentiel de réutilisation de l'annexe autrefois utilisée à des fins commerciales. Chauffage urbain en examen.

Année de construction	vor 1900
Source d'énergie thermique	Gaz
Surface locative	2 365 m ²
Revenus locatifs ciblés par an	CHF 0.4 million
Nombre de logements	61%
Valeur vénale	CHF 10.0 millions
Rendement brut	3.9%

Inventaire

Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Terrain m2	Nombre de bâtiments	1 1 ½
---------------------	-----------------------	---------------------	------------	---------------------	----------

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 per- mier semestre (CHF)
0	18	1 537	0	0	30	9 328 111	6 586 000	9 350 000	5.0%	164 374
0	21	2 150	0	0	40	12 935 774	7 195 000	13 380 000	3.2%	239 991
0	18	1 459	0	0	24	8 798 867	3 539 817	8 820 000	1.5%	172 780
0	57	5 145	0	0	94	31 062 751	17 320 817	31 550 000	3.2%	577 145
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
1	25	1 767	539	356	74	12 282 672	11 552 000	12 750 000	7.8%	275 523
0	23	1 365	1 020	165	5	9 739 189	13 223 000	10 050 000	18.6%	93 120
1	48	3 132	1 559	521	79	22 021 861	24 775 000	22 800 000	10.8%	368 642
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	57	5 145	0	0	94	31 062 751	17 320 817	31 550 000	3.2%	577 145
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.0%	0
1	48	3 132	1 559	521	79	22 021 861	24 775 000	22 800 000	10.8%	368 642
0	0	0	0	0	0	0	0	0		0
1	105	8 277	1 559	521	173	53 084 613	42 095 817	54 350 000	6.3%	945 787

Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 2022

Le fonds IMMOFONDS suburban a connu un premier semestre d'activité réussi en 2022. Avec le lancement du fonds en décembre 2021, une somme de CHF 40 millions a pu être levée et investie en quelques semaines. Au 30 juin 2022, la valeur vénale du portefeuille immobilier s'élève à CHF 54.4 millions avec un revenu locatif annuel cible de CHF 2.1 millions. Au cours de son premier semestre d'activité de 2022, IMMOFONDS suburban a réalisé un revenu net de CHF 0.6 million et un résultat total de CHF 1.6 million.

Le premier semestre d'activité de 2022 (du 10 décembre 2021 au 30 juin 2022) d'IMMOFONDS suburban a été placé sous le signe de la constitution réussie d'un portefeuille immobilier. Avec le lancement d'IMMOFONDS suburban le 10 décembre 2021, la direction du fonds a pu lever des capitaux à hauteur de CHF 40 millions et les investir jusqu'en début février 2022 dans quatre immeubles attrayants conformément à la stratégie de placement. Les trois immeubles résidentiels et un immeuble à usage mixte sont situés dans les cantons d'Argovie, de Saint-Gall et de Schaffhouse. Avec l'acquisition d'un autre immeuble à usage mixte en avril 2022, également dans le canton de Schaffhouse, la direction du fonds a réussi, dans un contexte de marché exigeant, à constituer avec succès un portefeuille immobilier d'une valeur vénale de CHF 54.4 millions au 30 juin 2022 pour IMMOFONDS suburban. Les cinq immeubles présentent des perspectives de développement intéressantes et disposent au total d'une surface locative d'environ 10 350 m². Le revenu locatif annuel cible du portefeuille s'élève à CHF 2.1 millions.

Une orientation stratégique claire

IMMOFONDS suburban se concentre principalement sur des immeubles résidentiels situés en dehors des grands centres, à des endroits d'importance régionale et avec une bonne micro-situation, qui bénéficieront d'une population croissante dans les années à venir. En complément, des placements dans des immeubles commerciaux et des immeubles à usage mixte sont également possibles.

La priorité stratégique des investissements immobiliers d'IMMOFONDS suburban se situe surtout dans les agglomérations 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. De bons facteurs d'implantation tels que l'accès aux transports, les commerces, les écoles, les activités de loisirs et les services médicaux sont d'une grande importance pour la direction du fonds dans ses décisions d'investissement. En outre, tous les investissements immobiliers tiennent compte de la stratégie ESG de la direction du fonds, avec des objectifs clairs, notamment en matière d'émissions de CO₂, d'énergies renouvelables, de biodiversité et de mobilité respectueuse de l'environnement.

Notes sur le résultat financier

A la date de clôture du bilan du 30 juin 2022, IMMOFONDS suburban détient cinq immeubles: trois immeubles résidentiels et deux immeubles à usage mixte avec un rendement brut de 3.9% par rapport à l'ensemble du portefeuille. La part de logements dans le portefeuille s'élève à 73.5% et le taux d'endettement est de 23.4%. Au premier semestre 2022, les revenus locatifs ont atteint CHF 0.9 million et la perte de loyer s'est élevée à 6.3% sur la période. IMMOFONDS suburban clôt son premier semestre d'activité 2022 avec un revenu net de CHF 0.6 million et un résultat total de CHF 1.6 million.

La fortune totale du fonds (GAV) d'IMMOFONDS suburban s'élève à CHF 55.2 millions à la date de clôture du bilan et la fortune nette du fonds (NAV) s'élève à CHF 41.6 millions. Depuis le lancement d'IMMOFONDS suburban, la NAV par part a augmenté de 4% pour atteindre CHF 104.00.

Premiers résultats dans la réduction des taux de vacance

Sur le plan opérationnel, la direction du fonds a mis l'accent, dans la gestion des immeubles, sur les mesures visant à réduire les taux de vacance actuels. Les premiers résultats ont déjà été obtenus: Dans l'immeuble de Schaffhouse, des négociations ont été entamées pour l'utilisation intermédiaire de l'annexe vide, un ancien magasin. A Neuhausen, des alternatives sont en cours d'étude pour l'utilisation des places de parking existantes et à Aarau, il est prévu de rénover l'immeuble résidentiel, notamment en aménageant les combles. Grâce à la mise en œuvre de ces mesures, la direction du fonds s'attend à une nette amélioration du rendement.

Points forts du second semestre

Le second semestre 2022 sera consacré à la poursuite de la constitution du portefeuille immobilier d'IMMOFONDS suburban. La direction du fonds examine actuellement différents objets d'investissement intéressants et conformes à sa stratégie en Suisse centrale, en Suisse romande et au Tessin.

Compte de fortune en CHF (chiffres non vérifiés)

	30.06.2022
ACTIFS	
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	596 921
Immeubles et terrains	
Immeubles d'habitation	31 550 000
Immeubles à usage commercial	0
Constructions diverses	22 800 000
Total des immeubles et terrains	54 350 000
Autres actifs	214 174
Fortune totale du fonds	55 161 095
PASSIFS	
Engagements à court terme ventilés en:	
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	12 700 000
- autres engagements à court terme	644 631
Engagements à long terme ventilés en:	
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	0
Total engagements	13 344 631
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	41 816 464
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	211 300
Fortune nette du fonds	41 605 164
Nombre de parts en circulation	
Etat au 10 décembre ¹⁾	0
Emissions	400 000
Rachats	0
Etat au 30 juin	400 000
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun
Valeur d'inventaire d'une part	104.00
Informations concernant le bilan	
Montant du compte d'amortissement des terrains	0
Montant du compte de provisions pour réparations futures	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
Variation de la fortune nette du fonds	
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	0
Distribution	0
	0
Solde afflux de fonds émissions/rachats	40 000 000
Résultat total	1 605 164
Prélèvement/Allocation Fonds d'amortissement	0
Prélèvement/Allocation Provisions	0
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	41 605 164

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

Compte de résultat en CHF (chiffres non vérifiés)

	10.12.21-30.06.22 ¹
REVENUS	
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	945 787
Autres revenus	0
Participations des souscripteurs aux revenus courus	0
Total des revenus	945 787
CHARGES	
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	7 532
Frais d'entretien usuels et de réparation	47 663
Frais d'entretien extraordinaires	0
Gérance d'immeubles	
- Frais immobiliers	42 822
- Frais d'administration ²⁾	0
Impôts sur le bénéfice et le capital	74 667
Frais d'évaluation et de révision ³⁾	0
Rémunération réglementaire	
- la Direction du fonds	206 835
- la Banque dépositaire ²⁾	0
Autres charges	15 193
Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets	0
Total des charges	394 710
Revenu net	551 076
Gains et pertes de capital réalisées	0
Résultat réalisé	551 076
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	1 054 088
Résultat total	1 605 164

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 versés à la Direction du fonds par prélèvement sur la rémunération réglementaire.

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) 10.12.2021 ¹⁾	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2022
Hypothèques à court terme rémunérées					
Aucun					
Total hypothèques à court terme rémunérées		0	0	0	0
Avances à terme					
09.02.2022 - 28.02.2022	0.20%	0	3 500 000	- 3 500 000	0
01.03.2022 - 31.03.2022	0.20%		13 000 000	- 13 000 000	0
31.03.2022 - 30.04.2022	0.20%		12 800 000	- 12 800 000	0
30.04.2022 - 30.05.2022	0.20%		12 800 000	- 12 800 000	0
30.05.2022 - 30.06.2022	0.20%		12 400 000	- 12 400 000	0
30.06.2022 - 30.07.2022	0.48%		12 700 000	0	12 700 000
Total avances à terme		0	67 200 000	- 54 500 000	12 700 000

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 à l'art. 88 al. 2 de la LPCC, aux articles 92 et 93 de l'OPCC ainsi qu'à la directive AMAS pour les fonds immobiliers, les biens immobiliers du fonds sont régulièrement évalués par des experts indépendants en estimations immobilières accrédités auprès de l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. L'évaluation se fait au prix qui serait probablement obtenu lors d'une vente soigneuse au moment de l'estimation. Les terrains non bâtis et les immeubles en cours de construction sont également évalués à leur valeur vénale. Les autres actifs sont évalués selon les principes d'évaluation fixés dans le contrat de fonds (al. 16 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.

Pour le rapport semestriel, aucune évaluation n'a été établie pour l'ensemble du portefeuille; les investissements générant une plus-value ont été ajoutés à la valeur vénale de la dernière évaluation (31 mars 2022). Pour les acquisitions réalisées pendant la période sous revue, une évaluation est établie selon les principes de 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 inclus Acquisitions frais d'achat (CHF)
Aarau, Heuweg 3-7	9 324 835
Neuhausen am Rheinflall, Wildenstrasse 1-5	12 282 672
Niderrohrdorf, Mellingerstrasse 11-15	12 935 774
Sargans, Ampedellweg 10	8 798 867
Schaffhausen, Ampelgasse 10-12, Bachstrasse 19-27	9 739 189
Ventes	Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)
aucun	

La direction du fonds a transféré le 20 janvier 2022 et le 9 février 2022 les immeubles de Niederrrohrdorf, Mellingerstrasse et Sargans, Ampedellweg d'IMMOFONDS à IMMOFONDS suburban. La valeur de ces biens immobiliers a été vérifiée par l'expert en estimations Jones Lang LaSalle AG. De plus, Wüest Partner AG a confirmé la conformité des prix d'achat avec le marché.

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	3.00%	1.50%
Commission de rachat	2.00%	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:		
Commission forfaitaire de gestion (annualisée)	0.90%	0.75%
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	2.00%

Etat locatif de plus de 5% par locataire

Aucun

Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

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 à l'entrée en vigueur de la loi sur les services financiers et les établissements financiers. La FINMA a accordé au fonds immobilier une dérogation jusqu'au 31 décembre 2026 sur la base du principe selon lequel la charge de tous les immeubles ne doit pas dépasser en moyenne un tiers de leur valeur vénale. Selon cette disposition, la charge de tous les terrains ne doit pas dépasser en moyenne la moitié de leur valeur vénale (cf. al. 1, ch. 5, et al. 14, ch. 2).

Les modifications sont entrées en vigueur le 4 mars 2022 et le 30 mai 2022. Le contrat de fonds actuel est disponible sur www.swissfunddata.ch.

Information sur les transactions avec des parties liées

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert d'actifs immobiliers vers / depuis des personnes proches n'a eu lieu et que les autres transactions avec des personnes proches ont été conclues à des conditions conformes au marché (ch. 18 de la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS)). Selon la FINMA, l'achat des immeubles de Niederrohrdorf et de Sargans n'est pas considéré comme une transaction entre proches, mais comme une transaction entre des fonds de la même direction de fonds. Conformément à l'art. 32 al. 3 de l'OPCC, aucune rémunération n'a été débitée pour les efforts déployés lors de la vente des immeubles.



IMMOFONDS

suburban

Immofonds Asset Management AG

Rämistrasse 30 / CH-8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

