



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Fonds suisse de placements immobiliers

Rapport annuel

au 30 juin 2024

23/24



Table des matières

D'un seul coup d'oeil	4
Chiffres-clés	5
Organisation	6
Stratégie de placement	7
Portefeuille	9
ESG	13
Développement IMMOFONDS	18
Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2023/2024	19
Compte de fortune	22
Compte de résultat	23
Affectation du bénéfice	24
Annexe	25
Rapport d'expertise	30
Attestation d'évaluation	32
Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2024	34

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

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds ne peuvent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis.

Galerie de photographies Zurich, Regensdorferstrasse 65-69 (photos extérieures: Stefan Kubli, photos d'intérieur: Andreas Buschmann)

D'un seul coup d'oeil

VALEUR VÉNALE IMMOBILIER

2.3 MRD. CHF

USAGE RÉSIDENTIEL

79.6 %

ENDETTEMENT

25.7 %

VNI PAR PART

426.75 CHF

DISTRIBUTION PAR PART

13.5 CHF

RENDEMENT DE PLACEMENT

8.1 %

TER GAV

0.63 %

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS
(SCOPE 1+2)

17.4 KG CO₂E / M²

Chiffres-clés

Données de référence	30.06.2024	30.06.2023	Variation
N° de valeur 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Nombre de parts en circulation	3 511 544	3 511 544	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	426.75	408.35	4.5%
Prix de rachat par part en CHF	418.00	400.00	4.5%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	580.00	582.00	-0.3%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	485.00	448.50	8.1%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	534.00	540.00	-1.1%
Agio / disagio	25.1%	32.2%	-22.0%

Compte de fortune (en millions de CHF)			
Prix de revient des immeubles	1 626.0	1 557.9	4.4%
Valeur vénale des immeubles	2 325.1	2 172.5	7.0%
Fortune totale du fonds	2 348.9	2 196.2	7.0%
Dette portant intérêt	597.2	538.9	10.8%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	25.7%	24.8%	3.5%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.63%	1.60%	2.2%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	3.49	4.16	-16.0%
Fortune nette du fonds	1 498.5	1 434.0	4.5%
Capitalisation boursière	1 875.2	1 896.2	-1.1%

Compte de résultat (en millions de CHF)	2023/2024	2022/2023	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	86.0	83.2	3.4%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	1.8%	2.0%	-10.1%
Frais d'entretien usuels et de réparation	6.2	5.4	14.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	46.3	47.5	-2.4%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	2.3	-100.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	65.6	37.4	75.4%
Résultat total	112.0	87.1	28.5%

Rendement et performance en %			
Distribution du dividende par part en CHF	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) au cours du 30.06.	2.5	2.5	0.0%
Coefficient de distribution au 30.06.	102.3	99.9	2.4%
Rendement des fonds propres (ROE)	7.8	6.2	24.9%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.4	4.5	19.3%
Rendement de placement	8.1	6.5	24.9%
Performance	1.5	6.5	-77.7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.4	73.2	-1.1%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.63	0.65	-2.0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.76	0.73	4.5%

Indices environnementaux ²⁾	30.06.2024	30.06.2023	Variation
Taux de couverture en % SRE	93.3	97.3	-4.1%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	27.8	30.0	-7.3%
Consommation d'énergie en MWh (exclus électricité consommée par le locataire)	44 867	42 825	4.8%
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE	115.5	105.0	10.0%
Émissions de gaz à effet de serre en t CO ₂ e ³⁾	6 781	8 709	-22.1%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m ² SRE, Scope 1	16.2	15.7	3.2%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m ² SRE, Scope 1+2	17.4	21.3	-18.3%

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

²⁾ Selon circulaire 04/2022 et 06 /2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; calcul selon REIDA; valeurs se rapportant à l'année 2023

³⁾ Scope 1+2, valeur de l'année précédente adaptée

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 placements immobiliers
Fondé en	1955
Immeubles en propriété	Fonds immobilier avec immeubles en propriété indirecte
Direction du fonds	<p>Immofonds Asset Management AG Rämistrasse 30, 8001 Zurich</p> <p>Conseil d'administration - Andreas Janett, Président - Dr. Bettina Stefanini, Vice-présidente - Peter Bucher - Dr. Jan Damrau - Ladina Esslinger - Dr. Jürg Ruf</p> <p>Direction - Gabriela Theus, Directrice - Stephan Ehram, CFO</p>
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zoug, Zoug
Expert chargé des estimations	KPMG AG, Zurich
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
Négociation boursière	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / N° de valeur 977 876

Stratégie de placement

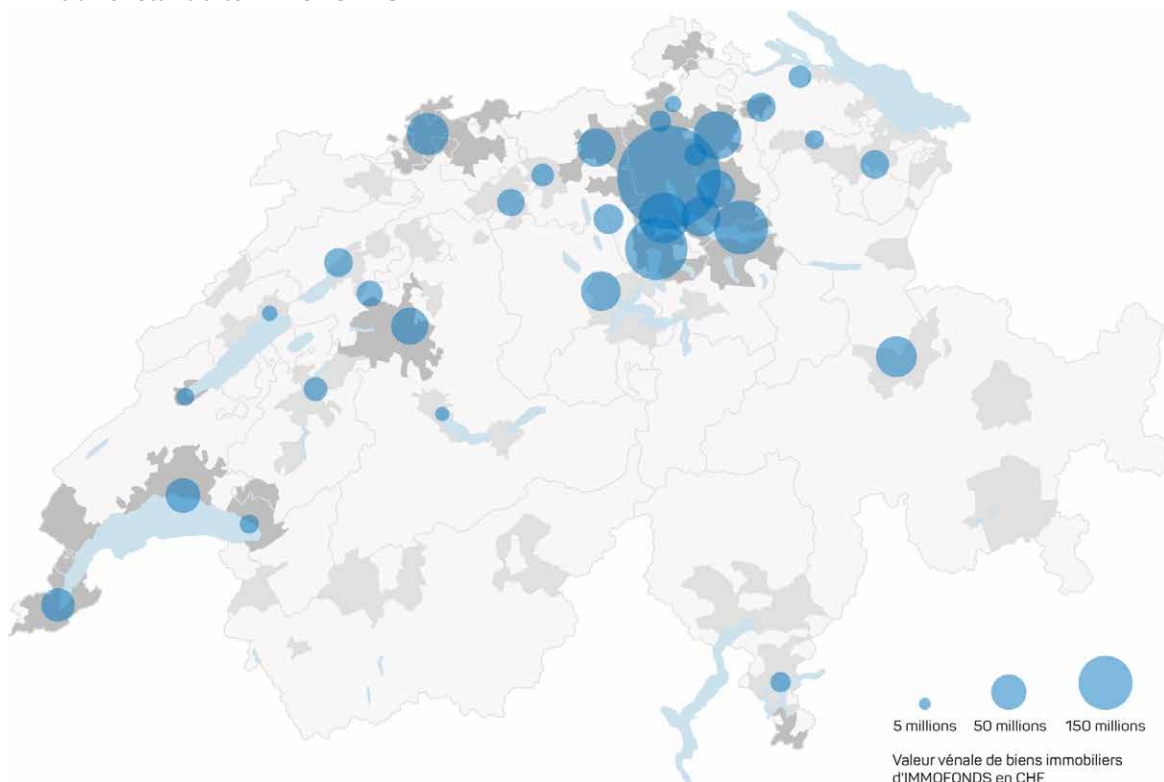
IMMOFONDS est l'un des fonds immobiliers leaders de droit suisse. Depuis 1955, il investit principalement dans des immeubles résidentiels résistants à la conjoncture et s'adresse à des investisseurs institutionnels et privés ayant un horizon de placement à long terme et étant à la recherche de revenus stables.

IMMOFONDS investit au minimum 75% de la fortune dans des immeubles résidentiels de valeur stable et au rendement sûr, situés de préférence dans les centres suisses de grande taille ou de taille moyenne qui affichent un bon potentiel de croissance, et dans leurs agglomérations. La préférence est donnée à la région de Zurich. La part des immeubles à usage purement commercial est limitée à 15% et les immeubles potentiellement transformables en surfaces habitables sont privilégiés. Le volume d'investissement visé des différents objets est compris entre CHF 20 et 80 millions. Le mix de logements est ajusté à l'évolution démographique à longue échéance ainsi qu'aux exigences en matière de confort d'habitation; la part de logements de petite taille doit être augmentée sur le long terme pour atteindre 40% à 50%. Les logements se situent dans le segment de prix moyens.

Des investissements pour le parc sont réalisés en continu afin de maintenir la valeur et la possibilité de location à tout moment. Pour ce faire, IMMOFONDS tient compte des exigences environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) tout au long des cycles de vie et d'investissement immobiliers. L'efficacité énergétique est particulièrement favorisée, les énergies renouvelables contribuant à réduire les émissions de CO₂. L'objectif est de diviser par deux, par rapport à 2021, les émissions de CO₂ de tous les immeubles gérés et liées à l'activité d'ici à 2030, et de renoncer à partir de 2045 à l'utilisation des sources de chauffage à base d'énergie fossile.

Le fonds vise une croissance modérée et constante. Les investisseurs doivent recevoir, outre une distribution stable et fiable, un rendement de placement approprié.

Immobilienstandorte IMMOFONDS



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



Portefeuille

Fin juin 2024, IMMOFONDS détenait en portefeuille 135 immeubles: 116 immeubles résidentiels, huit immeubles à usage mixte, huit immeubles à usage commercial et trois immeubles en développement. Le portefeuille comprend des logements pour environ 8 300 résidents et des surfaces commerciales pour 2 600 postes de travail.

Au cours de l'exercice 2023/2024, un immeuble de 18 appartements a été acheté pour regroupement à Winterthur. A Zurich-Höngg, un nouveau bâtiment de 32 appartements a été achevé et intégré à l'existant. Aucun immeuble n'a été vendu.

Le nombre d'appartements est passé de 3 785 à 3 828. A cela s'ajoutent 48 199 m² de surface commerciale et 4 848 autres biens locatifs tels que des garages, des places de parking et des locaux annexes. En termes de valeur vénale, près de la moitié des immeubles se situaient dans le canton de Zurich. Les immeubles résidentiels constituaient 80% de la valeur vénale.

La direction du fonds poursuit une approche active de gestion des actifs. Pour les surfaces d'habitation, les loyers des appartements ont été adaptés au taux d'intérêt de référence plus élevé dans le cadre légal. Les surfaces commerciales ont connu des réussites en matière de location. Ainsi, des contrats de location ont pu être prolongés à long terme avec des locataires existants à Zurich (Flüelastrasse) et à Genève (Rue Neuve-du-Molard).

Les travaux sont actuellement en cours sur deux grands projets de rénovation dont la conclusion est prévue courant 2024. Le grand projet à long terme de Wankdorfcity 3 à Berne est sur la bonne voie. Au cours de l'exercice clos, divers petits projets ESG ont également été mis en œuvre ou sont en cours de réalisation. Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet au chapitre ESG.

Projets de construction achevés et en cours

La construction du nouveau bâtiment de la Regensdorfstrasse 65-69 a été achevée à Zurich-Höngg. Les 32 appartements ont été occupés au printemps. L'immeuble réalise environ CHF 1.3 million de revenus locatifs supplémentaires par an, ce qui renforce la rentabilité d'IMMOFONDS.

A Aarau, les travaux de densification du Blumenweg se déroulent comme prévu. Les huit nouveaux appartements sont loués et seront emménagés en octobre. Dans le même temps, l'environnement est revalorisé. Les bâtiments existants du Blumenweg avaient déjà été rénovés auparavant.

La rénovation de l'immeuble situé Vonwilstrasse 51 à Saint-Gall a progressé. Les mesures prises à l'intérieur du bâtiment, comme le remplacement des cuisines, sont terminées. La rénovation de l'enveloppe du bâtiment et du garage souterrain, ainsi que le réaménagement des environs doivent être achevés à l'automne.

A Rapperswil-Jona, les travaux réalisés Oberwiesstrasse 5 ont bien avancé. L'enveloppe du bâtiment sera rénovée sur le plan énergétique. Une installation photovoltaïque d'une puissance totale de 82 kWp est installée sur le toit et sur la façade. L'immeuble de 30 appartements est raccordé au réseau de chauffage urbain d'Energie Zürichsee Linth et dispose ainsi d'une installation de chauffage durable. De plus, les environs seront réaménagés. La fin des travaux est prévue pour la fin de l'année.

Pour l'immeuble de la Tössfeldstrasse à Winterthur, une demande de permis de construire a été déposée pour transformer un étage de surfaces commerciales en six studios-lofts. La mise en œuvre est prévue à partir de l'automne 2024 et durera environ six mois. La transformation, combinée à la relocation avec succès des espaces, permettra de réduire durablement le taux de vacance.

Une demande de permis de construire pour l'immeuble situé Brunnenwiesenstrasse 37/Oberlandstrasse 83 a été déposée à Uster. La rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment (y compris le toit), le remplacement durable du chauffage (passage du gaz à la géothermie), la pose d'une installation photovoltaïque d'environ 70 000 kWp de production annuelle ainsi que le réaménagement des espaces environnants sont prévus. La mise en œuvre durera environ un an à partir de l'automne.

Projets de développement

Les travaux de Wankdorfcity 3 à Berne battent leur plein. Le premier bâtiment, un immeuble d'activités tertiaires et commerciales d'environ 5 000 m² de surface, pourra être occupé en mai 2025. Les surfaces sont entièrement louées, dont environ 60% par des entreprises déjà implantées sur le site. La demande de permis de construire pour la rénovation du bâtiment du magasin et de la Shedhalle a été approuvée. Les premiers travaux sont en cours. Les travaux principaux pourront commencer en juin 2025 lorsque les locataires auront déménagé. La construction de neuf Tiny houses sur le toit du bâtiment du

magasin a été autorisée. Les travaux de rénovation dans le bâtiment du magasin devraient être terminés fin 2026, ceux de la Shedhalle suivront en 2027.

La demande de permis de construire pour les autres bâtiments a été déposée au 1^{er} trimestre 2024. Il n'y a pas eu d'opposition. Si le permis de construire est accordé dans les prochains mois, ce à quoi on peut s'attendre, le coup d'envoi de la construction sera donné mi-2025.

D'ici l'achèvement du projet en 2029, un quartier vivant sous la forme d'une ville empilée devrait voir le jour sur ce site d'environ 34 000 m². Wankdorfcity 3 comprendra des appartements pour 1 100 résidents et résidentes et des surfaces de bureau et commerciales pour 3 000 postes de travail.

A Prilly (VD), la rénovation et la densification de l'immeuble existant sont prévues avenue de Chantegrive. La rénovation énergétique de l'enveloppe des deux bâtiments existants est prévue. Ceux-ci seront dotés de nouveaux étages et complétés par deux bâtiments. Cela créera près de 60 appartements supplémentaires, avec une forte proportion de logements familiaux, sur un site parfaitement desservi. Une crèche fait également partie de l'offre. La demande de permis de construire a été déposée. La réalisation est prévue à partir de mi-2025 et durera environ deux ans.

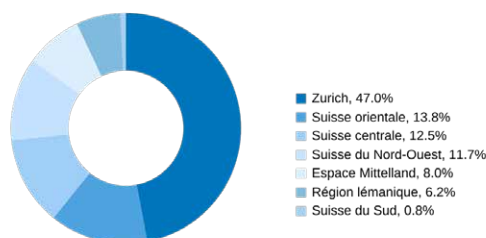
A La Tour-de-Peilz (VD), l'immeuble doit être densifié avec un bâtiment supplémentaire. Dix appartements de type townhouse sont prévus. En parallèle, une installation photovoltaïque sera construite et les environs seront réaménagés. La demande de permis de construire a été déposée et la réalisation est prévue pour 2025/2026.

Un remplacement partiel est prévu Nauenstrasse 63-65 à Bâle, avec surélévation et transformation des surfaces de bureaux actuelles en appartements. Cela créera près de 60 logements, pour la plupart des petits appartements destinés à un public urbain, ainsi que des commerces et des bureaux au rez-de-chaussée. La demande de permis de construire doit être déposée d'ici fin 2024 et la mise en œuvre est prévue à partir de 2026.

Dans le centre d'Opfikon-Glattbrugg, le plan d'aménagement privé élaboré en collaboration avec les propriétaires des immeubles voisins a progressé de manière significative. La ville d'Opfikon a adopté le plan de développement privé et l'a transmis au canton pour approbation. D'autres projets de développement sont en préparation.

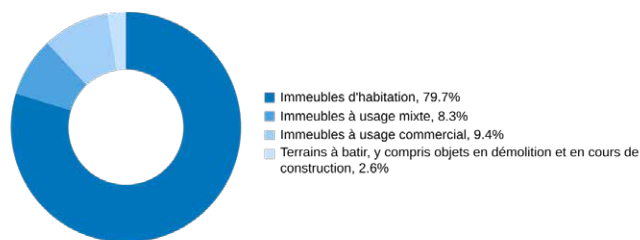
Répartition des objets par région

(sur la base de la valeur vénale)



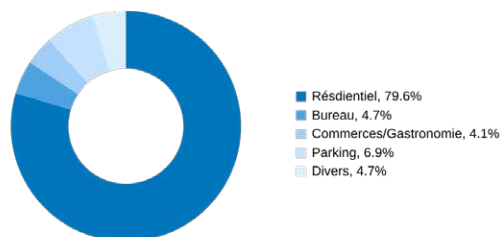
Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base de la valeur vénale)



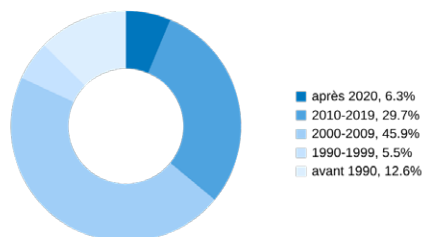
Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base revenue locatif au 30 juin 2024, valeur actualisée)



Date de construction ou de rénovation des objets

(sur la base de la valeur vénale)





Winterthur, Mooswiesenweg 23



Zurich, Regensdorferstrasse 65-69



Aarau, Blumenweg (densification)



Rapperswil-Jona, Oberwiesstrasse 5



Berne, Wankdorfcity 3 (Adamstrasse 6)



Prilly, Chantegrive (visualisation)



ESG

Gestionnaire de l'un des plus importants et des plus anciens fonds immobiliers de Suisse, Immofonds Asset Management AG veille depuis toujours avec une attention toute particulière à inscrire ses actions dans la durée. Cette attitude a marqué, depuis le lancement d'IMMOFONDS en 1955, la conception d'une gestion responsable des affaires.

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.

Priorités stratégiques

ImmoFonds Asset Management AG a sélectionné quatre priorités aux objectifs clairs et aux indicateurs mesurables, actualisés chaque année. La responsabilité pour les questions ESG est ancrée à tous les niveaux.

En 2024, les objectifs ont été concrétisés, notamment en vue d'améliorer les notations ESG et les certificats de bâtiments, dans la gestion de l'eau, des matériaux et du confort intérieur, ainsi que dans le cadre des enquêtes auprès des locataires et de la mise en œuvre de «baux verts» dans le portefeuille.



Vous trouverez ci-après un rapport sur les aspects spécifiques au fonds dans le domaine ESG. Vous trouverez de plus amples informations sur la stratégie, les initiatives et les indicateurs dans le rapport ESG 2023 complet et sur le site Internet de la direction du fonds (<https://www.immofonds.ch/fr/esg>).

Priorités de l'ESG



La décarbonation avance

Au cours de l'exercice, près de 380 ménages du portefeuille IMMOFONDS ont pu être équipés d'un approvisionnement en énergie renouvelable, soit une économie de près de 650 tonnes d'équivalent CO₂ (année précédente: 350 t) par an. Environ 35% des appartements et des 38 immeubles (année précédente: 25) sont déjà alimentés par de la chaleur renouvelable. Quatre nouvelles installations PV d'une puissance de 230 kWp produisent l'équivalent de la consommation énergétique d'approximativement 50 ménages. Elles ont été montées à Pfäffikon, Hedingen, Lugano et Zurich. Environ 8% des immeubles disposent actuellement d'une installation PV. De plus, les environs de six immeubles ont été revalorisés par des mesures de promotion de la biodiversité et des offres favorisant les échanges sociaux. Cinq immeubles disposent désormais d'installations pour l'e-mobilité.

Progrès en matière de benchmarks et de certifications

L'année dernière, IMMOFONDS a participé pour la première fois au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), le benchmark de référence mondial dans le secteur immobilier. Le résultat a montré que le produit est sur la bonne voie. Nous avons déjà déployé des mesures ciblées au niveau de la disponibilité des données dans le domaine des performances (certificats de bâtiments, énergie et CO₂, eau, déchets) et dans le domaine «Tenants & Community».

Tous les immeubles du portefeuille disposent d'un certificat énergétique des bâtiments (CECB). Selon la notation CECB sur les émissions directes de CO₂, 31% des biens de l'IMMOFONDS appartiennent déjà à la catégorie A. Une certification SNBS est à l'étude pour le site de Wankdorfcity 3 à Berne.

Consommation d'énergie et programme de réduction

IMMOFONDS aspire à réduire de moitié les émissions de tous les immeubles gérés dans le scope 1 d'ici 2030 (pour atteindre env. 8 kg CO₂e/m² SRE) par rapport à 2021 (env. 17 kg CO₂e/m² SRE) et à abandonner l'usage des sources de chauffage fossile à partir de 2045. La part d'énergie renouvelable devrait atteindre environ 60% d'ici 2030.

Les chiffres clés environnementaux d'IMMOFONDS pour l'année 2023 sont indiqués dans l'aperçu des indicateurs (voir page 4). Conformément à la recommandation de bonnes pratiques de l'AMAS, les indicateurs ont été nouvellement déterminés selon la méthode REIDA. Selon la méthode REIDA, seules les valeurs mesurées sont prises en compte, ce qui entraîne l'exclusion des bâtiments avec des données estimées et diminue la couverture (année précédente: 97%). La part des énergies non fossiles s'élève à 28% (année précédente: 30%).

La valeur inférieure par rapport à l'année précédente est essentiellement imputable à la méthode REIDA (notamment l'hypothèse de la part d'énergie renouvelable dans le chauffage urbain). L'intensité des émissions (scope 1+2) et donc la trajectoire de réduction ont baissé par rapport à l'année précédente. Les changements des systèmes de chauffage au profit de sources renouvelables ont contribué à cette réduction. Des commentaires détaillés de la méthode peuvent être consultés dans le rapport ESG 2023.

Priorité au logement

Afin de contribuer à la discussion portant sur le «S» du sigle ESG, Immofonds Asset Management AG a participé au projet pilote «Chiffres clés pour les portefeuilles immobiliers socialement durables» d'Innosuisse. L'objectif premier de la durabilité sociale est de fournir à de larges couches de la population différents loyers et tailles de logements.

Pour IMMOFONDS, dont le portefeuille couvre les centres urbains et les agglomérations, la part de loyers bruts inférieure à CHF 2 000 par mois s'élève à 72%. Une proportion de 88% des logements compte entre deux et quatre pièces. Le portefeuille propose, selon l'emplacement, différents loyers et tailles d'habitations qui couvrent un large éventail de revenus et de modes de vie.

La densité et ses fortes exigences en matière de culture du bâti

La priorité du portefeuille donnée aux immeubles résidentiels incite à prendre au sérieux les lacunes actuelles de l'offre de logements et à créer davantage d'appartements par le biais de projets de développement, mais aussi de densifications ultérieures. La direction du fonds attache une grande importance à ce que la densification se fasse de manière à être acceptée et de qualité. Dans le rapport ESG actuel, l'entreprise présente concrètement les avantages sociaux de la densité ainsi que les efforts pour préserver l'énergie grise, fournir davantage de logements et augmenter les revenus à partir de quatre projets actuels de son portefeuille.

Enquête de satisfaction avec un bon taux de réponse

En 2023, nous avons invité pour la première fois les locataires de logements à participer à une enquête en ligne. Environ 40% des personnes contactées ont pris part à l'évaluation de satisfaction, soit près de 1 000 entretiens au total.

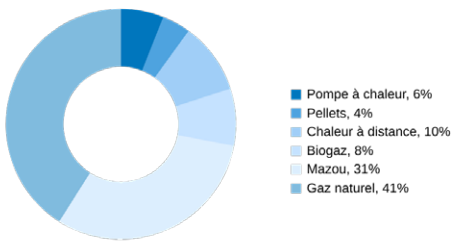
Dans l'ensemble, les personnes interrogées sont satisfaites du rapport locatif. Avec 7.0, la satisfaction globale est toutefois légèrement inférieure au benchmark. Concernant la satisfaction vis-à-vis de la gestion des immeubles, divers besoins d'intervention ont pu être mis en lumière dans certaines situations.

Afin d'améliorer les résultats, nous avons mené une analyse détaillée en collaboration avec les sociétés de gestion. Nous avons ensuite défini des mesures pour répondre aux préoccupations des locataires et renforcer la visibilité de la gérance d'immeubles sur place.

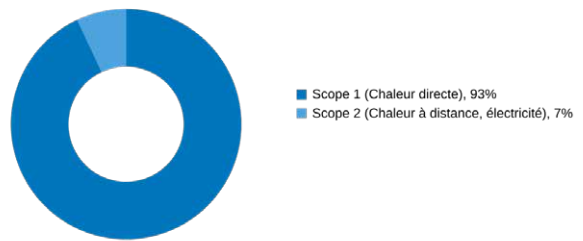
Perspectives

Une enquête auprès des locations commerciales a eu lieu au cours de l'année 2024. Nous avons évalué les expériences acquises dans le cadre du projet pilote lancé en 2023 pour la mise en œuvre de «baux verts», y compris dans le domaine du logement. Une prochaine étape consistera à les déployer systématiquement dans l'ensemble du portefeuille. En outre, nous prévoyons une approche structurée pour un approvisionnement durable dans la gestion et le développement de projets.

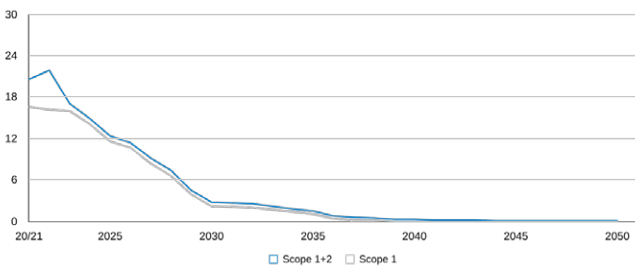
Consommation de chaleur en fonction des sources d'énergie



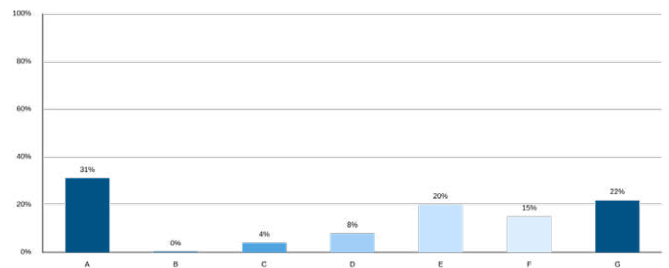
Emissions de gaz à effet de serre par scopes



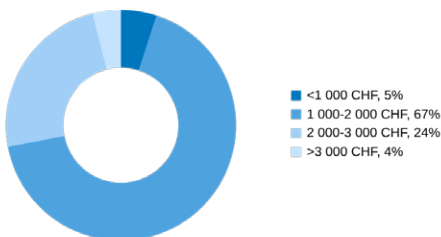
Trajectoire de réduction (en kg CO₂e/m² SRE, scopes 1 + 2)



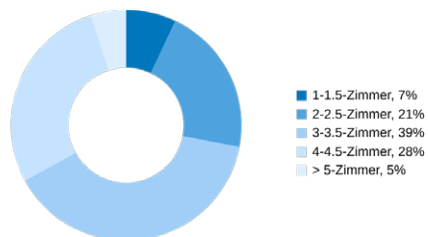
Certificats CECB (émissions de CO₂ directes)



Logements par classe de prix (loyers mensuels bruts au 31.12.2023)



Tailles des logements (en fonction du nombre au 31.12.2023)



Les lotissements denses peuvent engendrer une situation mutuellement avantageuse pour l'entreprise comme pour les locataires. Pour cela, une approche différenciée est essentielle.



Sansath Saravanabavan
Co-responsable
Portfoliomanagement

La densification est exigeante. Comment Immofonds Asset Management AG procède-t-elle?

Dans le cadre d'une stratégie immobilière, on vérifie si, en cas de réserves d'exploitation, une surélévation ou une construction annexe au lieu d'un bâtiment de substitution apporte la valeur ajoutée souhaitée. Celle-ci ne doit pas servir uniquement les investisseurs et investisseuses. Les locataires d'aujourd'hui et de demain doivent en profiter de manière égale. Il est également important que les constructions s'intègrent parfaitement dans le quartier. Conserver des immeubles témoigne en outre du respect envers l'histoire architecturale et contribue à la culture du bâti.

Quel est l'impact sur les rendements?

L'investissement ne doit pas diluer le rendement d'un immeuble existant, mais le renforcer. Le revenu supplémentaire doit être tout aussi élevé que le montant investi. Mais toutes les densifications ne se ressemblent pas. La décision de démolir un immeuble ou de l'agrandir dépend de différents facteurs: absence de revenus dans le cas d'un bâtiment neuf, viabilité générale du bâti et possible utilisation d'une infrastructure existante, par exemple un garage souterrain. La densification est particulièrement indiquée s'il y a de la place pour des structures annexes. Elle permet alors d'économiser des coûts de construction et de l'énergie grise. Une approche différenciée est capitale.

Qu'apportent les projets de densification au portefeuille global?

Un mélange équilibré de nouvelles constructions et de développements du bâti existant peut contribuer à réduire le risque de fluctuations du marché et à améliorer la stabilité à long terme du portefeuille.

Un bâtiment annexe va être inséré entre deux maisons du Blumenweg à Aarau. Comment vont se dérouler les travaux?

Dans le quartier résidentiel du Blumenweg, les maisons individuelles prédominent, ce qui a influé sur les exigences de conception du lotissement. Deux bâtiments d'habitation datant des années 1980 vont être reliés par une nouvelle annexe simple et discrète qui profitera au bâti existant (voir ill. p. 18, en h.). Les trois édifices partageront un toit commun avec des faîtes et des pentes identiques. L'assainissement des bâtiments existants, l'aménagement des logements mansardés et la rénovation des surfaces de bureaux ont déjà été achevés, tandis que les travaux sur l'annexe sont en cours.

Comment cette densification transforme-t-elle le bâti existant?

Huit petits appartements vont voir le jour en complément du mélange de logements de l'immeuble. La densification est également l'occasion de raccorder le complexe au réseau de chauffage urbain et à une installation photovoltaïque tout en réaménageant les surfaces environnantes. Les projets de plus grande envergure permettent d'investir davantage dans une qualité qui profitera un jour à tous et à toutes.

Comment densifier si aucune rénovation n'est prévue?

Notre immeuble de La-Tour-de-Peilz (ill. p. 18, en b.), qui compte 40 logements locatifs, dispose certes de réserves d'exploitation, mais des investissements importants ne seront pas nécessaires dans les 20 prochaines années. Nous avons donc décidé de construire des bâtiments modulaires en bois selon une nouvelle typologie: un studio de jardin de 2.5 pièces et cinq townhouses de deux étages, comprenant chacune un appartement de 6.5 pièces. Ces dernières sont situées sur le terrain non bâti le long de la route. La surface herbagère, toujours tondue et peu utilisée jusqu'à présent, fera l'objet d'une revalorisation avec des aires de jeux, des arbres et des espaces de détente. Ainsi, les travaux dureront moins longtemps que s'il s'agissait de réaliser un bâtiment neuf classique, ce qui limitera également les coûts de construction et les nuisances. La demande de permis de construire a déjà été déposée.



Développement IMMOFONDS en CHF

Année	Nombre de parts en circulation au 30 juin	Fortune nette du fonds au 30 juin (en mio CHF)	Distribution par part		Valeur d'inventaire d'une part au 30 juin	Cours en Bourse pendant l'exercice	
			brut	net		au plus haut	au plus bas
1980/1981	90 000	146.4	74.00	48.10	1 627.00	1 670.00	1 485.00
1981/1982	90 000	149.3	74.00	48.10	1 659.00	1 535.00	1 450.00
1982/1983	90 000	151.7	76.00	49.40	1 686.00	1 700.00	1 525.00
1983/1984	90 000	154.3	77.00	50.05	1 714.00	1 700.00	1 615.00
1984/1985	90 000	157.4	80.00	52.00	1 749.00	1 680.00	1 560.00
1985/1986	90 000	160.1	82.00	53.30	1 779.00	1 800.00	1 595.00
1986/1987	100 000	181.8	85.00	55.25	1 818.00	1 875.00	1 725.00
1987/1988	110 000	218.0	85.00	55.25	1 982.00	2 200.00	1 750.00
1988/1989	120 000	259.1	90.00	58.50	2 159.00	2 450.00	2 025.00
1989/1990	120 000	267.0	105.00	68.25	2 225.00	2 330.00	2 080.00
1990/1991	102 000	228.1	116.00	75.40	2 236.00	2 180.00	2 080.00
1991/1992	84 000	190.6	128.00	83.20	2 269.00	2 220.00	2 110.00
1992/1993	74 800	192.6	135.00	87.75	2 575.00	2 550.00	2 130.00
1993/1994	90 508	244.8	137.00	89.05	2 705.00	3 470.00	2 490.00
1994/1995	87 508	242.6	138.00	89.70	2 772.00	2 750.00	2 600.00
1995/1996	96 259	267.6	139.00	90.35	2 780.00	2 890.00	2 645.00
1996/1997	105 885	307.6	139.00	90.35	2 905.45	3 375.00	2 695.00
1997/1998	116 474	332.2	134.00 ¹⁾	87.10	2 852.40	3 625.00	3 140.00
1998/1999	1 164 740 ²⁾	329.9	13.40 ³⁾	8.70	280.85	356.00	332.00 ⁴⁾
1999/2000	1 409 335	400.1	13.40	8.70	283.95	340.50	278.00
2000/2001	1 409 335	403.3	13.50	8.80	286.20	303.00	275.00
2001/2002	1 409 335	409.5	13.50	8.80	290.55	320.00	285.00
2002/2003	1 691 202	490.9	13.50	8.80	290.25	350.00	290.00
2003/2004	1 860 322	540.0	13.50	8.80	290.30	355.00	320.00
2004/2005	2 092 862	608.4	13.50	8.80	290.70	380.00	326.00
2005/2006	2 302 148	670.8	13.50	8.80	291.35	375.00	342.00
2006/2007	2 532 363	741.3	13.50	8.80	292.75	358.75	333.50
2007/2008	2 701 187	794.7	13.50	8.80	294.20	352.75	321.00
2008/2009	2 701 187	799.3	13.50	8.80	295.90	373.00	307.25
2009/2010	2 701 187	802.0	13.50	8.80	296.90	383.50	351.00
2010/2011	2 926 286	885.5	13.50	8.80	302.60	389.50	356.89
2011/2012	2 926 286	892.7	13.50	8.80	305.05	418.00	369.00
2012/2013	2 926 286	892.7	13.50	8.80	305.05	430.00	377.50
2013/2014	3 218 915	980.8	13.50	8.80	304.70	396.71	354.75
2014/2015	3 218 915	978.5	13.50	8.80	304.00	459.75	383.00
2015/2016	3 218 915	995.0	13.50	8.80	309.10	456.50	415.00
2016/2017	3 218 915	1 012.3	13.50	8.80	314.50	482.00	418.00
2017/2018	3 218 915	1 060.1	13.50	8.80	329.35	475.00	402.00
2018/2019	3 218 915	1 094.9	13.50	8.80	340.15	466.75	399.50
2019/2020	3 218 915	1 129.8	13.50	13.50 ⁵⁾	351.00	562.50	423.00
2020/2021	3 511 544	1 290.0	13.50	13.50 ⁵⁾	367.35	590.00	476.53
2021/2022	3 511 544	1 394.2	13.50	13.50 ⁵⁾	397.05	636.00	505.00
2022/2023	3 511 544	1 434.0	13.50	13.50 ⁵⁾	408.35	582.00	448.50
2023/2024	3 511 544	1 498.5	13.50	13.50 ⁵⁾	426.75	580.00	485.00

¹ y compris CHF 5 des bénéfices de vente² split 1:10 au 01.02.1999³ y compris CHF 1 des bénéfices de vente⁴ 01.02.-30.06.1999⁵ versement exonéré de l'impôt anticipé

Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2023/2024

La valeur vénale des immeubles d'IMMOFONDS a augmenté de 7.0% au cours de l'exercice 2023/2024, pour atteindre CHF 2 325.1 millions. Les revenus locatifs ont augmenté de 3.4%, passant à CHF 86.0 millions. Avec la distribution inchangée de CHF 13.50 par part, les investisseurs obtiennent un rendement sur distribution de 2.5% au cours de clôture du 30 juin.

Le marché prend de la vitesse

Selon le moniteur du marché immobilier T2/2024 de la Banque cantonale de Zoug, le marché de l'immobilier résidentiel en Suisse s'est développé de manière dynamique au premier semestre 2024. L'inflation modérée et la baisse des taux de la Banque nationale suisse ont joué un rôle majeur dans cette évolution. La demande pour l'immobilier résidentiel reste robuste grâce à l'immigration nette. En revanche, l'offre résidentielle devrait continuer à se raréfier, notamment parce que le nombre de demandes de permis de construire déposées a stagné au premier semestre. Cela signifie que les loyers proposés devraient continuer à augmenter. La perspective d'une évolution dynamique des prix des loyers devrait à nouveau augmenter le volume des capitaux dans l'immobilier de placement au cours de l'année. De plus, les coûts de financement plus faibles liés à la baisse des taux directeurs vont alimenter la demande en biens immobiliers. Du point de vue des investisseurs, l'attractivité des placements immobiliers par rapport aux placements à taux fixe s'en trouve renforcée.

Revenus locatifs plus élevés, taux de vacance plus faible

L'exercice précédent, IMMOFONDS s'est concentré sur le développement de ses immeubles existants en prenant de multiples mesures, comme des réaffectations, des repositionnements et des rénovations. Des progrès décisifs ont été réalisés dans des projets de développement importants. Il y a eu peu de changements dans le portefeuille. Un immeuble a été racheté pour regroupement à Winterthur et aucun immeuble n'a été vendu. Le taux de perte sur loyers a baissé de 2.0 à 1.8% par rapport à l'année précédente.

Par rapport à l'année précédente, le revenu a augmenté de 3.8% pour atteindre CHF 86.6 millions. La croissance est principalement due aux revenus locatifs plus élevés, qui ont augmenté de 3.4% à CHF 86.0 millions. Les facteurs décisifs ont été les ajustements des loyers liés au taux d'intérêt de référence, les recettes supplémentaires résultant des achats des 24 derniers mois et l'achèvement des projets. Les dépenses courantes d'entretien et de réparation ont été supérieures de CHF 0.8 million (+14.2%) par rapport à l'année précédente. Il en résulte une amélioration globale du résultat opérationnel des immeubles de CHF 76.9 millions (+2.6%).

Quelque CHF 10.4 millions (année précédente: CHF 7.9 millions) ont été consacrés aux intérêts hypothécaires et aux intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques. Désormais, la dette portant intérêt est rémunérée à 1.63% en moyenne (contre 1.60% l'année précédente). Etant donné que de nouveaux engagements ont été conclus à court terme, leur échéance moyenne est passée de 4.16 à 3.49 ans. Les charges fiscales ont augmenté de manière minimale à CHF 6.1 millions. En raison de l'augmentation de la charge financière, le revenu net a au total reculé de 2.4% pour atteindre CHF 46.3 millions.

Etant donné que contrairement à l'année précédente, aucun immeuble n'a été vendu, le gain en capital réalisé en 2022/2023 a disparu. Les gains et pertes en capital non réalisés ont atteint CHF 65.6 millions (contre 37.4 millions l'année précédente). Le résultat total a augmenté de 28.5% pour atteindre CHF 112.0 millions.

Valeur du portefeuille en hausse

Au 30 juin 2024, des experts indépendants ont évalué le portefeuille immobilier selon la méthode du discounted cash-flow et ont ainsi déterminé la valeur vénale des différents immeubles conformément à l'ordonnance sur les placements collectifs et la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). La valeur vénale est la somme des flux de trésorerie futurs actualisés à la date d'évaluation, après déduction des coûts non récupérables auprès du locataire, mais avant impôts et coûts de financement. Le taux d'escompte nominal moyen pondéré en fonction du capital du portefeuille existant a baissé de 2 points de base pour atteindre 3.59%; en tenant compte des immeubles en développement, le taux d'escompte nominal moyen pondéré en fonction du capital était de 3.56% (-6 pb). Le taux d'escompte nominal varie en fonction des biens entre 2.95% et 4.60% (année précédente: 2.85% - 6.45%). Les taux d'escompte réels ont évolué entre 1.93% et 3.56% (année précédente: 1.83% - 5.40%).

Fin juin 2024, la valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté de 7.0% pour atteindre CHF 2 325.1 millions (+ CHF 152.6 millions). Le portefeuille existant a été revalorisé de 4.7%. Cela reflète les revenus plus élevés des immeubles IMMOFONDS, leur bonne situation et la qualité du portefeuille.

ESG: progrès de la décarbonation

La décarbonation du portefeuille est restée un objectif important au cours de l'exercice 2023/2024. La part des sources d'énergie non fossiles (énergies renouvelables) dans la consommation a atteint 28%. Les chiffres clés environnementaux ayant été calculés selon la méthode REIDA, ce chiffre n'est pas directement comparable à celui de l'année précédente. Les émissions de CO₂ par mètre carré de surface de référence énergétique sont de 16.2 kg CO₂e (scope 1) ou 17.4 kg CO₂e (scopes 1 + 2). Il faut s'attendre à des progrès significatifs dans le bilan énergétique et les émissions de CO₂ dans les années à venir.

Distribution inchangée

IMMOFONDS versera à nouveau au 18 septembre 2024 une distribution de CHF 13.50 par part aux investisseurs pour l'exercice 2023/2024. Les certificats d'actions seront négociés ex-dividende le 16 septembre 2024. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier au 30 juin 2024 s'élève à 2.5%. Cela correspond à un avantage de rendement de 1.9% comparé au rendement des obligations de la Confédération à la même date.

Au 30 juin 2024, la fortune nette d'IMMOFONDS a augmenté de 4.5% pour atteindre CHF 1 498.5 millions. Le nombre de parts en circulation, de 3 511 544, est resté inchangé. La valeur d'inventaire d'une part est passée de CHF 408.35 à CHF 426.75.

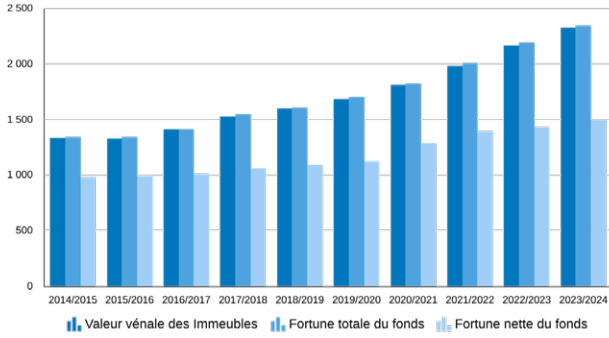
Les parts d'IMMOFONDS ont clôturé l'exercice avec un cours boursier de CHF 534 (-1.1%). Au cours de l'exercice, la performance s'est élevée à 1.5% (contre 6.5% l'année précédente) et le rendement des placements a atteint 8.1% (contre 6.5% l'année précédente).

Perspectives positives

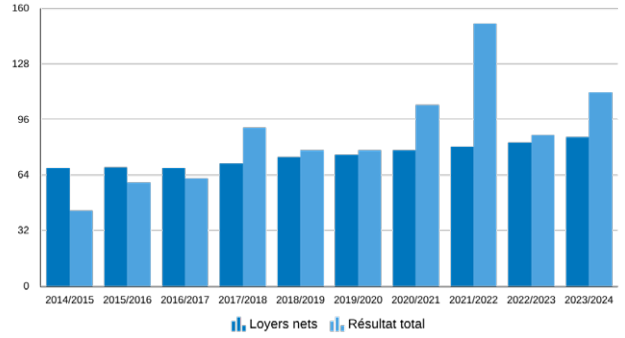
IMMOFONDS est sur la bonne voie avec la stratégie définie et est confiant pour l'évolution de l'exercice en cours 2024/2025. Les revenus locatifs augmenteront en raison de la récente acquisition et de l'achèvement des nouvelles constructions à Zurich et Aarau. De plus, les adaptations de loyers effectuées en raison de l'augmentation du taux d'intérêt de référence auront un impact sur les recettes tout au long de l'année. Du côté des dépenses, la baisse des coûts de financement aura un effet positif. La direction du fonds prévoit un résultat annuel supérieur à celui de l'année précédente, ce qui permettra une distribution au niveau de l'année précédente. Le grand projet Wankdorfcity 3 à Berne et d'autres projets d'envergure occuperont intensivement la direction du fonds au cours des prochaines années.

Rendement et fortune

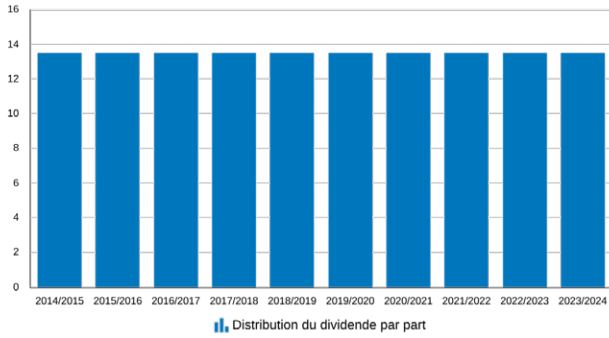
Fortune du fonds en mio CHF



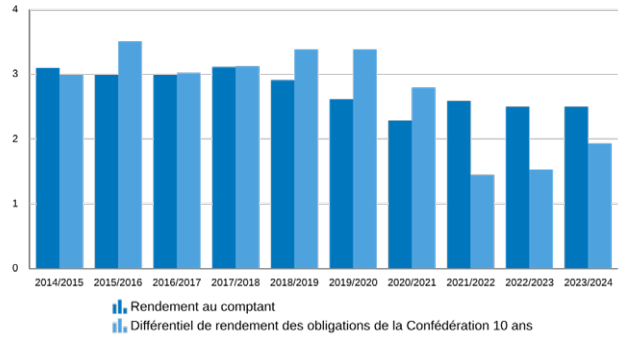
Résultat en mio CHF



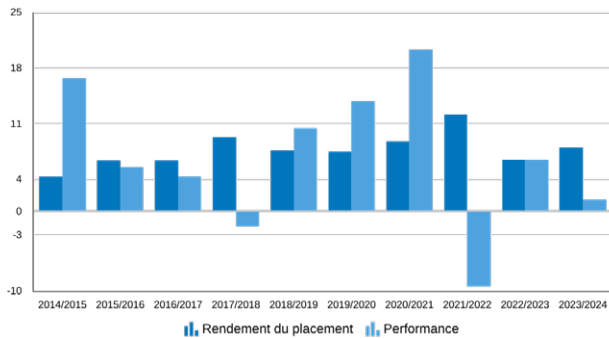
Distribution du dividende en CHF



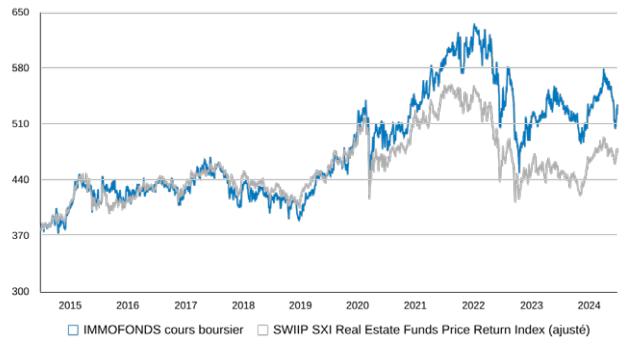
Rendements comparés en %



Performance en %



Cours boursier en CHF



Compte de fortune en CHF

	30.06.2024	30.06.2023	Variation
ACTIFS			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	2 177 506	3 834 429	-43.2%
Immeubles et terrains			
Immeubles d'habitation	1 853 313 000	1 713 202 000	8.2%
Immeubles à usage commercial	217 939 000	219 549 000	-0.7%
Immeubles à usage mixte	192 865 000	178 599 000	8.0%
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction	60 940 000	61 147 000	-0.3%
Total des immeubles et terrains	2 325 057 000	2 172 497 000	7.0%
Autres actifs	21 659 544	19 913 170	8.8%
Fortune totale du fonds	2 348 894 050	2 196 244 599	7.0%
PASSIFS			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	174 200 000	118 900 000	46.5%
- autres engagements à court terme ¹⁾	48 947 172	37 993 769	28.8%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	423 000 000	420 000 000	0.7%
Total engagements	646 147 172	576 893 769	12.0%
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	1 702 746 879	1 619 350 830	5.1%
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	204 245 000	185 400 000	10.2%
Fortune nette du fonds	1 498 501 878	1 433 950 830	4.5%
Nombre de parts en circulation			
Etat au 1 ^{er} juillet	3 511 544	3 511 544	0.0%
Emissions	0	0	0.0%
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 30 juin	3 511 544	3 511 544	0.0%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
Valeur d'inventaire d'une part	426.75	408.35	4.5%
Informations concernant le bilan			
Montant du compte d'amortissement des terrains	12 450 000	12 450 000	0.0%
Montant du compte de provisions pour réparations futures ¹⁾	88 468 258	88 536 622	-0.1%
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	50 518 071	38 369 439	31.7%
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	1 433 950 830	1 394 226 029	2.8%
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	0	0	0.0%
Versement du capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	- 47 405 844	- 47 405 844	0.0%
	1 386 544 986	1 346 820 185	2.9%
Solde afflux de fonds émissions/rachats	0	0	0.0%
Résultat total	111 956 892	87 130 645	28.5%
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	1 498 501 878	1 433 950 830	4.5%

¹ Les provisions pour réparations futures comprennent les provisions constituées au niveau des entreprises. Elles n'ont aucune influence sur le compte de fortune et le compte de résultat, car elles ne sont pas conformes au principe de la valeur marchande selon la LPCC.

Compte de résultat en CHF

	2023/2024	2022/2023	Variation
REVENUS			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	86 001 281	83 212 852	3.4%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	228 386	70 092	225.8%
Autres revenus	390 550	134 253	190.9%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	0	0	0.0%
Total des revenus	86 620 217	83 417 197	3.8%
CHARGES			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	10 353 375	7 918 690	30.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	6 205 277	5 435 705	14.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- <i>Frais immobiliers</i>	3 258 566	2 988 798	9.0%
- <i>Frais d'administration</i> ¹⁾	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	6 088 793	6 027 616	1.0%
Frais d'évaluation et de révision ²⁾	100 112	116 024	-13.7%
Amortissements sur terrains			
- <i>Versement au fonds d'amortissement</i>	0	0	0.0%
Provisions pour réparations futures			
- <i>Dissolution</i>	- 9 676 565	- 8 740 389	10.7%
- <i>Versement</i>	9 608 200	11 393 200	-15.7%
Total des modifications	- 68 365	2 652 811	-102.6%
Elimination des provisions pour réparations futures ³⁾	68 365	- 2 652 811	-102.6%
Rémunération réglementaire			
- <i>la direction du fonds</i>	14 093 800	13 177 003	7.0%
- <i>la banque dépositaire</i> ¹⁾	0	0	0.0%
Autres charges	179 861	284 095	-36.7%
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0	0.0%
Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets	0	0	0.0%
Total des charges	40 279 784	35 947 931	12.1%
Revenu net	46 340 433	47 469 266	-2.4%
Gains et pertes de capital réalisées ⁴⁾	0	2 258 239	-100.0%
Résultat réalisé	46 340 433	49 727 505	-6.8%
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	65 616 459	37 403 140	75.4%
Résultat total	111 956 892	87 130 645	28.5%

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

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

³ Les provisions comptabilisées pour les réparations futures sont éliminées car elles sont comprises dans les changements d'évaluation.

⁴ Les impôts occasionnés par la vente d'immeubles ont été directement comptabilisés avec les gains et pertes en capital réalisés.

Affectation du bénéfice en CHF

	2023/2024	2022/2023
Produit net de l'exercice	46 340 433	47 469 266
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	6 788 747	6 725 325
Résultat disponible pour distribution	53 129 180	54 194 591
Résultat destiné aux porteurs de parts soumise à l'impôt anticipé	0	0
Résultat destiné à être réinvesti	0	0
Versement aux réserves de bénéfices	- 47 405 844	- 47 405 844
Report à compte nouveau	5 723 336	6 788 747
Versement du capital du fonds destiné aux porteurs de parts	47 405 844	47 405 844
Distribution totale	47 405 844	47 405 844

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) 30.06.2023	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2024
Hypothèques à court terme rémunérées					
13.10.2017 - 12.10.2023	0.66%	25 000 000	0	- 25 000 000	0
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	0	0	0	57 000 000
Total hypothèques à court terme rémunérées		25 000 000	0	- 25 000 000	57 000 000

Avances à terme

30.06.2023 - 31.07.2023	2.10%	24 000 000	0	-24 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	23 900 000	0	-23 900 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	6 000 000	0	-6 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.12%	10 000 000	0	-10 000 000	0
31.05.2023 - 31.08.2023	1.83%	30 000 000	0	-30 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.10%	0	24 000 000	-24 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	0	23 900 000	-23 900 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.06.2023 - 31.07.2023	2.12%	0	10 000 000	-10 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.10%	0	21 000 000	-21 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.07%	0	24 900 000	-24 900 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2023 - 31.08.2023	2.11%	0	12 700 000	-12 700 000	0
31.08.2023 - 30.09.2023	2.10%	0	21 400 000	-21 400 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	24 900 000	-24 900 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.08.2023 - 29.09.2023	2.10%	0	19 000 000	-19 000 000	0
15.09.2023 - 30.09.2023	2.15%	0	48 000 000	-48 000 000	0
31.08.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	20 000 000	-20 000 000	0
28.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	6 900 000	-6 900 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	12 800 000	-12 800 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	900 000	-900 000	0
30.09.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	21 400 000	-21 400 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	14 400 000	-14 400 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	25 000 000	-25 000 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.08%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.09%	0	15 500 000	-15 500 000	0
29.09.2023 - 31.10.2023	2.09%	0	26 500 000	-26 500 000	0
13.10.2023 - 31.10.2023	2.10%	0	25 000 000	-25 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.10%	0	22 300 000	-22 300 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	25 000 000	-25 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.07%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.08%	0	9 000 000	-9 000 000	0
31.10.2023 - 30.11.2023	2.08%	0	27 000 000	-27 000 000	0
30.11.2023 - 29.02.2024	1.96%	0	20 000 000	-20 000 000	0
30.11.2023 - 29.12.2023	2.06%	0	19 000 000	-19 000 000	0
30.11.2023 - 29.12.2023	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	7 000 000	-7 000 000	0
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	58 400 000	-58 400 000	0
27.12.2023 - 31.01.2024	2.10%	0	2 000 000	-2 000 000	0
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	16 700 000	-16 700 000	0
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.10%	0	4 700 000	-4 700 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.06%	0	19 000 000	-19 000 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.08%	0	1 700 000	-1 700 000	0
31.01.2024 - 29.02.2024	2.08%	0	58 400 000	-58 400 000	0

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.06.2023	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2024
01.03.2024 - 31.03.2024	2.09%	0	5 800 000	-5 800 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.02%	0	14 400 000	-14 400 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.02%	0	5 600 000	-5 600 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.02%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.08%	0	2 000 000	-2 000 000	0
29.02.2024 - 28.03.2024	2.08%	0	59 000 000	-59 000 000	0
29.02.2024 - 31.05.2024	1.90%	0	20 000 000	-20 000 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	1.81%	0	14 400 000	-14 400 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	1.81%	0	5 600 000	-5 600 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	1.81%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.03.2024 - 30.04.2024	1.86%	0	61 500 000	-61 500 000	0
31.03.2024 - 30.04.2024	1.86%	0	9 800 000	-9 800 000	0
30.04.2024 - 31.05.2024	1.86%	0	6 500 000	-6 500 000	0
30.04.2024 - 31.05.2024	1.86%	0	61 500 000	-61 500 000	0
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	0	14 400 000	0	14 400 000
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	0	5 600 000	0	5 600 000
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	0	6 000 000	0	6 000 000
31.05.2024 - 28.06.2024	1.84%	0	61 500 000	-61 500 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.85%	0	3 100 000	0	3 100 000
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	0	5 100 000	0	5 100 000
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	0	1 500 000	0	1 500 000
31.05.2024 - 30.08.2024	1.42%	0	20 000 000	0	20 000 000
28.06.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	61 500 000	0	61 500 000
Total avances à terme		93 900 000	1 193 200 000	-1 169 900 000	117 200 000
Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		118 900 000	1 193 200 000	-1 194 900 000	174 200 000

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

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.06.2023	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2024
Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années					
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	57 000 000	0	0	0
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	0	55 000 000
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	60 000 000	0	0	60 000 000
12.08.2022 - 11.08.2027	1.38%	15 000 000	0	0	15 000 000
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	28 000 000	0	0	28 000 000
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	0	0	0	15 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années		245 000 000	0	0	203 000 000
Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années					
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	0
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	0	16 000 000	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	0	44 000 000	0	44 000 000
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années		175 000 000	60 000 000	0	220 000 000
Total hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		420 000 000	60 000 000	0	423 000 000
Total général		538 900 000	1 253 200 000	-1 194 900 000	597 200 000

Informations sur les produits dérivé

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 (§16 Contrat de fonds).

Les bâtiments sont évalués au moins une fois par an selon la méthode du discounted cash-flow (DCF), conformément à l'art. 84 de l'OPC-FINMA.

Les autres actifs sont comptabilisés à leur valeur nominale par rapport aux coûts.

Les constructions sont évaluées une fois par an selon la méthode du discounted cash-flow (DCF) conformément à la catégorie d'évaluation de l'OPC-FINMA, art. 84, al. 2, let. c. Les détails peuvent être consultés dans l'attestation d'évaluation. Les autres actifs sont comptabilisés à leur valeur nominale par rapport aux coûts.

La valeur d'inventaire d'une part est calculée en prenant la valeur vénale de la fortune du fonds à la fin de la période sous revue, en y soustrayant les engagements éventuels et les impôts susceptibles d'être exigés à la liquidation du fonds et en divisant le tout par le nombre de parts en circulation.

Changements dans le portefeuille

Acquisitions	Prix d'achat inclus Acquisitions frais d'achat (CHF)
Winterthur, Mooswiesenweg 23	7 019 837
Ventes	Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)
Aucune	

Transactions avec des proches

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)).

Rémunération et fais 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	2.00%	0.00%

Rémunération et fais 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 (annualisée)	0.90%	0.60%
Commission pour les efforts déployés lors de la construction, de la rénovation et de la transformation de bâtiments	habituel sur le marché	2.00%
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%

Locataire avec des revenus locatifs supérieurs à 5%

Aucun

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Achat d'un immeuble à Bâle dans la Missionsstrasse au prix de CHF 43.5 millions, rétroactivement au 1^{er} juillet 2024.

Modifications du contrat de fonds

Au cours de l'exercice 2023/2024, aucune modification n'a été apportée au contrat de fonds.

Sociétés immobilières appartenant au fonds

- IMMOFONDS Immobilien AG, Rämistrasse 30, 8001 Zurich
- Immosol AG, Rämistrasse 30, 8001 Zurich
- Alba d'Oro SA, Rämistrasse 30, 8001 Zurich
- Colleverde SA, Rämistrasse 30, 8001 Zurich
- Garbata SA, Rämistrasse 30, 8001 Zurich
- Gioiosa SA, Rämistrasse 30, 8001 Zurich

IMMOFONDS détient dans chaque cas 100% du capital social des sociétés cotées.

Affaire d'une importance économique ou juridique particulière (LPCC art. 89 al. 1g)

Aucun



Rapport d'expertise

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

à l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds Immofonds Asset Management AG, Zürich

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement IMMOFONDS – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2024, 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) (pages 5 à 6, pages 22 à 28 et pages 34 à 41, du rapport annuel).

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG est membre d'un réseau mondial de sociétés juridiquement autonomes et indépendantes les unes des autres.

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

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

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Thorsten Giesen
Expert-réviseur agréé

Zürich, 3 septembre 2024

Attestation d'évaluation

Attestation d'évaluation

Mission

KPMG Real Estate a été mandaté par le Immofonds Asset Management AG pour déterminer de manière rigoureuse la valeur des immeubles d'IMMOFONDS au 30 juin 2024. Cela représente un total de 142 évaluations individuelles.

Standard d'évaluation

Le travail d'évaluation a été réalisé dans le but d'estimer la valeur de marché actuelle (valeur vénale) des propriétés individuelles en accord avec l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux et la directive pour les fonds immobiliers de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA).

La valeur de marché est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte.¹

La méthode de l'évaluation

La valeur de marché de chacun des immeubles d'IMMOFONDS est déterminée à l'aide de la méthode des discounted-cashflow (DCF). La valeur de marché est donc déterminée par la somme des flux de trésorerie futurs prévus (netto-cashflows) à la date de l'évaluation après déduction de tous les coûts non imputables au locataire, mais avant les impôts et les dépenses de financement. Le taux d'escompte utilisé pour chaque immeuble est déterminé en fonction de l'emplacement, de l'utilisation, de la qualité de l'immeuble ainsi que de la situation actuelle du marché.

Le taux d'escompte nominal pondéré en fonction du capital pour tous les immeubles évalués au 30.06.2024 est de 3.56%. En fonction des immeubles, le taux varie entre 2.95% et 4.60%.

Résultat de l'évaluation

KPMG estime la valeur de marché des 142 immeubles d'IMMOFONDS au 30 Juin 2024 à (arrondi):

CHF 2,325,057,000

(deux milliards trois cent vingt-cinq millions cinquante-sept mille francs suisses)

Evolution de la valeur

Entre le 01.07.2023 et le 30.06.2024, un immeuble supplémentaire a été acquis, la construction d'un immeuble a été finalisée pendant l'année et un immeuble principal a été divisé en plusieurs unités. L'évolution positive de la valeur du portefeuille (CHF 152,560,000) s'explique par la nouvelle acquisition et par le développement favorable de la valeur interne. La variation de la valeur interne du portefeuille d'immeubles existants (sans les immeubles en construction et les changements dans le portefeuille existant) s'élève à +CHF 98,342,000 soit + 4.7%.

¹ Swiss Valuation Standard (SVS) - Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, (vdf, 2017), 51

Indépendance et confidentialité

KPMG SA confirme que le travail d'évaluation du portefeuille d'IMMOFONDS a été mené en toute indépendance et exécuté en conformité avec le mandat tel que décrit ci-dessus.

Zurich, le 19. Juli 2024

KPMG AG



Ulrich Prien
Partner, Real Estate



Kilian Schwendimann
Director, Real Estate

Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2024

		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										
Adlikon	Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015		8 604	3	0	28	29	9
Adliswil	Zürichstrasse 73a-e	2008	2010		8 439	1	0	0	28	24
Affoltern am Albis	Im Welschland 8/10/12	1960	1960	2004	1 868	1	0	0	24	0
Allschwil	Allmendstrasse 6/8, 10/12	2005	1971	2011	2 433	2	4	4	12	4
Allschwil	Belchenring 59/61, 63/65, 67/69	2005	2006		4 350	3	0	0	6	12
Allschwil	Ofenstrasse 34/36, 46/48/50	2008	2010		5 852	2	0	5	2	15
Andelfingen	Tannenheimweg 1/3, 5/7, 9/11	1963	1964	2008	6 078	3	0	0	18	18
Baar	Arbachstrasse 65-67	1997	1999		1 536	2	0	4	4	8
Baar	Bahnmatt 19	1999	2000		1 461	1	0	2	6	7
Baar	Gubelstrasse 2/4/6	2001	1964	2003	1 871	1	4	4	7	9
Bâle	Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0
Bâle	Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0
Berne	Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2
Bienne	Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0
Bienne	Bürenstrasse 45-47	2003	2004		2 816	2	0	0	6	12
Bienne	Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0
Bienne-Vingelz	Tessenbergstrasse 55, 59-63	1961	1962	2000	5 233	5	6	0	33	6
Brugg	Sternackerstrasse 16-20	2007	2008		3 811	3	0	0	15	12
Bülach	Zürichstrasse 52-56	2006	2005	2023	4 878	3	0	0	0	21
Cham	Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17
Cham	Nelkenweg 1-5, Mattenstrasse 17	2013	1959	2020	2 832	4	0	6	9	9
Cham	Röhriberg 22/24/26	1995	1981	2008	3 947	1	0	2	4	10
Cham	Schellenmattstrasse 14/16, Pilatusstrasse 5/7	2013	1966	2003	4 882	2	0	0	12	9
Coire	Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	6	6
Coire	Lagerstrasse 5-7	1986	2017		2 603	2	0	12	18	8
Coire	Lagerstrasse 9	1986	1988	2017	1 301	1	0	8	8	0
Coire	Otto Barblanstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16
Coire	Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	1 174	1	0	0	8	8
Coire	Segantinistrasse 13-17, Untere Plessurstrasse 38	1999	2001		5 557	4	0	4	10	15
Domat/Ems	Sur Rieven 1, 3/5	2006	2007		1 817	2	0	5	8	7
Effretikon	Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	3 578	2	0	0	32	0
Effretikon	Brandrietstrasse 27/27a	2017	1970		1 337	1	5	0	5	7
Effretikon	Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	919	1	2	0	3	3
Ermatingen	Salensteinerstrasse 10 a-d	2017	2017		7 852	4	0	4	16	20
Fribourg	Route Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10
Fribourg	Route Mon-Repos 19/19a/21	2019	1962	1995	2 704	1	0	0	9	5
Fribourg	Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4
Genève	Avenue de Miremont 42	2022	1986	2013	261	1	0	0	1	0
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989	2021	3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011		1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993	2022	1 668	1	0	4	9	2
Horw	Schönggrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenastrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See	Hünenbergstrasse 63/65, 67/69	2013	1975	2005	8 527	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015		12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	10	14
Lausanne	Route du Châtelard 14/16	2019	1959		2 505	1	0	16	4	4
Lugano	Via Crocetta 25-27A	2022	1971	2010	3 616	4	16	16	0	16
Lucerne	Bireggghang 2-6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 552	4	0	1	23	11
Lyss	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012		4 059	4	0	8	16	8
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / res- taurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers ¹⁾	Produits bruts encaissés (CHF)
0	66	5 733	0	0	109	39 089 518	24 536 105	44 436 000	1.1%	1 725 037
2	54	6 800	604	0	73	38 653 119	38 335 416	61 342 000	0.3%	2 135 875
0	24	1 567	0	0	18	3 845 349	6 578 082	8 549 000	0.4%	364 642
0	24	1 536	0	0	32	8 197 673	7 332 000	11 201 000	7.7%	420 438
6	24	2 744	0	0	49	13 968 023	9 957 000	17 185 000	0.6%	684 902
9	31	3 689	0	0	35	18 431 151	14 103 000	23 186 000	0.3%	914 125
0	36	2 376	0	0	25	5 430 227	7 851 680	12 708 000	0.0%	556 380
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 327 560	11 449 000	0.7%	420 286
2	17	1 574	0	0	21	6 706 598	5 811 883	11 810 000	-0.4%	465 319
0	24	1 632	0	0	43	7 281 209	8 618 582	15 487 000	0.2%	500 809
0	25	1 647	300	0	4	3 692 242	6 579 000	9 886 000	2.3%	445 215
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 888 000	7 029 000	0.6%	326 328
0	15	1 075	0	0	13	3 199 079	4 136 600	8 077 000	0.7%	288 144
0	32	2 052	0	0	12	6 325 356	7 732 600	9 138 000	0.8%	447 547
6	24	2 716	0	0	40	8 146 770	9 774 600	10 362 000	1.0%	528 571
0	32	1 964	0	0	0	5 473 095	8 479 000	7 641 000	0.2%	403 501
0	45	3 105	0	0	29	8 430 697	12 917 800	14 632 000	0.0%	671 323
0	27	2 628	0	0	39	13 113 650	12 290 000	14 818 000	1.6%	612 331
9	30	4 014	0	0	48	18 024 677	12 957 724	20 574 000	0.9%	871 769
0	41	2 962	0	0	47	20 692 028	19 983 523	25 977 000	0.7%	837 033
0	24	1 546	0	0	17	13 316 366	8 490 520	16 633 000	0.1%	542 988
8	24	2 608	0	0	33	10 565 914	9 460 506	15 428 000	0.7%	638 336
9	30	2 382	0	0	51	10 354 438	9 826 254	16 347 000	0.1%	464 088
0	12	900	0	0	7	3 125 899	3 144 982	4 527 000	0.3%	209 340
0	38	2 860	0	0	23	15 044 833	12 362 536	21 856 000	0.2%	806 680
0	16	1 138	0	0	24	5 647 000	5 509 697	8 071 000	1.1%	301 853
0	32	2 160	0	0	20	3 869 199	8 059 094	9 941 000	0.0%	474 524
0	16	968	0	0	0	2 272 271	3 563 403	6 052 000	0.1%	247 753
13	42	4 475	0	0	108	17 418 703	15 605 028	23 239 000	1.2%	1 038 611
5	25	2 530	0	0	31	9 401 581	10 003 470	10 931 000	1.1%	511 648
0	32	2 122	0	0	28	5 579 221	7 655 547	12 937 000	2.3%	496 132
0	17	1 260	0	0	15	5 123 369	4 411 740	7 649 000	8.9%	286 520
0	8	492	0	0	8	1 905 160	2 182 685	2 798 000	0.0%	122 463
0	40	3 569	0	0	79	20 079 383	16 383 000	23 628 000	3.9%	980 694
10	40	3 430	0	0	40	6 655 160	10 879 600	11 082 000	0.1%	576 125
6	20	1 780	0	0	20	6 611 280	6 155 100	5 770 000	2.8%	304 408
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	8 832 000	0.5%	411 891
14	15	1 809	0	0	18	25 063 714	9 486 600	21 642 000	0.8%	567 469
2	20	1 559	0	0	23	4 125 095	5 281 159	4 257 000	-0.1%	274 899
3	15	1 287	0	0	26	5 833 397	4 809 833	6 289 000	0.6%	296 055
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	6 250 692	8 492 000	2.1%	335 876
2	17	1 469	0	0	11	7 420 756	6 280 879	8 106 000	0.1%	334 679
0	56	3 760	0	0	53	6 252 470	10 105 148	18 788 000	0.6%	791 748
0	54	3 336	0	0	67	19 586 053	12 587 069	27 894 000	1.0%	987 333
0	45	4 284	323	3 186	155	46 468 353	36 795 000	41 028 000	0.8%	1 897 650
3	26	2 647	0	0	26	10 625 118	8 175 913	13 597 000	0.2%	566 630
0	33	2 343	0	0	32	5 698 095	7 789 765	12 317 000	0.7%	516 735
8	40	3 708	0	0	48	8 381 224	15 780 856	17 307 000	0.3%	747 959
0	24	1 256	0	0	30	11 735 928	4 984 222	11 782 000	-0.9%	384 344
0	48	2 848	0	0	53	20 529 158	14 929 300	18 985 000	2.6%	689 656
1	36	3 015	0	0	44	7 264 949	10 003 952	16 385 000	0.8%	684 615
0	32	2 574	0	0	36	10 571 261	7 832 000	12 518 000	2.1%	585 940
0	64	4 094	0	0	45	9 477 407	16 144 900	18 967 000	3.7%	846 768

		Année d'acqui- sition	Année de construc- tion	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
Männedorf	Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10
Männedorf	Mettenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12
Meilen	Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 931	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012		5 054	3	0	3	12	16
Opfikon	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 209	1	6	9	3	5
Opfikon	Schaffhauserstrasse 129	2022	1960		674	1	16	0	0	0
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Pully	Chemin de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5
Rapperswil-Jona	Feldeggstrasse 1/3, 5, Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8
Rapperswil-Jona	Neuhüsli-Park 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19
Rapperswil-Jona	Oberwiesstrasse 5	2003	1975	2007	3 724	1	10	0	10	10
Rapperswil-Jona	Rainstrasse 4/6, 8-18	1959	1962	2003	11 364	7	0	24	34	34
Root	Luzernerstrasse 2 a/b/c, 2 d	2008	2008		6 705	2	0	16	9	15
Rüschlikon	Säumerstrasse 9-13	2000	2001		4 496	3	0	0	9	12
Rüti (ZH)	Bachtelstrasse 20/20a, 22/22a, 24b	1962	1965	1997	4 954	3	0	4	20	20
Schlieren	Urdorferstrasse 87-93	2006	2006		4 519	4	0	0	4	28
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 50/52/54	1962	1963	2002	2 058	1	0	0	16	8
Spreitenbach	Bahnhofstrasse 56/58	1962	1963	2002	5 629	1	0	22	22	22
Saint-Gall	Lettenstrasse 10/10a, Espenmosstrasse 10/12	2006	2007		3 177	1	0	3	15	19
Saint-Gall	Rosenbergweg 19	1958	1953	1991	2 406	1	5	0	4	4
Saint-Gall	Vonwilstrasse 51	1958	1957	1991	1 838	1	16	13	14	3
Stäfa	Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	4 394	2	0	4	40	8
Thun	Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	1 571	1	3	8	2	6
Unterenfelden	Fliederweg 15, 17/19	2004	2006		3 359	2	0	0	5	16
Uster	Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83	1958	1955	2000	1 903	1	3	4	17	1
Uster	Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9
Uster	Falmenstrasse 2 a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012	2023	2 105	1	0	10	20	1
Uster	Falmenstrasse 4	2007	1964	2013	3 619	1	1	1	18	1
Wallisellen	Riedenerstrasse 1/3, Rosenbergstrasse 68/70	1958	1959	2001	4 336	2	0	20	12	12
Wetzikon	Messikommerstrasse 54/56	2003	2004		1 895	1	0	0	2	16
Wetzikon	Rosinlistrasse 1/3, 5	2009	2011	2023	4 640	2	0	10	14	16
Wil	St. Gallerstrasse 53	2000	1966	2022	5 328	1	0	10	26	11
Winterthur	Eichenweg 10/12	1959	1959	2003	1 295	1	0	5	8	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 60	1959	1960	2003	1 025	1	0	3	3	3
Winterthur	Guggenbühlstrasse 61/63	1959	1961	2003	1 308	1	0	0	12	0
Winterthur	Gutstrasse 11/13	1963	1965	2010	2 198	1	25	12	0	0
Winterthur	Lindbergstrasse 20/22	1955	1955	1998	2 020	1	3	3	9	6
Winterthur	Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6
Winterthur ²⁾	Mooswiesenweg 23	2023	1959	2003	1 423	1	0	6	6	6
Winterthur	Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 043	1	0	0	7	5
Winterthur	Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5
Yverdon-les-Bains	Chemin de Sous-Bois 10	2021	1970	2017	3 035	1	40	5	6	0
Zoug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Zoug	Baarerstrasse 147	2005	2007		924	1	0	0	8	8
Zoug	Eschenring 11	1999	2000		955	1	0	0	1	9

5								Valeur	Valeur vénale	Taux de	Produits bruts
pièces	Total	Logements	Magasins /	Industrie / res-	Garages /	Prix de re-	d'assurance	estimée	perte sur	loyers ¹⁾	encaissés
et plus	Logements	m ²	bureaux m ²	taurants m ²	PP / divers	vient (CHF)	(CHF)	(CHF)			(CHF)
1	29	2 493	103	0	45	13 064 849	12 909 990	19 077 000	2.0%	687 877	
6	26	2 180	0	0	29	7 454 800	8 531 269	13 486 000	0.1%	509 258	
0	38	2 910	69	0	41	14 858 550	11 505 671	23 340 000	0.1%	793 193	
3	34	3 230	0	0	43	17 932 018	12 259 000	17 813 000	2.4%	801 707	
0	23	1 262	214	0	17	3 863 333	6 269 152	7 796 000	0.2%	392 608	
0	16	260	240	0	16	5 048 092	2 301 313	5 362 000	4.3%	187 579	
0	30	2 510	0	0	32	10 456 686	7 721 600	12 243 000	0.4%	577 117	
0	36	2 282	0	0	15	5 059 372	8 300 920	12 104 000	0.1%	506 452	
0	48	2 449	0	0	34	7 054 071	9 935 408	14 514 000	-0.9%	615 625	
19	26	3 306	0	0	43	9 241 310	13 938 375	19 109 000	1.0%	703 323	
0	56	3 919	0	0	61	12 752 359	13 448 900	23 796 000	1.4%	936 465	
3	92	6 733	0	0	101	26 777 766	23 930 600	43 193 000	0.7%	1 567 400	
0	30	2 060	0	0	25	11 020 549	6 221 400	12 761 000	0.4%	437 456	
4	96	7 346	0	0	74	15 635 253	21 224 200	36 248 000	0.7%	1 536 742	
0	40	3 538	227	154	74	17 066 043	13 009 822	19 582 000	1.1%	907 339	
0	21	2 424	0	0	38	13 316 728	10 344 234	19 479 000	0.3%	695 022	
0	44	2 963	0	0	29	6 629 298	8 753 762	12 045 000	0.4%	644 136	
0	32	3 584	0	0	62	18 094 431	10 488 927	22 916 000	0.0%	902 125	
0	24	1 768	0	0	8	4 275 382	5 650 000	8 875 000	0.0%	392 120	
0	66	4 422	0	0	56	9 795 852	14 376 000	19 715 000	0.0%	957 358	
4	41	4 592	271	174	68	18 169 364	19 222 000	20 650 000	1.2%	940 468	
0	13	690	300	18	16	1 331 234	3 903 300	3 052 000	2.8%	188 330	
0	46	2 881	0	0	24	11 580 847	10 305 100	14 946 000	8.8%	483 004	
0	52	3 288	0	0	59	8 521 586	15 581 923	24 486 000	0.7%	862 592	
4	23	1 661	0	0	10	4 652 647	6 342 800	8 262 000	6.9%	358 315	
3	24	2 551	0	0	31	9 499 976	10 806 000	10 294 000	2.5%	516 522	
0	25	1 657	0	0	10	3 800 355	6 338 920	10 893 000	0.0%	399 450	
0	21	1 462	0	0	22	2 890 002	5 526 256	7 147 000	1.1%	311 866	
0	31	2 736	519	0	66	17 145 349	14 522 604	26 101 000	0.0%	956 594	
1	22	1 527	130	0	0	7 054 505	6 489 850	8 633 000	0.0%	360 131	
0	44	3 092	0	76	28	6 881 387	12 149 670	19 915 000	0.1%	765 079	
0	18	1 884	0	0	18	7 853 695	7 862 752	11 235 000	0.4%	466 270	
0	40	3 570	32	0	46	18 258 767	12 421 454	23 042 000	0.2%	895 925	
0	47	3 486	0	100	55	17 285 989	11 328 400	16 070 000	3.7%	716 029	
1	17	1 163	0	0	11	2 641 328	4 144 659	7 739 000	-0.6%	296 893	
0	9	630	0	0	4	1 427 988	2 670 244	4 007 000	0.4%	148 464	
0	12	780	0	0	3	1 687 692	3 633 854	4 955 000	0.0%	197 554	
0	37	1 517	0	0	22	4 795 387	6 083 501	14 400 000	0.5%	489 590	
0	21	1 198	0	0	8	2 748 347	5 073 464	8 116 000	0.0%	310 692	
0	22	1 526	0	0	30	3 613 640	7 377 872	10 829 000	0.4%	390 240	
0	18	1 152	0	0	9	7 019 837	3 979 761	7 187 000	0.0%	203 674	
0	12	876	0	0	12	1 844 334	3 320 390	5 784 000	-3.5%	235 801	
0	17	1 101	0	100	11	2 179 334	4 597 464	6 382 000	0.0%	287 323	
0	51	1 707	0	0	28	14 930 952	9 494 822	14 496 000	0.3%	532 585	
3	39	3 923	0	0	49	13 867 095	16 937 348	27 891 000	0.3%	1 166 343	
2	18	2 162	598	0	33	14 949 283	11 647 508	26 350 000	0.3%	905 665	
5	15	1 823	0	0	15	6 579 736	6 137 862	14 410 000	0.0%	481 509	

		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
Zurich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6
Zurich	Birchstrasse 133/135	1998	1998		790	1	0	4	11	4
Zurich	Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950 2021	2003	4 092	4	0	10	17	3
Zurich	Edenstrasse 5	2002	2001		515	1	0	8	4	0
Zurich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zurich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000		2 402	2	1	7	2	5
Zurich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	9	6
Zurich	Hinterbergstrasse 104-106	2006	2006		2 095	2	0	2	3	3
Zurich	Hinterbergstrasse 108-110	1955	2017		1 948	2	0	8	2	2
Zurich	Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000	2 236	1	0	8	0	16
Zurich	Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000	1 016	1	0	0	16	0
Zurich	Nordstrasse 166-168	2020	1965	2017	837	2	13	6	1	0
Zurich ³⁾	Regensdorferstrasse 65-69	1959	2024		2 669	3	1	13	9	7
Zurich	Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0
Zurich	Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29
Zurich	Witikonstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total					396 200	228	266	651	1 406	982

Dont en droit de superficie

Zoug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Total					2 498	2	0	6	13	17

² Acquisition en septembre 2023³⁾ fin des travaux au 1er mai 2024**IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL**

Bâle	Nauenstrasse 63/63A	2018	1931		1 021	1	0	0	0	1
Bâle	Nauenstrasse 65	2021	1924		521	1	0	0	0	0
Genève	Rue Neuve-du-Molard 10	2022	1894	2016	164	1	0	0	3	2
Regensdorf	Althardstrasse 10	2018	1982		7 714	1	0	0	0	0
Winterthour	Tössfeldstrasse 35-37	2020	1992	2022	13 343	2	0	0	1	2
Zurich	Flüelastrasse 6-12	2022	1944 1974 1982		3 734	3	0	0	0	1
Zurich	Konradstrasse 20	1974	1894	1983	752	1	0	5	0	0
Zurich	Rämistrasse 28-30	2018	1837	2019	744	2	0	0	0	0
Total					27 993	12	0	5	4	6

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / res- taurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers ¹⁾	Produits bruts encaissés (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 453 439	12 987 000	0.8%	430 784
0	19	1 407	0	0	15	6 061 261	5 741 024	12 778 000	0.5%	431 265
4	34	2 470	0	126	37	14 378 036	13 571 757	25 196 000	2.3%	819 941
0	12	793	148	0	15	5 216 499	5 143 122	9 063 000	0.1%	321 779
4	6	718	0	0	0	10 233 317	5 859 444	10 917 000	-1.0%	315 167
8	23	2 192	197	0	29	11 386 932	13 467 318	20 493 000	0.1%	651 226
0	15	1 393	0	0	8	5 364 911	7 186 264	17 525 000	3.6%	496 925
3	11	1 407	0	0	31	8 744 397	8 626 048	21 065 000	1.6%	604 343
0	12	1 001	0	0	15	12 577 606	6 536 293	19 355 000	1.3%	518 667
0	24	1 576	0	0	15	3 831 999	6 408 562	14 050 000	0.1%	428 441
0	16	960	0	0	3	2 331 853	3 715 145	8 718 000	0.0%	274 517
0	20	655	78	0	13	16 350 286	4 446 478	16 486 000	1.7%	428 408
2	32	2 519	0	0	27	19 955 091	0	47 248 000	11.7%	228 520
0	32	1 683	326	0	31	7 076 085	10 164 444	20 564 000	1.1%	721 146
3	60	6 296	0	0	78	24 633 712	21 977 268	50 022 000	0.9%	1 677 290
0	21	1 089	0	0	17	7 837 953	6 638 458	16 558 000	2.5%	492 536
201	3 506	273 798	4 677	3 934	3 762	1 187 800 835	1 121 479 289	1 853 313 000	1.0%	70 000 750
3	39	3 923	0	0	49	13 867 095	16 937 348	27 891 000	0.3%	1 166 343
3	39	3 923	0	0	49	13 867 095	16 937 348	27 891 000	0.3%	1 166 343
0	1	103	2 384	107	16	14 568 676	10 428 000	15 096 000	8.3%	516 320
0	0	0	785	907	0	8 531 326	5 497 000	8 123 000	0.0%	120 000
0	5	316	327	0	3	34 252 029	8 163 200	32 948 000	0.7%	865 103
0	0	0	8 688	1 177	227	29 265 289	37 963 926	29 925 000	6.9%	1 724 504
0	3	300	5 193	2 558	310	58 645 975	47 073 452	52 472 000	19.6%	1 390 823
0	1	119	3 614	5 080	58	43 466 951	28 655 200	44 435 000	3.5%	1 488 333
0	5	378	1 203	0	1	7 984 515	7 488 345	18 464 000	0.5%	366 448
0	0	0	1 324	162	12	14 961 079	10 588 097	16 476 000	0.3%	551 621
0	15	1 217	23 517	9 991	627	211 675 840	155 857 220	217 939 000	7.6%	7 023 152

		Année d'acquisi- tion	Année de construc- tion	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 À USAGE MIXTE										
Aarau	Blumenweg 11, 12, Pfrundweg 14	2005	1983	2022	3 780	3	0	4	2	9
Aarburg	Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 2	2016	2018		28 015	2	0	87	1	7
Adliswil	Kronenstrasse 3, Kilchbergstrasse 4-6b	2002	1984	2012	5 091	1	6	7	6	10
Muri AG	Aarauerstrasse 6-12	2013	2015		5 196	1	7	28	14	1
Wettingen	Landstrasse 85a/85b, 87, Stiegelenstrasse 18	2005	2006		2 747	3	0	1	14	25
Zurich	Nansenstrasse 4	1959	1959	2007	314	1	1	3	3	5
Zurich	Rennweg 15	1999	1377	2018	344	1	0	1	4	0
Zurich	Seefeldstrasse 96	1996	1952	2005	980	1	4	8	8	0
Total					46 467	13	18	139	52	57

TERRAINS À BATIR, Y COMPRIS OBJETS EN DÉMOLITION ET EN COURS DE CONSTRUCTION										
Berne	Wankdorfcity 3 / Projet de developement	2004			33 759					
Berne	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004								
Lausanne	Chemin de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	13	11	5	4
Total					35 493	2	13	11	5	4

Dont en droit de superficie

Berne	Wankdorfcity 3 / Projet de developement	2004			33 759					
Berne	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004								
Total					33 759	0	0	0	0	0

RÉCAPITULATIF										
Immeubles d'habitation					396 200	228	266	651	1 406	982
- dont en droit de superficie					2 498	2	0	6	13	17
Immeubles à usage commercial					27 993	12	0	5	4	6
Immeubles à usage mixte					46 467	13	18	139	52	57
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction					35 493	2	13	11	5	4
- dont en droit de superficie					33 759	0	0	0	0	0
Total					506 153	255	297	806	1 467	1 049

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 (CHF)
2	17	1 564	337	0	35	11 897 765	6 959 000	14 878 000	1.6%	455 124
0	95	6 096	1 266	73	169	41 172 258	35 873 000	36 756 000	2.8%	1 752 965
3	32	2 592	928	217	92	21 704 415	20 514 005	27 602 000	1.6%	1 221 800
0	50	3 369	1 051	0	60	23 108 351	16 257 000	25 387 000	0.5%	1 153 943
2	42	3 928	1 113	0	76	31 469 905	23 256 000	31 274 000	1.8%	1 409 255
0	12	806	241	0	11	3 238 477	5 105 100	10 358 000	3.9%	361 749
0	5	480	414	0	0	13 798 985	11 512 234	26 072 000	0.0%	716 548
1	21	1 446	280	160	15	8 673 558	9 264 586	20 538 000	0.0%	673 831
8	274	20 281	5 630	450	458	155 063 714	128 740 925	192 865 000	1.6%	7 745 213

						46 613 322	50 253 700	27 557 000	10.8%	1 088 868
						16 076 656	0	20 212 000	0.0%	0
0	33	1 295	0	0	1	5 661 659	7 273 408	13 171 000	14.8%	143 298
0	33	1 295	0	0	1	68 351 637	57 527 108	60 940 000	11.2%	1 232 165

						46 613 322	50 253 700	27 557 000	-	1 088 868
						16 076 656	0	20 212 000	-	0
0	0	0	0	0	0	62 689 978	50 253 700	47 769 000	10.8%	1 088 868

201	3 506	273 798	4 677	3 934	3 762	1 187 800 835	1 121 479 289	1 853 313 000	1.0%	70 000 750
3	39	3 923	0	0	49	13 867 095	16 937 348	27 891 000	0.3%	1 166 343
0	15	1 217	23 517	9 991	627	211 675 840	155 857 220	217 939 000	7.6%	7 023 152
8	274	20 281	5 630	450	458	155 063 714	128 740 925	192 865 000	1.6%	7 745 213
0	33	1 295	0	0	1	68 351 637	57 527 108	60 940 000	11.2%	1 232 165
0	0	0	0	0	0	62 689 978	50 253 700	47 769 000	10.8%	1 088 868
209	3 828	296 590	33 824	14 375	4 848	1 622 892 025	1 463 604 543	2 325 057 000	1.8%	86 001 281





IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Immofonds Asset Management AG

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

