



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Fonds suisse de placements immobiliers

# Rapport semestriel

au 31 décembre 2023





## Table des matières

Organisation	4
Chiffres-clés	5
Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 2023/2024	7
Compte de fortune	8
Compte de résultat	9
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	10
Annexe	12
Portefeuille de biens immobiliers au 31 décembre 2023	14

Le rapport semestriel 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: Berne, Wankdorfcity 3 (photographie: Adrian Moser; visualisation: bloomimages GmbH)

## Organisation

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

## Chiffres-clés

(Chiffres non vérifiés)

Données de référence	31.12.2023	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	401.60	408.35	-1.7%
Prix de rachat par part en CHF	394.00	400.00	-1.5%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	548.00	582.00	-5.8%
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	520.00	540.00	-3.7%
Agio / disagio	29.5%	32.2%	-8.6%

### Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 585.8	1 557.9	1.8%
Valeur vénale des immeubles	2 200.4	2 172.5	1.3%
Fortune totale du fonds	2 225.5	2 196.2	1.3%
Dette portant intérêt	590.1	538.9	9.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	26.8%	24.8%	8.1%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.70%	1.60%	6.6%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	4.12	4.16	-0.8%
Fortune nette du fonds	1 410.3	1 434.0	-1.6%
Capitalisation boursière	1 826.0	1 896.2	-3.7%

### Compte de résultat (en millions de CHF)

	1er semestre 2023/2024	1er semestre 2022/2023	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	42.3	41.2	2.7%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) <sup>1)</sup>	2.1%	1.9%	8.5%
Frais d'entretien usuels et de réparation	2.9	2.6	9.4%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	23.8	24.4	-2.6%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	0.0	0.0	0.0%
Résultat total	23.8	24.4	-2.6%

### Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF <sup>2)</sup>	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) au cours du 30.06.	2.5	2.6	-3.8%
Coefficient de distribution au 30.06.	99.9	97.2	2.8%
Rendement des fonds propres (ROE) 1er semestre	1.7	1.7	-5.3%
Rendement du capital investi (ROIC) 1er semestre	1.3	1.3	-2.7%
Rendement de placement 1er semestre	1.7	1.8	-5.7%
Performance 1er semestre	-1.1	2.9	-139.8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74.3	74.0	0.4%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV)) 1er semestre	0.31	0.32	-3.7%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (MV)) 1er semestre	0.37	0.36	0.8%

### Indices environnementaux<sup>2)</sup>

	30.06.2023	30.06.2022	Variation
Taux de couverture en % SRE	97.3	97.3	0.0%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	30.0	26.0	15.4%
Consommation d'énergie en kWh <sup>3)</sup>	51 896 203	53 903 000	-3.7%
Intensité énergétique en kWh par m <sup>2</sup> SRE	127.2	134.7	-5.6%
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2</sub> eq	6 424 456	6 739 000	-4.7%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2</sub> eq par m <sup>2</sup> SRE	15.7	16.8	-6.5%

<sup>1)</sup> Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs; y compris les immeubles en développement

<sup>2)</sup> Distribution de l'année précédente

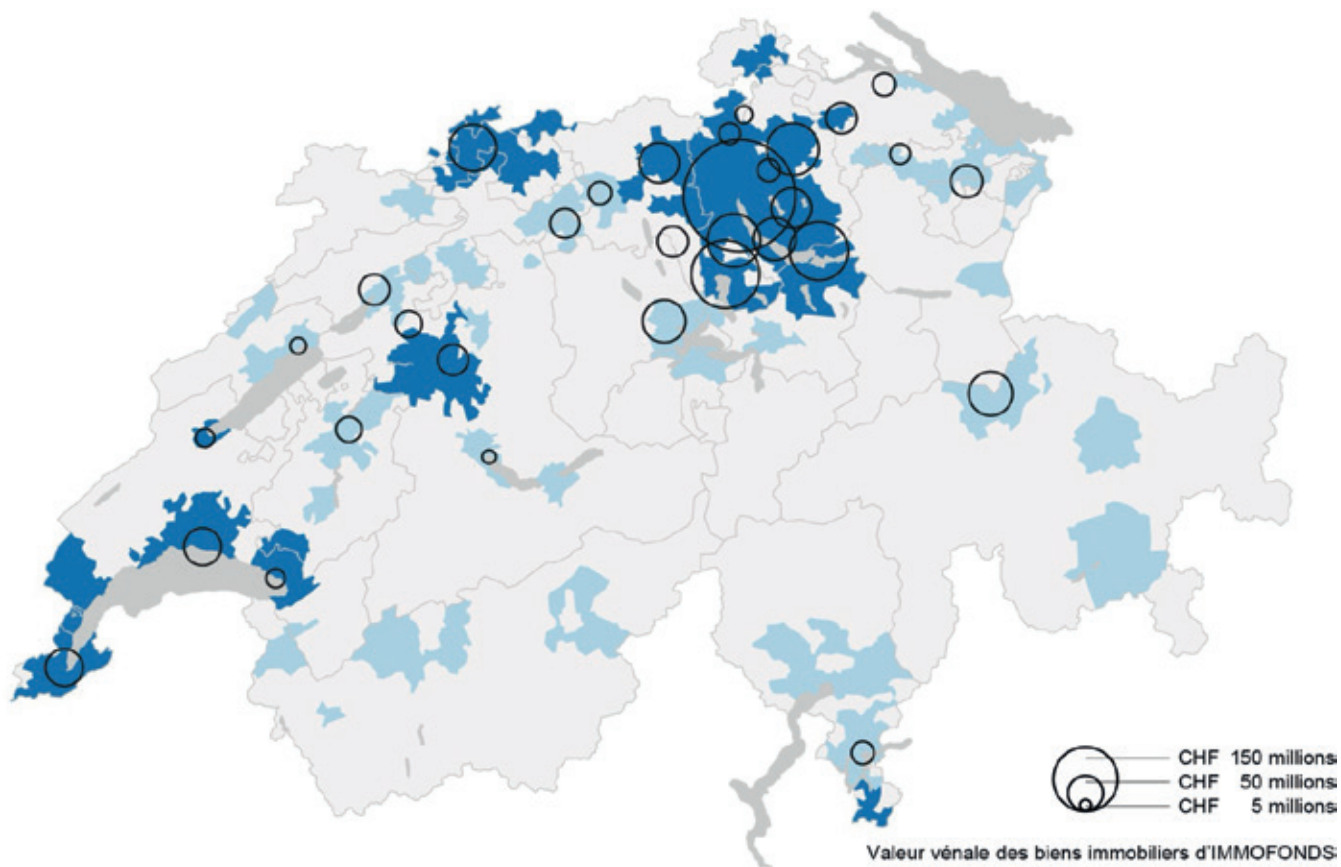
<sup>3)</sup> Selon circulaire 04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; au 30 juin 2023

<sup>4)</sup> inclus électricité consommée par le locataire

Les données historiques de performance ne sont pas garanties 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.

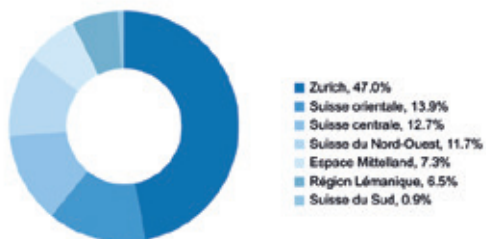


## Sites immobiliers

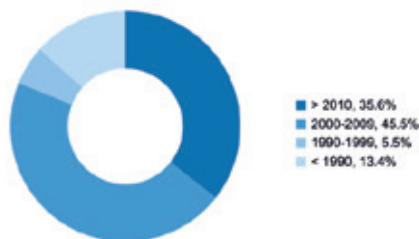


Sur cette carte, les cinq régions métropolitaines figurent en bleu foncé et les autres agglomérations en bleu clair. (Source : OFS)

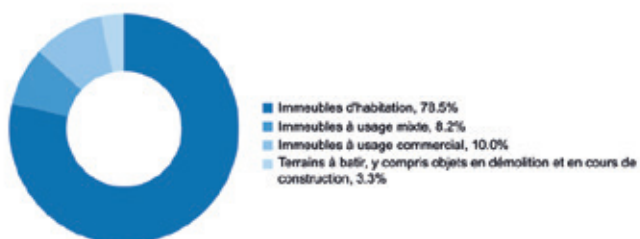
### Répartition des objets par région (sur la base de la valeur vénale)



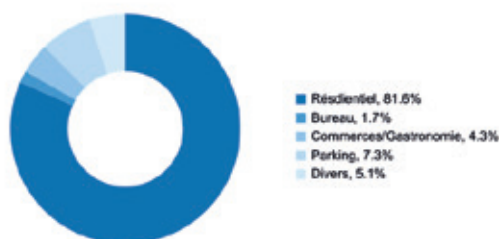
### Date de construction ou de rénovation des objets (sur la base de la valeur vénale)



### Bien immobilier selon l'utilisation (sur la base de la valeur vénale)



### Bien immobilier selon l'utilisation (sur la base du revenu locatif au 31 décembre 2023, valeur actualisée)



## Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 23/24

**Compte tenu du contexte difficile, IMMOFONDS peut se réjouir d'un premier semestre 2023/2024 solide. Les revenus locatifs ont augmenté de 2.7%, atteignant CHF 42.3 millions. Fin 2023, la valeur vénale du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 2.2 milliards.**

Au premier semestre de l'exercice 2023/2024, IMMOFONDS s'est concentré sur le développement des immeubles existants. Un immeuble a été acheté pour regroupement à Winterthour (Mooswiesenweg 23). Cette acquisition rend possible le développement global et à long terme de la zone d'Oberwinterthour. La mise en œuvre systématique de la stratégie ESG s'est poursuivie. Le remplacement des systèmes de chauffage à énergie fossile et le développement du photovoltaïque étaient au premier plan.

### Des revenus locatifs plus élevés

L'augmentation des revenus locatifs en glissement annuel s'explique pour deux raisons. Les acquisitions et les hausses des loyers basées sur le taux d'intérêt de référence ont chacune contribué à hauteur d'environ CHF 0.6 million. Le taux de perte sur loyers a connu une légère hausse de 2.1% (1.9% l'année précédente). Ce changement est principalement dû au fait que les biens locatifs dans des immeubles en rénovation, ou qui seront bientôt remplacés, ne sont plus loués. La réussite de la location n'est apparue que partiellement dans le compte de résultat. D'un point de vue opérationnel, le résultat a certes augmenté, mais des frais de financement élevés sont venus assombrir le tableau. Le revenu net et le résultat total accusent une chute de 2.6%, et arrivent tous deux à CHF 23.8 millions.

Fin 2023, le portefeuille d'IMMOFONDS comprenait 136 immeubles d'une valeur de CHF 2.2 milliards, soit une augmentation de CHF 28 millions par rapport à juin 2023, réalisée grâce à des investissements.

### Développement continu du portefeuille

La construction du nouveau bâtiment de la Regensdorferstrasse à Zurich progresse. La première mise en location s'est bien passée. Fin 2023, près de la moitié des 32 appartements était déjà louée sur plan. Les emménagements sont prévus en avril et en mai. Les travaux de construction d'un bâtiment annexe comprenant huit petits appartements ont commencé au Blumenweg, à Aarau. Ils seront disponibles à la location à l'automne 2024. La rénovation de l'immeuble de Saint-Galle (Vonwilstrasse) avance comme prévu. Le permis de construire pour la rénovation d'un immeuble à Rapperswil-Jona (Oberwiesstrasse) a été accordé. D'autres projets sont prévus, par exemple à Bâle et à Prilly.

IMMOFONDS a progressé en matière de décarbonisation de son portefeuille. Des systèmes de chauffage durables ont ainsi été installés dans 324 appartements. Trois installations photovoltaïques supplémentaires d'une capacité annuelle avoisinant les 200 000 kWh viennent compléter l'offre en énergie solaire. En outre, la première enquête complète auprès des locataires (d'appartements) a été réalisée.

### Début des travaux de Wankdorfcity 3

Le grand projet Wankdorfcity 3 à Berne était au cœur du travail d'IMMOFONDS au premier semestre 2023/2024. Un nouveau quartier d'une superficie totale de plus de 100 000 m<sup>2</sup> va voir le jour sur un terrain d'environ 34 000 m<sup>2</sup>. Cette «ville empilée» et sa terrasse assurant la jonction entre les bâtiments devraient être achevées d'ici 2029. La construction a débuté en juin 2023. Le bâtiment de services situé Adamstrasse 6 sera le premier à sortir de terre. Des précontrats de location ont été conclus pour toutes les surfaces. Les emménagements sont prévus pour mai 2025.

Les demandes de permis de construire pour la rénovation de la Shedhalle et de son bâtiment de tête ont été déposées. Neuf tiny houses seront par ailleurs construites sur le bâtiment du magasin. Les travaux de rénovation se dérouleront en deux étapes, la première devant être achevée mi-2026.

### Distribution de dividendes constante

En octobre, le fonds a versé CHF 13.50 par part aux investisseurs. Sur la base du cours boursier du 30 juin 2023, cela correspond à un rendement sur distribution de 2.5%. Fin 2023, le cours de clôture atteignait CHF 520 par part. Il comprend un agio de 29.5% sur la valeur d'inventaire par part (CHF 401.60).

### Perspectives

Une hausse des revenus locatifs de l'IMMOFONDS est prévue pour 2023/2024 par rapport à l'année précédente. Les changements de loyer consécutifs au doublement du taux d'intérêt de référence y contribueront. Les premiers rendements générés par la nouvelle location Regensdorferstrasse à Zurich y participeront également. La demande de permis de construire pour le projet principal de Wankdorfcity 3, à Berne, est prévue au deuxième semestre 2023/2024.

## Compte de fortune en CHF (chiffres non vérifiés)

	31.12.2023	30.06.2023	Variation
<b>ACTIFS</b>			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	4 989 279	3 834 429	30.1%
<b>Immeubles et terrains</b>			
Immeubles d'habitation	1 727 414 397	1 713 202 000	0.8%
Immeubles à usage commercial	220 593 668	219 549 000	0.5%
Immeubles à usage mixte	179 659 823	178 599 000	0.6%
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction	72 739 360	61 147 000	19.0%
<b>Total des immeubles et terrains</b>	<b>2 200 407 248</b>	<b>2 172 497 000</b>	<b>1.3%</b>
Autres actifs	20 082 396	19 913 170	0.8%
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2 225 478 923</b>	<b>2 196 244 599</b>	<b>1.3%</b>
<b>PASSIFS</b>			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	167 100 000	118 900 000	40.5%
- autres engagements à court terme <sup>1)</sup>	39 663 169	37 993 769	4.4%
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%
<b>Total engagements</b>	<b>629 763 169</b>	<b>576 893 769</b>	<b>9.2%</b>
<b>Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1 595 715 754</b>	<b>1 619 350 830</b>	<b>-1.5%</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	185 400 000	185 400 000	0.0%
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1 410 315 754</b>	<b>1 433 950 830</b>	<b>-1.6%</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>			
Etat au 1 <sup>er</sup> 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	
<b>Valeur d'inventaire d'une part</b>	<b>401.60</b>	<b>408.35</b>	<b>-1.7%</b>
<b>Informations concernant le bilan</b>			
Montant du compte d'amortissement des terrains	12 450 000	12 450 000	0.0%
Montant du compte de provisions pour réparations futures <sup>1)</sup>	88 536 622	88 536 622	0.0%
Montant total des engagements contractuels de paiement après la date de clôture pour les terrains ainsi que pour les mandats de construction et les investissements dans des biens immobiliers	74 995 470	38 369 439	95.5%
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>			
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%
	<b>1 386 544 986</b>	<b>1 346 820 185</b>	<b>2.9%</b>
Solde afflux de fonds émissions/rachats	0	0	0.0%
Résultat total	23 770 768	87 130 645	-72.7%
Prélèvement/Allocation Fonds d'amortissement	0	0	0.0%
Prélèvement/Allocation Provisions	0	0	0.0%
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>1 410 315 754</b>	<b>1 433 950 830</b>	<b>-1.6%</b>

<sup>1</sup> 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 (chiffres non vérifiés)

	1er semestre 2023/2024	1er semestre 2022/2023	Variation
<b>REVENUS</b>			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	42 298 978	41 178 873	2.7%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	370 299	0	0.0%
Autres revenus	135 977	102 459	32.7%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	0	0	0.0%
<b>Total des revenus</b>	<b>42 805 254</b>	<b>41 281 332</b>	<b>3.7%</b>
<b>CHARGES</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	5 021 218	3 375 534	48.8%
Frais d'entretien usuels et de réparation	2 867 689	2 620 448	9.4%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- <i>Frais immobiliers</i>	1 425 650	1 194 350	19.4%
- <i>Frais d'administration</i> <sup>1)</sup>	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	2 885 544	2 962 755	-2.6%
Frais d'évaluation et de révision <sup>2)</sup>	44 429	74 301	-40.2%
Amortissements sur terrains			
- <i>Versement au fonds d'amortissement</i>	0	0	0.0%
Provisions pour réparations futures			
- <i>Dissolution</i>	0	0	0.0%
- <i>Versement</i>	0	0	0.0%
Total des modifications	0	0	0.0%
Elimination des provisions pour réparations futures <sup>3)</sup>	0	0	0.0%
Rémunération réglementaire			
- <i>la direction du fonds</i>	6 674 652	6 414 563	4.1%
- <i>la banque dépositaire</i> <sup>1)</sup>	0	0	0.0%
Autres charges	115 304	241 384	-52.2%
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%
<b>Total des charges</b>	<b>19 034 486</b>	<b>16 883 335</b>	<b>12.7%</b>
<b>Revenu net</b>	<b>23 770 768</b>	<b>24 397 997</b>	<b>-2.6%</b>
Gains et pertes de capital réalisées <sup>4)</sup>	0	0	0.0%
<b>Résultat réalisé</b>	<b>23 770 768</b>	<b>24 397 997</b>	<b>-2.6%</b>
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	0	0	0.0%
<b>Résultat total</b>	<b>23 770 768</b>	<b>24 397 997</b>	<b>-2.6%</b>

<sup>1</sup> Versé à la direction du fonds par prélèvement sur la rémunération réglementaire.

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

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

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

## 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) 31.12.2023
<b>Hypothèques à court terme rémunérées</b>					
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
<b>Total hypothèques à court terme rémunérées</b>		<b>25 000 000</b>	<b>0</b>	<b>- 25 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<b>Avances à terme</b>					
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	0	20 000 000
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	0	7 000 000
30.11.2023 - 31.01.2024	2.07%	0	58 400 000	0	58 400 000
27.12.2023 - 31.01.2024	2.10%	0	2 000 000	0	2 000 000
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	16 700 000	0	16 700 000
29.12.2023 - 31.01.2024	2.06%	0	6 000 000	0	6 000 000
<b>Total avances à terme</b>		<b>93 900 000</b>	<b>646 600 000</b>	<b>- 630 400 000</b>	<b>110 100 000</b>
<b>Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		<b>118 900 000</b>	<b>646 600 000</b>	<b>-655 400 000</b>	<b>167 100 000</b>

## 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) 31.12.2023
<b>Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années</b>					
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
<b>Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années</b>		<b>245 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>203 000 000</b>
<b>Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années</b>					
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
<b>Total hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années</b>		<b>175 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>0</b>	<b>220 000 000</b>
<b>Total hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		<b>420 000 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>0</b>	<b>423 000 000</b>
<b>Total général</b>		<b>538 900 000</b>	<b>706 600 000</b>	<b>-655 400 000</b>	<b>590 100 000</b>

## Annexe

### Informations sur les produits dérivés

Aucun produit dérivé n'est utilisé

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

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 effectuée sur l'ensemble du portefeuille. Les investissements qui créent de la plus-value ont été ajoutés à la valeur vénale de la dernière évaluation du 30 juin 2022. En cas d'acquisitions supplémentaires durant la période sous revue, une évaluation est réalisée selon les principes de l'art. 84, al. 2, let. c de l'OPC-FINMA. Les autres actifs sont comptabilisés à leur valeur nominale par rapport aux coûts.

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)
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 frais accessoires à la charge des investisseurs

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

### Etat locatif de plus de 5% par locataire

Aucun

### Evénements postérieurs à la date clôture

Aucun

### Changements du contrat de fonds

Aucune modification du contrat de fonds n'est intervenue au cours de la période de référence écoulée.

### 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 100% du capital social de chacune des sociétés listées.

### Affaires revêtant une importance économique ou juridique particulière (art. 89 al. 1g LPCC)

Aucun







## Portefeuille de biens immobiliers au 31 décembre 2023

		Année d'acqui- sition	Année de cons- truction	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
<b>IMMEUBLES D'HABITATION</b>										
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	Röhrliberg 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	10	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	Schöngrundstrasse 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 <sup>2</sup>	Magasins / bureaux m <sup>2</sup>	Industrie / res- taurants m <sup>2</sup>	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers <sup>1)</sup>	Produits bruts encaissés 1er semestre (CHF)
0	66	5 733	0	0	109	38 912 368	23 298 991	42 776 805	1.4%	848 697
2	54	6 800	604	0	73	38 653 119	38 911 848	59 094 000	0.3%	1 048 335
0	24	1 567	0	0	19	3 344 213	6 246 414	8 176 359	0.3%	180 550
0	24	1 536	0	0	32	8 181 296	7 332 000	10 764 993	4.8%	214 132
6	24	2 744	0	0	49	13 968 023	9 957 000	16 807 966	0.6%	338 134
9	31	3 689	0	0	35	18 431 151	15 554 024	22 692 151	0.5%	450 140
0	36	2 376	0	0	25	5 426 904	7 455 799	12 504 000	0.0%	273 124
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 550 817	10 882 000	0.9%	206 253
2	17	1 574	0	0	21	6 706 598	5 969 563	11 377 000	-1.1%	229 437
0	24	1 632	0	0	43	7 269 498	8 216 000	14 814 666	0.1%	248 319
0	25	1 647	300	0	4	3 693 275	6 235 000	9 479 986	4.5%	214 620
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 634 000	6 995 000	0.4%	161 030
0	15	1 075	0	0	13	3 199 079	4 136 600	7 593 000	0.1%	142 245
0	32	2 052	0	0	12	6 325 356	7 732 600	9 060 000	0.0%	222 331
6	24	2 716	0	0	40	8 140 542	9 774 600	10 185 000	0.1%	263 361
0	32	1 964	0	0	0	5 472 997	8 479 000	7 019 000	0.0%	199 180
0	45	3 105	0	0	29	8 365 769	12 679 500	13 965 144	0.0%	331 626
0	27	2 628	0	0	39	13 062 134	10 738 500	14 320 292	2.1%	299 835
9	30	4 014	0	0	48	18 032 116	13 874 387	19 665 816	0.8%	430 431
0	41	2 962	0	0	47	20 692 028	19 048 000	25 081 000	0.8%	411 500
0	24	1 546	0	0	17	13 316 366	8 232 000	15 571 000	0.0%	266 225
8	24	2 608	0	0	33	10 558 025	9 838 030	14 987 425	1.0%	312 834
9	30	2 382	0	0	51	10 354 438	9 367 000	16 228 000	0.3%	229 828
0	12	900	0	0	7	3 125 899	3 024 877	4 436 000	0.6%	103 024
0	38	2 860	0	0	23	15 045 193	12 362 536	20 996 088	0.2%	396 040
0	16	1 138	0	0	24	5 647 000	5 509 697	7 748 000	1.0%	148 758
0	32	2 160	0	0	20	3 867 167	7 751 321	9 971 000	0.0%	234 581
0	16	968	0	0	0	2 272 271	3 427 318	5 832 000	0.1%	121 986
13	42	4 475	0	0	108	17 418 703	15 009 079	22 023 000	0.7%	513 892
5	25	2 530	0	0	31	9 401 581	9 946 968	10 723 000	2.2%	249 742
0	32	2 122	0	0	28	5 579 221	7 269 554	12 759 000	1.3%	245 874
0	17	1 260	0	0	15	5 084 134	4 189 299	7 552 000	13.3%	133 897
0	8	492	0	0	8	1 905 160	2 072 633	2 718 000	0.0%	60 240
0	40	3 569	0	0	79	20 065 833	14 716 733	22 950 080	4.3%	482 003
10	40	3 430	0	0	40	6 655 160	10 879 600	10 902 412	0.2%	284 837
5	20	1 780	0	0	20	6 611 280	6 155 100	5 762 952	1.8%	152 295
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	8 714 000	0.3%	203 277
14	15	1 809	0	0	18	25 052 303	9 486 600	22 838 690	1.2%	283 727
2	20	1 559	0	0	23	4 123 748	4 998 960	4 166 000	-0.3%	136 784
3	15	1 287	0	0	26	5 831 040	5 016 450	6 232 000	0.1%	146 438
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	5 935 532	8 212 000	2.4%	164 523
2	17	1 469	0	0	11	7 382 328	5 964 195	7 851 551	0.0%	163 329
0	56	3 760	0	0	53	6 252 470	10 105 148	17 561 058	0.5%	391 122
0	54	3 336	0	0	67	19 591 188	11 998 000	26 920 511	0.9%	486 504
0	45	4 284	323	3 186	155	46 468 353	35 118 000	40 972 000	0.8%	941 533
3	26	2 647	0	0	26	10 620 063	8 700 246	13 511 968	0.2%	278 609
0	33	2 343	0	0	32	5 616 711	7 789 765	11 876 736	0.6%	255 289
8	40	3 708	0	0	48	8 054 105	15 217 254	15 827 301	2.4%	363 162
0	24	1 256	0	0	30	11 714 235	4 806 214	11 632 547	-1.3%	191 421
0	48	2 848	0	0	53	20 280 691	14 929 300	19 397 013	2.7%	342 965
1	36	3 015	0	0	44	7 264 949	9 718 164	16 005 000	0.2%	343 989
0	32	2 574	0	0	36	10 481 320	7 832 000	12 210 746	2.2%	288 408
0	64	4 094	0	0	45	9 418 858	16 144 900	19 043 199	1.8%	426 312

		Année d'acqui- sition	Année de cons- truction	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	Mettlenstrasse 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 <sup>2)</sup>	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 pièces et plus	Total Logements	Logements m <sup>2</sup>	Magasins / bureaux m <sup>2</sup>	Industrie / res- taurants m <sup>2</sup>	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers <sup>1)</sup>	Produits bruts encaissés 1er semestre (CHF)
1	29	2 493	103	0	45	12 881 681	12 259 067	18 233 840	1.9%	338 149
6	26	2 180	0	0	29	7 451 712	8 097 911	12 494 521	0.1%	250 423
0	38	2 910	69	0	41	14 853 168	10 925 552	22 586 727	0.2%	387 573
3	34	3 230	0	0	43	17 930 631	13 147 595	17 267 000	3.7%	388 725
0	23	1 262	214	0	17	3 856 499	5 953 060	7 194 655	0.1%	195 451
0	16	260	240	0	16	5 048 092	2 301 313	5 352 000	6.4%	94 427
0	30	2 510	0	0	32	10 456 686	8 435 600	12 029 000	0.4%	283 620
0	36	2 282	0	0	15	4 890 487	7 882 385	11 998 652	0.2%	247 235
0	48	2 449	0	0	34	6 326 936	9 580 572	15 132 983	-2.8%	311 162
19	26	3 306	0	0	43	9 146 456	13 440 576	18 173 479	1.2%	344 855
0	56	3 919	0	0	61	12 671 164	12 935 300	22 984 882	1.8%	457 227
3	92	6 733	0	0	101	26 063 068	20 726 200	41 224 861	0.7%	770 081
0	30	2 060	0	0	25	8 407 456	6 516 042	9 688 276	0.0%	216 186
4	96	7 346	0	0	74	15 300 917	20 413 150	35 247 043	1.0%	751 710
0	40	3 538	227	154	74	17 066 604	13 009 822	19 260 060	1.3%	444 083
0	21	2 424	0	0	38	13 304 384	9 822 678	18 279 942	0.3%	337 238
0	44	2 963	0	0	29	6 628 500	8 312 394	11 417 000	0.7%	317 376
0	32	3 584	0	0	62	18 094 431	9 960 070	21 864 000	0.0%	443 904
0	24	1 768	0	0	8	4 224 886	5 357 000	8 168 603	0.0%	192 536
0	66	4 422	0	0	56	9 702 564	13 631 000	18 392 430	0.0%	471 397
4	41	4 592	271	174	68	18 169 364	18 487 900	20 044 000	1.0%	465 143
0	13	690	300	18	16	1 326 711	3 754 200	3 050 712	5.4%	90 000
0	46	2 881	0	0	24	9 940 558	9 911 500	12 255 306	4.2%	252 325
0	52	3 288	0	0	59	8 515 384	12 667 300	22 909 000	0.6%	424 000
4	23	1 661	0	0	10	4 521 510	6 342 800	8 208 770	2.4%	185 962
3	24	2 551	0	0	31	9 499 976	10 328 000	9 983 741	1.1%	256 696
0	25	1 657	0	0	10	3 606 845	6 019 310	8 558 061	0.0%	196 632
0	21	1 462	0	0	22	2 861 748	5 247 622	6 841 000	0.1%	153 672
0	31	2 736	519	0	66	17 140 333	13 790 373	24 548 530	0.1%	469 444
1	22	1 527	130	0	0	7 047 101	6 162 629	7 866 000	0.0%	177 119
0	44	3 092	0	76	28	6 881 387	11 537 080	18 732 000	0.0%	377 708
0	18	1 884	0	0	18	7 849 335	6 406 825	10 237 335	0.6%	228 331
0	40	3 570	32	0	46	18 254 542	11 795 161	22 190 410	0.4%	440 168
0	47	3 486	0	100	55	17 246 001	10 895 700	15 405 579	3.5%	356 613
1	17	1 163	0	0	11	2 641 328	3 935 686	7 137 000	0.0%	144 544
0	9	630	0	0	4	1 427 988	2 535 610	3 745 000	0.0%	73 220
0	12	780	0	0	3	1 687 692	3 450 634	4 630 358	0.0%	96 812
0	37	1 517	0	0	22	4 794 000	5 776 769	13 190 000	0.8%	239 568
0	21	1 198	0	0	8	2 714 661	4 817 658	7 684 200	0.1%	152 868
0	22	1 526	0	0	30	3 613 640	7 005 878	9 901 000	0.3%	191 632
0	18	1 152	0	0	9	7 019 837	3 979 761	7 019 837	0.0%	67 802
0	12	876	0	0	12	1 844 334	3 152 976	5 307 000	1.0%	110 906
0	17	1 101	0	100	11	2 179 334	4 365 659	5 822 000	0.0%	140 647
0	51	1 707	0	0	28	14 929 606	9 155 722	14 259 199	0.3%	262 525
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
2	18	2 162	598	0	33	14 949 283	12 028 799	25 197 483	0.4%	445 612
5	15	1 823	0	0	15	6 579 736	6 249 119	14 064 483	0.0%	236 378

		Année d'acqui- sition	Année de cons- truction	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
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	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
<b>Total</b>					<b>393 531</b>	<b>225</b>	<b>265</b>	<b>638</b>	<b>1 398</b>	<b>975</b>

Dont en droit de superficie

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

<sup>2</sup> Acquisition en septembre 2023

<b>IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL</b>										
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
Winterthur	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
<b>Total</b>					<b>27 993</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>6</b>



5 pièces et plus	Total Logements	Logements m <sup>2</sup>	Magasins / bureaux m <sup>2</sup>	Industrie / res- taurants m <sup>2</sup>	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers <sup>1)</sup>	Produits bruts encaissés 1er semestre (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 077 637	12 162 000	0.9%	211 350
0	19	1 407	0	0	15	6 060 000	5 451 561	11 769 000	0.5%	212 493
4	34	2 470	0	126	37	14 145 131	9 370 900	24 365 068	2.8%	400 027
0	12	793	148	0	15	5 215 609	4 883 806	8 599 148	0.1%	158 447
4	6	718	0	0	0	10 233 317	5 564 009	10 207 000	-2.0%	156 053
8	23	2 192	197	0	29	11 386 042	15 971 656	19 372 086	0.0%	319 384
0	15	1 393	0	0	8	5 354 372	6 823 934	16 485 404	1.1%	251 087
3	11	1 407	0	0	31	8 714 232	8 898 522	19 636 737	2.2%	294 752
0	12	1 001	0	0	15	12 571 405	6 206 732	17 679 626	1.5%	254 355
0	24	1 576	0	0	15	3 817 777	6 085 442	13 231 027	0.1%	209 940
0	16	960	0	0	3	2 304 444	3 527 827	8 209 515	0.0%	135 965
0	20	655	78	0	13	16 194 864	4 222 285	15 674 771	2.7%	208 422
0	32	1 683	326	0	31	7 076 085	10 164 444	19 017 000	0.8%	356 347
3	60	6 296	0	0	78	24 632 000	24 125 902	46 753 000	1.5%	817 355
0	21	1 089	0	0	17	7 836 566	6 303 747	15 469 000	2.7%	241 249
<b>198</b>	<b>3 474</b>	<b>271 279</b>	<b>4 677</b>	<b>3 934</b>	<b>3 736</b>	<b>1 158 125 914</b>	<b>1 089 070 775</b>	<b>1 727 414 397</b>	<b>1.0%</b>	<b>34 338 817</b>
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
<b>3</b>	<b>39</b>	<b>3 923</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>13 588 975</b>	<b>16 144 000</b>	<b>25 619 600</b>	<b>0.0%</b>	<b>575 179</b>
0	1	103	2 384	107	16	14 272 454	9 885 000	15 254 716	5.2%	263 566
0	0	0	785	907	0	8 531 326	5 211 000	8 100 000	0.0%	60 000
0	5	316	327	0	3	34 232 534	8 163 200	33 197 523	0.7%	423 404
0	0	0	8 711	1 054	228	29 105 426	36 049 778	29 605 871	5.6%	877 517
0	3	300	5 193	2 364	308	58 262 720	40 924 772	54 977 212	21.6%	680 310
0	1	119	3 614	5 080	58	43 399 765	27 210 401	45 005 899	4.4%	731 020
0	5	378	1 203	0	1	7 962 766	7 110 782	18 981 047	0.0%	184 046
0	0	0	1 324	162	12	14 910 304	10 054 245	15 471 401	0.0%	273 747
<b>0</b>	<b>15</b>	<b>1 217</b>	<b>23 540</b>	<b>9 674</b>	<b>626</b>	<b>210 677 295</b>	<b>144 609 178</b>	<b>220 593 668</b>	<b>7.7%</b>	<b>3 493 610</b>

		Année d'acqui- sition	Année de cons- truction	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
<b>IMMEUBLES À USAGE MIXTE</b>										
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
<b>Total</b>					<b>46 467</b>	<b>13</b>	<b>18</b>	<b>139</b>	<b>52</b>	<b>57</b>

<b>TERRAINS À BATIR, Y COMPRIS OBJETS EN DÉMOLITION ET EN COURS DE CONSTRUCTION</b>										
Berne	Wankdorfcity 3 / Stauffacherstrasse 130 (immeubles existants)	2004	1977		33 759	7	0	0	0	0
Berne	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004								
Berne	Wankdorfcity 3 / Projet de developement	2004								
Lausanne	Chemin de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	15	15	6	4
Zurich	Regensdorferstrasse 63-69	1959			2 669					
<b>Total</b>					<b>38 162</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

Dont en droit de superficie

Berne	Wankdorfcity 3 / Stauffacherstrasse 130 (immeubles existants)	2004	1977		33 759	7	0	0	0	0
Berne	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004								
Berne	Wankdorfcity 3 / Projet de developement	2004								
<b>Total</b>					<b>33 759</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>RÉCAPITULATIF</b>										
Immeubles d'habitation					393 531	225	265	638	1 398	975
- 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					38 162	9	15	15	6	4
- dont en droit de superficie					33 759	7	0	0	0	0
<b>Total</b>					<b>506 153</b>	<b>259</b>	<b>298</b>	<b>797</b>	<b>1 460</b>	<b>1 042</b>

<sup>1</sup> Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m <sup>2</sup>	Magasins / bureaux m <sup>2</sup>	Industrie / res- taurants m <sup>2</sup>	Garages / PP / di- vers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers <sup>1)</sup>	Produits bruts encaissés 1er semestre (CHF)
2	17	1 564	337	0	35	10 936 762	6 597 000	11 336 572	1.3%	225 158
0	95	6 096	1 266	73	169	41 162 074	34 012 000	35 027 684	2.7%	866 231
3	32	2 592	928	217	92	20 989 002	19 612 392	26 424 738	1.7%	602 713
0	50	3 369	1 051	0	60	23 106 964	15 728 245	24 682 001	1.1%	565 285
2	42	3 928	1 149	0	76	31 422 905	22 050 000	29 523 867	2.4%	690 833
0	12	806	241	0	11	3 174 758	4 847 700	9 789 526	1.7%	191 290
0	5	480	414	0	0	13 798 985	10 931 786	23 862 000	0.0%	335 446
1	21	1 446	280	160	15	8 616 522	8 797 463	19 013 435	0.0%	332 634
<b>8</b>	<b>274</b>	<b>20 281</b>	<b>5 666</b>	<b>450</b>	<b>458</b>	<b>153 207 971</b>	<b>122 576 586</b>	<b>179 659 823</b>	<b>1.6%</b>	<b>3 809 591</b>
0	0	0	2 794	4 456	241	14 555 000	50 253 700	13 171 000	18.2%	573 236
						5 687 000		6 358 650		
						23 564 144		5 583 768		
0	40	1 889	0	0	9	5 602 152	6 853 669	12 244 876	40.4%	83 724
						14 395 508		35 381 067		
<b>0</b>	<b>40</b>	<b>1 889</b>	<b>2 794</b>	<b>4 456</b>	<b>250</b>	<b>63 803 805</b>	<b>57 107 369</b>	<b>72 739 360</b>	<b>22.0%</b>	<b>656 960</b>
0	0	0	2 794	4 456	241	14 555 000	50 253 700	13 171 000	18.2%	573 236
						5 687 000		6 358 650	-	
						23 564 144		5 583 768	-	
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 794</b>	<b>4 456</b>	<b>241</b>	<b>43 806 144</b>	<b>50 253 700</b>	<b>25 113 418</b>	<b>18.2%</b>	<b>573 236</b>
198	3 474	271 279	4 677	3 934	3 736	1 158 125 914	1 089 070 775	1 727 414 397	1.0%	34 338 817
3	39	3 923	0	0	49	13 588 975	16 144 000	25 619 600	0.0%	575 179
0	15	1 217	23 540	9 674	626	210 677 295	144 609 178	220 593 668	7.7%	3 493 610
<b>8</b>	<b>274</b>	<b>20 281</b>	<b>5 666</b>	<b>450</b>	<b>458</b>	<b>153 207 971</b>	<b>122 576 586</b>	<b>179 659 823</b>	<b>1.6%</b>	<b>3 809 591</b>
0	40	1 889	2 794	4 456	250	63 803 805	57 107 369	72 739 360	22.0%	656 960
0	0	0	2 794	4 456	241	43 806 144	50 253 700	25 113 418	18.2%	573 236
<b>206</b>	<b>3 803</b>	<b>294 665</b>	<b>36 677</b>	<b>18 513</b>	<b>5 070</b>	<b>1 585 814 985</b>	<b>1 413 363 908</b>	<b>2 200 407 249</b>	<b>2.1%</b>	<b>42 298 978</b>









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

