



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Fonds suisse de placements immobiliers

# Rapport semestriel

au 31 décembre 2024

# 24





## Table des matières

Organisation	4
Chiffres-clés	5
Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 2024/2025	7
Compte de fortune	8
Compte de résultat	9
Annexe	10
Portefeuille de biens immobiliers au 31 décembre 2024	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: Rapperswil-Jona, Oberwiesstrasse 5 (photos: Stefan Kubli)

## 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>	<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>
<b>Banque dépositaire</b>	Banque Cantonale de Zoug, Zoug
<b>Expert chargé des estimations</b>	KPMG AG, Zurich
<b>Organe de révision</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
<b>Négociation boursière</b>	<p>SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / N° de valeur 977 876</p>

## Chiffres-clés (Chiffres non vérifiés)

Données de référence	31.12.2024	30.06.2024	Variation
Nombre de parts en circulation	3 862 698	3 511 544	10.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	420.10	426.75	-1.6%
Prix de rachat par part en CHF	399.00	418.00	-4.5%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	598.00	580.00	3.1%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	518.00	485.00	6.8%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	582.00	534.00	9.0%
Agio / disagio	38.5%	25.1%	53.3%
<b>Compte de fortune (en millions de CHF)</b>			
Prix de revient des immeubles	1 704.3	1 626.0	4.8%
Valeur vénale des immeubles	2 406.5	2 325.1	3.5%
Fortune totale du fonds	2 430.8	2 348.9	3.5%
Dette portant intérêt	558.4	597.2	-6.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	23.2%	25.7%	-9.7%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.45%	1.63%	-11.0%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	4.14	3.49	18.6%
Fortune nette du fonds	1 622.7	1 498.5	8.3%
Capitalisation boursière	2 248.1	1 875.2	19.9%
<b>Compte de résultat (en millions de CHF)</b>			
	1er semestre 2024/2025	1er semestre 2023/2024	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	45.5	42.3	7.6%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) <sup>1)</sup>	1.7%	2.1%	-19.3%
Frais d'entretien usuels et de réparation	3.7	2.9	29.9%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	26.1	23.8	10.0%
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	26.1	23.8	10.0%
<b>Rendement et performance en %</b>			
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	2.5	0.0%
Coefficient de distribution au 30.06.	99.9	99.9	0.0%
Rendement des fonds propres (ROE) 1er semestre	1.6	1.7	-4.1%
Rendement du capital investi (ROIC) 1er semestre	1.2	1.3	-3.4%
Rendement de placement 1er semestre	1.7	1.7	0.0%
Performance 1er semestre	13.4	-1.1	n/a
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.0	74.3	-1.8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV)) 1er semestre	0.31	0.31	-0.2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (MV)) 1er semestre	0.36	0.37	-2.6%
<b>Indices environnementaux<sup>3)</sup></b>			
	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	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 <sup>2</sup> SRE	115.5	105.0	10.0%
Émissions de gaz à effet de serre en t CO <sub>2</sub> e <sup>4)</sup>	6 781	8 709	-22.1%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SRE, Scope 1	16.2	15.7	3.2%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SRE, Scope 1+2	17.4	21.3	-18.3%

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

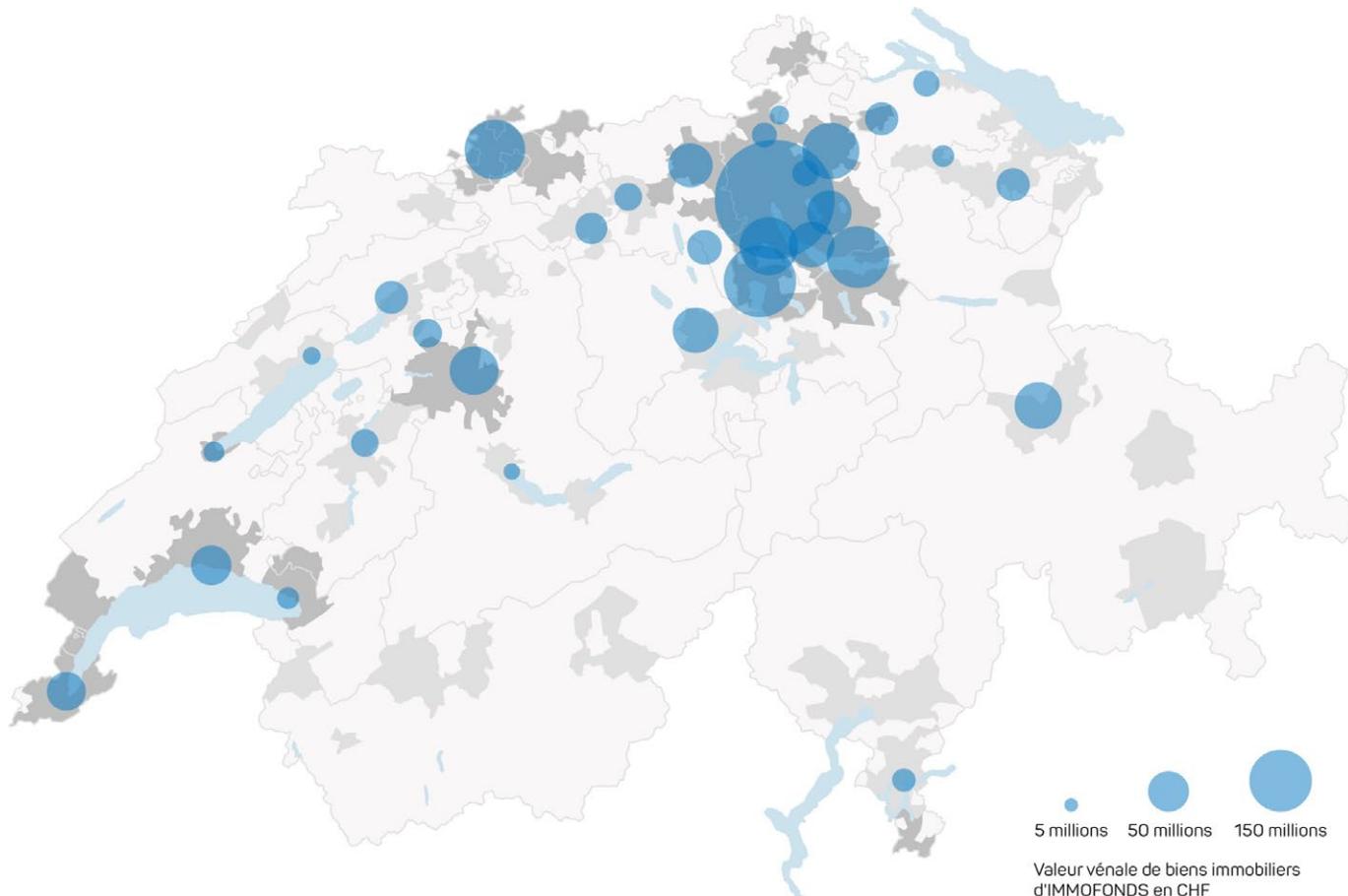
<sup>2)</sup> Distribution de l'exercice précédent

<sup>3)</sup> 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

<sup>4)</sup> Scope 1+2, valeur de l'année précédente adaptée

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.

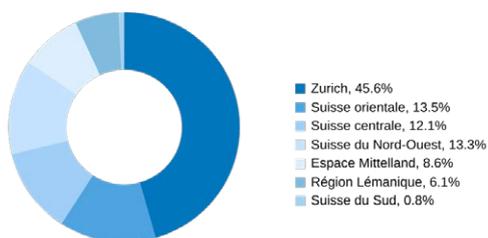
## Sites immobiliers



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

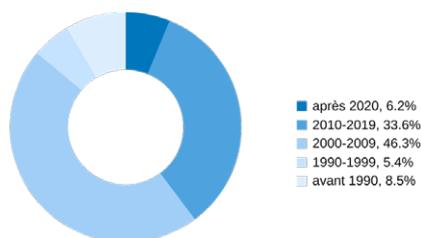
### Répartition des objets par région

(sur la base de la valeur vénale)



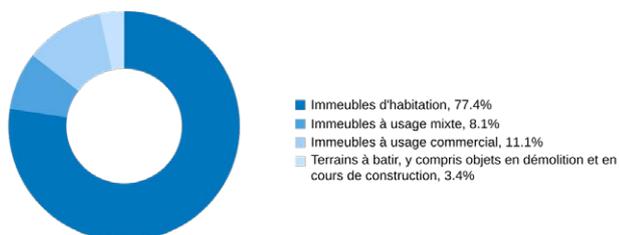
### Date de construction ou de rénovation des objets

(sur la base de la valeur vénale)



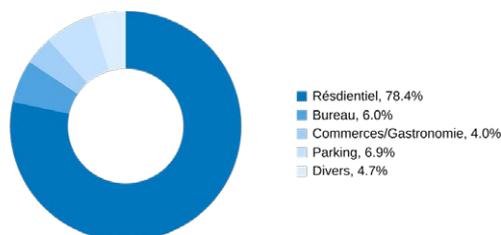
### Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base de la valeur vénale)



### Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base du revenu locatif au 31 décembre 2024, valeur annualisée)



## Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 24/25

**Le rendement d'IMMOFONDS a nettement augmenté au premier semestre 2024/2025. Les revenus locatifs ont augmenté de 7.6% pour atteindre CHF 45.4 millions. Le revenu net a monté de 10% et s'élève à CHF 26.1 millions.**

La direction du fonds continue de gérer activement le portefeuille d'IMMOFONDS afin de créer de la valeur pour les investisseurs et de renforcer la qualité du portefeuille. A Bâle, le fonds a renforcé sa rentabilité en acquérant un immeuble loué à long terme à l'Université de Bâle générant un solide cash-flow. La décarbonisation du portefeuille est mise en œuvre de manière cohérente. Au premier semestre 2024/2025, diverses installations de chauffage ont été remplacées et cinq installations photovoltaïques supplémentaires ont été mise en service. De plus, IMMOFONDS a officiellement participé pour la première fois au GRESB en 2024. Dans ce cadre, il a d'emblée reçu quatre étoiles et remporté le prix «Green Star».

### Un rendement en forte croissance

Les revenus locatifs ont augmenté de 7.6%, passant à CHF 45.5 millions (exercice précédent: CHF 42.3 millions). Les rendements issus des projets achevés, les ajustements des loyers à la suite de l'augmentation du taux d'intérêt de référence et les acquisitions ont représenté respectivement un tiers de la croissance des revenus locatifs. Compte tenu des autres rendements, le revenu a augmenté de 9.8% pour atteindre CHF 47.0 millions (exercice précédent: CHF 42.8 millions). Le revenu net et le résultat total ont tous les deux augmenté de 10% et ont atteint chacun CHF 26.1 millions (exercice précédent: CHF 23.8 millions).

Fin 2024, le portefeuille d'IMMOFONDS comptait 136 immeubles d'une valeur vénale de CHF 2.4 milliards. Cette augmentation d'un peu plus de CHF 80 millions est due pour moitié aux investissements dans le portefeuille et pour moitié à l'acquisition à Bâle.

### Des projets d'envergure

Au premier semestre 2024/2025, trois projets ont été achevés: un bâtiment annexe à Aarau et des travaux de rénovation à Saint-Gall et à Rapperswil-Jona. A Winterthur, les travaux de transformation d'un étage situé dans l'immeuble de la Tössfeldstrasse ont commencé. L'emménagement dans les six petits logements est prévu pour avril 2025.

La demande de permis de construire a été déposée pour deux projets en Suisse romande et une transformation à Bâle. Le projet «Townhouses» de La Tour-de-Peilz crée dix nouveaux logements dans un bâtiment annexe et devrait débiter en 2025.

A Prilly, il est prévu de rénover et de surélever les bâtiments existants de l'avenue de Chantegrive. Ces derniers seront également complétés par deux nouvelles constructions. Une soixantaine de logements supplémentaires seront ainsi créés. Le début des travaux est prévu pour 2026/2027. A Bâle, les immeubles de la Nauenstrasse seront transformés et étendus. En lieu et place des immeubles de bureaux et de locaux commerciaux actuel, un immeuble résidentiel de 60 logements sera construit à un emplacement central. La réalisation est prévue à partir de 2026.

### Evolution des travaux à Wankdorfcity 3

Les travaux de construction du premier bâtiment de services ont bien avancé dans le cadre du projet d'envergure Wankdorfcity 3 à Berne. L'emménagement dans les locaux entièrement loués est prévu en mai 2025. De premiers travaux de rénovation ont débuté à la Shedhalle et dans le bâtiment du magasin. La demande de permis de construire pour le projet principal a été approuvée en octobre 2024. Le lancement du projet de construction est prévu en février 2025. L'emménagement dans les premiers bâtiments est prévu au second semestre 2027, et Wankdorfcity 3 doit être entièrement construit d'ici 2029. Près de 500 logements et des espaces de bureaux et locaux commerciaux sont créés pour environ 3 000 postes de travail.

### Une performance élevée

En automne 2024, l'augmentation du capital a permis au fonds de recevoir CHF 145.5 millions de nouveaux capitaux, destinés principalement à la réalisation des projets de construction en cours. Le nombre de parts a augmenté de 10%, passant de 3 511 544 à 3 862 698. Fin 2024, la valeur nette d'inventaire d'une part (VNI) s'élevait à CHF 420.10 (fin juin 2024: CHF 426.75).

En septembre 2024, IMMOFONDS a continué de distribuer aux investisseurs CHF 13.50 par part. Cela correspond à un rendement sur distribution de 2.5% sur le cours boursier du 30 juin 2024. Fin 2024, le cours de clôture s'élevait à CHF 582 par part. La performance pour le premier semestre 2024/2025 atteignait 13.4%.

### Perspectives

Les revenus locatifs devraient encore augmenter sur l'ensemble de l'année 2024/2025 par rapport à l'année précédente. Les coûts de financement devraient baisser. Le revenu net devrait être plus élevé en raison d'une base de revenus renforcée.

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

	31.12.2024	30.06.2024	Variation
<b>ACTIFS</b>			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	4 530 434	2 177 506	108.1%
<b>Immeubles et terrains</b>			
Immeubles d'habitation	1 861 429 214	1 853 313 000	0.4%
Immeubles à usage commercial	266 198 253	217 939 000	22.1%
Immeubles à usage mixte	196 131 608	192 865 000	1.7%
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction	82 696 603	60 940 000	35.7%
<b>Total des immeubles et terrains</b>	<b>2 406 455 678</b>	<b>2 325 057 000</b>	<b>3.5%</b>
Autres actifs	19 833 686	21 659 544	-8.4%
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2 430 819 798</b>	<b>2 348 894 050</b>	<b>3.5%</b>
<b>PASSIFS</b>			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	139 400 000	174 200 000	-20.0%
- autres engagements à court terme <sup>1)</sup>	45 437 566	48 947 172	-7.2%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	419 000 000	423 000 000	-0.9%
<b>Total engagements</b>	<b>603 837 566</b>	<b>646 147 172</b>	<b>-6.5%</b>
<b>Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1 826 982 232</b>	<b>1 702 746 879</b>	<b>7.3%</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	204 245 000	204 245 000	0.0%
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1 622 737 232</b>	<b>1 498 501 878</b>	<b>8.3%</b>
<b>Nombre de parts en circulation</b>			
Etat au 1 <sup>er</sup> juillet	3 511 544	3 511 544	0.0%
Emissions	351 154	0	n/a
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 30 juin	3 862 698	3 511 544	10.0%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
<b>Valeur d'inventaire d'une part</b>	<b>420.10</b>	<b>426.75</b>	<b>-1.6%</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>	88 468 258	88 468 258	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	467 437 861	50 518 071	825.3%
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	1 498 501 878	1 433 950 830	4.5%
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>1 451 096 034</b>	<b>1 386 544 986</b>	<b>4.7%</b>
Solde afflux de fonds émissions/rachats	145 503 167	0	n/a
Résultat total	26 138 032	111 956 892	-76.7%
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>1 622 737 232</b>	<b>1 498 501 878</b>	<b>8.3%</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 2024/2025	1er semestre 2023/2024	Variation
<b>REVENUS</b>			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	45 531 640	42 298 978	7.6%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	142 364	370 299	-61.6%
Autres revenus	126 255	135 977	-7.1%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	1 193 924	0	0.0%
<b>Total des revenus</b>	<b>46 994 183</b>	<b>42 805 254</b>	<b>9.8%</b>
<b>CHARGES</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	5 122 920	5 021 218	2.0%
Frais d'entretien usuels et de réparation	3 725 636	2 867 689	29.9%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- <i>Frais immobiliers</i>	1 205 479	1 425 650	-15.4%
- <i>Frais d'administration</i> <sup>1)</sup>	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	3 430 533	2 885 544	18.9%
Frais d'évaluation et de révision <sup>2)</sup>	49 240	44 429	10.8%
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>	7 258 574	6 674 652	8.7%
- <i>la banque dépositaire</i> <sup>1)</sup>	0	0	0.0%
Autres charges	63 769	115 304	-44.7%
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%
<b>Total des charges</b>	<b>20 856 151</b>	<b>19 034 486</b>	<b>9.6%</b>
<b>Revenu net</b>	<b>26 138 032</b>	<b>23 770 768</b>	<b>10.0%</b>
Gains et pertes de capital réalisées <sup>4)</sup>	0	0	0.0%
<b>Résultat réalisé</b>	<b>26 138 032</b>	<b>23 770 768</b>	<b>10.0%</b>
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	0	0	0.0%
<b>Résultat total</b>	<b>26 138 032</b>	<b>23 770 768</b>	<b>10.0%</b>

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

<sup>2</sup> Les frais d'évaluation sont versé 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.

## 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 2024. 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, frais d'achat inclus (CHF)
Basel Missionstrasse 60-64a	44 908 355
<hr/>	
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%	2.00%
Commission de rachat	5.00%	0.00%

### Rémunération et frais accessoires à la charge du fonds immobilier

Conf. à l'al. 19, ch. 1 et 2 du contrat de fonds:	Maximum	Effectif
Commission forfaitaire de gestion (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 <sup>1)</sup>	habituel sur le marché	1.50%

<sup>1</sup> Pour le projet Wankdorfcity 3, un taux réduit de 0.5 % est appliqué.

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

Aucun

### Evénements postérieurs à la date clôture

Aucun

### Changements du contrat de fonds

Au cours de la période couverte par le rapport, les modifications suivantes ont été apportées au contrat de fonds:

- Augmentation de la commission de rachat à un maximum de 5 % de la valeur nette d'inventaire, cf. § 18, chiffre 2
- Adaptation des rémunérations et frais accessoires possibles à la formulation de l'ordonnance révisée sur les placements collectifs, § 19, chiffre 2
- Adaptation des conditions de rachat de parts de fonds au contrat de fonds modèle de l'Asset Management Association (AMAS), cf. § 5, chiffre 5, al. 2
- Modification de la conservation des titres de créance et des actions des sociétés immobilières, cf. § 4, chiffre 1

Les modifications sont entrées en vigueur le 9 décembre 2024. Le contrat de fonds actuel est publié sur [www.immofonds.ch](http://www.immofonds.ch) et [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### 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

## 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) 30.06.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2024
<b>HYPTHÈQUES À COURT TERME RÉMUNÉRÉES</b>					
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	57 000 000	0	-57 000 000	0
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	0	0	0	55 000 000
<b>Total hypothèques à court terme rémunérées</b>		<b>57 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-57 000 000</b>	<b>55 000 000</b>
<b>AVANCES À TERME</b>					
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	14 400 000	0	-14 400 000	0
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	5 600 000	0	-5 600 000	0
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	6 000 000	0	-6 000 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.85%	3 100 000	0	-3 100 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	5 100 000	0	-5 100 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	1 500 000	0	-1 500 000	0
31.05.2024 - 30.08.2024	1.42%	20 000 000	0	-20 000 000	0
28.06.2024 - 31.07.2024	1.65%	61 500 000	0	-61 500 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	3 100 000	-3 100 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	44 675 000	-44 675 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	5 100 000	-5 100 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	1 500 000	-1 500 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	500 000	-500 000	0
15.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	4 500 000	-4 500 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.63%	0	12 200 000	-12 200 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.63%	0	5 600 000	-5 600 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.63%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.73%	0	61 500 000	-61 500 000	0
01.08.2024 - 30.08.2024	1.65%	0	47 775 000	-47 775 000	0
01.08.2024 - 30.08.2024	1.65%	0	11 600 000	-11 600 000	0
14.08.2024 - 30.08.2024	1.70%	0	3 500 000	-3 500 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.66%	0	14 400 000	-14 400 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.66%	0	10 600 000	-10 600 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.66%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.77%	0	12 800 000	-12 800 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.77%	0	61 500 000	-61 500 000	0
31.08.2024 - 30.09.2024	1.67%	0	29 775 000	-29 775 000	0
31.08.2024 - 30.09.2024	1.67%	0	15 300 000	-15 300 000	0
16.09.2024 - 30.09.2024	1.65%	0	2 500 000	-2 500 000	0
18.09.2024 - 30.09.2024	1.65%	0	48 000 000	-48 000 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.49%	0	200 000	-200 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.49%	0	10 600 000	-10 600 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.49%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.61%	0	13 500 000	-13 500 000	0
01.10.2024 - 31.10.2024	1.47%	0	14 000 000	-14 000 000	0
01.10.2024 - 31.10.2024	1.47%	0	16 500 000	-16 500 000	0
12.10.2024 - 31.10.2024	1.50%	0	57 000 000	-57 000 000	0
16.10.2024 - 31.10.2024	1.47%	0	2 500 000	-2 500 000	0
31.10.2024 - 31.12.2024	1.40%	0	14 000 000	-14 000 000	0
31.10.2024 - 31.12.2024	1.40%	0	11 000 000	-11 000 000	0
31.10.2024 - 31.12.2024	1.40%	0	6 000 000	-6 000 000	0

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.06.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2024
01.11.2024 - 29.11.2024	1.47%	0	52 900 000	-52 900 000	0
01.11.2024 - 29.11.2024	1.47%	0	35 700 000	-35 700 000	0
14.11.2024 - 29.11.2024	1.47%	0	800 000	-800 000	0
29.11.2024 - 31.12.2024	1.37%	0	49 900 000	-49 900 000	0
29.11.2024 - 31.12.2024	1.37%	0	32 000 000	-32 000 000	0
16.12.2024 - 31.12.2024	1.02%	0	1 200 000	-1 200 000	0
31.12.2024 - 31.01.2025	1.02%	0	58 400 000	0	58 400 000
31.12.2024 - 31.01.2025	1.10%	0	6 000 000	0	6 000 000
29.11.2024 - 29.05.2025	1.03%	0	20 000 000	0	20 000 000
<b>Total avances à terme</b>		<b>117 200 000</b>	<b>816 625 000</b>	<b>-849 425 000</b>	<b>84 400 000</b>
<b>Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		<b>174 200 000</b>	<b>816 625 000</b>	<b>-906 425 000</b>	<b>139 400 000</b>

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

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.06.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2024
<b>HYPOTÈQUES FIXES, ÉCHÉANCE AU COURS DES 5 PROCHAINES ANNÉES</b>					
Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF 30.06.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag in CHF 31.12.2024
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	0	0
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%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.12.2024 - 29.12.2028	1.07%	0	15 000 000	0	15 000 000
<b>Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années</b>		<b>203 000 000</b>	<b>15 000 000</b>	<b>0</b>	<b>163 000 000</b>
<b>HYPOTÈQUES FIXES, ÉCHÉANCE AU-DELÀ DES 5 PROCHAINES ANNÉES</b>					
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
31.12.2024 - 31.12.2029	1.13%	0	10 000 000	0	10 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	16 000 000	0	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	44 000 000	0	0	44 000 000
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	0	6 000 000	0	6 000 000
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
31.12.2024 - 31.12.2034	1.45%	0	20 000 000	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>220 000 000</b>	<b>36 000 000</b>	<b>0</b>	<b>256 000 000</b>
<b>Total hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques</b>		<b>423 000 000</b>	<b>51 000 000</b>	<b>0</b>	<b>419 000 000</b>
<b>Total général</b>		<b>597 200 000</b>	<b>867 625 000</b>	<b>-906 425 000</b>	<b>558 400 000</b>

## Portefeuille de biens immobiliers au 31 décembre 2024

		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
<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	7	5
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	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, Grüneeggstrasse 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	104	39 102 819	24 536 105	44 449 301	0.5%	888 246
2	54	6 800	604	0	73	38 653 119	38 335 416	61 342 000	0.1%	1 106 208
0	24	1 567	0	0	18	3 895 045	6 578 082	8 598 696	0.3%	188 398
0	24	1 536	0	0	32	8 431 423	7 332 000	11 434 750	5.8%	217 719
6	24	2 744	0	0	49	13 968 023	9 957 000	17 185 000	5.4%	332 946
9	31	3 689	0	0	35	18 448 597	14 103 000	23 203 446	1.9%	459 502
0	36	2 376	0	0	25	5 433 420	7 851 680	12 711 193	-0.1%	287 435
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 327 560	11 449 000	1.1%	217 537
2	17	1 574	0	0	21	6 706 598	5 811 883	11 810 000	0.4%	241 106
0	24	1 632	0	0	43	7 393 819	8 618 582	15 599 610	0.3%	253 660
0	25	1 647	300	0	4	3 692 242	6 579 000	9 886 000	1.8%	231 596
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 888 000	7 029 000	0.1%	169 819
0	15	1 075	0	0	13	3 204 642	4 136 600	8 082 563	1.6%	149 014
0	32	2 052	0	0	12	6 339 882	7 732 600	9 152 527	0.8%	229 402
6	24	2 716	0	0	40	8 349 843	9 774 600	10 565 074	0.9%	270 381
0	32	1 964	0	0	0	5 487 622	8 479 000	7 655 527	4.7%	199 037
0	45	3 105	0	0	29	8 437 028	12 917 800	14 638 331	3.4%	331 908
0	27	2 628	0	0	39	13 167 791	12 290 000	14 872 141	1.0%	317 122
9	30	4 014	0	0	48	18 025 307	12 957 724	20 574 629	1.2%	449 457
0	41	2 962	0	0	47	20 704 941	19 983 523	25 989 913	0.3%	430 986
0	24	1 546	0	0	17	13 320 691	8 490 520	16 637 325	0.0%	282 063
8	24	2 608	0	0	33	10 569 625	9 460 506	15 431 711	1.1%	329 037
9	30	2 382	0	0	51	10 420 157	9 826 254	16 412 719	0.1%	244 384
0	12	900	0	0	7	3 126 731	3 144 982	4 527 832	0.0%	108 025
0	38	2 860	0	0	23	15 046 195	12 362 536	21 857 362	0.0%	418 061
0	16	1 138	0	0	24	5 647 000	5 509 697	8 071 000	0.1%	157 234
0	32	2 160	0	0	20	3 869 615	8 059 094	9 941 416	0.0%	243 820
0	16	968	0	0	0	2 272 688	3 563 403	6 052 416	0.0%	127 518
13	42	4 475	0	0	108	17 419 119	15 605 028	23 239 416	2.0%	529 553
5	25	2 530	0	0	31	9 401 997	10 003 470	10 931 416	0.1%	265 216
0	32	2 122	0	0	28	5 579 221	7 655 547	12 937 000	0.4%	262 020
0	17	1 260	0	0	15	5 138 769	4 411 740	7 664 400	0.0%	163 364
0	8	492	0	0	8	1 915 737	2 182 685	2 808 577	0.0%	63 312
0	40	3 569	0	0	79	20 085 191	16 383 000	23 633 808	4.4%	500 140
10	40	3 430	0	0	40	6 701 261	10 879 600	11 128 101	1.8%	289 702
6	20	1 780	0	0	20	6 613 549	6 155 100	5 772 270	3.8%	154 840
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	8 832 000	0.2%	214 042
14	15	1 809	0	0	18	25 063 714	9 486 600	21 642 000	1.2%	283 781
2	20	1 559	0	0	23	4 125 095	5 281 159	4 257 000	0.0%	138 935
3	15	1 287	0	0	26	5 833 397	4 809 833	6 289 000	2.4%	149 602
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	6 250 692	8 492 000	2.9%	173 589
2	17	1 469	0	0	11	7 421 465	6 280 879	8 106 708	0.1%	174 178
0	56	3 760	0	0	53	6 252 470	10 105 148	18 788 000	0.2%	406 062
0	54	3 336	0	0	67	19 632 904	12 587 069	27 940 851	0.6%	508 928
0	45	4 284	323	3 186	155	46 497 162	36 795 000	41 056 809	1.0%	963 136
3	26	2 647	0	0	26	10 633 044	8 175 913	13 604 926	0.8%	286 952
0	33	2 343	0	0	32	6 191 450	7 789 765	12 810 355	0.4%	266 071
8	40	3 708	0	0	48	8 418 828	15 780 856	17 344 604	0.9%	376 476
0	24	1 256	0	0	30	11 735 928	4 984 222	11 782 000	-0.1%	192 698
0	48	2 848	0	0	53	20 515 825	14 929 300	18 971 667	2.8%	350 716
1	36	3 015	0	0	44	7 264 949	10 003 952	16 385 000	0.3%	350 027
0	32	2 574	0	0	36	10 586 671	7 832 000	12 533 411	2.4%	300 700
0	64	4 094	0	0	45	9 498 980	16 144 900	18 988 573	2.7%	437 742

		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	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	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	13 162 990	12 909 990	19 175 141	2.3%	353 843
6	26	2 180	0	0	29	7 458 325	8 531 269	13 489 524	0.7%	259 817
0	38	2 910	69	0	41	14 862 974	11 505 671	23 344 425	0.6%	409 471
3	34	3 230	0	0	43	17 932 647	12 259 000	17 813 629	0.6%	421 330
0	23	1 262	214	0	17	3 865 935	6 269 152	7 798 602	0.2%	198 653
0	16	260	240	0	16	5 048 092	2 301 313	5 362 000	2.1%	95 303
0	30	2 510	0	0	32	10 488 476	7 721 600	12 274 791	1.3%	294 589
0	36	2 282	0	0	15	5 059 372	8 300 920	12 104 000	0.0%	262 527
0	48	2 449	0	0	34	7 762 724	9 935 408	15 222 654	2.2%	304 946
19	26	3 306	0	0	43	9 238 169	13 938 375	19 105 859	0.5%	361 839
0	56	3 919	0	0	61	12 966 762	13 448 900	24 010 402	1.2%	484 016
3	92	6 733	0	0	101	27 346 218	23 930 600	43 761 453	0.5%	816 302
0	30	2 060	0	0	25	12 903 749	6 221 400	14 644 200	1.4%	222 840
4	96	7 346	0	0	74	15 738 690	21 224 200	36 351 436	0.5%	792 952
0	40	3 538	227	154	74	17 066 043	13 009 822	19 582 000	0.9%	470 633
0	21	2 424	0	0	38	13 355 759	10 344 234	19 518 030	0.7%	363 245
0	44	2 963	0	0	29	6 629 513	8 753 762	12 045 214	0.5%	331 431
0	32	3 584	0	0	62	18 100 541	10 488 927	22 922 111	0.8%	460 551
0	24	1 768	0	0	8	4 601 974	5 650 000	9 201 592	0.0%	202 391
0	66	4 422	0	0	56	9 962 702	14 376 000	19 881 850	0.0%	493 022
4	41	4 592	271	174	68	18 169 364	19 222 000	20 650 000	0.1%	485 629
0	13	690	300	18	16	1 331 234	3 903 300	3 052 000	2.4%	97 198
0	46	2 881	0	0	23	12 890 325	10 305 100	16 255 478	4.6%	257 575
0	52	3 288	0	0	59	8 522 858	15 581 923	24 487 272	0.6%	444 045
4	23	1 661	0	0	10	4 700 468	6 342 800	8 309 820	0.0%	197 750
3	24	2 551	0	0	31	9 516 833	10 806 000	10 310 857	2.2%	267 744
0	25	1 657	0	0	12	4 056 682	6 338 920	11 149 327	0.0%	204 480
0	21	1 462	0	0	22	2 917 882	5 526 256	7 174 880	1.0%	160 515
0	31	2 736	519	0	66	17 148 140	14 522 604	26 103 791	0.1%	480 378
1	22	1 527	130	0	0	7 054 505	6 489 850	8 633 000	4.1%	178 635
0	44	3 092	0	76	28	6 881 387	12 149 670	19 915 000	0.2%	391 419
0	18	1 884	0	0	18	7 854 325	7 862 752	11 235 629	0.6%	239 262
0	40	3 570	32	0	46	18 261 406	12 421 454	23 044 639	0.7%	458 242
0	47	3 486	0	100	55	17 255 989	11 328 400	16 040 000	1.0%	379 752
1	17	1 163	0	0	11	2 641 328	4 144 659	7 739 000	0.1%	152 000
0	9	630	0	0	4	1 431 846	2 670 244	4 010 858	0.0%	77 006
0	12	780	0	0	3	1 691 550	3 633 854	4 958 858	0.0%	102 173
0	37	1 517	0	0	22	4 796 016	6 083 501	14 400 629	3.4%	246 469
0	21	1 198	0	0	8	2 936 043	5 073 464	8 303 696	0.4%	163 372
0	22	1 526	0	0	30	3 617 452	7 377 872	10 832 812	0.9%	201 647
0	18	1 152	0	0	9	7 027 508	3 979 761	7 194 670	0.0%	139 683
0	12	876	0	0	12	1 852 004	3 320 390	5 791 670	0.3%	116 943
0	17	1 101	0	100	11	2 183 192	4 597 464	6 385 858	0.0%	148 619
0	51	1 707	0	0	28	14 930 952	9 494 822	14 496 000	4.9%	258 937
3	39	3 923	0	0	49	14 081 118	16 937 348	28 105 023	1.1%	595 360
2	18	2 162	598	0	33	14 961 410	11 647 508	26 362 127	0.1%	466 402
5	15	1 823	0	0	15	6 591 983	6 137 862	14 422 248	0.0%	247 272

		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	10	5
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	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
<b>Total</b>					<b>396 200</b>	<b>228</b>	<b>266</b>	<b>651</b>	<b>1 408</b>	<b>980</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>

**IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL**

Bâle <sup>2</sup>	Missionsstrasse 60-62a/64-64a	2024	1972, 1987	2014	3 470	4	4	0	0	1
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	2022	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	2021	744	2	0	0	0	0
<b>Total</b>					<b>31 463</b>	<b>16</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>7</b>

<sup>2</sup> Acquisition en juillet 2024

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	7 453 439	12 987 000	0.1%	223 443
0	19	1 407	0	0	15	6 063 390	5 741 024	12 780 129	0.4%	222 767
4	34	2 470	0	126	37	14 325 076	13 571 757	25 143 040	2.3%	421 986
0	12	793	148	0	15	5 222 452	5 143 122	9 068 952	0.9%	163 759
4	6	718	0	0	0	10 233 317	5 859 444	10 917 000	0.0%	161 346
8	23	2 192	197	0	29	11 387 788	13 467 318	20 493 856	0.3%	335 559
0	15	1 393	0	0	8	5 368 962	7 186 264	17 529 051	5.0%	248 190
3	11	1 407	0	0	31	8 764 176	8 626 048	21 084 780	1.6%	312 708
0	12	1 001	0	0	15	12 585 488	6 536 293	19 362 882	0.8%	268 640
0	24	1 576	0	0	15	3 846 190	6 408 562	14 064 190	0.2%	221 642
0	16	960	0	0	3	2 335 464	3 715 145	8 721 611	0.0%	141 986
0	20	655	78	0	13	16 328 031	4 446 478	16 463 745	2.9%	218 744
2	32	2 519	0	0	27	20 267 503	-	47 560 412	5.6%	618 018
0	32	1 683	326	0	31	7 091 138	10 164 444	20 579 053	1.4%	368 135
3	60	6 296	0	0	78	24 634 534	21 977 268	50 022 822	0.0%	873 455
0	21	1 089	0	0	17	7 856 219	6 638 458	16 576 266	-2.2%	265 905
<b>201</b>	<b>3 506</b>	<b>273 798</b>	<b>4 677</b>	<b>3 934</b>	<b>3 758</b>	<b>1 195 917 049</b>	<b>1 121 479 289</b>	<b>1 861 429 214</b>	<b>1.1%</b>	<b>36 507 888</b>
3	39	3 923	0	0	49	14 081 118	16 937 348	28 105 023	1.1%	595 360
<b>3</b>	<b>39</b>	<b>3 923</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>14 081 118</b>	<b>16 937 348</b>	<b>28 105 023</b>	<b>1.1%</b>	<b>595 360</b>
0	5	416	5 231	0	109	44 908 355	28 268 000	44 908 355	1.1%	905 233
0	1	103	2 384	107	16	15 905 372	10 428 000	16 432 697	8.6%	260 733
0	0	0	785	907	0	8 531 326	5 497 000	8 123 000	0.0%	60 000
0	5	316	327	0	2	34 252 629	8 163 200	32 948 600	0.7%	446 499
0	0	0	8 403	1 388	227	29 480 652	37 963 926	30 140 364	10.9%	833 783
0	3	300	4 585	2 265	312	60 423 792	47 073 452	54 249 817	12.6%	726 531
0	1	119	2 773	3 848	75	43 474 203	28 655 200	44 442 252	0.6%	791 311
0	5	378	1 203	0	1	7 986 224	7 488 345	18 465 708	4.1%	177 664
0	0	0	1 324	162	12	14 972 539	10 588 097	16 487 460	0.9%	283 269
<b>0</b>	<b>20</b>	<b>1 633</b>	<b>27 015</b>	<b>8 676</b>	<b>754</b>	<b>259 935 093</b>	<b>184 125 220</b>	<b>266 198 253</b>	<b>5.5%</b>	<b>4 485 022</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 11/11a/12, Pfrundweg 14	2005	1983 2024	2022	3 780	3	0	10	4	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>145</b>	<b>54</b>	<b>57</b>

**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
<b>Total</b>					<b>35 493</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>5</b>	<b>4</b>

Dont en droit de superficie

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

**RÉCAPITULATIF**

Immeubles d'habitation					396 200	228	266	651	1 408	980
- dont en droit de superficie					2 498	2	0	6	13	17
Immeubles à usage commercial					31 463	16	4	5	4	7
Immeubles à usage mixte					46 467	13	18	145	54	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
<b>Total</b>					<b>509 623</b>	<b>259</b>	<b>301</b>	<b>812</b>	<b>1 471</b>	<b>1 048</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 / 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)
2	25	2025	301	62	33	13 484 547	6 959 000	16 464 782	2.5%	264 679
0	95	6 096	1 266	73	169	41 193 878	35 873 000	36 777 620	2.3%	919 265
3	32	2 592	928	217	92	23 124 632	20 514 005	29 022 218	2.8%	592 863
0	50	3 369	1 051	0	60	23 115 104	16 257 000	25 393 753	0.4%	595 040
2	42	3 928	1 113	0	75	31 500 944	23 256 000	31 305 039	0.8%	729 721
0	12	806	241	0	11	3 222 706	5 105 100	10 342 229	1.6%	193 137
0	5	480	414	0	0	13 798 985	11 512 234	26 072 000	-2.4%	393 892
1	21	1 446	280	160	15	8 889 526	9 264 586	20 753 968	0.0%	345 172
<b>8</b>	<b>282</b>	<b>20 741</b>	<b>5 594</b>	<b>512</b>	<b>455</b>	<b>158 330 322</b>	<b>128 740 925</b>	<b>196 131 608</b>	<b>1.2%</b>	<b>4 033 768</b>
						62 885 040	50 253 700	45 356 762	0.6%	490 573
						21 548 750	0	24 156 050	0.0%	0
0	33	1 295	0	0	1	5 674 450	7 273 408	13 183 790	70.5%	14 388
<b>0</b>	<b>33</b>	<b>1 295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>90 108 240</b>	<b>57 527 108</b>	<b>82 696 603</b>	<b>6.8%</b>	<b>504 961</b>
						62 885 040	50 253 700	45 356 762	-	490 573
						21 548 750	0	24 156 050	-	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84 433 790</b>	<b>50 253 700</b>	<b>69 512 812</b>	<b>0.6%</b>	<b>490 573</b>
201	3 506	273 798	4 677	3 934	3 758	1 195 917 049	1 121 479 289	1 861 429 214	1.1%	36 507 888
3	39	3 923	0	0	49	14 081 118	16 937 348	28 105 023	1.1%	595 360
0	20	1 633	27 015	8 676	754	259 935 093	184 125 220	266 198 253	5.5%	4 485 022
8	282	20 741	5 594	512	455	158 330 322	128 740 925	196 131 608	1.2%	4 033 768
0	33	1 295	0	0	1	90 108 240	57 527 108	82 696 603	6.8%	504 961
0	0	0	0	0	0	84 433 790	50 253 700	69 512 812	0.6%	490 573
<b>209</b>	<b>3 841</b>	<b>297 467</b>	<b>37 286</b>	<b>13 122</b>	<b>4 968</b>	<b>1 704 290 703</b>	<b>1 491 872 543</b>	<b>2 406 455 678</b>	<b>1.7%</b>	<b>45 531 640</b>







IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

**Immobfonds Asset Management AG**

Rämistrasse 30, 8001 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

