



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Fonds suisse de placements immobiliers

# Rapport annuel

au 30 juin 2026

# 25/26





## Table des matières

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| D'un seul coup d'oeil                             | 4  |
| Chiffres-clés                                     | 5  |
| Organisation                                      | 6  |
| Stratégie de placement                            | 7  |
| Portefeuille                                      | 9  |
| Développement durable (ESG)                       | 12 |
| Commentaire de la direction du fonds              | 15 |
| Compte de fortune                                 | 18 |
| Compte de résultat                                | 19 |
| Affectation du bénéfice                           | 20 |
| Annexe                                            | 21 |
| Rapport d'expertise                               | 26 |
| Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2026 | 30 |
| Attestation d'évaluation                          | 38 |

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

### Restrictions de vente

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

**Photos:** Birsfelden, Hauptstrasse 84, 86, 88, Muttenerstrasse 2, Weidenweg 8, 8a, 10 (Photographie: Stefan Kubli)

## D'un seul coup d'oeil

VALEUR VÉNALE IMMOBILIER

2.8 MRD. CHF

---

USAGE RÉSIDENTIEL

78.8 %

---

ENDETTEMENT

24.4 %

---

VNI PAR PART

480.55 CHF

---

DISTRIBUTION PAR PART

13.50 CHF

---

RENDEMENT DE PLACEMENT

10.5 %

---

TER GAV

0.61 %

---

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS

11.6 KG CO<sub>2</sub>E / M<sup>2</sup>  
(SCOPE 1+2)

---

## Chiffres-clés

| Données de référence                                               | 30.06.2026 | 30.06.2025 | Variation |
|--------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Nombre de parts en circulation                                     | 3 862 698  | 3 862 698  | 0.0%      |
| Valeur d'inventaire par part en CHF                                | 480.55     | 448.40     | 7.2%      |
| Prix de rachat par part en CHF                                     | 457.00     | 426.00     | 7.3%      |
| Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF | 704.00     | 632.00     | 11.4%     |
| Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF  | 610.00     | 518.00     | 17.8%     |
| Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF              | 686.00     | 616.00     | 11.4%     |
| Agio / disagio                                                     | 42.8%      | 37.4%      | 14.4%     |

| Compte de fortune (en millions de CHF)                       |         |         |        |
|--------------------------------------------------------------|---------|---------|--------|
| Prix de revient des immeubles                                | 1 844.3 | 1 741.9 | 5.9%   |
| Valeur vénale des immeubles                                  | 2 805.3 | 2 548.3 | 10.1%  |
| Fortune totale du fonds                                      | 2 844.1 | 2 571.0 | 10.6%  |
| Dette portant intérêt                                        | 684.3   | 571.1   | 19.8%  |
| Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens | 24.4%   | 22.4%   | 8.8%   |
| Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt            | 1.20%   | 1.37%   | -12.4% |
| Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années      | 3.65    | 3.64    | 0.3%   |
| Fortune nette du fonds                                       | 1 856.3 | 1 732.1 | 7.2%   |
| Capitalisation boursière                                     | 2 649.8 | 2 379.4 | 11.4%  |

| Compte de résultat (en millions de CHF)                     | 2025/2026 | 2024/2025 | Variation |
|-------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Revenus locatifs (produits bruts réalisés)                  | 91.8      | 91.1      | 0.7%      |
| Taux de perte sur loyers (perte de rendement) <sup>1)</sup> | 1.7%      | 1.7%      | 0.0%      |
| Frais d'entretien usuels et de réparation                   | 6.3       | 7.0       | -10.0%    |
| Frais d'entretien extraordinaires                           | 0.0       | 0.0       | 0.0%      |
| Revenu net                                                  | 50.0      | 51.7      | -3.4%     |
| Gains et pertes de capital réalisés                         | 0.0       | 1.6       | -100.0%   |
| Gains et pertes de capital non réalisés                     | 126.4     | 82.1      | 54.0%     |
| Résultat total                                              | 176.4     | 135.5     | 30.2%     |

| Rendement et performance en %                                             |       |       |        |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|-------|--------|
| Distribution du dividende par part en CHF                                 | 13.50 | 13.50 | 0.0%   |
| Rendement sur distribution (rendement au comptant) au cours du 30.06.     | 2.0   | 2.2   | -10.2% |
| Coefficient de distribution au 30.06.                                     | 104.4 | 100.8 | 3.5%   |
| Rendement des fonds propres (ROE)                                         | 10.2  | 8.2   | 23.6%  |
| Rendement du capital investi (ROIC)                                       | 6.8   | 5.8   | 17.0%  |
| Rendement de placement                                                    | 10.5  | 8.5   | 23.4%  |
| Performance                                                               | 13.6  | 19.9  | -31.9% |
| Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)                             | 71.7  | 71.7  | 0.0%   |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV)) | 0.61  | 0.64  | -4.3%  |
| Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (MV))  | 0.66  | 0.74  | -10.9% |

| Indices environnementaux <sup>2)</sup>                                                                    | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Variation |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Taux de couverture chaleur en % SRE                                                                       | 100.0      | 100.0      | 0.0%      |
| Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)      | 49.1       | 42.6       | 15.3%     |
| Consommation d'énergie en MWh, scope 1+2                                                                  | 43 026     | 44 305     | -2.9%     |
| Intensité énergétique en kWh par m <sup>2</sup> SRE                                                       | 96.3       | 100.9      | -4.6%     |
| Émissions de gaz à effet de serre en t CO <sub>2</sub> e                                                  | 5 194      | 5 878      | -11.6%    |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO <sub>2</sub> e par m <sup>2</sup> SRE, Scope 1   | 10.1       | 12.0       | -15.8%    |
| 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 | 11.6       | 13.4       | -13.4%    |

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

<sup>2)</sup> Selon circulaire 04/2022 et 06 /2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; calcul selon REIDA; valeurs se rapportant aux années civiles

Les données historiques de performance ne sont pas garantes des résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent s'apprécier, mais aussi se déprécier, et ne sauraient être garantis. Lors de la revente de ses parts, l'investisseur pourra éventuellement recevoir un montant inférieur à celui qu'il a initialement investi.

## Organisation

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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<br/>Rämistrasse 30, 8001 Zurich</p> <p>Conseil d'administration<br/>           - Andreas Janett, Président<br/>           - Dr. Bettina Stefanini, Vice-présidente<br/>           - Peter Bucher<br/>           - Dr. Jan Damrau<br/>           - Ladina Esslinger<br/>           - Dr. Jürg Ruf</p> <p>Direction<br/>           - Gabriela Theus, Directrice<br/>           - Stephan Ehram, CFO</p> |
| <b>Banque dépositaire</b>            | Banque Cantonale de Zurich, Zurich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Expert chargé des estimations</b> | Jones Lang LaSalle AG, Zurich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Organe de révision</b>            | KPMG AG, Zurich                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Négociation boursière</b>         | <p>SIX Swiss Exchange<br/>           ISIN CH 000 977 876 9<br/>           Ticker IM / N° de valeur 977 876</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

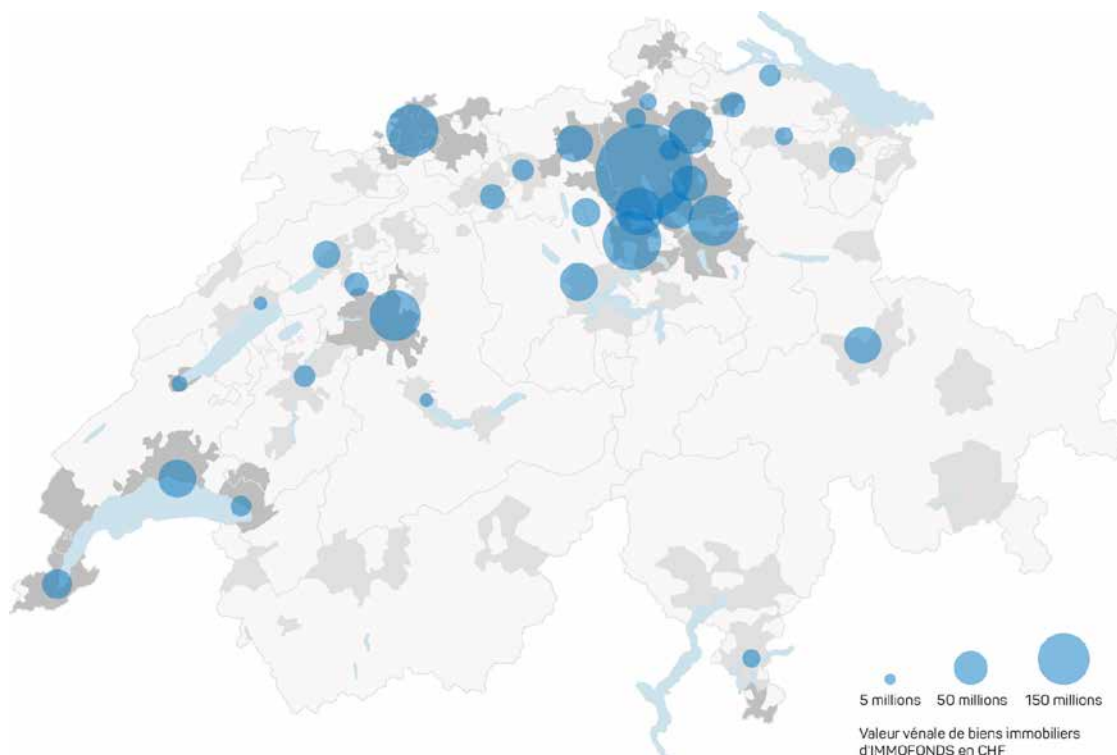
## Stratégie de placement

**IMMOFONDS est l'un des principaux fonds immobiliers de droit suisse. Depuis 1955, il investit principalement dans des immeubles résidentiels résistants aux aléas conjoncturels et s'adresse aux investisseurs institutionnels et privés ayant un horizon d'investissement à long terme et à la recherche de rendements stables.**

IMMOFONDS investit de préférence dans des immeubles résidentiels conservant leur valeur et offrant des revenus sûrs, situés dans les centres suisses de grande et moyenne taille ainsi que dans leurs agglomérations. La région de Zurich constitue l'un de ses axes prioritaires. La part des immeubles purement résidentiels dans la valeur du patrimoine s'élève à au moins 70%. La part des immeubles purement commerciaux est limitée à 20%, la préférence étant donnée aux immeubles présentant un potentiel de reconversion en logements. Les autres biens immobiliers sont à usage mixte. Le volume d'investissement visé pour chaque bien se situe entre CHF 20 et 80 millions. La composition du parc immobilier est adaptée à l'évolution démographique à long terme. À terme, la part des petits logements devrait passer à 40 à 50%.

Afin de préserver la valeur des biens et de garantir leur louabilité à tout moment, des investissements sont réalisés en permanence dans le parc immobilier. IMMOFONDS investit de manière durable et tient compte des critères ESG tout au long des cycles de vie des biens immobiliers et des cycles d'investissement. L'orientation climatique et l'intégration des critères ESG sont définies comme des approches d'investissement durables pour l'ensemble du portefeuille. L'efficacité énergétique est particulièrement encouragée, l'utilisation d'énergies renouvelables contribuant ainsi à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. L'objectif est de réduire de moitié les émissions de CO<sub>2</sub> de scope 1 de tous les biens immobiliers gérés pour les ramener à environ 8 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE d'ici 2030 (par rapport à 2021), d'atteindre la neutralité carbone d'ici 2045 et de renoncer à l'utilisation de combustibles fossiles pour le chauffage. Le fonds vise une croissance régulière. Les investisseurs doivent percevoir une distribution stable, fondée sur un rendement approprié.

### Sites immobiliers IMMOFONDS



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



## Portefeuille

**Fin juin 2026, IMMOFONDS détenait 136 immeubles dans son portefeuille: 115 immeubles résidentiels, sept immeubles à usage commercial, huit immeubles à usage mixte et six immeubles en développement. Le portefeuille comprend des logements pour environ 8 400 résidents et des surfaces commerciales pouvant accueillir 2 650 postes de travail.**

Le portefeuille comprenait 3 849 (+15) logements, 55 713 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales ainsi que 5 300 biens annexes. La valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 2 805 millions, soit une hausse de 10.1% par rapport à l'année précédente. En termes de valeur vénale, environ 44% du portefeuille se trouve dans la région de Zurich. 74% de la valeur vénale concernait des immeubles résidentiels.

La direction du fonds applique une gestion immobilière active visant à renforcer la qualité du portefeuille. L'accent est mis sur le développement des potentiels existants.

### Acquisition à Birsfelden

Fin décembre 2025, IMMOFONDS a acquis un immeuble à usage mixte situé au centre de Birsfelden (BL), à proximité immédiate de la frontière cantonale avec Bâle-Ville. Ce bien immobilier bénéficie d'une excellente desserte et comprend 49 appartements ainsi que des surfaces louables de plus de 6 600 m<sup>2</sup>. Composé de trois bâtiments, il renforce encore la base de rendement du fonds.

### Projets de développement

Les travaux du grand projet Wankdorfcity 3 à Berne avancent comme prévu. Le premier bâtiment, un immeuble de services et d'activités commerciales offrant environ 5 000 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux et d'activités commerciales, a déjà été occupé en mai 2025, dans les délais prévus.

Les travaux de rénovation du bâtiment du magasin et de la Shedhalle battent leur plein. La première étape (bâtiment du magasin) sera achevée d'ici l'automne 2026, la deuxième étape (Shedhalle) un an plus tard. Neuf «tiny houses» sont également en cours de construction sur le toit du bâtiment du magasin, ce qui permettra d'accueillir les premiers occupants résidentiels sur le site.

Les travaux de construction du projet principal ont débuté au printemps 2025. L'emménagement dans le premier immeuble résidentiel, comprenant 40 appartements, est prévu au second semestre 2027. D'ici à l'achèvement des travaux en 2029, environ 500 appartements seront construits, ainsi que des locaux pouvant accueillir environ 1 000 élèves et quelque 1 500 emplois.

Au printemps 2026, un bail à long terme a été conclu avec Coop. L'ouverture de la succursale Coop est prévue pour l'automne 2027. Un grand pôle de formation est également prévu. À cette fin, un contrat de location à long terme a été conclu avec le canton de Berne. Au total, fin juin 2026, environ un quart des surfaces locatives qui seront disponibles à l'avenir sur le site de Wankdorfcity 3 étaient déjà louées.

À Prilly, sur l'avenue de Chantegrive, un projet de rénovation et de densification est en cours. Les bâtiments existants seront rénovés et surélevés sans interruption de l'occupation. Deux immeubles d'habitation supplémentaires sont également prévus. Cela permettra de créer, dans un emplacement parfaitement desservi, environ 60 appartements supplémentaires, dont une grande partie sera destinée aux familles. Les travaux de construction ont débuté au printemps 2026, conformément au calendrier prévu. Le projet s'achèvera en 2028.

Le projet de La Tour-de-Peilz, où le site sera densifié par la construction de dix appartements de «townhouse», avance également comme prévu. Parallèlement, une installation photovoltaïque sera mise en place, le système de chauffage sera remplacé par une solution durable et les espaces extérieurs seront réaménagés dans le respect de la biodiversité. Les travaux ont débuté au premier trimestre 2026 et la réalisation s'achèvera en 2027.

À l'automne 2025, le permis de construire a été délivré pour le projet situé à Lausanne, au Chemin de Bonne-Espérance. Une reconstruction est prévue pour ce bien immobilier bénéficiant d'un emplacement de choix. D'ici fin 2028, 46 logements modernes au total seront créés, avec une part adéquate de logements familiaux.

Le permis de construire pour le projet situé à la Konradstrasse 20 à Zurich a été délivré au quatrième trimestre 2025. À partir de début 2027, l'immeuble existant, qui bénéficie d'un emplacement de choix à proximité immédiate de la gare centrale, pourra être rénové de manière durable, réaffecté et agrandi. À l'issue des travaux, prévue en 2028, 30 appartements attractifs seront disponibles.

À la Nauenstrasse 63/63A et 65 à Bâle, un projet de remplacement partiel avec surélévation et reconversion en grande partie des immeubles de bureaux actuels en logements est prévu. Près de 60 appartements, principalement de petite taille, destinés à une clientèle urbaine, ainsi que des surfaces commerciales et de bureaux, verront ainsi le jour. Le projet est en cours d'autorisation.

À Opfikon-Glattbrugg, le plan d'aménagement privé «Glatthof-Zentrum», lancé par IMMOFONDS en collaboration avec les propriétaires des immeubles voisins, a acquis force de loi. Un concours pour le projet de construction neuve a été organisé. Le début des travaux est prévu à partir de 2028. D'autres projets à Zurich, Cham et Winterthur sont en préparation.

### Rénovations

Un permis de construire a été délivré en avril 2026 pour un projet de rénovation et de densification situé dans la Nansenstrasse à Zurich. Ce projet, qui prévoit des mesures durables telles que le remplacement des combles par une structure en bois et l'installation d'un système photovoltaïque sur le toit, permettra d'offrir un confort de vie moderne et de créer des logements supplémentaires dont le besoin se fait cruellement sentir.

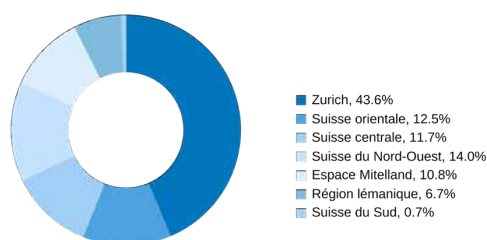
La rénovation de l'enveloppe du bâtiment ainsi que le remplacement du système de chauffage de l'immeuble situé dans la Flüelastrasse à Zurich ont débuté en avril 2026. L'achèvement des travaux est prévu d'ici fin 2026.

À Uster, la rénovation énergétique de l'immeuble situé Brunnenwiesenstrasse 37/Oberlandstrasse 83 a été achevée et les espaces extérieurs ont été réaménagés.

Par ailleurs, divers autres projets relevant de la stratégie ESG ont été mis en œuvre ou sont en cours. Il s'agit notamment du remplacement d'installations de chauffage, de la mise en place d'installations photovoltaïques et d'aménagements paysagers visant à améliorer la biodiversité.

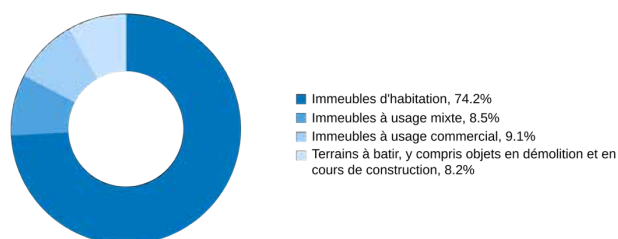
### Répartition des objets par région

(sur la base de la valeur vénale)



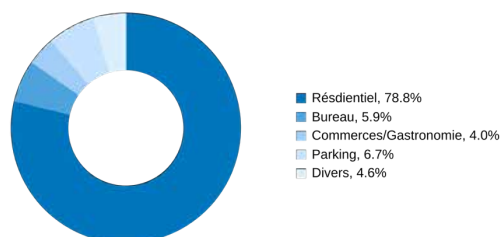
### Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base de la valeur vénale)



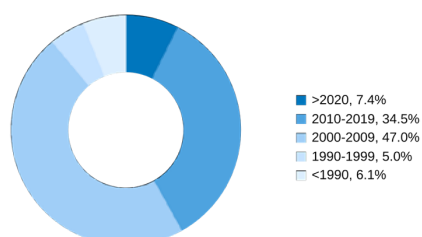
### Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base de l'état locatif théorique au 30 juin 2026, valeur annualisée)



### Date de construction ou de rénovation des objets

(sur la base de la valeur vénale, sans projets de développement)





Birsfelden, Hauptstrasse 84, 86, 88, Muttenerstrasse 2, Weidenweg 8, 8a, 10



Berne, Wankdorfcity 3



Uster, Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83



Opfikon-Glattbrugg, Rohrstrasse 2, 4 / Schuepriesstrasse 6, 8 (Visualisation)



Prilly, Avenue de Chantegrive 9/11, 9a/11a



La Tour-de-Peilz, Route de St. Maurice 211/213, 217, 227

## Développement durable (ESG)

**Au cours de l'exercice 2025/2026, IMMOFONDS a poursuivi la mise en œuvre de son ambitieuse stratégie ESG. Durant l'exercice sous revue, une nouvelle réduction significative des émissions de gaz à effet de serre a été réalisée.**

Pour Immofonds Asset Management AG, une gestion responsable implique également un engagement clair en faveur du développement durable des fonds immobiliers qu'elle gère. Elle a formulé une stratégie ESG assortie d'objectifs concrets pour les fonds immobiliers dont elle assure la gestion et met en œuvre en permanence les mesures correspondantes. La direction du fonds, le conseil d'administration, le comité ESG et le groupe de travail ESG interne disposent chacun d'un rôle clairement défini dans la mise en œuvre et le suivi de cette stratégie.



Vous trouverez de plus amples informations sur ce sujet dans le dernier rapport ESG et sur le site web de la direction du fonds (<https://www.immo-fonds.ch/fr/esg/documents>).

### Stratégie ESG d'IMMOFONDS

Le fonds immobilier tient compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) tout au long des cycles de vie et d'investissement immobiliers, et poursuit une optimisation systématique et progressive des biens immobiliers au regard de critères de durabilité définis. Il s'agit notamment de promouvoir l'efficacité énergétique et de contribuer à la réduction des émissions de CO<sub>2</sub> grâce aux énergies renouvelables. La biodiversité est intégrée de manière ciblée dans les nouvelles constructions, les constructions de remplacement et les rénovations complètes. La mobilité durable et la satisfaction des locataires sont également encouragées.

### L'approche ESG

Le fonds immobilier considère l'orientation climatique et l'intégration ESG comme des approches d'investissement durables. La direction du fonds a défini pour IMMOFONDS les objectifs et mesures de développement durable suivants:

#### Environnement (E)

- Les émissions de gaz à effet de serre liées à l'exploitation de tous les biens immobiliers gérés relevant du scope 1 doivent être réduites de moitié d'ici 2030 pour atteindre environ 8 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE.
- Neutralité climatique (objectif «zéro émission nette de CO<sub>2</sub>») du portefeuille: 100% d'ici 2045
- Énergies renouvelables (part en% de la consommation totale d'énergie): 60% d'ici 2030
- Chaque année, quatre installations photovoltaïques supplémentaires doivent être mises en service.

#### Social (S)

- Engagement des locataires: réalisation d'une enquête auprès des locataires au moins tous les 3 ans

#### Gouvernance (G)

- Participation annuelle au benchmark GRESB

Le rapport ci-dessous présente les aspects ESG spécifiques au fonds.

### Principaux résultats 2025

Les chiffres relatifs au reporting énergétique à fin décembre 2025 ont été publiés dans le rapport ESG 2025 de la direction du fonds. Les informations contenues dans le présent rapport concernant les indicateurs énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre reposent donc, à quelques exceptions près, sur les chiffres au 31 décembre 2025. Les principaux résultats et chiffres de 2025 sont les suivants:

- 47% des logements sont alimentés en chaleur issue de sources renouvelables
- 246 ménages ont été convertis à un approvisionnement en énergie renouvelable
- 15% des biens immobiliers sont équipés d'une installation photovoltaïque
- La part de l'approvisionnement en énergie renouvelable s'élève à 41%
- L'intensité des émissions (scope 1+2) s'élève à 11.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> de SRE
- Selon la notation CECB relative aux émissions directes de CO<sub>2</sub>, 52% des bâtiments se classent dans la catégorie A ou B (48%)
- 87% de satisfaction des locataires vis-à-vis de leur logement selon le benchmark SOSDA
- Réalisation réussie d'une enquête auprès des locataires
- Participation au benchmark GRESB: malgré le renoncement largement assumé à des labels coûteux et peu efficaces dans le parc immobilier existant, le fonds obtient 88 points et une note de 4 étoiles

## Analyse de matérialité

Au printemps 2026, l'analyse de matérialité datant de 2021 a été actualisée. Elle s'applique tant à la direction du fonds qu'aux fonds immobiliers qu'elle gère. Elle s'appuie sur différentes normes de reporting ainsi que sur des entretiens menés avec des parties prenantes internes et externes. Selon le principe de la double matérialité, sept thèmes essentiels ont été définis, qui présentent une grande pertinence pour la réussite commerciale et les parties prenantes.

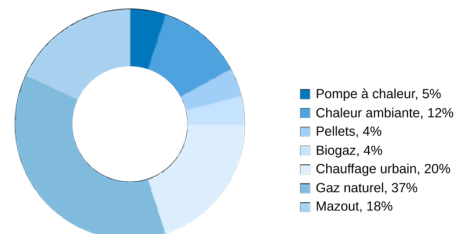
Les thèmes clés de la nouvelle analyse confirment les priorités ESG existantes, tout en les complétant par des aspects supplémentaires et en affinant leur orientation thématique. Les thèmes «adaptation au changement climatique», «construction durable» ainsi que «bien-être des locataires et implication du voisinage» gagnent notamment en importance.

## Perspectives

Au cours de l'exercice 2026/2027, les systèmes de chauffage fossiles existants d'une vingtaine d'immeubles, soit quelque 400 appartements, seront remplacés par des systèmes de chauffage durables. Ce nombre d'appartements correspond à environ 10% de l'ensemble du portefeuille immobilier d'IMMOFONDS.

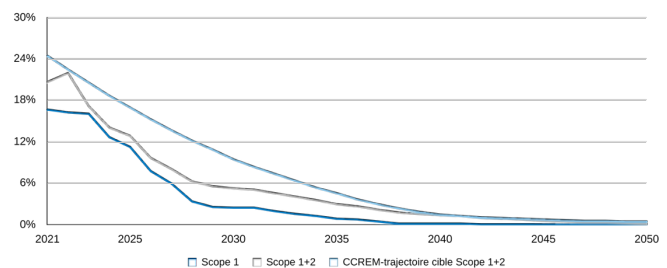
Il est également prévu de mettre en œuvre le guide sur le bilan des émissions de gaz à effet de serre pour tous les grands projets de développement, ainsi que le guide sur la communication avec les locataires lors de rénovations ou de densifications du parc immobilier existant. Un contrôle de la mise en œuvre des exigences ESG par les prestataires est également prévu.

## Consommation de chaleur par source d'énergie



## Piste de réduction

(en kg CO<sub>2</sub>e / m<sup>2</sup> SRE, Scope 1+2)



Pour les années 2023-2025, les valeurs réelles (basées sur la localisation) sont présentées. À partir de 2026, il s'agit de valeurs prévisionnelles basées sur le plan de rénovation. L'horizon cible de la trajectoire de réduction est 2045.

## Aperçu des chiffres clés

| Calcul selon REIDA, market-based, SRE mesuré <sup>1)</sup>                          | Unité                                     | 31.12.2025 | 31.12.2024 | Variation |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------|------------|-----------|
| Surface de référence énergétique (SRE), totale                                      | m <sup>2</sup>                            | 466 577    | 439 062    | 6.3%      |
| Taux de couverture chaleur                                                          | % SRE                                     | 100.0      | 100.0      | 0.0%      |
| Taux de électricité des parties communes                                            | % SRE                                     | 100.0      | 98.9       | 1.1%      |
| Taux des agents énergétiques renouvelable, en % de la consommation totale d'énergie | %                                         | 41.4       | 33.0       | 25.5%     |
| Taux des agents énergétiques non fossiles de la consommation totale d'énergie       | %                                         | 49.1       | 42.6       | 15.3%     |
| Consommation d'énergie, scope 1+2                                                   | MWh                                       | 43 026     | 44 305     | -2.9%     |
| Intensité énergétique, scope 1+2                                                    | kWh / m <sup>2</sup> SRE                  | 96.3       | 100.9      | -4.6%     |
| Émissions de gaz à effet de serre, scope 1+2                                        | t CO <sub>2</sub> e                       | 5 194      | 5 878      | -11.6%    |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 1                            | kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> SRE | 10.1       | 12.0       | -15.8%    |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 2                            | kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> SRE | 1.6        | 1.4        | 14.3%     |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 1+2                          | kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> SRE | 11.6       | 13.4       | -13.4%    |
| Taux de couverture électricité locative                                             | % SRE                                     | 100.0      | 96.4       | 3.7%      |
| Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 3.13 (électricité locative)  | kg CO <sub>2</sub> e / m <sup>2</sup> SRE | 0.1        | 0.3        | -66.7%    |
| Taux de couverture consommation d'eau                                               | % SRE                                     | 100.0      | 100.0      | 0.0%      |
| Intensité de la consommation d'eau                                                  | m <sup>3</sup> / m <sup>2</sup> SRE       | 0.9        | 0.8        | 12.5%     |

<sup>1</sup> Selon circulaire 04/2022 et 06 /2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; valeurs se rapportant aux années civiles



## Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2025/2026

**La valeur vénale des biens immobiliers d'IMMOFONDS a augmenté de 10.1% au cours de l'exercice 2025/2026, pour atteindre CHF 2 805.3 millions. Les revenus locatifs ont progressé de 0.7% pour atteindre CHF 91.8 millions et le résultat total, à CHF 176.4 millions, a dépassé de 30.2% celui de l'exercice précédent. Avec une distribution inchangée de CHF 13.50 par part, les investisseurs bénéficient d'un rendement sur distribution de 2.0% par rapport au cours de clôture au 30 juin. La performance s'est élevée à 13.6%.**

Le marché immobilier résidentiel suisse reste marqué par un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande. Selon le dernier «Immobilienmarkt Monitor» de la Banque cantonale de Zoug, l'offre de logements reste limitée, en particulier dans les pôles économiques dynamiques et les agglomérations. Le taux de vacance se situe dans de nombreuses localités à des niveaux historiquement bas. Cela entraîne une hausse des loyers du marché et garantit une grande sécurité locative pour les immeubles résidentiels existants.

### Les revenus locatifs sont à nouveau en hausse

Au cours de l'exercice écoulé, IMMOFONDS a de nouveau concentré ses efforts sur le développement de son portefeuille immobilier. Le fonds a acquis à Birsfelden un immeuble à usage mixte générant un rendement élevé.

Dans l'ensemble, IMMOFONDS a réalisé un bon résultat. Le revenu a légèrement diminué de 0.8% par rapport à l'année précédente, s'élevant à CHF 92.4 millions. Les loyers, qui constituent la part essentielle des revenus, ont augmenté de 0.7% pour atteindre CHF 91.8 millions. L'évolution des loyers s'explique par l'achèvement de projets, l'acquisition réalisée à Birsfelden ainsi que par les succès enregistrés en matière de location.

Du côté des coûts, on a constaté une baisse des dépenses d'entretien et de réparations (-10.0% à CHF 6.3 millions) et une hausse des charges d'exploitation (+8.3% à CHF 3.6 millions). La marge EBIT est restée inchangée à 71.7%.

Les intérêts hypothécaires ont baissé de 9.7% pour s'établir à CHF 8.0 millions. Cette évolution s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt et par un volume de financement moindre. Le taux d'intérêt moyen des capitaux empruntés s'élève à 1.2%, soit 17 points de base de moins que l'année précédente. La durée résiduelle pondérée des capitaux empruntés a légèrement diminué et s'élève à 3.56 ans.

Au total, cela s'est traduit par un revenu net de CHF 50.0 millions (année précédente: CHF 51.7 millions). Cet écart est presque exclusivement dû à une hausse des impôts, liée à un

changement de pratique des autorités fiscales. Les gains et pertes de capital non réalisées (variations de valeur vénale, y compris les impôts de liquidation) se sont élevées à CHF 126.4 millions (année précédente: CHF 82.1 millions). Le résultat total a augmenté de 30.2% pour atteindre CHF 176.4 millions (année précédente: CHF 135.5 millions).

### La valeur vénale du portefeuille progresse de 10.1 %

Au 30 juin 2026, le portefeuille a été évalué pour la première fois par Jones Lang LaSalle AG, Zurich (auparavant KPMG AG, Zurich). Les experts indépendants ont évalué le portefeuille selon la méthode du discounted cash-flow et ont ainsi déterminé la valeur vénale de chaque bien immobilier conformément à l'ordonnance sur les placements collectifs et à la directive relative aux fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland. La valeur vénale correspond à la somme des flux de trésorerie nets futurs actualisés à la date d'évaluation, après déduction des coûts non transférables aux locataires, mais avant impôts et coûts de financement. Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré en fonction du capital a augmenté de 10 points de base pour s'établir à 3.52% (année précédente: 3.42%). En raison du changement d'évaluateurs, les valeurs ne sont pas entièrement comparables à celles de l'année précédente. La fourchette des taux d'actualisation nominaux des différents biens immobiliers s'est située entre 3.00% et 4.10% (année précédente: 2.80% à 4.40%). Les taux d'actualisation réels, dont la moyenne s'établissait à 2.52% ('année précédente : 2.40%), variaient entre 2.00% et 3.10% (contre 1.78% et 3.37% l'année précédente).

À la fin du mois de juin 2026, la valeur vénale du portefeuille a augmenté de 10.1% pour atteindre CHF 2 805.3 millions. Près de la moitié de cette hausse est imputable aux investissements. Le portefeuille existant s'est apprécié de 5.8%, ce qui reflète les rendements plus élevés des biens immobiliers, leur bon emplacement et la qualité du portefeuille.

### Distribution inchangée, performance solide

Le 18 septembre 2026, IMMOFONDS versera, comme lors de l'exercice 2025/2026, une distribution inchangée de CHF 13.50 par part. Les parts seront négociées ex-dividende le 16 septembre 2026. Par rapport au cours boursier du 30 juin 2026, le rendement sur distribution s'élève à 2.0%.

Au 30 juin 2026, la fortune nette d'IMMOFONDS s'élevait à CHF 1 856.3 millions (année précédente: CHF 1 732.1 millions). La valeur d'inventaire par part a augmenté de 7.2%, passant de CHF 448.40 à CHF 480.55.

Les parts d'IMMOFONDS ont clôturé l'exercice 2025/2026 avec un cours boursier de CHF 686 (+11.4%). La performance s'est élevée à 13.6% (année précédente: 19.9%), tandis que le rendement de placement a progressé à 10.5% (année précédente: 8.5%).

### ESG: les émissions de CO<sub>2</sub> continuent de baisser

La participation au benchmark de développement durable GRESB 2025 a de nouveau valu à IMMOFONDS quatre étoiles, avec un score de 88 points (année précédente: 82). La décarbonisation du portefeuille a également progressé de manière notable au cours de l'année civile 2025. La part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie a augmenté pour atteindre 41.4% au 31 décembre 2025 (année précédente: 33.0%). D'ici 2030, cette part devrait atteindre 60%. Les émissions de CO<sub>2</sub> (Scope 1+2) ont baissé de 13.4% pour s'établir à 11.6 kg de CO<sub>2</sub>e par m<sup>2</sup> de surface de consommation d'énergie. De nouveaux progrès sont attendus dans les années à venir.

### Perspectives

IMMOFONDS continuera à se concentrer, comme jusqu'à présent, sur les projets en cours et prévus. Wankdorfcity 3 à Berne reste au cœur de ses priorités. Pour l'exercice 2026/2027, des investissements d'environ CHF 180 millions sont prévus.

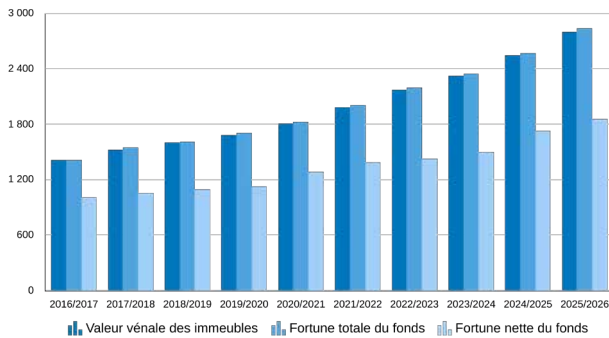
Les revenus locatifs devraient légèrement dépasser ceux de l'année précédente, principalement en raison des effets sur l'ensemble de l'année liés aux acquisitions et aux rénovations achevées.

La direction du fonds table sur une distribution inchangée.

## Rendement et fortune

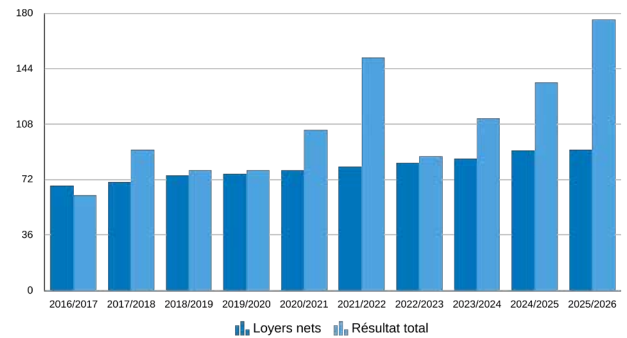
### Fortune du fonds

en mios CHF



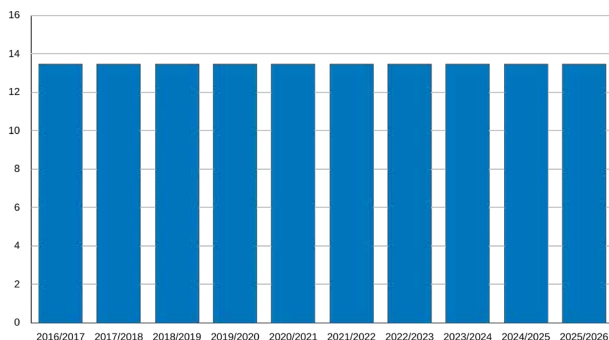
### Résultat

en mios CHF



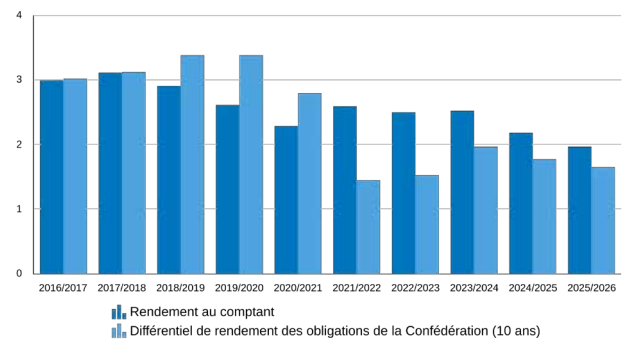
### Distribution du dividende

en CHF



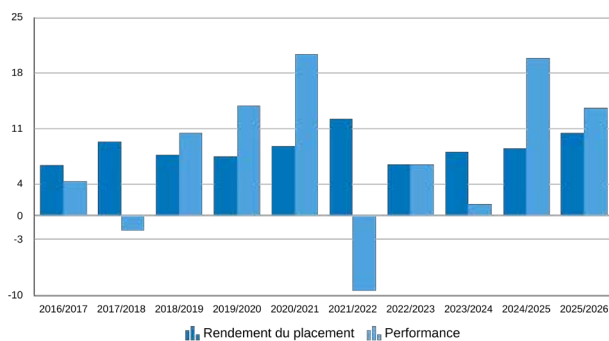
### Rendements comparés

en %



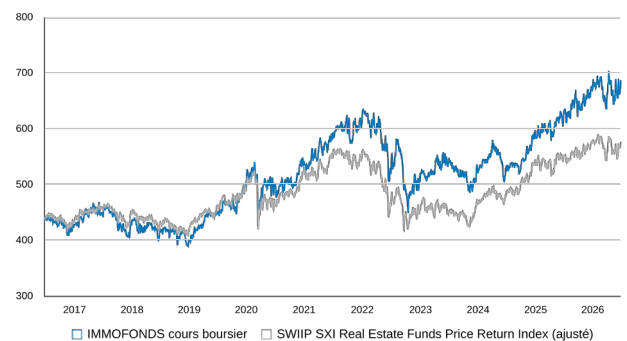
### Performance

en %



### Cours boursier

en CHF



## Compte de fortune en CHF

|                                                                                                                                                                                                | 30.06.2026           | 30.06.2025           | Variation    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|
| <b>ACTIFS</b>                                                                                                                                                                                  |                      |                      |              |
| Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces                                                                                                         | 4 608 341            | 2 707 886            | 70.2%        |
| <b>Immeubles et terrains</b>                                                                                                                                                                   |                      |                      |              |
| Immeubles d'habitation                                                                                                                                                                         | 2 081 800 000        | 1 973 440 000        | 5.5%         |
| Immeubles à usage commercial                                                                                                                                                                   | 254 780 000          | 271 878 000          | -6.3%        |
| Immeubles à usage mixte                                                                                                                                                                        | 239 290 000          | 188 315 000          | 27.1%        |
| Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction                                                                                                                   | 229 430 000          | 114 715 000          | 100.0%       |
| <b>Total des immeubles et terrains</b>                                                                                                                                                         | <b>2 805 300 000</b> | <b>2 548 348 000</b> | <b>10.1%</b> |
| Autres actifs                                                                                                                                                                                  | 34 231 911           | 19 956 241           | 71.5%        |
| <b>Fortune totale du fonds</b>                                                                                                                                                                 | <b>2 844 140 252</b> | <b>2 571 012 127</b> | <b>10.6%</b> |
| <b>PASSIFS</b>                                                                                                                                                                                 |                      |                      |              |
| Engagements à court terme ventilés en:                                                                                                                                                         |                      |                      |              |
| - Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques                                                                                                      | 200 300 000          | 152 100 000          | 31.7%        |
| - autres engagements à court terme <sup>1)</sup>                                                                                                                                               | 48 995 296           | 41 448 306           | 18.2%        |
| Engagements à long terme ventilés en:                                                                                                                                                          |                      |                      |              |
| - Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques                                                                                                       | 484 000 000          | 419 000 000          | 15.5%        |
| <b>Total engagements</b>                                                                                                                                                                       | <b>733 295 296</b>   | <b>612 548 306</b>   | <b>19.7%</b> |
| <b>Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation</b>                                                                                                                           | <b>2 110 844 956</b> | <b>1 958 463 821</b> | <b>7.8%</b>  |
| Estimation des impôts dus en cas de liquidation                                                                                                                                                | 254 547 644          | 226 406 999          | 12.4%        |
| <b>Fortune nette du fonds</b>                                                                                                                                                                  | <b>1 856 297 312</b> | <b>1 732 056 822</b> | <b>7.2%</b>  |
| <b>Nombre de parts en circulation</b>                                                                                                                                                          |                      |                      |              |
| Etat au 1 <sup>er</sup> juillet                                                                                                                                                                | 3 862 698            | 3 511 544            | 10.0%        |
| Emissions                                                                                                                                                                                      | 0                    | 351 154              | -100.0%      |
| Rachats                                                                                                                                                                                        | 0                    | 0                    | 0.0%         |
| Etat au 30 juin                                                                                                                                                                                | 3 862 698            | 3 862 698            | 0.0%         |
| Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice                                                                                                                                        | aucun                | aucun                |              |
| <b>Valeur d'inventaire d'une part</b>                                                                                                                                                          | <b>480.55</b>        | <b>448.40</b>        | <b>7.2%</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>                                                                                                                         | 85 335 576           | 89 306 497           | -4.4%        |
| 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 | 415 243 608          | 444 347 529          | -6.5%        |
| <b>Variation de la fortune nette du fonds</b>                                                                                                                                                  |                      |                      |              |
| Fortune nette du fonds au début de la période sous revue                                                                                                                                       | 1 732 056 822        | 1 498 501 878        | 15.6%        |
| Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé                                                                                                                                             | 0                    | 0                    | 0.0%         |
| Versement du capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé                                                                                                                                      | -52 146 423          | -47 405 844          | 10.0%        |
|                                                                                                                                                                                                | <b>1 679 910 399</b> | <b>1 451 096 034</b> | <b>15.8%</b> |
| Solde afflux de fonds émissions/rachats                                                                                                                                                        | 0                    | 145 503 167          | -100.0%      |
| Résultat total                                                                                                                                                                                 | 176 386 913          | 135 457 621          | 30.2%        |
| 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>1 856 297 312</b> | <b>1 732 056 822</b> | <b>7.2%</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

|                                                                                     | 2025/2026          | 2024/2025          | Variation    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| <b>REVENUS</b>                                                                      |                    |                    |              |
| Revenus locatifs (produits bruts réalisés)                                          | 91 802 302         | 91 124 405         | 0.7%         |
| Intérêts intercalaires portés à l'actif                                             | 204 366            | 266 000            | -23.2%       |
| Autres revenus                                                                      | 361 359            | 485 133            | -25.5%       |
| Participations des souscripteurs aux revenus courus                                 | 0                  | 1 193 924          | -100.0%      |
| <b>Total des revenus</b>                                                            | <b>92 368 027</b>  | <b>93 069 462</b>  | <b>-0.8%</b> |
| <b>CHARGES</b>                                                                      |                    |                    |              |
| Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques | 8 022 018          | 8 886 942          | -9.7%        |
| Frais d'entretien usuels et de réparation                                           | 6 258 613          | 6 953 359          | -10.0%       |
| Frais d'entretien extraordinaires                                                   | 0                  | 0                  | 0.0%         |
| Gérance d'immeubles                                                                 |                    |                    |              |
| - <i>Frais immobiliers</i>                                                          | 3 590 382          | 3 314 302          | 8.3%         |
| - <i>Frais d'administration<sup>1)</sup></i>                                        | 0                  | 0                  | 0.0%         |
| Impôts sur le bénéfice et le capital                                                | 7 995 265          | 6 497 678          | 23.0%        |
| Frais d'évaluation et de révision <sup>2)</sup>                                     | 67 104             | 98 479             | -31.9%       |
| Amortissements sur terrains                                                         |                    |                    |              |
| - <i>Versement au fonds d'amortissement</i>                                         | 0                  | 0                  | 0.0%         |
| Provisions pour réparations futures                                                 |                    |                    |              |
| - <i>Dissolution</i>                                                                | -10 315 621        | -7 045 061         | 46.4%        |
| - <i>Versement</i>                                                                  | 6 344 700          | 7 883 300          | -19.5%       |
| Total des modifications                                                             | -3 970 921         | 838 239            | -573.7%      |
| Elimination des provisios pour réparations futures <sup>3)</sup>                    | 3 970 921          | -838 239           | -573.7%      |
| Rémunération réglementaire                                                          |                    |                    |              |
| - <i>la direction du fonds</i>                                                      | 16 244 838         | 15 425 283         | 5.3%         |
| - <i>la banque dépositaire<sup>1)</sup></i>                                         | 0                  | 0                  | 0.0%         |
| Autres charges                                                                      | 228 366            | 181 887            | 25.6%        |
| 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>42 406 586</b>  | <b>41 357 930</b>  | <b>2.5%</b>  |
| <b>Revenu net</b>                                                                   | <b>49 961 441</b>  | <b>51 711 532</b>  | <b>-3.4%</b> |
| Gains et pertes de capital réalisées <sup>4)</sup>                                  | 0                  | 1 649 607          | -100.0%      |
| <b>Résultat réalisé</b>                                                             | <b>49 961 441</b>  | <b>53 361 139</b>  | <b>-6.4%</b> |
| Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus               | 126 425 472        | 82 096 482         | 54.0%        |
| <b>Résultat total</b>                                                               | <b>176 386 913</b> | <b>135 457 621</b> | <b>30.2%</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.

## Affectation du bénéfice en CHF

|                                                                           | 2025/2026         | 2024/2025         |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Produit net de l'exercice                                                 | 49 961 441        | 51 711 532        |
| Bénéfices en capital de l'exercice destinés à être distribués             | 0                 | 0                 |
| Bénéfices en capital d'exercices précédents destinés à être distribués    | 0                 | 0                 |
| Report de l'année précédente                                              | 5 288 445         | 5 723 336         |
| <b>Résultat disponible pour distribution</b>                              | <b>55 249 886</b> | <b>57 434 868</b> |
| Résultat destiné aux porteurs de parts soumise à l'impôt anticipé         | 0                 | 0                 |
| Résultat destiné à être réinvesti                                         | 0                 | 0                 |
| Versement aux réserves de bénéfices <sup>1)</sup>                         | -52 146 423       | -52 146 423       |
| <b>Report à compte nouveau</b>                                            | <b>3 103 463</b>  | <b>5 288 445</b>  |
| Versement du capital du fonds destiné aux porteurs de parts <sup>1)</sup> | 52 146 423        | 52 146 423        |
| <b>Distribution totale</b>                                                | <b>52 146 423</b> | <b>52 146 423</b> |

<sup>1</sup> Lors de l'exercice précédent, le montant de la distribution a été mentionné à CHF 47'405'855 au lieu du montant prévu et finalement distribué de CHF 52'146'423.

## Annexe

### Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

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

| Durée                                             | Taux d'intérêt | Montant (CHF)<br>30.06.2025 | Emprunt<br>(CHF) | Remboursement<br>(CHF) | Montant (CHF)<br>30.06.2026 |
|---------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>Hypothèques à court terme rémunérées</b>       |                |                             |                  |                        |                             |
| 30.09.2022 - 29.09.2025                           | 2.40%          | 55 000 000                  | 0                | -55 000 000            | 0                           |
| 01.12.2021 - 30.11.2026                           | 0.41%          | 0                           | 0                | 0                      | 60 000 000                  |
| <b>Total hypothèques à court terme rémunérées</b> |                | <b>55 000 000</b>           | <b>0</b>         | <b>-55 000 000</b>     | <b>60 000 000</b>           |

#### Avances à terme

|                         |       |            |            |             |   |
|-------------------------|-------|------------|------------|-------------|---|
| 30.04.2025 - 31.07.2025 | 0.78% | 2 000 000  | 0          | -2 000 000  | 0 |
| 30.04.2025 - 31.07.2025 | 0.78% | 16 500 000 | 0          | -16 500 000 | 0 |
| 30.06.2025 - 31.07.2025 | 0.84% | 2 600 000  | 0          | -2 600 000  | 0 |
| 30.06.2025 - 31.07.2025 | 0.84% | 10 000 000 | 0          | -10 000 000 | 0 |
| 30.06.2025 - 31.07.2025 | 0.80% | 6 000 000  | 0          | -6 000 000  | 0 |
| 30.06.2025 - 31.07.2025 | 0.70% | 20 000 000 | 0          | -20 000 000 | 0 |
| 30.05.2025 - 28.11.2025 | 0.41% | 20 000 000 | 0          | -20 000 000 | 0 |
| 30.05.2025 - 28.11.2025 | 0.41% | 20 000 000 | 0          | -20 000 000 | 0 |
| 18.08.2025 - 29.08.2025 | 0.86% | 0          | 4 500 000  | -4 500 000  | 0 |
| 31.07.2025 - 29.08.2025 | 0.81% | 0          | 2 600 000  | -2 600 000  | 0 |
| 31.07.2025 - 29.08.2025 | 0.81% | 0          | 100 000    | -100 000    | 0 |
| 31.07.2025 - 29.08.2025 | 0.45% | 0          | 13 000 000 | -13 000 000 | 0 |
| 31.07.2025 - 29.08.2025 | 0.86% | 0          | 6 000 000  | -6 000 000  | 0 |
| 31.07.2025 - 29.08.2025 | 0.75% | 0          | 2 000 000  | -2 000 000  | 0 |
| 31.07.2025 - 29.08.2025 | 0.75% | 0          | 16 500 000 | -16 500 000 | 0 |
| 31.07.2025 - 29.08.2025 | 0.70% | 0          | 20 000 000 | -20 000 000 | 0 |
| 16.09.2025 - 30.09.2025 | 0.92% | 0          | 5 000 000  | -5 000 000  | 0 |
| 18.09.2025 - 30.09.2025 | 0.92% | 0          | 51 000 000 | -51 000 000 | 0 |
| 29.08.2025 - 30.09.2025 | 0.81% | 0          | 600 000    | -600 000    | 0 |
| 29.08.2025 - 30.09.2025 | 0.81% | 0          | 100 000    | -100 000    | 0 |
| 29.08.2025 - 30.09.2025 | 0.45% | 0          | 12 500 000 | -12 500 000 | 0 |
| 29.08.2025 - 30.09.2025 | 0.86% | 0          | 6 000 000  | -6 000 000  | 0 |
| 29.08.2025 - 30.09.2025 | 0.70% | 0          | 2 000 000  | -2 000 000  | 0 |
| 29.08.2025 - 30.09.2025 | 0.70% | 0          | 25 500 000 | -25 500 000 | 0 |
| 29.08.2025 - 30.09.2025 | 0.70% | 0          | 18 000 000 | -18 000 000 | 0 |
| 30.09.2025 - 31.10.2025 | 0.92% | 0          | 6 600 000  | -6 600 000  | 0 |
| 30.09.2025 - 31.10.2025 | 0.92% | 0          | 100 000    | -100 000    | 0 |
| 30.09.2025 - 31.10.2025 | 0.45% | 0          | 12 500 000 | -12 500 000 | 0 |
| 30.09.2025 - 31.10.2025 | 0.87% | 0          | 6 000 000  | -6 000 000  | 0 |
| 30.09.2025 - 31.10.2025 | 0.70% | 0          | 2 000 000  | -2 000 000  | 0 |
| 30.09.2025 - 31.10.2025 | 0.70% | 0          | 26 000 000 | -26 000 000 | 0 |
| 15.10.2025 - 31.10.2025 | 0.88% | 0          | 3 500 000  | -3 500 000  | 0 |
| 31.10.2025 - 28.11.2025 | 0.86% | 0          | 600 000    | -600 000    | 0 |
| 31.10.2025 - 28.11.2025 | 0.92% | 0          | 3 800 000  | -3 800 000  | 0 |
| 31.10.2025 - 28.11.2025 | 0.71% | 0          | 3 000 000  | -3 000 000  | 0 |
| 31.10.2025 - 28.11.2025 | 0.45% | 0          | 12 500 000 | -12 500 000 | 0 |
| 31.10.2025 - 28.11.2025 | 0.87% | 0          | 6 000 000  | -6 000 000  | 0 |
| 31.10.2025 - 28.11.2025 | 0.70% | 0          | 2 000 000  | -2 000 000  | 0 |
| 31.10.2025 - 28.11.2025 | 0.70% | 0          | 26 000 000 | -26 000 000 | 0 |
| 14.11.2025 - 28.11.2025 | 0.96% | 0          | 2 000 000  | -2 000 000  | 0 |
| 28.11.2025 - 31.12.2025 | 0.90% | 0          | 5 800 000  | -5 800 000  | 0 |
| 28.11.2025 - 31.12.2025 | 0.70% | 0          | 1 600 000  | -1 600 000  | 0 |
| 28.11.2025 - 31.12.2025 | 0.45% | 0          | 12 500 000 | -12 500 000 | 0 |
| 28.11.2025 - 31.12.2025 | 0.86% | 0          | 6 000 000  | -6 000 000  | 0 |
| 28.11.2025 - 31.12.2025 | 0.75% | 0          | 26 000 000 | -26 000 000 | 0 |
| 28.11.2025 - 27.02.2026 | 0.23% | 0          | 20 000 000 | -20 000 000 | 0 |

| Durée                                                                                                | Taux d'intérêt | Montant (CHF)<br>30.06.2025 | Emprunt<br>(CHF)     | Remboursement<br>(CHF) | Montant (CHF)<br>30.06.2026 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|
| 12.12.2025 - 31.12.2025                                                                              | 0.95%          | 0                           | 31 000 000           | -31 000 000            | 0                           |
| 15.12.2025 - 31.12.2025                                                                              | 0.95%          | 0                           | 2 500 000            | -2 500 000             | 0                           |
| 31.12.2025 - 30.01.2026                                                                              | 0.91%          | 0                           | 200 000              | -200 000               | 0                           |
| 31.12.2025 - 30.01.2026                                                                              | 0.71%          | 0                           | 1 600 000            | -1 600 000             | 0                           |
| 31.12.2025 - 30.01.2026                                                                              | 0.45%          | 0                           | 43 900 000           | -43 900 000            | 0                           |
| 31.12.2025 - 30.01.2026                                                                              | 0.71%          | 0                           | 7 700 000            | -7 700 000             | 0                           |
| 31.12.2025 - 30.01.2026                                                                              | 0.86%          | 0                           | 6 000 000            | -6 000 000             | 0                           |
| 31.12.2025 - 30.01.2026                                                                              | 0.75%          | 0                           | 26 000 000           | -26 000 000            | 0                           |
| 30.01.2026 - 27.02.2026                                                                              | 0.50%          | 0                           | 38 400 000           | -38 400 000            | 0                           |
| 30.01.2026 - 27.02.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 11 100 000           | -11 100 000            | 0                           |
| 16.02.2026 - 27.02.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 2 400 000            | -2 400 000             | 0                           |
| 30.01.2026 - 27.02.2026                                                                              | 0.85%          | 0                           | 6 000 000            | -6 000 000             | 0                           |
| 30.01.2026 - 27.02.2026                                                                              | 0.75%          | 0                           | 26 000 000           | -26 000 000            | 0                           |
| 27.02.2026 - 31.03.2026                                                                              | 0.50%          | 0                           | 37 500 000           | -37 500 000            | 0                           |
| 27.02.2026 - 31.03.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 13 700 000           | -13 700 000            | 0                           |
| 16.03.2026 - 31.03.2026                                                                              | 0.69%          | 0                           | 4 200 000            | -4 200 000             | 0                           |
| 27.02.2026 - 31.03.2026                                                                              | 0.85%          | 0                           | 5 900 000            | -5 900 000             | 0                           |
| 27.02.2026 - 31.03.2026                                                                              | 0.75%          | 0                           | 26 000 000           | -26 000 000            | 0                           |
| 27.02.2026 - 31.08.2026                                                                              | 0.38%          | 0                           | 20 000 000           | 0                      | 20 000 000                  |
| 27.02.2026 - 31.08.2026                                                                              | 0.38%          | 0                           | 20 000 000           | 0                      | 20 000 000                  |
| 01.04.2026 - 30.04.2026                                                                              | 0.50%          | 0                           | 44 500 000           | -44 500 000            | 0                           |
| 01.04.2026 - 30.04.2026                                                                              | 0.69%          | 0                           | 18 700 000           | -18 700 000            | 0                           |
| 01.04.2026 - 30.04.2026                                                                              | 0.84%          | 0                           | 5 900 000            | -5 900 000             | 0                           |
| 01.04.2026 - 30.04.2026                                                                              | 0.75%          | 0                           | 26 000 000           | -26 000 000            | 0                           |
| 30.04.2026 - 29.05.2026                                                                              | 0.50%          | 0                           | 39 000 000           | -39 000 000            | 0                           |
| 30.04.2026 - 29.05.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 21 200 000           | -21 200 000            | 0                           |
| 15.05.2026 - 29.05.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 5 500 000            | -5 500 000             | 0                           |
| 30.04.2026 - 29.05.2026                                                                              | 0.75%          | 0                           | 26 000 000           | -26 000 000            | 0                           |
| 30.04.2026 - 29.05.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 5 900 000            | -5 900 000             | 0                           |
| 15.06.2026 - 30.06.2026                                                                              | 0.86%          | 0                           | 1 500 000            | -1 500 000             | 0                           |
| 29.05.2026 - 30.06.2026                                                                              | 0.50%          | 0                           | 33 200 000           | -33 200 000            | 0                           |
| 29.05.2026 - 30.06.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 26 700 000           | -26 700 000            | 0                           |
| 29.05.2026 - 30.06.2026                                                                              | 0.75%          | 0                           | 26 000 000           | -26 000 000            | 0                           |
| 29.05.2026 - 30.06.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 5 900 000            | -5 900 000             | 0                           |
| 30.06.2026 - 31.07.2026                                                                              | 0.75%          | 0                           | 1 000 000            | 0                      | 1 000 000                   |
| 30.06.2026 - 31.07.2026                                                                              | 0.50%          | 0                           | 33 200 000           | 0                      | 33 200 000                  |
| 30.06.2026 - 31.07.2026                                                                              | 0.75%          | 0                           | 7 000 000            | 0                      | 7 000 000                   |
| 30.06.2026 - 31.07.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 26 700 000           | 0                      | 26 700 000                  |
| 30.06.2026 - 31.07.2026                                                                              | 0.75%          | 0                           | 26 500 000           | 0                      | 26 500 000                  |
| 30.06.2026 - 31.07.2026                                                                              | 0.70%          | 0                           | 5 900 000            | 0                      | 5 900 000                   |
| <b>Total avances à terme</b>                                                                         |                | <b>97 100 000</b>           | <b>1 106 300 000</b> | <b>-1 063 100 000</b>  | <b>140 300 000</b>          |
|                                                                                                      |                |                             |                      |                        |                             |
| <b>Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques</b> |                | <b>152 100 000</b>          | <b>1 106 300 000</b> | <b>-1 118 100 000</b>  | <b>200 300 000</b>          |

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

| Durée                                                                                                   | Taux d'intérêt | Montant (CHF)<br>30.06.2025 | Emprunt<br>(CHF)     | Remboursement<br>(CHF) | Montant (CHF)<br>30.06.2026 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>Hypothèques fixes, échéance au cours<br/>des 5 prochaines années</b>                                 |                |                             |                      |                        |                             |
| 01.12.2021 - 30.11.2026                                                                                 | 0.41%          | 60 000 000                  | 0                    | 0                      | 0                           |
| 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%          | 15 000 000                  | 0                    | 0                      | 15 000 000                  |
| 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%          | 10 000 000                  | 0                    | 0                      | 10 000 000                  |
| 30.09.2025 - 30.09.2027                                                                                 | 0.87%          | 0                           | 15 000 000           | 0                      | 15 000 000                  |
| 31.10.2023 - 31.10.2030                                                                                 | 2.21%          | 0                           | 0                    | 0                      | 16 000 000                  |
| 31.10.2023 - 31.10.2030                                                                                 | 2.03%          | 0                           | 0                    | 0                      | 44 000 000                  |
| 31.12.2024 - 31.12.2030                                                                                 | 1.18%          | 0                           | 0                    | 0                      | 6 000 000                   |
| <b>Total hypothèques fixes, échéance au cours<br/>des 5 prochaines années</b>                           |                | <b>223 000 000</b>          | <b>15 000 000</b>    | <b>0</b>               | <b>244 000 000</b>          |
| <b>Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5<br/>prochaines années</b>                                  |                |                             |                      |                        |                             |
| 31.10.2023 - 31.10.2030                                                                                 | 2.21%          | 16 000 000                  | 0                    | 0                      | 0                           |
| 31.10.2023 - 31.10.2030                                                                                 | 2.03%          | 44 000 000                  | 0                    | 0                      | 0                           |
| 31.12.2024 - 31.12.2030                                                                                 | 1.18%          | 6 000 000                   | 0                    | 0                      | 0                           |
| 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%          | 20 000 000                  | 0                    | 0                      | 20 000 000                  |
| 15.09.2015 - 15.09.2040                                                                                 | 1.55%          | 20 000 000                  | 0                    | 0                      | 20 000 000                  |
| 30.09.2025 - 30.09.2035                                                                                 | 1.41%          | 0                           | 52 000 000           | 0                      | 52 000 000                  |
| 30.09.2025 - 30.09.2031                                                                                 | 1.04%          | 0                           | 30 000 000           | 0                      | 30 000 000                  |
| 30.09.2025 - 30.09.2033                                                                                 | 1.12%          | 0                           | 28 000 000           | 0                      | 28 000 000                  |
| <b>Total hypothèques fixes, échéance au-delà<br/>des 5 prochaines années</b>                            |                | <b>196 000 000</b>          | <b>110 000 000</b>   | <b>0</b>               | <b>240 000 000</b>          |
| <b>Total hypothèques à long terme rémunérées et autres<br/>engagements garantis par des hypothèques</b> |                | <b>419 000 000</b>          | <b>125 000 000</b>   | <b>0</b>               | <b>484 000 000</b>          |
| <b>Total général</b>                                                                                    |                | <b>571 100 000</b>          | <b>1 231 300 000</b> | <b>-1 118 100 000</b>  | <b>684 300 000</b>          |

## Informations sur les produits dérivés

Aucun produit dérivé n'est utilisé.

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

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

Les constructions sont évaluées au moins une fois par an à l'aide de la méthode DCF (méthode des flux de trésorerie actualisés).

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

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

## Changements dans le portefeuille

| Acquisitions                                                         | Prix d'achat inclus Acquisitions frais d'achat (CHF) |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Birsfelden, Muttenerstrasse 2,<br>Hauptstrasse 84-86, Weidenweg 8-10 | 36 913 778                                           |
| Ventes                                                               | Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)           |
| aucune                                                               | n/a                                                  |

## 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%   | n/a      |
| Commission de rachat                              | 5.00%   | n/a      |

## 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, sur les actifs moyens                                                                          | 0.90%                  | 0.60%    |
| Commission pour les efforts déployés lors de la construction, de la rénovation et de la transformation de bâtiments <sup>1)</sup> | 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%    |

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

## Locataire avec des revenus locatifs supérieurs à 5%

Aucun

## Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

Aucun

### Modifications du contrat de fonds

Au cours de la période considérée, les modifications suivantes ont été apportées au contrat de fonds:

- Changement de banque dépositaire: passage de la Banque Cantonale de Zoug à la Banque Cantonale de Zurich, cf. § 1, point 3
- Possibilité d'apports en nature, cf. § 1, point 4, § 5, points 2 et 4, § 17, points 8 et 9
- Ajout concernant la violation active des règles d'investissement conformément au contrat-type de fonds de l'Asset Management Association (AMAS), cf. § 7, point 2
- Précision concernant la commission pour l'achat et la vente de biens immobiliers ainsi que les frais de construction conformément au contrat-type de fonds de l'Asset Management Association (AMAS), cf. nouveau point 19, point 4

Les modifications sont entrées en vigueur le 1er janvier 2026. Le contrat de fonds actuel est publié sur [www.immofonds.ch](http://www.immofonds.ch) et [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

### Changement de banque dépositaire

Depuis le 1er janvier 2026, la Banque Cantonale de Zurich est la nouvelle banque dépositaire d'IMMOFONDS.

### Sociétés immobilières appartenant au fonds

- IMMOFONDS Immobilien AG,  
Rämistrasse 30, 8001 Zurich
- Immosol AG,  
Rämistrasse 30, 8001 Zurich
- IMMOFONDS Ticino AG,  
Rämistrasse 30, 8001 Zurich

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

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

Les sociétés Alba d'Oro SA, Colleverde SA, Garbata SA et Gioiosa SA ont été regroupées au sein d'Alba d'Oro SA le 1er juillet 2025 dans le cadre d'une fusion par absorption. Alba d'Oro SA a ensuite été rebaptisée IMMOFONDS Ticino AG.

# Rapport d'expertise



**KPMG SA**  
Badenerstrasse 172  
Case postale  
CH-8036 Zurich  
  
+41 58 249 31 31  
kpmg.ch

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

À l'attention du Conseil d'administration de la direction de fonds sur les comptes annuels de

### IMMOFONDS

#### Rapport relatif à l'audit des comptes annuels

##### Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement IMMOFONDS - comprenant le compte de fortune au 30 juin 2026, le compte de résultat pour l'exercice clos à cette date, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les informations supplémentaires selon l'art. 89, al. 1, let. b-h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC).

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints (pages 5 à 6, pages 18 à 25 et pages 30 à 37 du rapport annuel) sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré.

##### Fondement de l'opinion d'audit

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement ainsi que de la direction de fonds, conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession qui s'appliquent aux audits des états financiers des sociétés d'intérêt public. Nous avons aussi satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

##### Autres points

Les comptes annuels pour l'exercice clos le 30 juin 2025 ont été audités par un autre organe de révision qui a exprimé, dans son rapport en date du 4 septembre 2025, une opinion d'audit non modifiée sur ces comptes annuels.

##### Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au conseil d'administration de la direction de fonds. Les autres informations comprennent toutes les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.



Dans le cadre de notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

#### **Responsabilités du Conseil d'administration de la direction de fonds relatives aux comptes annuels**

Le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au prospectus avec contrat de fonds intégré. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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



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

Nous remettons au Conseil d'administration de la direction de fonds ou à sa commission compétente une déclaration, dans laquelle nous attestons avoir respecté les règles d'éthique pertinentes relatives à l'indépendance, et leur communiquons toutes les relations et les autres éléments qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que, le cas échéant, les mesures visant à éliminer les menaces ou les mesures de protection prises.

KPMG SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Walder'.

Adrian Walder  
Expert-réviseur agréé  
Auditeur responsable

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Gärtner'.

Lars Gärtner  
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 10 septembre 2026



## Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2026

|                               |                                                                  | Année<br>d'acqui-<br>sition | Année<br>de<br>cons-<br>truction | Année<br>de<br>rénova-<br>tion | Terrain<br>m2 | Nombre<br>de bâti-<br>ments | 1<br>et 1 ½<br>pièces | 2<br>et 2 ½<br>pièces | 3<br>et 3 ½<br>pièces | 4<br>et 4 ½<br>pièces |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>IMMEUBLES D'HABITATION</b> |                                                                  |                             |                                  |                                |               |                             |                       |                       |                       |                       |
| Aarau                         | Blumenweg 11/11a/12, Pfrundweg 14                                | 2005                        | 1983                             | 2024                           | 3 780         | 3                           | 0                     | 10                    | 4                     | 9                     |
| 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/b/d/f                                   | 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                    |

| 5<br>pièces<br>et<br>plus | Total<br>Logements | Logements<br>m <sup>2</sup> | Magasins /<br>bureaux m <sup>2</sup> | Industrie / res-<br>taurants m <sup>2</sup> | Garages /<br>PP / divers | Prix de re-<br>vient (CHF) | Valeur<br>d'assurance<br>(CHF) | Valeur vénale<br>estimée<br>(CHF) | Taux de<br>perte sur<br>loyers <sup>1)</sup> | Produits bruts<br>encaissés<br>(CHF) |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| 2                         | 25                 | 2 025                       | 301                                  | 62                                          | 38                       | 14 491 624                 | 7 580 000                      | 17 210 000                        | 0.9%                                         | 618 786                              |
| 0                         | 66                 | 5 733                       | 0                                    | 0                                           | 114                      | 39 157 165                 | 24 536 105                     | 50 730 000                        | 0.7%                                         | 1 755 693                            |
| 2                         | 54                 | 6 800                       | 587                                  | 0                                           | 71                       | 38 820 724                 | 38 370 721                     | 68 340 000                        | -0.1%                                        | 2 165 298                            |
| 0                         | 24                 | 1 567                       | 0                                    | 0                                           | 17                       | 4 230 245                  | 6 578 082                      | 9 290 000                         | 0.1%                                         | 382 236                              |
| 0                         | 24                 | 1 536                       | 0                                    | 0                                           | 43                       | 8 422 984                  | 7 784 000                      | 12 720 000                        | 6.9%                                         | 427 880                              |
| 6                         | 24                 | 2 744                       | 0                                    | 0                                           | 61                       | 13 984 228                 | 10 570 000                     | 19 470 000                        | 3.9%                                         | 669 201                              |
| 9                         | 31                 | 3 689                       | 0                                    | 0                                           | 36                       | 18 580 162                 | 14 103 000                     | 25 140 000                        | 2.2%                                         | 900 933                              |
| 0                         | 36                 | 2 376                       | 0                                    | 0                                           | 25                       | 5 416 220                  | 8 120 000                      | 15 570 000                        | 0.0%                                         | 583 361                              |
| 0                         | 16                 | 1 314                       | 0                                    | 0                                           | 18                       | 6 804 458                  | 5 327 560                      | 13 970 000                        | 0.2%                                         | 444 799                              |
| 2                         | 17                 | 1 574                       | 0                                    | 0                                           | 23                       | 6 745 734                  | 5 811 883                      | 13 240 000                        | 0.2%                                         | 482 153                              |
| 0                         | 24                 | 1 632                       | 0                                    | 0                                           | 44                       | 7 788 727                  | 8 618 582                      | 16 870 000                        | 0.5%                                         | 509 827                              |
| 0                         | 25                 | 1 647                       | 300                                  | 0                                           | 4                        | 3 708 914                  | 6 686 000                      | 10 920 000                        | 0.5%                                         | 473 094                              |
| 0                         | 30                 | 1 359                       | 0                                    | 0                                           | 13                       | 2 788 215                  | 4 969 000                      | 7 840 000                         | 7.0%                                         | 323 194                              |
| 0                         | 15                 | 1 075                       | 0                                    | 0                                           | 14                       | 3 209 615                  | 4 523 200                      | 8 610 000                         | 7.8%                                         | 278 647                              |
| 0                         | 32                 | 2 052                       | 0                                    | 0                                           | 12                       | 6 808 015                  | 8 455 200                      | 10 790 000                        | 4.1%                                         | 444 980                              |
| 6                         | 24                 | 2 716                       | 0                                    | 0                                           | 45                       | 9 604 477                  | 10 688 100                     | 11 840 000                        | 3.9%                                         | 523 815                              |
| 0                         | 32                 | 1 964                       | 0                                    | 0                                           | 0                        | 5 922 921                  | 9 271 400                      | 9 770 000                         | 1.4%                                         | 415 190                              |
| 0                         | 45                 | 3 105                       | 0                                    | 0                                           | 29                       | 8 487 068                  | 13 250 000                     | 15 190 000                        | 3.2%                                         | 667 123                              |
| 0                         | 27                 | 2 628                       | 0                                    | 0                                           | 39                       | 13 221 542                 | 12 418 000                     | 17 640 000                        | -0.1%                                        | 641 165                              |
| 9                         | 30                 | 4 014                       | 0                                    | 0                                           | 69                       | 18 151 958                 | 12 957 724                     | 26 060 000                        | 1.9%                                         | 889 633                              |
| 0                         | 41                 | 2 962                       | 0                                    | 0                                           | 48                       | 20 994 164                 | 22 398 160                     | 27 950 000                        | 0.4%                                         | 861 308                              |
| 0                         | 24                 | 1 546                       | 0                                    | 0                                           | 17                       | 13 331 376                 | 8 635 183                      | 18 510 000                        | 0.0%                                         | 565 806                              |
| 8                         | 24                 | 2 608                       | 0                                    | 0                                           | 35                       | 10 575 351                 | 9 460 506                      | 18 100 000                        | 1.3%                                         | 650 906                              |
| 9                         | 30                 | 2 382                       | 0                                    | 0                                           | 55                       | 10 638 012                 | 9 826 254                      | 16 180 000                        | 0.1%                                         | 495 928                              |
| 0                         | 12                 | 900                         | 0                                    | 0                                           | 7                        | 3 140 380                  | 3 233 949                      | 4 600 000                         | 0.0%                                         | 215 679                              |
| 0                         | 38                 | 2 860                       | 0                                    | 0                                           | 23                       | 15 050 055                 | 13 217 006                     | 22 990 000                        | 0.0%                                         | 838 319                              |
| 0                         | 16                 | 1 138                       | 0                                    | 0                                           | 28                       | 5 647 000                  | 5 890 515                      | 8 640 000                         | 0.1%                                         | 316 399                              |
| 0                         | 32                 | 2 160                       | 0                                    | 0                                           | 20                       | 3 879 861                  | 8 287 074                      | 10 320 000                        | 0.0%                                         | 490 725                              |
| 0                         | 16                 | 968                         | 0                                    | 0                                           | 1                        | 2 288 527                  | 3 664 207                      | 6 170 000                         | 0.0%                                         | 259 867                              |
| 13                        | 42                 | 4 475                       | 0                                    | 0                                           | 112                      | 17 572 455                 | 16 703 002                     | 25 050 000                        | 2.6%                                         | 1 047 194                            |
| 5                         | 25                 | 2 530                       | 0                                    | 0                                           | 31                       | 9 415 551                  | 10 634 480                     | 11 950 000                        | 0.0%                                         | 532 599                              |
| 0                         | 32                 | 2 122                       | 0                                    | 0                                           | 29                       | 5 675 250                  | 7 760 001                      | 13 900 000                        | 0.0%                                         | 527 184                              |
| 0                         | 17                 | 1 260                       | 0                                    | 0                                           | 17                       | 5 150 481                  | 4 411 740                      | 8 480 000                         | 0.0%                                         | 328 702                              |
| 0                         | 8                  | 492                         | 0                                    | 0                                           | 9                        | 1 923 313                  | 2 182 685                      | 2 710 000                         | 0.0%                                         | 127 702                              |
| 0                         | 40                 | 3 569                       | 0                                    | 0                                           | 87                       | 20 176 060                 | 17 241 000                     | 27 110 000                        | 6.3%                                         | 979 123                              |
| 10                        | 40                 | 3 430                       | 0                                    | 0                                           | 40                       | 6 756 016                  | 10 879 600                     | 11 690 000                        | 2.0%                                         | 597 798                              |
| 5                         | 20                 | 1 780                       | 0                                    | 0                                           | 20                       | 6 620 776                  | 6 155 100                      | 5 280 000                         | 0.2%                                         | 324 423                              |
| 0                         | 32                 | 1 816                       | 0                                    | 0                                           | 19                       | 4 607 496                  | 6 403 300                      | 10 430 000                        | 0.1%                                         | 429 252                              |
| 14                        | 15                 | 1 809                       | 0                                    | 0                                           | 18                       | 25 088 043                 | 9 963 300                      | 21 540 000                        | 0.3%                                         | 590 397                              |
| 2                         | 20                 | 1 559                       | 0                                    | 0                                           | 23                       | 4 125 095                  | 5 281 159                      | 4 420 000                         | 1.8%                                         | 255 009                              |
| 3                         | 15                 | 1 287                       | 0                                    | 0                                           | 26                       | 5 833 397                  | 4 809 833                      | 6 200 000                         | 0.0%                                         | 305 054                              |
| 0                         | 14                 | 1 193                       | 0                                    | 0                                           | 24                       | 6 538 625                  | 6 250 692                      | 9 560 000                         | 1.1%                                         | 358 241                              |
| 2                         | 17                 | 1 469                       | 0                                    | 0                                           | 11                       | 7 427 437                  | 6 280 879                      | 8 300 000                         | 0.2%                                         | 348 173                              |
| 0                         | 56                 | 3 760                       | 0                                    | 0                                           | 54                       | 6 276 174                  | 10 105 149                     | 21 450 000                        | 0.5%                                         | 816 749                              |
| 0                         | 54                 | 3 336                       | 0                                    | 0                                           | 67                       | 19 632 904                 | 12 587 069                     | 32 610 000                        | 0.3%                                         | 1 031 616                            |
| 0                         | 45                 | 4 284                       | 323                                  | 3 186                                       | 156                      | 46 702 344                 | 38 907 000                     | 40 880 000                        | 2.7%                                         | 1 943 026                            |
| 3                         | 26                 | 2 647                       | 0                                    | 0                                           | 34                       | 10 644 021                 | 8 175 913                      | 15 030 000                        | 3.9%                                         | 559 851                              |
| 0                         | 33                 | 2 343                       | 0                                    | 0                                           | 32                       | 6 324 317                  | 7 789 765                      | 13 960 000                        | 0.2%                                         | 537 693                              |
| 8                         | 40                 | 3 708                       | 0                                    | 0                                           | 49                       | 11 498 102                 | 16 006 297                     | 26 080 000                        | 1.0%                                         | 759 183                              |
| 0                         | 24                 | 1 256                       | 0                                    | 0                                           | 30                       | 11 736 468                 | 5 055 425                      | 11 700 000                        | 0.2%                                         | 386 167                              |
| 0                         | 48                 | 2 848                       | 0                                    | 0                                           | 53                       | 21 677 396                 | 16 011 300                     | 20 260 000                        | 3.6%                                         | 699 019                              |
| 1                         | 36                 | 3 015                       | 0                                    | 0                                           | 44                       | 7 305 290                  | 10 003 952                     | 18 880 000                        | 0.1%                                         | 693 645                              |

|                   |                                             | Année<br>d'acqui-<br>sition | Année<br>de<br>cons-<br>truction | Année<br>de<br>rénova-<br>tion | Terrain<br>m2 | Nombre<br>de bâti-<br>ments | 1<br>et 1 ½<br>pièces | 2<br>et 2 ½<br>pièces | 3<br>et 3 ½<br>pièces | 4<br>et 4 ½<br>pièces |
|-------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 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                     |
| 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            | Gruebgstrasse 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                    |
| 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                             | 2024                           | 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        | Vonwilstrasse 51                            | 1958                        | 1957                             | 2025                           | 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                     |
| Unterentfelden    | Fliederweg 15, 17/19                        | 2004                        | 2006                             | -                              | 3 359         | 2                           | 0                     | 0                     | 5                     | 16                    |
| Uster             | Brunnenwiesenstrasse 37, Oberlandstrasse 83 | 1958                        | 1955                             | 2025                           | 1 903         | 1                           | 3                     | 4                     | 16                    | 2                     |
| 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                     |
| Zurich            | Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12            | 1958                        | 1958                             | 2000                           | 3 262         | 3                           | 2                     | 5                     | 10                    | 6                     |

| 5<br>pièces<br>et<br>plus | Total<br>Logements | Logements<br>m <sup>2</sup> | Magasins /<br>bureaux m <sup>2</sup> | Industrie / res-<br>taurants m <sup>2</sup> | Garages /<br>PP / divers | Prix de re-<br>vient (CHF) | Valeur<br>d'assurance<br>(CHF) | Valeur vénale<br>estimée<br>(CHF) | Taux de<br>perte sur<br>loyers <sup>1)</sup> | Produits bruts<br>encaissés<br>(CHF) |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| 0                         | 32                 | 2 574                       | 0                                    | 0                                           | 39                       | 10 604 982                 | 8 564 000                      | 14 410 000                        | 4.0%                                         | 591 365                              |
| 0                         | 64                 | 4 094                       | 0                                    | 0                                           | 45                       | 9 522 444                  | 17 653 700                     | 20 200 000                        | 1.4%                                         | 877 942                              |
| 1                         | 29                 | 2 493                       | 103                                  | 0                                           | 49                       | 13 216 597                 | 13 165 000                     | 21 170 000                        | 2.7%                                         | 706 315                              |
| 6                         | 26                 | 2 180                       | 0                                    | 0                                           | 31                       | 7 557 791                  | 8 531 269                      | 13 990 000                        | 0.1%                                         | 520 031                              |
| 0                         | 38                 | 2 910                       | 69                                   | 0                                           | 43                       | 14 851 442                 | 11 809 366                     | 24 940 000                        | 0.3%                                         | 817 964                              |
| 3                         | 34                 | 3 230                       | 0                                    | 0                                           | 59                       | 17 946 501                 | 12 259 000                     | 22 340 000                        | 1.2%                                         | 843 626                              |
| 0                         | 23                 | 1 262                       | 214                                  | 0                                           | 17                       | 4 093 558                  | 6 269 152                      | 8 970 000                         | 0.2%                                         | 391 919                              |
| 0                         | 16                 | 260                         | 240                                  | 0                                           | 16                       | 5 048 901                  | 2 902 405                      | 5 560 000                         | 1.7%                                         | 189 742                              |
| 0                         | 30                 | 2 510                       | 0                                    | 0                                           | 34                       | 10 498 938                 | 8 443 200                      | 13 720 000                        | 2.9%                                         | 571 540                              |
| 0                         | 36                 | 2 282                       | 0                                    | 0                                           | 16                       | 5 064 454                  | 8 596 516                      | 13 830 000                        | 1.4%                                         | 516 245                              |
| 19                        | 26                 | 3 306                       | 0                                    | 0                                           | 43                       | 10 665 094                 | 14 137 494                     | 20 060 000                        | 1.3%                                         | 734 604                              |
| 0                         | 56                 | 3 919                       | 0                                    | 0                                           | 61                       | 14 028 512                 | 13 829 200                     | 24 620 000                        | 1.0%                                         | 976 812                              |
| 3                         | 92                 | 6 733                       | 0                                    | 0                                           | 106                      | 27 521 788                 | 24 585 600                     | 47 690 000                        | 0.9%                                         | 1 662 596                            |
| 0                         | 30                 | 2 060                       | 0                                    | 0                                           | 26                       | 12 734 157                 | 6 397 400                      | 16 590 000                        | 1.5%                                         | 570 952                              |
| 4                         | 96                 | 7 346                       | 0                                    | 0                                           | 74                       | 17 465 643                 | 22 303 400                     | 42 190 000                        | 0.3%                                         | 1 575 857                            |
| 0                         | 40                 | 3 538                       | 227                                  | 154                                         | 78                       | 17 095 709                 | 16 620 912                     | 22 740 000                        | -0.3%                                        | 947 796                              |
| 0                         | 21                 | 2 424                       | 0                                    | 0                                           | 38                       | 14 709 282                 | 10 344 234                     | 21 680 000                        | 0.6%                                         | 723 231                              |
| 0                         | 44                 | 2 963                       | 0                                    | 0                                           | 29                       | 6 629 513                  | 8 753 762                      | 13 990 000                        | 0.4%                                         | 665 775                              |
| 0                         | 32                 | 3 584                       | 0                                    | 0                                           | 62                       | 18 178 160                 | 10 488 927                     | 25 210 000                        | 0.3%                                         | 917 555                              |
| 0                         | 24                 | 1 768                       | 0                                    | 0                                           | 8                        | 5 390 600                  | 5 650 000                      | 10 250 000                        | 0.0%                                         | 404 306                              |
| 0                         | 66                 | 4 422                       | 0                                    | 0                                           | 56                       | 9 859 516                  | 14 376 000                     | 25 780 000                        | 0.1%                                         | 1 000 853                            |
| 4                         | 41                 | 4 592                       | 271                                  | 174                                         | 70                       | 18 169 364                 | 19 765 600                     | 23 900 000                        | 2.4%                                         | 944 371                              |
| 0                         | 46                 | 2 881                       | 0                                    | 0                                           | 23                       | 13 257 159                 | 13 048 700                     | 18 860 000                        | 12.5%                                        | 597 030                              |
| 0                         | 52                 | 3 288                       | 0                                    | 0                                           | 59                       | 8 572 406                  | 15 696 361                     | 27 230 000                        | 2.5%                                         | 867 989                              |
| 4                         | 23                 | 1 661                       | 0                                    | 0                                           | 11                       | 4 712 660                  | 7 300 000                      | 9 820 000                         | 0.0%                                         | 393 309                              |
| 3                         | 24                 | 2 551                       | 0                                    | 0                                           | 35                       | 9 663 074                  | 10 806 000                     | 12 240 000                        | 1.5%                                         | 535 246                              |
| 0                         | 25                 | 1 657                       | 0                                    | 0                                           | 12                       | 6 398 259                  | 6 900 000                      | 13 180 000                        | 0.0%                                         | 410 916                              |
| 0                         | 21                 | 1 462                       | 0                                    | 0                                           | 22                       | 3 055 267                  | 5 526 256                      | 7 770 000                         | 0.0%                                         | 326 931                              |
| 0                         | 31                 | 2 736                       | 519                                  | 0                                           | 66                       | 17 185 638                 | 15 000 000                     | 26 940 000                        | 0.1%                                         | 976 806                              |
| 1                         | 22                 | 1 527                       | 130                                  | 0                                           | 0                        | 7 054 505                  | 6 500 000                      | 9 380 000                         | 6.0%                                         | 362 208                              |
| 0                         | 44                 | 3 092                       | 0                                    | 76                                          | 29                       | 6 895 868                  | 12 149 670                     | 23 350 000                        | 0.2%                                         | 787 053                              |
| 0                         | 18                 | 1 814                       | 0                                    | 0                                           | 19                       | 7 865 234                  | 7 862 752                      | 11 870 000                        | 0.3%                                         | 474 972                              |
| 0                         | 40                 | 3 570                       | 32                                   | 0                                           | 48                       | 18 284 941                 | 12 421 454                     | 25 080 000                        | 0.6%                                         | 914 877                              |
| 0                         | 47                 | 3 486                       | 0                                    | 100                                         | 56                       | 17 262 395                 | 13 588 800                     | 18 700 000                        | 2.9%                                         | 750 131                              |
| 1                         | 17                 | 1 163                       | 0                                    | 0                                           | 12                       | 2 703 144                  | 4 144 659                      | 7 950 000                         | 0.0%                                         | 306 775                              |
| 0                         | 9                  | 630                         | 0                                    | 0                                           | 4                        | 1 432 994                  | 2 670 244                      | 4 660 000                         | 1.3%                                         | 153 268                              |
| 0                         | 12                 | 780                         | 0                                    | 0                                           | 4                        | 1 721 079                  | 3 633 854                      | 5 720 000                         | 0.0%                                         | 204 518                              |
| 0                         | 37                 | 1 517                       | 0                                    | 0                                           | 22                       | 4 803 632                  | 6 083 501                      | 17 230 000                        | 0.0%                                         | 521 948                              |
| 0                         | 21                 | 1 198                       | 0                                    | 0                                           | 8                        | 3 025 913                  | 5 073 464                      | 9 280 000                         | 0.4%                                         | 328 258                              |
| 0                         | 22                 | 1 526                       | 0                                    | 0                                           | 30                       | 3 619 974                  | 7 377 872                      | 12 370 000                        | 0.4%                                         | 412 894                              |
| 0                         | 18                 | 1 152                       | 0                                    | 0                                           | 9                        | 7 033 387                  | 4 191 076                      | 7 320 000                         | 0.0%                                         | 289 408                              |
| 0                         | 12                 | 876                         | 0                                    | 0                                           | 12                       | 1 877 435                  | 3 320 390                      | 6 420 000                         | 0.2%                                         | 233 563                              |
| 0                         | 17                 | 1 101                       | 0                                    | 100                                         | 11                       | 2 245 492                  | 4 597 464                      | 7 990 000                         | 0.0%                                         | 305 567                              |
| 0                         | 51                 | 1 707                       | 0                                    | 0                                           | 28                       | 14 951 870                 | 9 630 463                      | 14 540 000                        | 0.7%                                         | 546 636                              |
| 3                         | 39                 | 3 923                       | 0                                    | 0                                           | 50                       | 14 048 541                 | 17 085 348                     | 31 920 000                        | 0.4%                                         | 1 196 933                            |
| 2                         | 18                 | 2 162                       | 598                                  | 0                                           | 48                       | 15 005 703                 | 11 647 508                     | 30 190 000                        | 0.2%                                         | 921 605                              |
| 5                         | 15                 | 1 823                       | 0                                    | 0                                           | 15                       | 6 642 456                  | 6 137 862                      | 16 520 000                        | 0.0%                                         | 494 071                              |
| 0                         | 23                 | 1 662                       | 0                                    | 0                                           | 15                       | 3 871 082                  | 7 453 439                      | 16 070 000                        | 1.9%                                         | 440 578                              |

|                           |                                                              | Année<br>d'acqui-<br>sition | Année<br>de<br>cons-<br>truction | Année<br>de<br>rénova-<br>tion | Terrain<br>m2  | Nombre<br>de bâti-<br>ments | 1<br>et 1 ½<br>pièces | 2<br>et 2 ½<br>pièces | 3<br>et 3 ½<br>pièces | 4<br>et 4 ½<br>pièces |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Zurich                    | Birchstrasse 133/135                                         | 1998                        | 1998                             | -                              | 790            | 1                           | 0                     | 4                     | 11                    | 4                     |
| Zurich                    | Bombachstrasse 4, 4a-h,<br>Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109 | 1994                        | 1950<br>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<sup>2)</sup></b> |                                                              |                             |                                  |                                | <b>393 340</b> | <b>228</b>                  | <b>253</b>            | <b>644</b>            | <b>1 393</b>          | <b>978</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         | Missionsstrasse 60-62a/64-64a  | 2024 | 1972<br>1987         | 2014 | 3 470         | 4         | 4         | 0        | 0        | 1        |
| Berne        | Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6 | 2004 | 2025                 | -    | 2 646         | 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         | 6         | 0        | 1        | 2        |
| Zurich       | Flüelastrasse 6-12             | 2022 | 1944<br>1974<br>1982 | -    | 3 734         | 3         | 0         | 0        | 0        | 1        |
| Zurich       | Rämistrasse 28-30              | 2018 | 1837                 | 2021 | 744           | 2         | 0         | 0        | 0        | 0        |
| <b>Total</b> |                                |      |                      |      | <b>31 815</b> | <b>14</b> | <b>10</b> | <b>0</b> | <b>4</b> | <b>6</b> |

*Dont en droit de superficie*

|              |                                |      |      |  |              |          |          |          |          |          |
|--------------|--------------------------------|------|------|--|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Berne        | Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6 | 2004 | 2025 |  | 2 646        | 1        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Total</b> |                                |      |      |  | <b>2 646</b> | <b>1</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

| 5<br>pièces<br>et<br>plus | Total<br>Logements | Logements<br>m <sup>2</sup> | Magasins /<br>bureaux m <sup>2</sup> | Industrie / res-<br>taurants m <sup>2</sup> | Garages /<br>PP / divers | Prix de re-<br>vient (CHF) | Valeur<br>d'assurance<br>(CHF) | Valeur vénale<br>estimée<br>(CHF) | Taux de<br>perte sur<br>loyers <sup>1)</sup> | Produits bruts<br>encaissés<br>(CHF) |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| 0                         | 19                 | 1 407                       | 0                                    | 0                                           | 16                       | 6 091 956                  | 5 741 024                      | 16 170 000                        | 0.2%                                         | 444 532                              |
| 4                         | 34                 | 2 470                       | 0                                    | 126                                         | 41                       | 14 374 274                 | 13 571 757                     | 31 220 000                        | 1.0%                                         | 865 738                              |
| 0                         | 12                 | 793                         | 148                                  | 0                                           | 15                       | 5 234 602                  | 5 143 122                      | 10 900 000                        | 0.0%                                         | 334 544                              |
| 4                         | 6                  | 718                         | 0                                    | 0                                           | 0                        | 10 271 797                 | 5 859 444                      | 12 560 000                        | 0.0%                                         | 322 008                              |
| 8                         | 23                 | 2 192                       | 197                                  | 0                                           | 31                       | 11 494 609                 | 15 698 711                     | 26 210 000                        | 0.4%                                         | 667 229                              |
| 0                         | 15                 | 1 393                       | 0                                    | 0                                           | 12                       | 5 418 895                  | 7 186 264                      | 19 300 000                        | 1.4%                                         | 514 868                              |
| 3                         | 11                 | 1 407                       | 0                                    | 0                                           | 36                       | 8 851 226                  | 8 626 048                      | 22 070 000                        | 3.1%                                         | 607 972                              |
| 0                         | 12                 | 1 001                       | 0                                    | 0                                           | 15                       | 12 611 564                 | 6 536 293                      | 20 900 000                        | 3.2%                                         | 519 546                              |
| 0                         | 24                 | 1 576                       | 0                                    | 0                                           | 15                       | 3 912 824                  | 6 461 967                      | 14 780 000                        | 0.4%                                         | 441 646                              |
| 0                         | 16                 | 960                         | 0                                    | 0                                           | 4                        | 2 324 970                  | 3 715 145                      | 9 540 000                         | 1.0%                                         | 285 972                              |
| 0                         | 20                 | 655                         | 78                                   | 0                                           | 13                       | 16 366 171                 | 4 460 536                      | 18 360 000                        | 0.0%                                         | 444 105                              |
| 2                         | 32                 | 2 519                       | 0                                    | 0                                           | 27                       | 20 192 049                 | 13 700 000                     | 50 020 000                        | 4.7%                                         | 1 231 286                            |
| 0                         | 32                 | 1 683                       | 326                                  | 0                                           | 31                       | 7 128 875                  | 10 704 148                     | 23 580 000                        | 1.3%                                         | 745 833                              |
| 3                         | 60                 | 6 296                       | 0                                    | 0                                           | 88                       | 24 646 461                 | 21 977 268                     | 56 520 000                        | 0.6%                                         | 1 729 745                            |
| 0                         | 21                 | 1 089                       | 0                                    | 0                                           | 17                       | 7 865 585                  | 6 640 000                      | 21 100 000                        | 0.2%                                         | 518 816                              |
| <b>202</b>                | <b>3 470</b>       | <b>272 614</b>              | <b>4 661</b>                         | <b>3 978</b>                                | <b>3 943</b>             | <b>1 221 425 642</b>       | <b>1 166 145 053</b>           | <b>2 081 800 000</b>              | <b>1.4%</b>                                  | <b>73 048 466</b>                    |
| 3                         | 39                 | 3 923                       | 0                                    | 0                                           | 50                       | 14 048 541                 | 17 085 348                     | 31 920 000                        | 0.4%                                         | 1 196 933                            |
| <b>3</b>                  | <b>39</b>          | <b>3 923</b>                | <b>0</b>                             | <b>0</b>                                    | <b>50</b>                | <b>14 048 541</b>          | <b>17 085 348</b>              | <b>31 920 000</b>                 | <b>0.4%</b>                                  | <b>1 196 933</b>                     |
| 0                         | 5                  | 416                         | 5 231                                | 0                                           | 109                      | 44 924 416                 | 30 315 000                     | 46 340 000                        | 3.0%                                         | 1 705 913                            |
| 0                         | 0                  | 0                           | 2 507                                | 2 487                                       | 44                       | 25 822 774                 | 28 750 000                     | 27 140 000                        | 0.1%                                         | 1 258 414                            |
| 0                         | 5                  | 316                         | 327                                  | 0                                           | 2                        | 34 254 569                 | 8 573 400                      | 33 280 000                        | 0.7%                                         | 882 416                              |
| 0                         | 0                  | 0                           | 8 178                                | 1 597                                       | 227                      | 30 034 014                 | 37 963 926                     | 32 670 000                        | 16.9%                                        | 1 420 610                            |
| 0                         | 9                  | 633                         | 4 460                                | 2 265                                       | 309                      | 62 008 746                 | 47 073 452                     | 55 170 000                        | 4.9%                                         | 1 706 548                            |
| 0                         | 1                  | 119                         | 2 773                                | 3 848                                       | 73                       | 44 186 515                 | 28 655 200                     | 43 410 000                        | 1.3%                                         | 1 585 485                            |
| 0                         | 0                  | 0                           | 1 324                                | 0                                           | 12                       | 15 198 341                 | 10 588 097                     | 16 770 000                        | 1.9%                                         | 558 202                              |
| <b>0</b>                  | <b>20</b>          | <b>1 484</b>                | <b>24 800</b>                        | <b>10 196</b>                               | <b>776</b>               | <b>256 429 376</b>         | <b>191 919 075</b>             | <b>254 780 000</b>                | <b>4.8%</b>                                  | <b>9 117 588</b>                     |
| 0                         | 0                  | 0                           | 2 507                                | 2 487                                       | 44                       | 25 822 774                 | 28 750 000                     | 27 140 000                        | 0.1%                                         | 1 258 414                            |
| <b>0</b>                  | <b>0</b>           | <b>0</b>                    | <b>2 507</b>                         | <b>2 487</b>                                | <b>44</b>                | <b>25 822 774</b>          | <b>28 750 000</b>              | <b>27 140 000</b>                 | <b>0.1%</b>                                  | <b>1 258 414</b>                     |

|                                |                                                                    | Année<br>d'acqui-<br>sition | Année<br>de<br>cons-<br>truction | Année<br>de<br>rénova-<br>tion | Terrain<br>m2 | Nombre<br>de bâti-<br>ments | 1<br>et 1 ½<br>pièces | 2<br>et 2 ½<br>pièces | 3<br>et 3 ½<br>pièces | 4<br>et 4 ½<br>pièces |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>IMMEUBLES À USAGE MIXTE</b> |                                                                    |                             |                                  |                                |               |                             |                       |                       |                       |                       |
| 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                    |
| Birsfelden <sup>2)</sup>       | Hauptstrasse 84, 86, 88, Muttenerstrasse 2,<br>Weidenweg 8, 8a, 10 | 2025                        | 1988<br>1989<br>1969             | 2017                           | 6 332         | 3                           | 5                     | 2                     | 25                    | 14                    |
| Muri AG                        | Aarauerstrasse 4/6/8/10                                            | 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>49 019</b> | <b>13</b>                   | <b>23</b>             | <b>137</b>            | <b>75</b>             | <b>62</b>             |

<sup>2)</sup>Acquisition en septembre et décembre 2025

|                                                                                     |                                         |      |      |      |               |          |          |           |           |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------|------|------|---------------|----------|----------|-----------|-----------|----------|
| <b>TERRAINS À BATIR, Y COMPRIS OBJETS EN DÉMOLITION ET EN COURS DE CONSTRUCTION</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        |
| Berne                                                                               | Wankdorfcity 3 / Projet de developement | 2004 | -    | -    | 31 113        | 0        | 0        | 0         | 0         | 0        |
| Lausanne                                                                            | Chemin de Bonne-Espérance 18/20         | 1960 | 1959 | 2007 | 1 734         | 2        | 0        | 0         | 0         | 0        |
| Prilly                                                                              | Avenue de Chantegrive 9-11              | 1961 | 1962 | 2006 | 4 234         | 2        | 8        | 17        | 15        | 8        |
| Zurich                                                                              | Konradstrasse 20                        | 1974 | 1894 | 1983 | 752           | 1        | 0        | 5         | 0         | 0        |
| <b>Total</b>                                                                        |                                         |      |      |      | <b>39 375</b> | <b>7</b> | <b>8</b> | <b>22</b> | <b>15</b> | <b>9</b> |

*Dont en droit de superficie*

|              |                                         |      |   |   |               |          |          |          |          |          |
|--------------|-----------------------------------------|------|---|---|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Berne        | Wankdorfcity 3 / Projet de developement | 2004 | - | - | 31 113        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        |
| <b>Total</b> |                                         |      |   |   | <b>31 113</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> |

|                                                                              |  |  |  |  |                |            |            |            |              |              |
|------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|----------------|------------|------------|------------|--------------|--------------|
| <b>RÉCAPITULATIF</b>                                                         |  |  |  |  |                |            |            |            |              |              |
| Immeubles d'habitation                                                       |  |  |  |  | 393 340        | 228        | 253        | 644        | 1 393        | 978          |
| - dont en droit de superficie                                                |  |  |  |  | 2 498          | 2          | 0          | 6          | 13           | 17           |
| Immeubles à usage commercial                                                 |  |  |  |  | 31 815         | 14         | 10         | 0          | 4            | 6            |
| - dont en droit de superficie                                                |  |  |  |  | 2 646          | 1          | 0          | 0          | 0            | 0            |
| Immeubles à usage mixte                                                      |  |  |  |  | 49 019         | 13         | 23         | 137        | 75           | 62           |
| Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction |  |  |  |  | 39 375         | 7          | 8          | 22         | 15           | 9            |
| - dont en droit de superficie                                                |  |  |  |  | 31 113         | 0          | 0          | 0          | 0            | 0            |
| <b>Total</b>                                                                 |  |  |  |  | <b>513 549</b> | <b>262</b> | <b>294</b> | <b>803</b> | <b>1 487</b> | <b>1 055</b> |

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

| 5<br>pièces<br>et<br>plus | Total<br>Logements | Logements<br>m <sup>2</sup> | Magasins /<br>bureaux m <sup>2</sup> | Industrie / res-<br>taurants m <sup>2</sup> | Garages /<br>PP / divers | Prix de re-<br>vient (CHF) | Valeur<br>d'assurance<br>(CHF) | Valeur vénale<br>estimée<br>(CHF) | Taux de<br>perte sur<br>loyers <sup>1)</sup> | Produits bruts<br>encaissés<br>(CHF) |
|---------------------------|--------------------|-----------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| 0                         | 95                 | 6 096                       | 1 266                                | 73                                          | 169                      | 41 275 953                 | 35 873 000                     | 41 240 000                        | 1.7%                                         | 1 852 031                            |
| 3                         | 32                 | 2 592                       | 928                                  | 217                                         | 97                       | 23 305 955                 | 21 400 000                     | 31 180 000                        | 0.6%                                         | 1 221 821                            |
| 2                         | 48                 | 4 483                       | 1 259                                | 1 254                                       | 138                      | 36 913 778                 | 24 111 000                     | 36 760 000                        | 7.9%                                         | 697 599                              |
| 0                         | 50                 | 3 369                       | 1 051                                | 0                                           | 60                       | 23 146 511                 | 16 257 000                     | 29 940 000                        | 1.9%                                         | 1 181 761                            |
| 2                         | 42                 | 3 928                       | 1 113                                | 0                                           | 75                       | 31 717 583                 | 23 256 000                     | 34 660 000                        | -3.2%                                        | 1 508 673                            |
| 0                         | 12                 | 806                         | 241                                  | 0                                           | 12                       | 3 604 044                  | 5 105 100                      | 15 500 000                        | 0.1%                                         | 375 565                              |
| 0                         | 5                  | 480                         | 414                                  | 0                                           | 0                        | 13 798 985                 | 11 512 234                     | 26 790 000                        | 2.5%                                         | 754 725                              |
| 1                         | 21                 | 1 446                       | 280                                  | 160                                         | 15                       | 8 966 580                  | 9 264 586                      | 23 220 000                        | 0.0%                                         | 690 960                              |
| <b>8</b>                  | <b>305</b>         | <b>23 199</b>               | <b>6 552</b>                         | <b>1 704</b>                                | <b>566</b>               | <b>182 729 389</b>         | <b>146 778 920</b>             | <b>239 290 000</b>                | <b>1.1%</b>                                  | <b>8 283 134</b>                     |

|          |           |              |              |            |           |                    |                   |                    |             |                  |
|----------|-----------|--------------|--------------|------------|-----------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------|------------------|
| 0        | 1         | 103          | 1 991        | 107        | 14        | 15 957 225         | 10 600 000        | 13 487 000         | -2.3%       | 215 393          |
| 0        | 0         | 0            | 0            | 521        | 0         | 8 531 326          | 5 588 000         | 8 123 000          | 0.0%        | 75 000           |
| 0        | 0         | 0            | 0            | 0          | 0         | 132 133 947        | 50 253 700        | 123 230 000        | 7.1%        | 48 480           |
| 0        | 0         | 0            | 0            | 0          | 0         | 5 789 941          | 7 377 314         | 13 820 000         | 28.0%       | 41 419           |
| 0        | 48        | 2 449        | 0            | 0          | 0         | 12 987 400         | 10 077 342        | 47 370 000         | 0.0%        | 616 199          |
| 0        | 5         | 378          | 1 203        | 0          | 1         | 8 326 178          | 7 670 000         | 23 400 000         | 3.1%        | 356 622          |
| <b>0</b> | <b>54</b> | <b>2 930</b> | <b>3 194</b> | <b>628</b> | <b>15</b> | <b>183 726 018</b> | <b>91 566 357</b> | <b>229 430 000</b> | <b>1.9%</b> | <b>1 353 113</b> |

|          |          |          |          |          |          |                    |                   |                    |             |               |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------|---------------|
| 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 0        | 132 133 947        | 50 253 700        | 123 230 000        | 7.1%        | 48 480        |
| <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>0</b> | <b>132 133 947</b> | <b>50 253 700</b> | <b>123 230 000</b> | <b>7.1%</b> | <b>48 480</b> |

|            |              |                |               |               |              |                      |                      |                      |             |                   |
|------------|--------------|----------------|---------------|---------------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------------|
| 202        | 3 470        | 272 614        | 4 661         | 3 978         | 3 943        | 1 221 425 642        | 1 166 145 053        | 2 081 800 000        | 1.4%        | 73 048 466        |
| 3          | 39           | 3 923          | 0             | 0             | 50           | 14 048 541           | 17 085 348           | 31 920 000           | 0.4%        | 1 196 933         |
| 0          | 20           | 1 484          | 24 800        | 10 196        | 776          | 256 429 376          | 191 919 075          | 254 780 000          | 4.8%        | 9 117 588         |
| 0          | 0            | 0              | 2 507         | 2 487         | 44           | 25 822 774           | 28 750 000           | 27 140 000           | 0.1%        | 1 258 414         |
| 8          | 305          | 23 199         | 6 552         | 1 704         | 566          | 182 729 389          | 146 778 920          | 239 290 000          | 1.1%        | 8 283 134         |
| 0          | 54           | 2 930          | 3 194         | 628           | 15           | 183 726 018          | 91 566 357           | 229 430 000          | 1.9%        | 1 353 113         |
| 0          | 0            | 0              | 0             | 0             | 0            | 132 133 947          | 50 253 700           | 123 230 000          | 7.1%        | 48 480            |
| <b>210</b> | <b>3 849</b> | <b>300 228</b> | <b>39 207</b> | <b>16 506</b> | <b>5 300</b> | <b>1 844 310 425</b> | <b>1 596 409 404</b> | <b>2 805 300 000</b> | <b>1.7%</b> | <b>91 802 302</b> |

## Attestation d'évaluation



A l'attention du conseil d'administration et de la direction de

**Immofonds Asset Management AG**

Zurich, le 9 juin 2026

### **Valeur de marché des immeubles de rendement de IMMOFONDS au 30 juin 2026**

#### 1 Contrat

La valeur marchande des immeubles de rendement du fonds IMMOFONDS (« IF ») a été établie par Jones Lang LaSalle SA (« JLL ») en date du 30 juin 2026 pour le compte du propriétaire à des fins comptables. Le portefeuille comprend 142 immeubles de rendement.

#### 2 Standards d'évaluation

Jones Lang LaSalle SA confirme que les évaluations ont été réalisées en vertu des normes et des lignes directrices nationales et internationales et sont notamment conformes aux International Valuation Standards (IVS, RICS / Red Book) et Swiss Valuation Standards (SVS). Les évaluations ont également été effectuées conformément aux exigences de la Loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et répondent aux dispositions de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS).

#### 3 Définition de la valeur de marché

La valeur de marché correspond au montant estimé pour lequel un immeuble pourrait être vendu dans un marché immobilier viable à la date d'évaluation, entre un vendeur consentant et un acheteur consentant, après un temps de commercialisation raisonnable et dans le cadre d'une transaction commerciale habituelle. Les deux parties doivent agir en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Les coûts de transaction, généralement constitués de commissions de courtage, de taxes sur les transactions, de l'enregistrement foncier et des frais de notaire ne sont pas pris en compte dans la détermination de la valeur de marché. La valeur de marché n'est pas ajustée aux coûts de transaction dus par l'acheteur lors d'une vente. Ceci correspond aux pratiques de l'évaluation en Suisse.

Jones Lang LaSalle AG  
Prime Tower  
Hardstrasse 201  
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00  
F +41 44 215 75 01  
[info.ch@jll.com](mailto:info.ch@jll.com)  
[jll.ch](http://jll.ch)



## 4 Méthode d'évaluation

Jones Lang LaSalle SA a évalué les propriétés existantes de IF au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Dans ce cas, le revenu potentiel d'une propriété est déterminé sur la base des revenus et dépenses à venir. Les flux de trésorerie résultants correspondent à des flux de trésorerie nets actuels et projetés, c'est à dire après déduction de tous les coûts non répercutables sur le locataire (avant impôts et coûts d'emprunt). Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'intérêt appliqué à cette fin est basé sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, telle qu'une obligation fédérale de 10 ans, additionné d'une prime de risque spécifique. Il tient compte des risques de marché et du manque de liquidité plus élevé associé à l'immobilier par rapport à une obligation fédérale. Les taux d'actualisation varient selon la macro- et la micro-situation ainsi qu'en fonction du segment immobilier.

La détermination de la valeur marchande des immeubles, qui sont complètement ou partiellement vacants, est fondée sur l'hypothèse selon laquelle le logement vacant va le rester pendant un certain temps. Des pertes de loyer, des périodes sans loyer et d'autres incitations à l'intention des nouveaux locataires font partie des hypothèses habituellement rencontrées sur le marché à la date d'évaluation et sont comprises dans l'évaluation.

## 5 Information utilisées

Dans le cadre de la reprise du mandat, un tiers des biens immobiliers a été inspecté par JLL. Le rythme d'inspection du précédent évaluateur a été repris et poursuivi, et pour certains biens individuels, il a été avancé. Les dates exactes des inspections figurent dans les rapports d'évaluation individuels respectifs.

Les informations suivantes, fournies à JLL par IF ou obtenues par JLL directement, ont été prises en compte dans les évaluations :

- Extraits cadastraux et plans cadastraux
- État locatif au 1er juillet 2026
- Copies de baux et avenants relatifs aux utilisations commerciales avec un loyer à partir de CHF 50'000 par an
- Comptes de résultat historiques des trois dernières années (si disponibles)
- Informations concernant les investissements nécessaires («CAPEX»)
- Certificats d'assurance du bâtiment (si disponibles)
- Au besoin, d'autres documents nécessaires



## 6 Résultat de l'évaluation

Compte tenu de ce qui précède, JLL a estimé la valeur de marché des 142 immeubles de rendement d'IMMOFONDS au 30 juin 2026 comme suit :

| Total des immeubles de rendement IMMOFONDS | CHF 2'805'300'000 |
|--------------------------------------------|-------------------|
|--------------------------------------------|-------------------|

Résultat de l'évaluation en lettres :

Deux milliards huit cent cinq millions trois cent mille francs suisses

## 7 Conformité au marché des conditions locatives pour les personnes proches

JLL confirme que les états locatifs utilisés comme base pour les évaluations n'indiquent aucune garantie de conditions spéciales pour des personnes liées. Cependant, JLL ne peut pas vérifier de manière définitive si des contrats de location ont été conclus avec des personnes proches. Lors de l'examen des conditions des contrats de location conclus au cours de cet exercice, aucune anomalie n'a été constatée. En tenant compte de l'importance des conditions des contrats de location examinées par JLL, JLL conclut que ces contrats ont été conclus à des conditions conformes au marché.

## 8 Évaluation de la durabilité

JLL a examiné les facteurs de durabilité (ESG) et l'impact éventuel sur la valeur de marché. A la date d'évaluation, JLL ne dispose pas de preuves de marché suffisantes pour justifier une majoration ou une minoration explicite de la valeur qui serait indubitablement due à la qualité ESG de l'actif. En conséquence, nous avons implicitement pris en compte les caractéristiques des biens immobiliers dans nos approches générales d'évaluation, au mieux de nos connaissances et conformément à notre perception actuelle du marché immobilier pertinent.

Une qualité ESG élevée peut se traduire par des avantages concurrentiels sur le marché de la location et se traduire par des revenus locatifs plus élevés et des pertes de loyers moins importantes. En revanche, les biens immobiliers qui ne répondent pas aux exigences de durabilité attendues par le marché peuvent présenter un risque d'investissement plus élevé.

JLL a procédé à l'évaluation de la durabilité sur la base des documents mis à disposition, des impressions recueillies sur place et en tenant compte d'autres sources accessibles au public. Les experts s'accordant à dire que l'influence des différents facteurs de durabilité sur le marché immobilier va continuer à augmenter dans les années à venir, nous recommandons de surveiller régulièrement la qualité ESG des biens immobiliers.



## 9 Remarques sur les conditions actuelles du marché

Les événements macroéconomiques tels que les conflits géopolitiques, les guerres ou les attaques, ainsi que les restrictions commerciales peuvent entraîner une évolution rapide des conditions du marché et avoir ainsi une incidence sur la valeur des biens immobiliers. Les événements en Iran et dans l'ensemble du Proche-Orient, en particulier, peuvent avoir des répercussions mondiales se traduisant par une hausse des prix du pétrole, une stagnation du marché et une incertitude générale.

Dans ce contexte, nous soulignons l'importance de la date d'évaluation et attirons votre attention sur le fait que les conclusions de notre rapport ne sont valables qu'au moment de sa publication. Une mise à jour régulière de l'évaluation est recommandée.

Pour éviter toute ambiguïté, nous ne signalons pas d'« incertitude significative en matière d'évaluation » au sens des normes VPS 3 et VPGA 10 du RICS Red Book Global

## 10 Utilisation de l'intelligence artificielle

L'utilisation de l'intelligence artificielle (IA) dans le cadre de cette mission d'évaluation respecte la déclaration de JLL sur l'utilisation responsable de l'IA ainsi que les normes professionnelles en vigueur. Les données, résultats et méthodes générés par l'IA ont été vérifiés et validés par des experts en évaluation dûment qualifiés, qui ont fait preuve de leur jugement professionnel et de leur esprit critique. Dans les cas où la contribution à certains aspects spécifiques de la mission d'évaluation par l'IA est significative, ces contributions font l'objet de discussions et sont consignées en interne. Les signataires du présent rapport d'évaluation restent les experts en évaluation officiels qui assument la responsabilité globale des analyses, conclusions et recommandations qui y figurent. L'utilisation de l'IA ne diminue en rien le professionnalisme ou le devoir de diligence des parties concernées quant à l'exactitude et à la pertinence de la présente mission d'évaluation.



## 11 Indépendance et fins d'utilisation

Conformément à la politique commerciale de Jones Lang LaSalle SA, les propriétés de IF ont été évaluées de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert exclusivement aux fins susmentionnées. Jones Lang LaSalle SA n'assume aucune responsabilité à l'égard de tiers.

La rémunération des services d'évaluation est indépendante du résultat de l'évaluation et repose sur des taux d'honoraires uniformes pour chaque propriété.

Jones Lang LaSalle AG

A handwritten signature in purple ink, appearing to read "Macht", enclosed in a light blue rectangular box.

**Daniel Macht** MRICS  
Managing Director

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "S. Läderach", enclosed in a light blue rectangular box.

**Sabrina Läderach** MRICS  
Vice President

Annexe:

- (1) Modèle et hypothèses d'évaluation



## Annexe 1: Modèle et hypothèses d'évaluation

### 1 Modèle d'évaluation

Le modèle DCF de Jones Lang LaSalle SA correspond à un modèle en deux phases et détermine la valeur de marché des immeubles sur la base des futurs flux de trésorerie. Basé sur une prévision des recettes et des dépenses futures, le revenu de location cible potentiel annuel est déterminé sur une période d'observation détaillée de dix ans auquel on soustrait les coûts non transférables aux locataires. Les flux de trésorerie résultants correspondent aux flux de trésorerie nets projetés après déduction de tous les coûts non transférables aux locataires, mais avant intérêts et impôts. À la fin de la période d'observation détaillée, une valeur résiduelle (valeur de sortie) est déterminée sur la base d'une rente perpétuelle du flux de trésorerie de sortie et en tenant compte des futures mesures de réparation à la charge du propriétaire. La valeur de marché est la somme des flux de trésorerie nets actualisés à la date d'évaluation pendant la période d'observation détaillée et de la valeur résiduelle actualisée. L'actualisation des flux de trésorerie est réalisée à chaque fois au milieu de l'année.

### 2 Taux d'actualisation et de capitalisation

Le taux d'actualisation et de capitalisation utilisés pour l'évaluation se basent sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, comme par exemple celui d'une obligation fédérale de 10 ans, accru d'une prime de risque spécifique qui tient compte de l'utilisation, de l'emplacement, de la taille de l'objet ainsi que de la situation actuelle du marché des transactions. Cette prime de risque tient donc compte du risque de marché et de l'illiquidité plus élevée associée à l'immobilier par rapport à l'obligation fédérale. La différence de rendement (spread) entre une obligation fédérale et un investissement immobilier est vérifiée régulièrement par Jones Lang LaSalle SA en fonction des transactions immobilières. Les taux d'actualisation et de capitalisation nominaux sont différenciés selon la macro-situation et la micro-situation spécifiques à l'objet, et en fonction du segment immobilier.

Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré en fonction du capital au 30 juin 2026 pour les immeubles du portefeuille de la IF est de 3,52 % (fourchette : 3,00%-4,10%), le taux moyen de capitalisation réelle pondérée en fonction des capitaux est de 2,52 % (fourchette: 2,00 %-4,10%).

### 3 Revenus locatifs

Les évaluations sont basées sur les revenus locatifs en date du 1er juillet 2026. Le revenu locatif annuel cible est estimé en se basant sur les loyers contractuels actuels. Dans le cas des baux commerciaux arrivant à échéance, des loyers de marché considérés aujourd'hui comme durables sont appliqués. Les loyers de marché sont établis grâce aux bases de données des loyers et sur les recherches en matière d'immobilier réalisées par Jones Lang LaSalle SA. En cas d'option de prolongation du côté du locataire, le loyer le plus bas entre le loyer du marché et le loyer contractuel est généralement appliqué. Dans le cas des baux d'habitation à durée indéterminée, des loyers de marché durables sont également appliqués lorsque les loyers contractuels s'écartent sensiblement du niveau du marché.



#### 4 Indexation

Les loyers des bureaux et des surfaces commerciales sont généralement liés à l'indice national des prix à la consommation (IPC), tandis que les contrats de location de locaux d'habitation sont liés aux variations du taux d'intérêt de référence calculé trimestriellement par la BNS, mais incluent également une part de l'inflation. Sur la base des prévisions des instituts de recherche économique compétents (KOF, BAK, SECO) pour l'évolution de l'IPC et des taux d'intérêt hypothécaires, JLL formule régulièrement des hypothèses pour l'indexation future des loyers contractuels, les mêmes hypothèses étant utilisées pour toutes les évaluations préparées à la même date d'évaluation.

Dans les évaluations au 30 juin 2026, un taux d'inflation moyen à long terme de 1 % est supposé. Dans le cas des loyers commerciaux, les évaluations tiennent compte des approches en pourcentage convenues contractuellement de l'indexation LIK pour chaque logement locatif. En cas d'informations manquantes et de postes vacants, les revenus locatifs futurs sont liés à 100% aux taux de croissance supposés. En règle générale, les mêmes taux de croissance sont également utilisés pour le développement futur des loyers du marché, qui sont considérés comme durables dans la perspective actuelle. Pour les loyers d'appartements, il est supposé sur la base de la disposition légale relative aux ajustements de loyer selon le Code suisse des obligations que ceux-ci sont liés à 40% des taux d'inflation effectifs pendant la période de planification détaillée de 10 ans. Les loyers du marché pour les appartements, qui sont considérés comme viables dans la perspective actuelle, sont supposés être indexés à 100%. Au cours des dix premières années, l'inflation est prise en compte dans les flux de trésorerie tandis qu'elle est considérée dans la valeur de sortie en utilisant un taux d'intérêt de capitalisation réel réduit par l'inflation.

#### 5 Vacance

Pour des baux d'espaces de vente et de bureaux arrivant à échéance, un taux de vacance est appliqué, en fonction de l'objet et du segment. Cette période d'absorption (vacance en mois après la fin du contrat) est définie spécifiquement pour chaque objet et est habituellement comprise entre trois et douze mois. Dans des cas particuliers, des scénarios de relocation plus longs ou plus courts sont admis. Le risque général de vacance est pris en compte dans le cadre d'un état de vacance structurel, également appliqué en fonction de l'objet.

Pour les immeubles d'habitation, aucune vacance spécifique n'est généralement prise en compte, car les contrats de location ne sont généralement pas limités dans le temps. La fluctuation normale des locataires est prise en compte à l'aide d'un taux de vacance structurel, qui est appliqué de manière spécifique à l'objet.

#### 6 Frais d'exploitation

Les charges d'exploitation sous-jacentes se fondent par principe sur les comptes de chaque bien. Les coûts non récupérables concernent les charges d'exploitation et d'entretien qui, en règle générale, en raison des conditions contractuelles ne peuvent pas être répercutées sur le locataire, ou les frais d'exploitation à la charge du propriétaire à la suite d'une période de vacance. Les charges d'exploitation sont estimées à l'aide de l'analyse des chiffres historiques et des indices de référence de Jones Lang LaSalle.



## 7 Remise en état

Outre les revenus locatifs, les coûts de remise en état futurs revêtent eux-aussi une grande importance. Les investissements pris en compte pendant la période d'observation DCF de 10 ans se basent entre autres sur les projections du propriétaire ou de la gérance.

Les frais de remise en état («CAPEX») sur le long terme, nécessaires à la détermination de la valeur de sortie, sont calculés relativement à l'objet, à partir de l'hypothèse selon laquelle en fonction du type de construction et d'utilisation de la propriété, certaines parties spécifiques de la substance de l'ouvrage attestent d'une durée de vie limitée et par conséquent, doivent être périodiquement renouvelées au cours de la durée de vie totale. Le montant converti en fonds (fonds « Capex ») au cours de l'année de sortie tient compte des coûts servant à la conservation du bâtiment, garantissant sur le long terme le niveau des loyers contractuels et de marché sur lesquels sont fondés l'évaluation.







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](http://www.immofonds.ch)

