



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Fonds suisse de placements immobiliers

Rapport annuel

au 30 juin 2025

24/25



Table des matières

D'un seul coup d'oeil	4
Chiffres-clés	5
Organisation	6
Stratégie de placement	7
Portefeuille	9
ESG	13
Développement IMMOFONDS	18
Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2024/2025	19
Compte de fortune	22
Compte de résultat	23
Affectation du bénéfice	24
Annexe	25
Rapport d'expertise	30
Attestation d'évaluation	32
Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2025	34

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

Restrictions de vente

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

Concept visuel: IMMOFONDS a été lancé en 1955 et fêtera son 70e anniversaire en 2025. À l'occasion de cet anniversaire, l'histoire du fonds est racontée à travers ses étapes importantes. Une chronique détaillée est disponible sur Histoire d'IMMOFONDS - Origine et développement d'un fonds immobilier suisse. www.immofonds.ch/fr/entreprise/histoire

Page de couverture: Zurich, Hinterbergstrasse 100 / Susenbergstrasse 142-144 (source: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, photographie: Wolf-Bender's Erben)

Page arrière: Zurich, Konradstrasse 20 (source: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich, photographie: Wolf-Bender's Erben)

D'un seul coup d'oeil

VALEUR VÉNALE IMMOBILIER

2.5 MRD. CHF

USAGE RÉSIDENTIEL

78.4 %

ENDETTEMENT

22.4 %

VNI PAR PART

448.40 CHF

DISTRIBUTION PAR PART

13.5 CHF

RENDEMENT DE PLACEMENT

8.5 %

TER GAV

0.64 %

INTENSITÉ DES ÉMISSIONS
(SCOPE 1+2)

13.4 KG CO₂E / M²

Chiffres-clés

Données de référence	30.06.2025	30.06.2024	Variation
N° de valeur 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Nombre de parts en circulation	3 862 698	3 511 544	10.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	448.40	426.75	5.1%
Prix de rachat par part en CHF	426.00	418.00	1.9%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	632.00	580.00	9.0%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	518.00	485.00	6.8%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	616.00	534.00	15.4%
Agio / disagio	37.4%	25.1%	48.7%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 741.9	1 626.0	7.1%
Valeur vénale des immeubles	2 548.3	2 325.1	9.6%
Fortune totale du fonds	2 571.0	2 348.9	9.5%
Dette portant intérêt	571.1	597.2	-4.4%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	22.4%	25.7%	-12.7%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.37%	1.63%	-16.0%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	3.64	3.49	4.3%
Fortune nette du fonds	1 732.1	1 498.5	15.6%
Capitalisation boursière	2 379.4	1 875.2	26.9%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	2024/2025	2023/2024	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	91.1	86.0	6.0%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	1.7%	1.8%	-5.6%
Frais d'entretien usuels et de réparation	7.0	6.2	12.1%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	51.7	46.3	11.6%
Gains et pertes de capital réalisés	1.6	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	82.1	65.6	25.1%
Résultat total	135.5	112.0	21.0%

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.	2.2	2.5	-13.3%
Coefficient de distribution au 30.06.	100.8	102.3	-1.4%
Rendement des fonds propres (ROE)	8.2	7.8	5.5%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.8	5.4	8.6%
Rendement de placement	8.5	8.1	5.3%
Performance	19.9	1.5	1268.7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.7	72.4	-0.9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.64	0.63	0.9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.74	0.76	-3.1%

Indices environnementaux²⁾

	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Taux de couverture en % SRE	100.0	93.3	7.2%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	42.6	27.8	53.2%
Consommation d'énergie en MWh (exclus électricité consommée par le locataire)	44 305	44 867	-1.3%
Intensité énergétique en kWh par m² SRE	100.9	115.5	-12.6%
Émissions de gaz à effet de serre en t CO ₂ e	5 878	6 781	-13.3%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m² SRE, Scope 1	12.0	16.2	-25.9%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m² SRE, Scope 1+2	13.4	17.4	-23.0%

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

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

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

Stratégie de placement

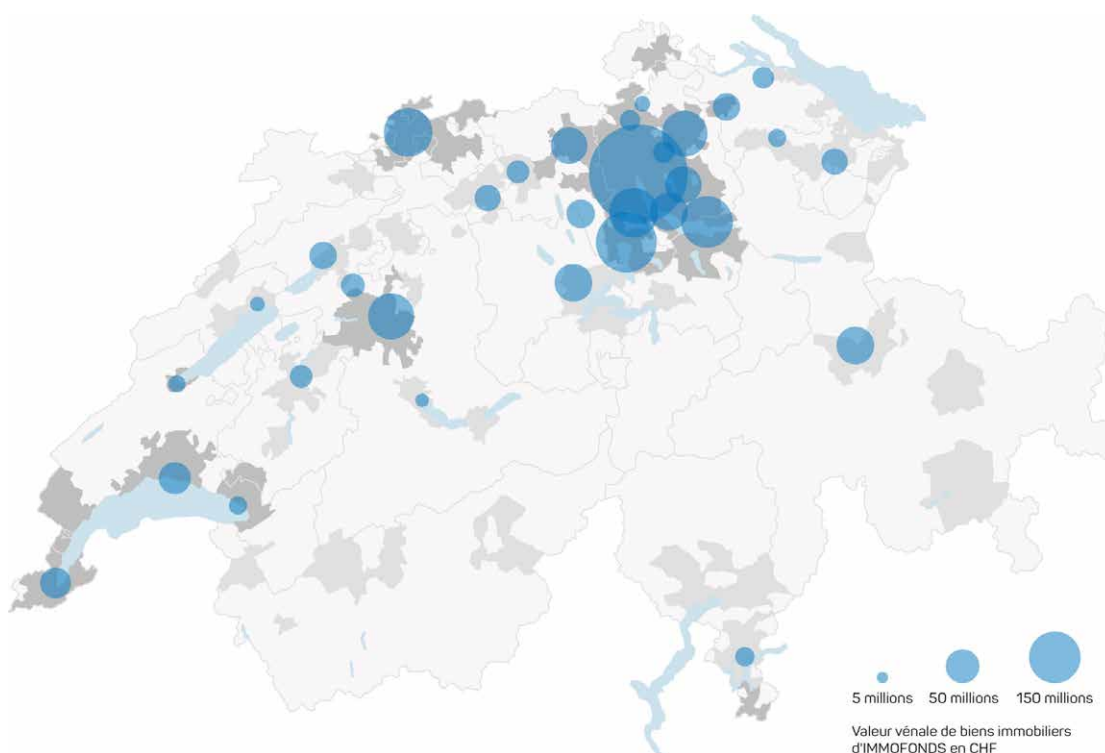
IMMOFONDS est l'un des fonds immobiliers leaders de droit suisse. Depuis 1955, il investit principalement dans des immeubles résidentiels résistants à la conjoncture et s'adresse à des investisseurs institutionnels et privés ayant un horizon de placement à long terme et étant à la recherche de revenus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

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

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

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

Sites immobiliers IMMOFONDS



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



Histoire

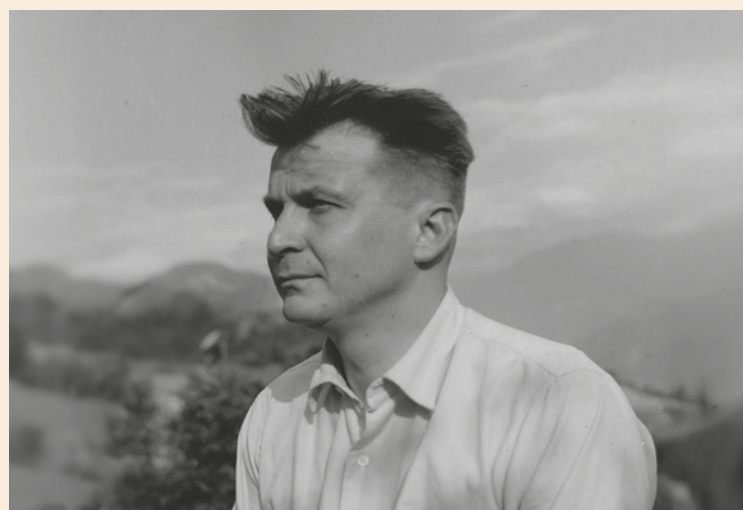
En 2025, IMMOFONDS fêtera ses 70 ans. Nous profitons de cet anniversaire pour retracer l'histoire du fonds. Car 70 ans, c'est bien plus qu'un anniversaire rond. C'est un voyage à travers les hauts et les bas de l'économie, à travers la croissance, le changement et les renouveaux incessants.

1955

Fondation

Les entrepreneurs Bruno Stefanini, Hans Jenny et Albert Lück fondent en juin, en collaboration avec la Handelsbank, la direction du fonds et lancent en octobre l'IMMOFONDS.

Photo: Bruno Stefanini
Source: archives SKKG



1955–1965

Croissance rapide

IMMOFONDS réalise ses premiers investissements, notamment dans des immeubles résidentiels à Kilchberg, Winterthur et Zurich (photo). Le nouveau véhicule d'investissement est très demandé et connaît une croissance rapide. À la fin de son dixième exercice, le portefeuille compte près de 3500 appartements.

Photo: Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144 à Zurich
Source: BAZ, photographe: héritiers de Wolf Bender

Portefeuille

Fin juin 2025, IMMOFONDS détenait en portefeuille 135 immeubles: 116 immeubles résidentiels, huit immeubles à usage commercial, sept immeubles à usage mixte et quatre immeubles en développement. Le portefeuille comprend des appartements pour loger environ 8 400 personnes et des surfaces commerciales représentant 2 600 postes de travail.

Au cours de l'exercice écoulé, un immeuble a été acheté et un autre vendu. Le portefeuille comprenait 3 834 (+6) logements, 54 619 m² de surfaces commerciales, ainsi que 4 989 biens annexes. La valeur vénale du portefeuille s'élevait à CHF 2 548.3 millions, soit une augmentation de 9.6% par rapport à l'exercice précédent. En termes de valeur vénale, environ 45% des immeubles du portefeuille se trouvent dans la région de Zurich. Les immeubles résidentiels constituaient 77% de la valeur vénale.

La direction du fonds poursuit une gestion active des immeubles pour renforcer la qualité du portefeuille. L'accent est mis sur le développement des potentiels existants.

Deux transactions

Au cours du deuxième semestre, un petit immeuble situé sur Rosenbergweg à Saint-Gall et comprenant 13 logements a été vendu, car il ne correspondait plus à la stratégie. Dès le premier semestre de l'exercice 2024/2025, un immeuble à Bâle a été acquis. L'immeuble à usage commercial, situé au 60–62a/64–64a de la Missionsstrasse, vient idéalement compléter le portefeuille. L'immeuble de rapport jouit d'une situation privilégiée et a une superficie d'environ 5 200 m² d'espaces de bureaux, loués à long terme à l'Université de Bâle. En outre, l'immeuble compte cinq logements et 109 places de stationnement. Les bâtiments sont en bon état, de sorte qu'aucun investissement important n'est à prévoir dans les dix prochaines années. L'immeuble dégage un solide cash-flow, qui renforce la rentabilité du fonds.

Projets de construction achevés et en cours

La construction du bâtiment annexe de la rue Blumenweg à Aarau est terminée. Les huit petits logements sont entièrement loués depuis octobre 2024. Les aménagements extérieurs ont tout juste été achevés au printemps. Les travaux de rénovation des tours à Saint-Gall (Vonwilstrasse 51) et à Rapperswil-Jona (Oberwiesstrasse 5) sont également achevés. Pour ces deux immeubles, l'enveloppe du bâtiment a été améliorée sur le plan énergétique, les fenêtres ont été remplacées et l'espace environnant a été réaménagé. À Saint-Gall, les balcons ont également été remplacés et agrandis, et de nouvelles cuisines

ont été installées. Le bâtiment à Rapperswil-Jona est désormais chauffé par le réseau de chauffage urbain local (eau du lac) et approvisionné en électricité grâce à une installation photovoltaïque placée sur le toit et la façade.

A Uster, les travaux de rénovation de l'immeuble de la rue Brunnenwiesenstrasse 37 / Oberlandstrasse 83 sont presque achevés. L'enveloppe du bâtiment (y compris le toit) sera rénovée sur le plan énergétique et le chauffage au gaz sera remplacé par un système de sondes géothermiques. En outre, une installation photovoltaïque produisant 70 000 kWh par an a été installée. Enfin, des travaux d'aménagement extérieurs sont en cours et devraient être terminés en fin d'année.

Par ailleurs, divers autres projets ESG ont été mis en œuvre ou sont en chantier. Ils incluent le remplacement des systèmes de chauffage, l'installation de systèmes photovoltaïques et l'aménagement des espaces environnants pour améliorer la biodiversité.

L'accent a été mis sur le repositionnement des immeubles à usage commercial. A Winterthur, 35 Tössfeldstrasse, la transformation d'un étage antérieurement à usage commercial a été achevée. Six studios-lofts ont ainsi été créés. Depuis avril 2025, ils sont entièrement loués. Le taux de vacance a été réduit durablement en relouant les surfaces commerciales. A Regensdorf, on a obtenu de premiers succès dans ce domaine pour l'immeuble à usage commercial situé 10 Althardstrasse. Le taux de vacance était lié au déménagement d'un ancien locataire de longue date et à la faillite d'un autre locataire.

Projets de développement

Le grand projet Wankdorfcity 3 à Berne est en bonne voie de réalisation. Le premier bâtiment, un immeuble d'activités tertiaires et commerciales d'une surface d'environ 5 000 m², a trouvé des occupants comme prévu en mai 2025. Les surfaces sont entièrement louées avec des contrats de bail à long terme. 60% des surfaces sont utilisées par des locataires qui étaient déjà présents sur le site auparavant.

Les travaux de rénovation du bâtiment du magasin et de la Shedhalle sont en cours. La première étape (bâtiment du magasin incluant neuf «tiny houses» sur le toit) devrait être achevée d'ici l'automne 2026, la deuxième étape (Shedhalle) un an plus tard.

La demande de permis de construire pour le projet principal a été approuvée en un temps record de seulement six mois. Les travaux de construction ont commencé au printemps 2025. L'emménagement dans le premier immeuble d'habitation de 40 logements est prévu pour le second semestre 2027. Jusqu'à la fin du projet en 2029, environ 500 logements, ainsi que des espaces de bureaux et des locaux commerciaux représentant 3 000 postes de travail seront créés.

A Prilly, une rénovation et une densification sont prévues avenue de Chantegrive. Les bâtiments existants doivent être rénovés et surélevés en état d'occupation. Par ailleurs, deux autres bâtiments d'habitation sont prévus. Cela créera près de 60 logements supplémentaires, avec une forte proportion de logements familiaux, sur un site parfaitement desservi. La demande de permis de construire a été soumise durant l'été 2024, la réalisation est prévue à partir du milieu de l'année 2026 et durera environ deux ans.

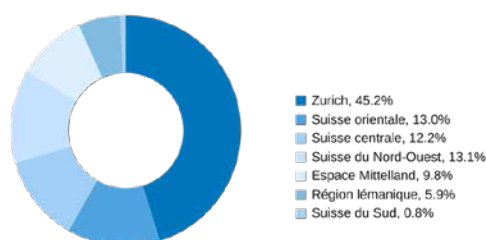
A La Tour-de-Peilz, l'immeuble doit être densifié avec dix townhouses contenant des appartements. En parallèle, une installation photovoltaïque sera construite et les environs seront réaménagés. La demande de permis de construire a été déposée et la réalisation doit commencer en 2026.

Un remplacement partiel est prévu au 63-63A et 65 Nauenstrasse à Bâle, avec l'ajout d'une surélévation et une transformation complète des immeubles de bureaux actuels en appartements. Cela créera près de 60 logements, essentiellement de petits appartements destinés à un public urbain, ainsi que des locaux commerciaux et des bureaux. La demande de permis de construire a été déposée en décembre 2024, et la mise en œuvre pourra probablement commencer en 2026.

A Opfikon-Glattbrugg, le plan d'aménagement privé «Glatthof Zentrum» lancé par IMMOFONDS conjointement avec les propriétaires des immeubles attenants, est en vigueur depuis novembre 2024. Le concours pour le nouveau projet de construction est actuellement ouvert. Le lancement de la construction est prévu pour 2026/2027. D'autres projets sont en préparation, notamment à Zurich et à Winterthour.

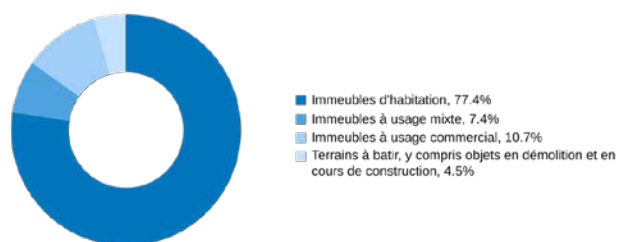
Répartition des objets par région

(sur la base de la valeur vénale)



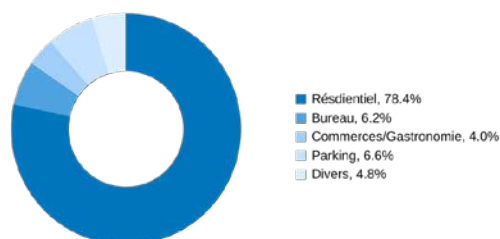
Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base de la valeur vénale)



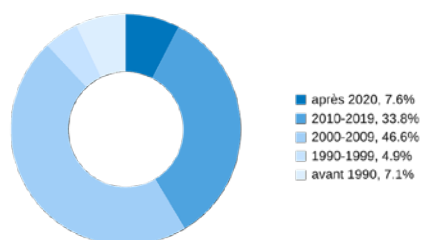
Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base revenue locatif au 30 juin 2025, valeur annualisée)



Date de construction ou de rénovation des objets

(sur la base de la valeur vénale)





Bâle, Missionsstrasse 60-62a/64-64a



Aarau, Blumenweg 11/11a/12



Rapperswil-Jona, Oberwiesstrasse 5



Saint-Gall, Vonwilstrasse 51



Winterthur, Tössfeldstrasse 35



Berne, Adamstrasse 6 (Wankdorfcity 3)

1965

Réglementation croissante

Afin de prévenir une surchauffe de l'économie, le Conseil fédéral soumet notamment au vote populaire en 1965 «Décision de construction». Celle-ci comprend notamment l'introduction d'une obligation de permis de construire. Le marché immobilier se fige, l'afflux de nouveaux capitaux dans IMMOFONDS se tarit de plus en plus, les parts doivent être rachetées dans le cadre du marché hors cote. Afin de garantir la liquidité, certains biens immobiliers sont vendus. Après des années difficiles, la confiance revient en 1968.

Photo: Palais fédéral à Berne
Source: Getty Images



1974

Problèmes de liquidité

La crise pétrolière mondiale a brusquement freiné l'essor du marché immobilier suisse en 1974. Fin 1974, IMMOFONDS se retrouve dans une situation financière difficile. Des biens immobiliers sont vendus et des crédits supplémentaires sont contractés. Après l'effondrement de 1975, le secteur de la construction et de l'immobilier ne se redresse que lentement, et la pénurie partielle de liquidités reste un problème récurrent. Ce n'est qu'à la fin de la décennie que le marché reprend de la vigueur. Mais les possibilités d'investissement restent rares pour l'instant.

Photo: Konradstrasse 20 à Zurich, acquise en 1974
Source: BAZ, photographe: héritiers de Wolf Bender

1976

Lex Furgler

En 1976, la Lex Furgler, aujourd'hui Lex Koller, est introduite. Elle stipule que le capital des fonds immobiliers et des sociétés immobilières doit être majoritairement détenu par des intérêts suisses. En conséquence, la Handelsbank, désormais sous contrôle britannique, cède une partie de son paquet d'actions dans la direction du fonds à la Banque cantonale de Zoug.

ESG

Au cours de l'exercice 2024/2025, IMMOFONDS a poursuivi sa stratégie ESG ambitieuse et réalisé des progrès significatifs: une nette réduction des émissions de gaz à effet de serre, un solide résultat suivant la notation du GRESB et de nouvelles initiatives dans le cadre du dialogue mené avec les locataires.

Pour Immofonds Asset Management AG, une gestion responsable est un engagement clair à développer durablement les fonds d'investissement immobilier gérés. Concernant ses approches d'investissement durable, IMMOFONDS suit **l'orientation climatique**, c'est-à-dire un objectif à long terme de réduction de l'empreinte écologique selon une méthodologie reconnue, ainsi que **l'intégration des critères ESG**, c'est-à-dire la prise en compte éclairée des risques et des opportunités en matière de durabilité dans les procédures de décisions traditionnelles. Immofonds Asset Management AG a formulé une stratégie ESG avec des objectifs concrets pour les fonds immobiliers gérés et prend des mesures en continu.

Un ancrage organisationnel systématique

La responsabilité pour les questions ESG est ancrée à tous les niveaux de la direction du fonds. Le conseil d'administration est chargé de la stratégie de développement durable et des risques ESG. Le comité ESG, composé de la vice-présidente, de la directrice et de la responsable ESG, se réunit au moins quatre fois par an et répond directement au conseil d'administration. Le comité ESG sélectionne les thèmes autour du développement durable et propose des mesures stratégiques et opérationnelles selon les besoins. La taskforce ESG interne applique la stratégie de durabilité et rend compte des progrès réalisés en vue des objectifs fixés en la matière.

Priorités stratégiques définies

IMMOFONDS tient compte des exigences environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) tout au long du cycle de vie d'un bien immobilier. La direction du fonds a déterminé pour IMMOFONDS les objectifs de durabilité suivants dans le prospectus, en intégrant un contrat de fonds:

- La neutralité climatique (objectif zéro émission nette de CO₂) doit être atteinte à 100% d'ici 2045.
- D'ici 2030, les émissions de gaz à effet de serre dans le scope 1 doivent être réduites de 50% (année de référence: 2021).
- La part des sources d'énergie renouvelables dans la consommation totale d'énergie doit atteindre 60% d'ici 2030.
- Dans le cadre de l'extension des installations photovoltaïques, quatre unités doivent être installées chaque année.
- Des enquêtes de satisfaction des locataires doivent être réalisées tous les trois ans.

Vous trouverez ci-après un rapport sur les aspects spécifiques du fonds dans le domaine ESG. Vous trouverez de plus amples informations sur la stratégie, les initiatives et les indicateurs dans le rapport ESG 2024 complet et sur le site Internet de la direction du fonds (<https://www.immofonds.ch/fr/esg>).



Résultats 2024/2025

Progrès en matière de décarbonation, de benchmarks et de certifications

Durant l'année civile 2024, dans le cadre de la stratégie ESG définie, la direction du fonds a appliqué différentes mesures pour IMMOFONDS et réalisé les progrès suivants:

- Environ 40% des logements du portefeuille sont désormais équipés d'un système de chauffage durable (exercice précédent: 35%).
- Cinq nouvelles installations photovoltaïques (PV) d'une puissance de 275 kWc produisent de l'énergie pour environ 55 ménages. Près de 10% des immeubles (exercice précédent: 8%) disposent actuellement d'une installation PV.
- Les garages souterrains de 13 immeubles ont été équipés d'une infrastructure d'e-mobilité. L'extension a déjà été mise en œuvre pour 20% du portefeuille.
- Les espaces extérieurs de six immeubles ont été revalorisés et conçus pour favoriser la biodiversité.
- Une infrastructure de mesure automatisée a été mise en service dans six immeubles.
- Le déploiement de «baux verts» dans le portefeuille a été lancé. L'accent a été mis sur les immeubles qui ont fait l'objet d'une rénovation énergétique. Les locataires ont reçu des informations sur le développement durable de leur immeuble et ont été invités à participer au dialogue commun sur la durabilité.
- IMMOFONDS a obtenu une note de quatre étoiles dès sa première participation officielle au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Avec 82 points sur 100, le résultat de l'évaluation est également supérieur à la moyenne des pairs d'IMMOFONDS. Pour les améliorations futures, l'accent est mis sur l'engagement des locataires et sur les améliorations des données de performance.
- Douze immeubles ont été certifiés dans la catégorie «bâtiment en exploitation» par la Société Suisse pour un Marché Immobilier Durable (Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft ou SGNI). Pour Wankdorfcity 3, une certification selon le Standard de Construction Durable Suisse (SNBS-Quartier) a été lancé.

Priorité aux valeurs ajoutées sociales

Le thème de la durabilité sociale gagne en importance et constitue un objectif prioritaire dans la stratégie ESG d'IMMOFONDS, comme le montrent les approches suivantes:

- L'année dernière, la direction du fonds a participé au projet pilote Social Sustainability Data (SOSDA). Le nouveau cadre entend permettre de mesurer la durabilité sociale et regroupe les résultats d'enquêtes de satisfaction auprès des locataires ainsi que les évaluations de la location du portefeuille. Les premiers résultats d'IMMOFONDS sont détaillés dans le rapport ESG 2024.
- Dans les projets de densification, des procédures de participation sont mises en œuvre conformément à des normes. L'objectif ici est d'impliquer les locataires existants dans le processus, de les informer régulièrement et, autant que possible, de prendre en compte leurs besoins dans la planification.
- Lors du développement du site de Wankdorfcity 3, la perspective socio-spatiale a été d'emblée intégrée afin de créer un quartier assurant la meilleure qualité de vie possible. Quand les premiers habitants emménageront en 2027, un médiateur urbain accompagnera les nouveaux locataires.
- A la faveur d'une nouvelle politique, des critères ont été définis pour rendre le processus de location plus équitable et mieux prendre en compte les groupes cibles défavorisés ou particulièrement souhaités. La mise en œuvre est à présent en cours d'élaboration en concertation avec les entreprises de gestion.
- En 2024, les locataires commerciaux ont été invités à participer à une enquête en ligne. Bonne nouvelle: environ 30% des locataires contactés ont participé à l'enquête de satisfaction. Dans ce cadre, tous les commentaires des locataires ont été examinés et ont fait l'objet d'une réponse personnelle. Environ 30% des commentaires ont donné lieu à des mesures.

Perspectives

Les mesures suivantes sont prévues pour l'exercice 2025/2026:

- Les exigences ESG ambitieuses doivent être transmises aux prestataires de services et aux fournisseurs par le biais d'un code de fournisseurs et d'un questionnaire ESG.
- La procédure pour déterminer des valeurs cibles et comptabiliser les émissions de GES lors de la construction de nouveaux bâtiments et de rénovations complètes est précisée et appliquée dans les projets en cours.
- Pour la première fois, une enquête est réalisée auprès des locataires portant sur les thèmes liés aux «baux verts», afin d'analyser en profondeur le rôle des locataires dans la mise en œuvre des mesures ESG.
- Le déploiement des «baux verts» se poursuit.

Chiffres clés 2024

Conformément à la recommandation de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), on a utilisé la méthode de l'association REIDA pour établir le reporting sur la consommation d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre. Les consommations et les intensités ont été calculées selon les bases méthodiques actuelles de la REIDA et se réfèrent à la période de reporting allant de janvier à décembre pour l'année concernée. Aucun immeuble n'a été exclu du calcul des chiffres clés, afin que ces derniers reflètent l'ensemble du portefeuille. Les données de consommation sont basées sur les décomptes de charges et les relevés des compteurs. Le rapport ESG 2024 de la direction du fonds comporte de plus amples informations sur la méthode, ainsi qu'un rapport détaillé sur les chiffres clés.

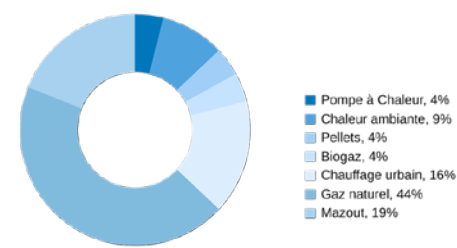
- Le taux de couverture pour la chaleur est de 100% (exercice précédent: 93%).
- La part des énergies renouvelables s'élève à 33%
- Les émissions absolues de gaz à effet de serre (scopes 1 et 2) totalisent 5 878 tonnes de CO₂e (exercice précédent: 6 781 tonnes). 90% relèvent du scope 1, et 10% du scope 2. L'intensité des émissions (scopes 1 et 2) s'élève à 13.4 kg de CO₂e/m² SRE et a pu être réduite de 23% (exercice précédent: 17.4 kg).
- La trajectoire de réduction montre que les rénovations énergétiques du portefeuille existant sont planifiées et se concrétiseront d'ici 2040.
- Tous les immeubles du portefeuille disposent d'un Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB). Selon la notation CECB concernant les émissions directes de CO₂, 48% des bâtiments (exercice précédent: 31%) relèvent de la catégorie A.
- Pour IMMOFONDS, dont le portefeuille couvre les centres urbains et les agglomérations, la part de loyers bruts inférieure à CHF 2 000 par mois s'élève à 69% (exercice précédent: 72%). 87% des logements (exercice précédent: 88%) comprennent entre deux et quatre pièces.

Aperçu des chiffres clés

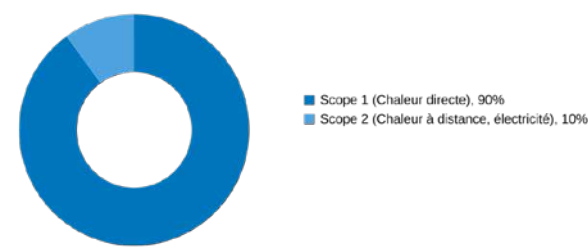
Calcul selon REIDA, market-based, SRE mesuré ¹⁾	Unité	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Surface de référence énergétique (SRE), totale	m ²	439 062	n/a	n/a
Taux de couverture chaleur	% SRE	100.0	93.3	7.2%
Taux des agents énergétiques renouvelable, en % de la consommation totale d'énergie	%	33.0	n/a	n/a
Taux des agents énergétiques non fossiles de la consommation totale d'énergie	%	42.6	27.8	53.2%
Consommation d'énergie, scope 1+2	MWh	44 305	44 867	-1.3%
Intensité énergétique, scope 1+2	kWh / m ² SRE	100.9	115.5	-12.6%
Émissions de gaz à effet de serre, scope 1+2	t CO ₂ e	5 878	6 781	-13.3%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 1	kg CO ₂ e / m ² SRE	12.0	16.2	-25.9%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 2	kg CO ₂ e / m ² SRE	1.4	1.2	16.7%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre, scope 1+2	kg CO ₂ e / m ² SRE	13.4	17.4	-23.0%

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

Consommation de chaleur selon la source d'énergie

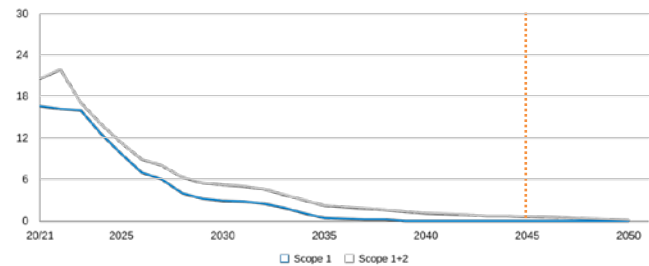


Émissions de gaz à effet de serre par scopes

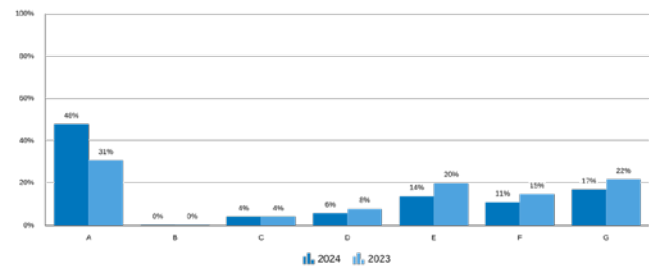


La part de chaleur renouvelable en 2024 est de 29% (part du chauffage urbain renouvelable selon les facteurs d'émission de GES selon la méthode REIDA).

Trajectoire de réduction
(en kg CO₂e / m² EBF, Scope 1+2)

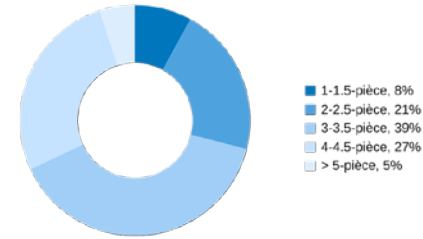


Certificats CECB
(émissions de CO₂-directes)

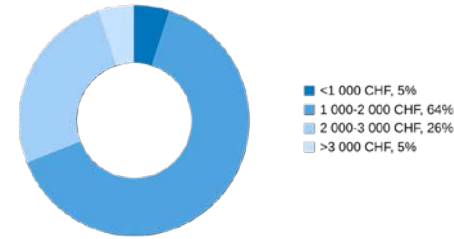


Pour les années 2020/2021-2024, les valeurs réelles sont représentées (selon la localisation). À partir de 2025, les valeurs sont prévisionnelles et basées sur la planification de la rénovation. L'horizon cible de la trajectoire de réduction est 2045.

Tailles des logements
(en fonction du nombre au 31.12.2024)



Logements par catégorie de prix
(loyers mensuels bruts au 31.12.2024)



1980

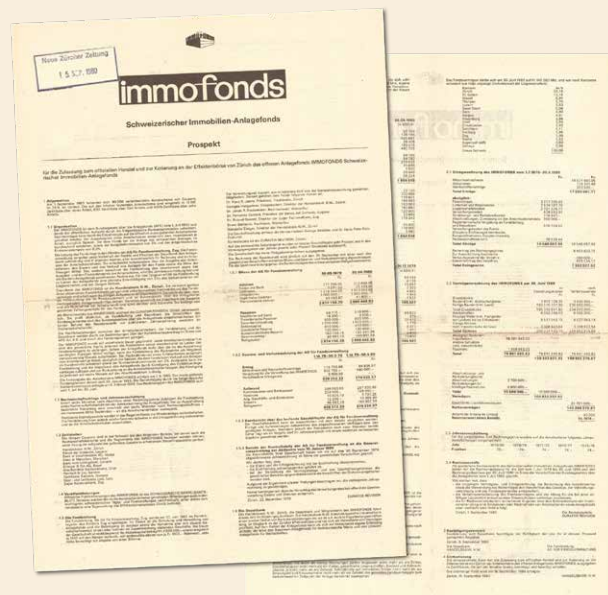
Entrée en bourse

En septembre 1980, IMMOFONDS est coté en bourse. Le fonds démarre sa vie boursière avec un actif net de CHF 145 millions. Le portefeuille comprend 271 immeubles comprenant environ 3000 appartements. Les titres évoluent latéralement au cours des premières années.

À partir de 1985, on assiste à un boom accompagné d'une forte croissance.

Image: annonce de cotation

Source: Immofonds Assel Management AG



1990

La bulle immobilière éclate

Le boom immobilier se transforme en bulle qui éclate au début des années 1990. La Suisse entre en récession.

Pour IMMOFONDS, la situation s'aggrave à l'automne 1990. Les investisseurs se séparent rapidement de leurs titres, qui ne trouvent pratiquement plus d'acheteurs en bourse. Ce n'est qu'à l'automne 1993 que la situation se stabilise et qu'IMMOFONDS procède à une augmentation de capital réussie.



1995

Retour à la croissance

Après des années difficiles, IMMOFONDS renoue avec une croissance stable et met en place une «politique d'investissement axée sur la qualité et des loyers conformes au marché». Les actifs du fonds augmentent régulièrement, notamment grâce à des émissions régulières. Une division par 10 en 1999 améliore la négociabilité.

Photo: Zoug, Eschenring 11, acquis en 1999

Source: Immofonds Assel Management AG

Développement IMMOFONDS en CHF

Année	Nombre de parts en circulation au 30 juin	Fortune nette du fonds au 30 juin (en mios CHF)	Distribution par part		Valeur d'inventaire d'une part au 30 juin	Cours en Bourse pendant l'exercice	
			brut	net		au plus haut	au plus bas
1980/1981	90 000	146.4	74.00	48.10	1 627.00	1 670.00	1 485.00
1981/1982	90 000	149.3	74.00	48.10	1 659.00	1 535.00	1 450.00
1982/1983	90 000	151.7	76.00	49.40	1 686.00	1 700.00	1 525.00
1983/1984	90 000	154.3	77.00	50.05	1 714.00	1 700.00	1 615.00
1984/1985	90 000	157.4	80.00	52.00	1 749.00	1 680.00	1 560.00
1985/1986	90 000	160.1	82.00	53.30	1 779.00	1 800.00	1 595.00
1986/1987	100 000	181.8	85.00	55.25	1 818.00	1 875.00	1 725.00
1987/1988	110 000	218.0	85.00	55.25	1 982.00	2 200.00	1 750.00
1988/1989	120 000	259.1	90.00	58.50	2 159.00	2 450.00	2 025.00
1989/1990	120 000	267.0	105.00	68.25	2 225.00	2 330.00	2 080.00
1990/1991	102 000	228.1	116.00	75.40	2 236.00	2 180.00	2 080.00
1991/1992	84 000	190.6	128.00	83.20	2 269.00	2 220.00	2 110.00
1992/1993	74 800	192.6	135.00	87.75	2 575.00	2 550.00	2 130.00
1993/1994	90 508	244.8	137.00	89.05	2 705.00	3 470.00	2 490.00
1994/1995	87 508	242.6	138.00	89.70	2 772.00	2 750.00	2 600.00
1995/1996	96 259	267.6	139.00	90.35	2 780.00	2 890.00	2 645.00
1996/1997	105 885	307.6	139.00	90.35	2 905.45	3 375.00	2 695.00
1997/1998	116 474	332.2	134.00 ¹⁾	87.10	2 852.40	3 625.00	3 140.00
1998/1999	1 164 740 ²⁾	329.9	13.40 ³⁾	8.70	280.85	356.00	332.00 ⁴⁾
1999/2000	1 409 335	400.1	13.40	8.70	283.95	340.50	278.00
2000/2001	1 409 335	403.3	13.50	8.80	286.20	303.00	275.00
2001/2002	1 409 335	409.5	13.50	8.80	290.55	320.00	285.00
2002/2003	1 691 202	490.9	13.50	8.80	290.25	350.00	290.00
2003/2004	1 860 322	540.0	13.50	8.80	290.30	355.00	320.00
2004/2005	2 092 862	608.4	13.50	8.80	290.70	380.00	326.00
2005/2006	2 302 148	670.8	13.50	8.80	291.35	375.00	342.00
2006/2007	2 532 363	741.3	13.50	8.80	292.75	358.75	333.50
2007/2008	2 701 187	794.7	13.50	8.80	294.20	352.75	321.00
2008/2009	2 701 187	799.3	13.50	8.80	295.90	373.00	307.25
2009/2010	2 701 187	802.0	13.50	8.80	296.90	383.50	351.00
2010/2011	2 926 286	885.5	13.50	8.80	302.60	389.50	356.89
2011/2012	2 926 286	892.7	13.50	8.80	305.05	418.00	369.00
2012/2013	2 926 286	892.7	13.50	8.80	305.05	430.00	377.50
2013/2014	3 218 915	980.8	13.50	8.80	304.70	396.71	354.75
2014/2015	3 218 915	978.5	13.50	8.80	304.00	459.75	383.00
2015/2016	3 218 915	995.0	13.50	8.80	309.10	456.50	415.00
2016/2017	3 218 915	1 012.3	13.50	8.80	314.50	482.00	418.00
2017/2018	3 218 915	1 060.1	13.50	8.80	329.35	475.00	402.00
2018/2019	3 218 915	1 094.9	13.50	8.80	340.15	466.75	399.50
2019/2020	3 218 915	1 129.8	13.50	13.50 ⁵⁾	351.00	562.50	423.00
2020/2021	3 511 544	1 290.0	13.50	13.50 ⁵⁾	367.35	590.00	476.53
2021/2022	3 511 544	1 394.2	13.50	13.50 ⁵⁾	397.05	636.00	505.00
2022/2023	3 511 544	1 434.0	13.50	13.50 ⁵⁾	408.35	582.00	448.50
2023/2024	3 511 544	1 498.5	13.50	13.50 ⁵⁾	426.75	580.00	485.00
2024/2025	3 862 698	1 732.1	13.50	13.50 ⁵⁾	448.40	632.00	518.00

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

Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2024/2025

La valeur vénale des immeubles d'IMMOFONDS a augmenté de 9.6% au cours de l'exercice 2024/2025, pour atteindre CHF 2 548.3 millions. Les revenus locatifs ont augmenté de 6.0% pour atteindre CHF 91.1 millions et le revenu net de CHF 51.7 millions a dépassé de 11.6% la valeur de l'exercice précédent. Avec la distribution inchangée de CHF 13.50 par part, les investisseurs obtiennent un rendement sur distribution de 2.2% au cours de clôture du 30 juin. La performance s'est élevée à 19.9%.

Le choix de logements disponibles reste limité en Suisse malgré l'augmentation de l'activité de construction. Selon la dernière édition du moniteur du marché immobilier de la Banque cantonale de Zoug, cela ne suffira pas à couvrir la demande croissante. La pression pour créer des logements abordables profite aux fonds immobiliers axés sur l'habitat dans les agglomérations et les centres régionaux. En raison des faibles taux d'inoccupation et de la croissance démographique persistante, les loyers proposés devraient connaître une nouvelle hausse. Cette augmentation, qui avait presque atteint 5% en 2024, devrait cependant ralentir en raison de l'activité de construction légèrement plus soutenue et de la baisse du taux d'intérêt de référence.

Les revenus locatifs augmentent de 6.0%

La priorité d'IMMOFONDS au cours de l'exercice écoulé était de développer les immeubles existants. Le repositionnement des immeubles à usage commercial demandait une attention accrue. Il y a eu peu de changements dans le portefeuille. A Bâle, un immeuble à fort rendement a été acheté, et un petit immeuble résidentiel a été vendu à Saint-Gall. Le taux de perte sur loyers a encore régressé, passant de 1.8 % à 1.7%.

Dans l'ensemble, IMMOFONDS a enregistré un très bon résultat. Par rapport à l'exercice précédent, le revenu a augmenté de 7.4% pour atteindre CHF 93.1 millions. La part principale revient aux revenus locatifs, qui ont augmenté de 6.0% et s'élèvent à CHF 91.1 millions. Cette évolution des revenus locatifs est essentiellement due aux projets achevés et à l'acquisition réalisée à Bâle (CHF 2.9 millions), ainsi qu'à la révision des loyers effectuée l'exercice précédent (CHF 1.7 million).

Concernant les coûts, le niveau plus élevé des charges d'entretien et de réparation (+12.1 % pour atteindre CHF 7 millions) ainsi que des charges d'exploitation, a pesé dans la balance. Le résultat opérationnel des immeubles a augmenté de 5.7% pour atteindre CHF 81.3 millions.

La hausse des coûts a été compensée par la baisse des charges d'intérêts hypothécaires, qui ont diminué de 14.2 % pour atteindre CHF 8.9 millions. Cela résulte de la baisse des taux d'intérêt et du volume de financement. Le taux d'intérêt

moyen de la dette portant intérêt est de 1.37%, soit 26 points de base de moins que l'exercice précédent. La durée résiduelle pondérée de la dette portant intérêt a légèrement augmenté et s'établit à 3.64 ans.

Le solde dégagé est un revenu net de CHF 51.7 millions (exercice précédent: CHF 46.3 millions), soit une augmentation de 11.6%. Un gain en capital de CHF 1.6 million a été réalisé avec la vente de l'immeuble situé à Saint-Gall. Les gains et pertes non réalisés (évolution de la valeur du marché, y compris les impôts de liquidation) ont atteint CHF 82.1 millions (exercice précédent: CHF 65.6 millions). Le résultat total a augmenté de 21.0% pour atteindre CHF 135.5 millions (exercice précédent: CHF 112.0 millions).

Valeur vénale du portefeuille en hausse de 9.6%

Au 30 juin 2025, des experts indépendants ont évalué le portefeuille immobilier selon la méthode du discounted cash-flow et ont ainsi déterminé la valeur vénale des différents immeubles, conformément à l'ordonnance sur les placements collectifs et à la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland. La valeur vénale est la somme des futurs cash-flows nets, actualisée 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 diminué de 14 points de base, atteignant 3.42% (exercice précédent: 3.59%). Le taux d'actualisation nominal varie en fonction des biens entre 2.80% et 4.40% (exercice précédent: entre 2.95% et 4.60%). Les taux réels d'actualisation, dont la valeur moyenne s'est établie à 2.40% (contre 2.54% l'exercice précédent), ont oscillé entre 1.78 et 3.37% (exercice précédent: entre 1.93 et 3.56%).

La valeur vénale du portefeuille a augmenté de 9.6% fin juin 2025 pour atteindre CHF 2 543.8 millions. Près de la moitié de cette augmentation provient des investissements. Le portefeuille existant a été revalorisé de 5.5%, ce qui reflète la hausse des revenus des immeubles, leur bonne situation et la qualité du portefeuille.

Distribution inchangée, forte performance

Le 18 septembre 2025, IMMOFONDS versera à nouveau CHF 13.50 par part pour l'exercice 2024/2025. Les parts seront négociées ex-dividende le 16 septembre 2025. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier au 30 juin 2025 s'élève à 2.2%.

A l'automne 2024, la direction du fonds a réalisé avec succès une augmentation de capital pour financer sa croissance, notamment les premières étapes de la construction de Wankdorfcity 3, ce qui a permis de récolter CHF 149.2 millions. Le nombre de parts est ainsi passé de 3 511 544 à 3 862 698.

Au 30 juin 2025, la fortune nette d'IMMOFONDS atteignait CHF 1 732.1 millions (exercice précédent: CHF 1 498.5 millions). La valeur d'inventaire d'une part a augmenté de 5.1%, passant de CHF 426.75 à CHF 448.40.

Les parts d'IMMOFONDS ont clôturé l'exercice 2024/2025 avec un cours boursier de CHF 616 (+15.4%). La performance a atteint 19.9% (exercice précédent: 1.5%), le rendement de placement s'est élevé à 8.5% (exercice précédent: 8.1%).

ESG: Réduction des émissions de CO₂

Pour sa toute première participation au benchmark de durabilité GRESB, IMMOFONDS a obtenu d'emblée une note de quatre étoiles. La décarbonation du portefeuille a bien progressé au cours de l'exercice 2024/2025. La part des énergies renouvelables dans la consommation totale s'élevait à 33%. D'ici 2030, cette part doit atteindre 60%. Les émissions de CO₂ (scopes 1 + 2) ont baissé de 23.0% pour s'établir à 13.4 kg de CO₂e par m² de surface de référence énergétique. De nouveaux progrès sont attendus dans les prochaines années.

Perspectives

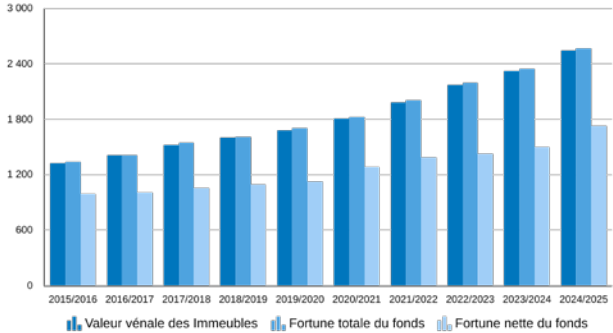
IMMOFONDS continuera à se concentrer sur les projets déjà en cours et prévus. Le projet Wankdorfcity 3 à Berne occupe une place centrale, et une grande partie des fonds levés lors de l'augmentation de capital y sera consacrée. Si les projets à Prilly et à Bâle peuvent démarrer comme prévu, cela devrait représenter un montant d'investissements compris entre CHF 120 et 130 millions pour l'exercice 2025/2026.

Le revenu locatif devrait légèrement dépasser la valeur de l'exercice précédent, surtout en raison des effets sur une année entière. En raison des investissements importants, l'endettement devrait être plus élevé et on peut donc s'attendre à une augmentation des charges financières. La direction du fonds prévoit une distribution inchangée.

Rendement et fortune

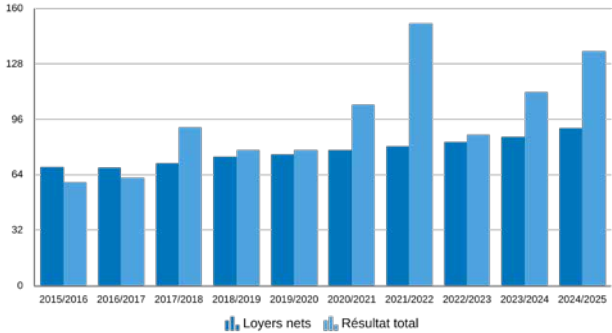
Fortune du fonds

en mios CHF



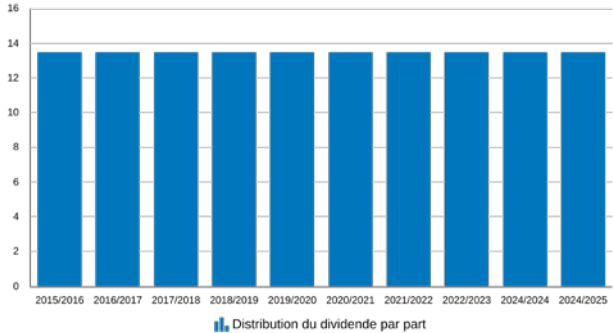
Résultat

en mios CHF



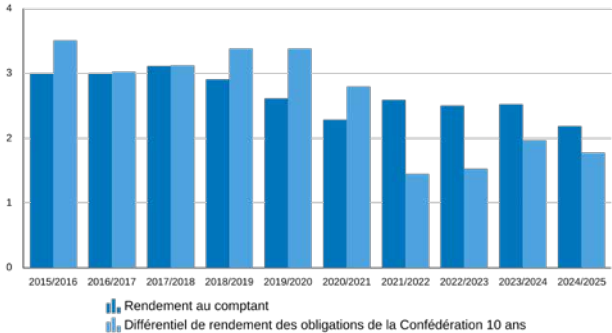
Distribution du dividende

in CHF



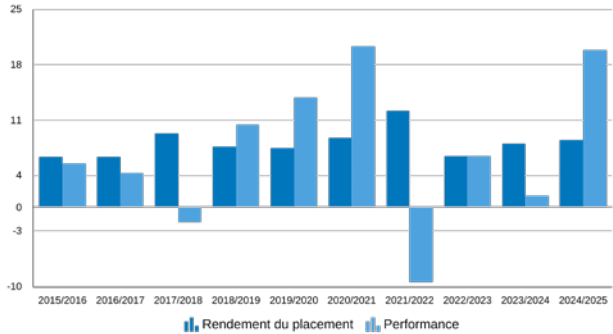
Rendements comparés

en %



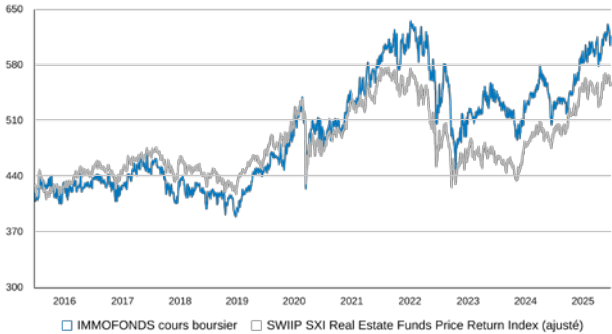
Performance

en %



Cours boursier

en CHF



Compte de fortune en CHF

	30.06.2025	30.06.2024	Variation
ACTIFS			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	2 707 886	2 177 506	24.4%
Immeubles et terrains			
Immeubles d'habitation	1 973 440 000	1 853 313 000	6.5%
Immeubles à usage commercial	271 878 000	217 939 000	24.7%
Immeubles à usage mixte	188 315 000	192 865 000	-2.4%
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction	114 715 000	60 940 000	88.2%
Total des immeubles et terrains	2 548 348 000	2 325 057 000	9.6%
Autres actifs	19 956 241	21 659 544	-7.9%
Fortune totale du fonds	2 571 012 127	2 348 894 050	9.5%
PASSIFS			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	152 100 000	174 200 000	-12.7%
- autres engagements à court terme ¹⁾	41 448 306	48 947 172	-15.3%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	419 000 000	423 000 000	-0.9%
Total engagements	612 548 306	646 147 172	-5.2%
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	1 958 463 821	1 702 746 879	15.0%
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	226 406 999	204 245 000	10.9%
Fortune nette du fonds	1 732 056 822	1 498 501 878	15.6%
Nombre de parts en circulation			
Etat au 1 ^{er} juillet	3 511 544	3 511 544	0.0%
Emissions	351 154	0	0.0%
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 30 juin	3 862 698	3 511 544	10.0%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
Valeur d'inventaire d'une part	448.40	426.75	5.1%
Informations concernant le bilan			
Montant du compte d'amortissement des terrains	12 450 000	12 450 000	0.0%
Montant du compte de provisions pour réparations futures ¹⁾	89 306 497	88 468 258	0.9%
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	444 347 529	50 518 071	779.6%
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	1 498 501 878	1 433 950 830	4.5%
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	0	0	0.0%
Versement du capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	- 47 405 844	- 47 405 844	0.0%
	1 451 096 034	1 386 544 986	4.7%
Solde afflux de fonds émissions/rachats	145 503 167	0	0.0%
Résultat total	135 457 621	111 956 892	21.0%
Prélèvement/Allocation Fonds d'amortissement	0	0	0.0%
Prélèvement/Allocation Provisions	0	0	0.0%
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 732 056 822	1 498 501 878	15.6%

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

Compte de résultat en CHF

	2024/2025	2023/2024	Variation
REVENUS			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	91 124 405	86 001 281	6.0%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	266 000	228 386	16.5%
Autres revenus	485 133	390 550	24.2%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	1 193 924	0	0.0%
Total des revenus	93 069 462	86 620 217	7.4%
CHARGES			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	8 886 942	10 353 375	-14.2%
Frais d'entretien usuels et de réparation	6 953 359	6 205 277	12.1%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- <i>Frais immobiliers</i>	3 314 302	3 258 566	1.7%
- <i>Frais d'administration¹⁾</i>	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	6 497 678	6 088 793	6.7%
Frais d'évaluation et de révision ²⁾	98 479	100 112	-1.6%
Amortissements sur terrains			
- <i>Versement au fonds d'amortissement</i>	0	0	0.0%
Provisions pour réparations futures			
- <i>Dissolution</i>	- 7 045 061	- 9 676 565	-27.2%
- <i>Versement</i>	7 883 300	9 608 200	-18.0%
Total des modifications	838 239	- 68 365	-1326.1%
Elimination des provisios pour réparations futures ³⁾	- 838 239	68 365	-1326.1%
Rémunération réglementaire			
- <i>la direction du fonds</i>	15 425 283	14 093 800	9.4%
- <i>la banque dépositaire¹⁾</i>	0	0	0.0%
Autres charges	181 887	179 861	1.1%
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0	0.0%
Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets	0	0	0.0%
Total des charges	41 357 930	40 279 784	2.7%
Revenu net	51 711 532	46 340 433	11.6%
Gains et pertes de capital réalisées ⁴⁾	1 649 607	0	0.0%
Résultat réalisé	53 361 139	46 340 433	15.2%
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	82 096 482	65 616 459	25.1%
Résultat total	135 457 621	111 956 892	21.0%

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

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

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

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

Affectation du bénéfice en CHF

	2024/2025	2023/2024
Produit net de l'exercice	51 711 532	46 340 433
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	5 723 336	6 788 747
Résultat disponible pour distribution	57 434 868	53 129 180
Résultat destiné aux porteurs de parts soumise à l'impôt anticipé	0	0
Résultat destiné à être réinvesti	0	0
Versement aux réserves de bénéfices	- 47 405 844	- 47 405 844
Report à compte nouveau	10 029 024	5 723 336
Versement du capital du fonds destiné aux porteurs de parts	47 405 844	47 405 844
Distribution totale	47 405 844	47 405 844

Annexe

Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques

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

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.06.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2025
Hypothèques à court terme rémunérées					
12.10.2022 - 11.10.2024	2.12%	57 000 000	0	- 57 000 000	0
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	0	0	0	55 000 000
Total hypothèques à court terme rémunérées		57 000 000	0	- 57 000 000	55 000 000

Avances à terme

30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	14 400 000	0	-14 400 000	0
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	5 600 000	0	-5 600 000	0
30.04.2024 - 31.07.2024	1.75%	6 000 000	0	-6 000 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.85%	3 100 000	0	-3 100 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	5 100 000	0	-5 100 000	0
31.05.2024 - 30.06.2024	1.84%	1 500 000	0	-1 500 000	0
31.05.2024 - 30.08.2024	1.42%	20 000 000	0	-20 000 000	0
28.06.2024 - 31.07.2024	1.65%	61 500 000	0	-61 500 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	3 100 000	-3 100 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	44 675 000	-44 675 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	5 100 000	-5 100 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	1 500 000	-1 500 000	0
01.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	500 000	-500 000	0
15.07.2024 - 31.07.2024	1.65%	0	4 500 000	-4 500 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.63%	0	12 200 000	-12 200 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.63%	0	5 600 000	-5 600 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.63%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2024 - 30.08.2024	1.73%	0	61 500 000	-61 500 000	0
01.08.2024 - 30.08.2024	1.65%	0	47 775 000	-47 775 000	0
01.08.2024 - 30.08.2024	1.65%	0	11 600 000	-11 600 000	0
14.08.2024 - 30.08.2024	1.70%	0	3 500 000	-3 500 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.66%	0	14 400 000	-14 400 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.66%	0	10 600 000	-10 600 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.66%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.77%	0	12 800 000	-12 800 000	0
30.08.2024 - 30.09.2024	1.77%	0	61 500 000	-61 500 000	0
31.08.2024 - 30.09.2024	1.67%	0	29 775 000	-29 775 000	0
31.08.2024 - 30.09.2024	1.67%	0	15 300 000	-15 300 000	0
16.09.2024 - 30.09.2024	1.65%	0	2 500 000	-2 500 000	0
18.09.2024 - 30.09.2024	1.65%	0	48 000 000	-48 000 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.49%	0	200 000	-200 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.49%	0	10 600 000	-10 600 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.49%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.09.2024 - 31.10.2024	1.61%	0	13 500 000	-13 500 000	0
01.10.2024 - 31.10.2024	1.47%	0	14 000 000	-14 000 000	0
01.10.2024 - 31.10.2024	1.47%	0	16 500 000	-16 500 000	0
12.10.2024 - 31.10.2024	1.50%	0	57 000 000	-57 000 000	0
16.10.2024 - 31.10.2024	1.47%	0	2 500 000	-2 500 000	0
31.10.2024 - 31.12.2024	1.40%	0	14 000 000	-14 000 000	0
31.10.2024 - 31.12.2024	1.40%	0	11 000 000	-11 000 000	0
31.10.2024 - 31.12.2024	1.40%	0	6 000 000	-6 000 000	0
01.11.2024 - 29.11.2024	1.47%	0	52 900 000	-52 900 000	0
01.11.2024 - 29.11.2024	1.47%	0	35 700 000	-35 700 000	0
14.11.2024 - 29.11.2024	1.47%	0	800 000	-800 000	0
29.11.2024 - 31.12.2024	1.37%	0	49 900 000	-49 900 000	0
29.11.2024 - 31.12.2024	1.37%	0	32 000 000	-32 000 000	0
16.12.2024 - 31.12.2024	1.02%	0	1 200 000	-1 200 000	0

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.06.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2025
31.12.2024 - 31.01.2025	1.02%	0	58 400 000	-58 400 000	0
31.12.2024 - 31.01.2025	1.10%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.02%	0	56 900 000	-56 900 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.02%	0	9 500 000	-9 500 000	0
17.02.2025 - 28.02.2025	1.02%	0	3 000 000	-3 000 000	0
31.01.2025 - 28.02.2025	1.13%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.02%	0	52 900 000	-52 900 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.02%	0	12 500 000	-12 500 000	0
17.03.2025 - 31.03.2025	0.97%	0	4 200 000	-4 200 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.06%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.02.2025 - 31.03.2025	1.15%	0	500 000	-500 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.80%	0	55 900 000	-55 900 000	0
16.04.2025 - 30.04.2025	0.96%	0	1 400 000	-1 400 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.80%	0	16 700 000	-16 700 000	0
16.04.2025 - 30.04.2025	0.96%	0	3 300 000	-3 300 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.89%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.92%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.03.2025 - 30.04.2025	0.92%	0	1 500 000	-1 500 000	0
29.11.2024 - 29.05.2025	1.03%	0	20 000 000	-20 000 000	0
30.04.2025 - 30.05.2025	0.89%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.04.2025 - 30.05.2025	1.00%	0	52 800 000	-52 800 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	0.99%	0	8 300 000	-8 300 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	0.96%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.05.2025 - 30.06.2025	0.80%	0	20 000 000	-20 000 000	0
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	0	2 000 000	0	2 000 000
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	0	16 500 000	0	16 500 000
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	0	2 600 000	0	2 600 000
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	0	10 000 000	0	10 000 000
30.06.2025 - 31.07.2025	0.80%	0	6 000 000	0	6 000 000
30.06.2025 - 31.07.2025	0.70%	0	20 000 000	0	20 000 000
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	0	20 000 000	0	20 000 000
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	0	20 000 000	0	20 000 000
Total avances à terme		117 200 000	1 245 125 000	-1 265 225 000	97 100 000
Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		174 200 000	1 245 125 000	-1 322 225 000	152 100 000

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

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.06.2024	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2025
Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années					
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	0	0
01.12.2021 - 30.11.2026	0.41%	60 000 000	0	0	60 000 000
12.08.2022 - 11.08.2027	1.38%	15 000 000	0	0	15 000 000
17.12.2018 - 16.12.2027	0.97%	28 000 000	0	0	28 000 000
31.01.2013 - 31.01.2028	2.03%	15 000 000	0	0	15 000 000
30.04.2013 - 30.04.2028	1.94%	15 000 000	0	0	15 000 000
01.11.2013 - 31.10.2028	2.41%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.12.2024 - 29.12.2028	1.07%	0	15 000 000	0	15 000 000
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	0	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	0	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	0	0	0	15 000 000
31.12.2024 - 31.12.2029	1.13%	0	10 000 000	0	10 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années		203 000 000	25 000 000	0	223 000 000
Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années					
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	0
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	0
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	0
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	16 000 000	0	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	44 000 000	0	0	44 000 000
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	0	6 000 000	0	6 000 000
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
31.12.2024 - 31.12.2034	1.45%	0	20 000 000	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années		220 000 000	26 000 000	0	196 000 000
Total hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		423 000 000	51 000 000	0	419 000 000
Total général		597 200 000	1 296 125 000	-1 322 225 000	571 100 000

Informations sur les produits dérivés

Aucun produit dérivé n'est utilisé.

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

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

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

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

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

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

Changements dans le portefeuille

Acquisitions		Prix d'achat inclus Acquisitions frais d'achat (CHF)
Bâle, Missionsstrasse 60-64a		44 908 355
Ventes		Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)
Saint Gall, Rosenbergweg 19		3 400 000

Transactions avec des proches

La direction du fonds confirme qu'aucun transfert d'actifs immobiliers vers / depuis des personnes proches n'a eu lieu et que les autres transactions avec des personnes proches ont été conclues à des conditions conformes au marché (ch. 18 de la directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS)).

Rémunération et frais accessoires à la charge des investisseurs

Conf. à l'al. 18, ch. 1 et 2 du contrat de fonds:	Maximum	Effectif
Commission d'émission	2.00%	2.00%
Commission de rachat	5.00%	0.00%

Rémunération et frais accessoires à la charge du fonds immobilier

Conf. à l'al. 19, ch. 1 et 2 du contrat de fonds:	Maximum	Effectif
Commission forfaitaire de gestion (annualisée)	0.90%	0.60%
Commission pour les efforts déployés lors de la construction, de la rénovation et de la transformation de bâtiments ¹⁾	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%

¹⁾ 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 l'exercice 2024/2025, les modifications suivantes ont été apportées au contrat de fonds:

- Augmentation de la commission de rachat à un maximum de 5% de la valeur nette d'inventaire, cf. § 18, chiffre 2
- Ajustement des éventuelles rémunérations et frais accessoires selon les dispositions de l'ordonnance révisée sur les placements collectifs de capitaux, § 19, chiffre 2
- Ajustement des conditions de rachat de parts de fonds du contrat de fonds type de l'Asset Management Association (AMAS), cf. § 5, chiffre 5, al. 2
- Modification concernant la conservation des cédules hypothécaires et des actions des sociétés immobilières, cf. § 4, chiffre 1

Les modifications sont entrées en vigueur le 9 décembre 2024. Le contrat de fonds actuel est publié sur www.immofonds.ch et sur www.swissfunddata.ch.

Sociétés immobilières appartenant au fonds

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

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

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

Aucun

Rapport d'expertise



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

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

Rapport abrégé sur l'audit des comptes annuels

Opinion d'audit

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placement IMMOFONDS – comprenant le compte de fortune au 30 juin 2025, 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 (pages 5 à 6, pages 22 à 29 et pages 34 à 41) sont conformes à la LPCC, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Fondement de l'opinion d'audit

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

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

Autres informations

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Nous communiquons au Conseil d'administration de la direction de fonds 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 dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Thorsten Giesen
Expert-réviseur agréé

Zürich, 4 septembre 2025

Attestation d'évaluation

Attestation d'évaluation

Mission

KPMG Real Estate a été mandaté par le Immofonds Asset Management AG pour déterminer de manière rigoureuse la valeur des immeubles d'IMMOFONDS au 30 juin 2025. Cela représente un total de 141 évaluations individuelles.

Standard d'évaluation

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

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

La méthode de l'évaluation

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

Le taux d'escompte nominal pondéré en fonction du capital pour tous les immeubles évalués au 30.06.2025 est de 3.42%. En fonction des immeubles, le taux varie entre 2.80% et 4.40%.

Résultat de l'évaluation

KPMG estime la valeur de marché des 141 immeubles d'IMMOFONDS au 30 Juin 2025 à (arrondi):

CHF 2,548,348,000

(deux milliards cinq cent quarante-huit millions trois cent quarante-huit mille francs suisses)

Evolution de la valeur

Entre le 01.07.2024 et le 30.06.2025, un immeuble supplémentaire a été acquis, un immeuble a été vendu et la construction d'un immeuble a été finalisée pendant l'année. L'évolution positive de la valeur du portefeuille (CHF 223,291,000) s'explique par la nouvelle acquisition et par le développement favorable de la valeur interne. La variation de la valeur interne du portefeuille d'immeubles existants (sans les immeubles en construction et les changements dans le portefeuille existant) s'élève à +CHF 121,482,000 soit +5.5%.

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

Indépendance et confidentialité

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

Zurich, le 30 juin 2025

KPMG AG



Ulrich Prien
Partner, Real Estate



Kilian Schwendimann
Director, Real Estate

Portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2025

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Terrain m2	Nombre de bâtiments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
IMMEUBLES D'HABITATION										
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	9	5
Fribourg	Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4
Genève	Avenue de Miremont 42	2022	1986	2013	261	1	0	0	1	0
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989	2021	3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011		1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993	2022	1 668	1	0	4	9	2
Horw	Schönggrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenastrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See	Hünenbergstrasse 63/65, 67/69	2013	1975	2005	8 527	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015		12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	10	14
Lausanne	Route du Châtelard 14/16	2019	1959		2 505	1	0	16	4	4
Lugano	Via Crocetta 25-27A	2022	1971	2010	3 616	4	16	16	0	16
Lucerne	Bireggghang 2-6, Grüneggstrasse 19	1956	1952	2002	5 552	4	0	1	23	11
Lyss	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012		4 059	4	0	8	16	8
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / res- taurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers ¹⁾	Produits bruts encaissés (CHF)
2	25	2 025	301	62	33	14 507 514	6 959 000	17 122 000	2.1%	570 977
0	66	5 733	0	0	104	39 117 739	24 536 105	47 258 000	0.7%	1 770 761
2	54	6 800	604	0	73	38 759 098	38 335 416	67 517 000	0.1%	2 215 010
0	24	1 567	0	0	18	3 958 385	6 578 082	8 981 000	0.2%	379 640
0	24	1 536	0	0	32	8 437 561	7 332 000	11 712 000	6.9%	430 660
6	24	2 744	0	0	49	13 980 379	9 957 000	18 225 000	3.9%	676 878
9	31	3 689	0	0	35	18 449 912	14 103 000	24 050 000	3.2%	905 762
0	36	2 376	0	0	25	5 433 420	7 851 680	13 249 000	0.1%	575 367
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 327 560	12 931 000	0.9%	436 934
2	17	1 574	0	0	21	6 706 598	5 811 883	12 238 000	0.2%	483 379
0	24	1 632	0	0	43	7 623 207	8 618 582	16 404 000	0.4%	508 141
0	25	1 647	300	0	4	3 692 242	6 611 000	10 462 000	3.5%	456 586
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 913 000	7 181 000	0.7%	339 281
0	15	1 075	0	0	13	3 204 642	4 523 200	8 564 000	1.4%	299 037
0	32	2 052	0	0	12	6 605 908	8 455 200	9 777 000	1.5%	455 201
6	24	2 716	0	0	40	8 495 646	10 688 100	10 855 000	1.3%	538 604
0	32	1 964	0	0	0	5 608 921	9 271 400	8 157 000	2.4%	408 800
0	45	3 105	0	0	29	8 437 146	13 250 000	15 511 000	3.3%	665 580
0	27	2 628	0	0	39	13 172 608	12 418 000	15 201 000	1.2%	633 719
9	30	4 014	0	0	48	18 044 110	12 957 724	22 380 000	1.9%	893 731
0	41	2 962	0	0	47	20 928 445	19 983 523	27 759 000	0.4%	862 264
0	24	1 546	0	0	17	13 326 410	8 635 183	18 489 000	0.0%	564 805
8	24	2 608	0	0	33	10 572 230	9 460 506	16 876 000	1.2%	660 721
9	30	2 382	0	0	51	10 431 157	9 826 254	16 788 000	0.1%	492 147
0	12	900	0	0	7	3 129 915	3 205 035	4 568 000	0.0%	216 457
0	38	2 860	0	0	23	15 050 055	13 098 835	22 351 000	0.0%	837 344
0	16	1 138	0	0	24	5 647 000	5 837 848	8 423 000	0.0%	315 835
0	32	2 160	0	0	20	3 872 799	8 212 981	9 823 000	0.0%	487 844
0	16	968	0	0	0	2 275 871	3 631 446	6 174 000	0.2%	256 170
13	42	4 475	0	0	108	17 432 196	16 703 002	24 595 000	2.0%	1 062 022
5	25	2 530	0	0	31	9 402 595	10 539 398	10 963 000	0.1%	531 739
0	32	2 122	0	0	28	5 579 221	7 760 001	13 718 000	0.4%	524 051
0	17	1 260	0	0	15	5 138 769	4 411 740	7 886 000	1.3%	324 180
0	8	492	0	0	8	1 916 762	2 182 685	2 918 000	0.0%	126 624
0	40	3 569	0	0	79	20 090 060	16 383 000	24 605 000	4.7%	997 607
10	40	3 430	0	0	40	6 730 887	10 879 600	12 153 000	2.0%	580 932
6	20	1 780	0	0	20	6 613 549	6 155 100	5 726 000	0.4%	322 102
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	9 234 000	0.4%	428 360
14	15	1 809	0	0	18	25 063 714	9 667 600	22 157 000	1.3%	567 578
2	20	1 559	0	0	23	4 125 095	5 281 159	4 255 000	0.6%	272 764
3	15	1 287	0	0	26	5 833 397	4 809 833	6 297 000	1.2%	302 780
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	6 250 692	8 988 000	2.4%	350 570
2	17	1 469	0	0	11	7 421 465	6 280 879	8 397 000	0.0%	348 496
0	56	3 760	0	0	53	6 252 470	10 105 149	20 152 000	0.4%	811 597
0	54	3 336	0	0	67	19 632 904	12 587 069	30 345 000	0.7%	1 018 722
0	45	4 284	323	3 186	155	46 557 488	37 230 000	41 692 000	1.5%	1 941 972
3	26	2 647	0	0	26	10 633 044	8 175 913	13 848 000	2.8%	562 983
0	33	2 343	0	0	32	6 308 884	7 789 765	12 735 000	0.8%	532 044
8	40	3 708	0	0	48	8 506 877	15 780 856	17 687 000	0.5%	758 052
0	24	1 256	0	0	30	11 735 928	4 984 222	12 237 000	0.1%	384 890
0	48	2 848	0	0	53	21 104 988	15 753 400	19 846 000	4.6%	689 455
1	36	3 015	0	0	44	7 279 516	10 003 952	17 525 000	0.2%	700 577
0	32	2 574	0	0	36	10 598 060	8 564 000	12 934 000	2.2%	602 268
0	64	4 094	0	0	45	9 508 645	16 144 900	19 376 000	2.3%	876 249

		Année d'acqui- sition	Année de cons- truction	Année de rénova- tion	Terrain m2	Nombre de bâti- ments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
Männedorf	Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10
Männedorf	Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12
Meilen	Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 931	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012		5 054	3	0	3	12	16
Opfikon	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 209	1	6	9	3	5
Opfikon	Schaffhauserstrasse 129	2022	1960	0	674	1	16	0	0	0
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Pully	Chemin de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5
Rapperswil-Jona	Feldeggstrasse 1/3, 5, Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8
Rapperswil-Jona	Neuhüsli-Park 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19
Rapperswil-Jona	Oberwiesstrasse 5	2003	1975	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	1991	1 838	1	16	13	14	3
Stäfa	Bahnhofwiese 2/4/6, 8/10/12	1959	1960	2004	4 394	2	0	4	40	8
Thun	Länggasse 15/17/19	1958	1959	2006	1 571	1	3	8	2	6
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

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / res- taurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers ¹⁾	Produits bruts encaissés (CHF)
1	29	2 493	103	0	45	13 208 608	13 165 000	20 346 000	2.4%	707 623
6	26	2 180	0	0	29	7 463 469	8 531 269	13 752 000	0.4%	521 273
0	38	2 910	69	0	41	14 797 996	11 809 366	24 699 000	1.1%	815 411
3	34	3 230	0	0	43	17 935 316	12 259 000	19 603 000	1.6%	835 607
0	23	1 262	214	0	17	3 880 339	6 269 152	7 974 000	1.7%	388 021
0	16	260	240	0	16	5 048 092	2 902 405	5 379 000	5.8%	183 032
0	30	2 510	0	0	32	10 498 938	8 443 200	13 124 000	1.1%	588 942
0	36	2 282	0	0	15	5 061 933	8 300 920	12 473 000	0.3%	523 407
0	48	2 449	0	0	34	7 805 863	9 935 408	15 608 000	2.8%	604 663
19	26	3 306	0	0	43	9 273 036	13 938 375	20 237 000	0.9%	727 221
0	56	3 919	0	0	61	13 036 519	13 448 900	24 086 000	1.3%	966 140
3	92	6 733	0	0	101	27 452 798	24 387 500	46 439 000	1.3%	1 620 715
0	30	2 060	0	0	25	12 904 641	6 340 200	14 441 000	2.4%	444 076
4	96	7 346	0	0	74	15 919 779	22 104 200	38 486 000	0.6%	1 584 110
0	40	3 538	227	154	74	17 071 611	16 620 912	20 364 000	1.2%	940 226
0	21	2 424	0	0	38	13 823 154	10 344 234	20 913 000	0.4%	730 633
0	44	2 963	0	0	29	6 629 513	8 753 762	12 416 000	0.3%	665 218
0	32	3 584	0	0	62	18 120 589	10 488 927	24 327 000	0.5%	923 046
0	24	1 768	0	0	8	4 703 274	5 650 000	9 684 000	0.0%	404 783
0	66	4 422	0	0	56	9 889 255	14 376 000	20 437 000	0.1%	986 696
4	41	4 592	271	174	68	18 169 364	19 588 900	20 981 000	0.1%	971 669
0	46	2 881	0	0	23	12 955 127	10 501 800	16 795 000	2.6%	528 324
0	52	3 288	0	0	59	8 552 113	15 696 361	25 343 000	0.4%	890 670
4	23	1 661	0	0	10	4 701 150	7 300 000	8 822 000	0.0%	396 610
3	24	2 551	0	0	31	9 530 281	10 806 000	10 812 000	1.5%	539 522
0	25	1 657	0	0	12	5 505 537	6 338 920	11 746 000	0.0%	411 387
0	21	1 462	0	0	22	2 930 886	5 526 256	7 259 000	0.6%	323 799
0	31	2 736	519	0	66	17 167 811	14 522 604	26 713 000	0.3%	968 693
1	22	1 527	130	0	0	7 054 505	6 489 850	8 728 000	5.0%	355 796
0	44	3 092	0	76	28	6 895 868	12 149 670	21 652 000	0.6%	782 112
0	18	1 814	0	0	18	7 856 885	7 862 752	11 735 000	0.4%	479 638
0	40	3 570	32	0	46	18 287 822	12 421 454	24 203 000	0.9%	915 356
0	47	3 486	0	100	55	17 261 816	13 467 300	16 109 000	1.0%	759 337
1	17	1 163	0	0	11	2 641 328	4 144 659	8 021 000	0.4%	303 498
0	9	630	0	0	4	1 431 846	2 670 244	4 284 000	0.0%	154 702
0	12	780	0	0	3	1 696 572	3 633 854	5 201 000	0.0%	204 346
0	37	1 517	0	0	22	4 798 668	6 083 501	15 804 000	1.8%	503 477
0	21	1 198	0	0	8	3 056 173	5 073 464	8 177 000	0.3%	327 351
0	22	1 526	0	0	30	3 617 452	7 377 872	11 618 000	0.9%	407 847
0	18	1 152	0	0	9	7 027 508	4 191 076	7 553 000	0.5%	281 581
0	12	876	0	0	12	1 856 567	3 320 390	6 298 000	0.2%	234 193
0	17	1 101	0	100	11	2 188 214	4 597 464	7 227 000	0.3%	298 743
0	51	1 707	0	0	28	14 945 385	9 494 822	15 065 000	2.5%	532 758
3	39	3 923	0	0	49	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.8%	1 197 639
2	18	2 162	598	0	33	14 964 432	11 647 508	28 858 000	0.1%	933 116
5	15	1 823	0	0	15	6 595 006	6 137 862	15 814 000	0.0%	494 904

		Année d'acqui- sition	Année de construc- tion	Année de réno- vation	Terrain m2	Nombre de bâti- ments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
Zurich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6
Zurich	Birchstrasse 133/135	1998	1998		790	1	0	4	11	4
Zurich	Bombachstrasse 4, 4a-h, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950 2021	2003	4 092	4	0	10	17	3
Zurich	Edenstrasse 5	2002	2001		515	1	0	8	4	0
Zurich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zurich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000		2 402	2	1	7	2	5
Zurich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	10	5
Zurich	Hinterbergstrasse 104-106	2006	2006		2 095	2	0	2	3	3
Zurich	Hinterbergstrasse 108-110	1955	2017		1 948	2	0	8	2	2
Zurich	Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000	2 236	1	0	8	0	16
Zurich	Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000	1 016	1	0	0	16	0
Zurich	Nordstrasse 166-168	2020	1965	2017	837	2	13	6	1	0
Zurich	Regensdorferstrasse 65-69	1959	2024		2 669	3	1	13	9	7
Zurich	Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0
Zurich	Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29
Zurich	Witikonstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total²⁾					397 574	230	261	661	1 407	986

Dont en droit de superficie

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

² En outre, CHF 0.2 millions de revenus locatifs (produits bruts réalisés) provenant d'immeuble à Saint-Gall, Rosenbergweg 19, vendu au cours de l'année.

IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL										
Bâle	Missionsstrasse 60-62a/64-64a	2024	1972 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
Winterthour	Tössfeldstrasse 35-37	2020	1992	2022	13 343	2	6	0	1	2
Zurich	Flüelastrasse 6-12	2022	1944 1974 1982		3 734	3	0	0	0	1
Zurich	Konradstrasse 20	1974	1894	1983	752	1	0	5	0	0
Zurich	Rämistrasse 28-30	2018	1837	2021	744	2	0	0	0	0
Total					32 567	15	10	5	4	6

Dont en droit de superficie

Berne	Wankdorfcity 3 / Adamstrasse 6	2004	2025		2 646	1	0	0	0	0
Total					2 646	1	0	0	0	0

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / res- taurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers ¹⁾	Produits bruts encaissés (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 453 439	14 077 000	0.1%	446 848
0	19	1 407	0	0	15	6 077 596	5 741 024	13 811 000	0.5%	443 643
4	34	2 470	0	126	37	14 364 697	13 571 757	26 634 000	1.9%	850 896
0	12	793	148	0	15	5 228 197	5 143 122	9 798 000	0.8%	329 394
4	6	718	0	0	0	10 243 952	5 859 444	11 810 000	0.2%	322 652
8	23	2 192	197	0	29	11 402 726	13 467 318	22 591 000	0.2%	672 694
0	15	1 393	0	0	8	5 378 108	7 186 264	18 363 000	3.4%	504 354
3	11	1 407	0	0	31	8 783 391	8 626 048	21 525 000	3.0%	616 564
0	12	1 001	0	0	15	12 602 308	6 536 293	20 566 000	1.2%	535 431
0	24	1 576	0	0	15	3 858 935	6 461 967	15 008 000	0.3%	443 184
0	16	960	0	0	3	2 335 464	3 715 145	9 030 000	0.0%	283 972
0	20	655	78	0	13	16 340 138	4 446 478	17 470 000	4.8%	430 134
2	32	2 519	0	0	27	20 595 019	0	49 362 000	3.3%	1 267 990
0	32	1 683	326	0	31	7 095 311	10 704 148	22 359 000	1.2%	738 976
3	60	6 296	0	0	78	24 643 431	21 977 268	54 017 000	0.0%	1 746 891
0	21	1 089	0	0	17	7 861 067	6 638 458	17 598 000	-1.1%	526 784
203	3 518	275 063	4 678	3 978	3 775	1 214 505 092	1 144 795 592	1 973 440 000	1.2%	73 474 562
3	39	3 923	0	0	49	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.8%	1 197 639
3	39	3 923	0	0	49	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.8%	1 197 639
0	5	416	5 231	0	109	44 908 355	29 974 000	46 246 000	1.5%	1 767 998
0	0	0	2 507	2 487	44	27 369 467	n/a	27 908 000	0.3%	225 452
0	5	316	327	0	2	34 254 569	8 319 000	33 165 000	0.6%	893 903
0	0	0	8 178	1 536	227	29 762 330	37 963 926	30 413 000	13.2%	1 587 446
0	9	633	4 590	2 265	309	61 426 054	47 073 452	55 067 000	11.8%	1 512 028
0	1	119	2 773	3 848	73	43 556 251	28 655 200	43 162 000	0.5%	1 592 032
0	5	378	1 203	0	1	7 877 035	7 488 345	18 615 000	3.1%	360 400
0	0	0	1 324	162	12	15 007 246	10 588 097	17 302 000	1.0%	572 184
0	25	1 863	26 133	10 298	777	264 161 307	170 062 020	271 878 000	5.6%	8 511 444
0	0	0	2 507	2 487	44	27 369 467	n/a	27 908 000	0.3%	225 452
0	0	0	2 507	2 487	44	27 369 467	n/a	27 908 000	0.3%	225 452

		Année d'acqui- sition	Année de construc- tion	Année de rénova- tion	Terrain de bâti- m2	Nombre de bâti- ments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
IMMEUBLES À USAGE MIXTE										
Aarburg	Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 2	2016	2018		28 015	2	0	87	1	7
Adliswil	Kronenstrasse 3, Kilchbergstrasse 4-6b	2002	1984	2012	5 091	1	6	7	6	10
Muri AG	Aarauerstrasse 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
Total					42 687	10	18	135	50	48

TERRAINS À BATIR, Y COMPRIS OBJETS EN DÉMOLITION ET EN COURS DE CONSTRUCTION										
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	13	11	5	4
Total					34 389	4	13	11	5	5

Dont en droit de superficie

Berne	Wankdorfcity 3 / Projet de developement	2004			31 113	0	0	0	0	0
Total					31 113	0	0	0	0	0

RÉCAPITULATIF										
Immeubles d'habitation					397 574	230	261	661	1 407	986
- dont en droit de superficie					2 498	2	0	6	13	17
Immeubles à usage commercial					32 567	15	10	5	4	6
- dont en droit de superficie					2 646	1	0	0	0	0
Immeubles à usage mixte					42 687	10	18	135	50	48
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction					34 389	4	13	11	5	5
- dont en droit de superficie					31 113	0	0	0	0	0
Total					507 217	259	302	812	1 466	1 045

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

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / res- taurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de re- vient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers ¹⁾	Produits bruts encaissés (CHF)
0	95	6 096	1 266	73	169	41 210 267	35 873 000	38 969 000	2.3%	1 842 077
3	32	2 592	928	217	92	23 349 288	20 582 074	30 015 000	2.1%	1 194 805
0	50	3 369	1 051	0	60	23 117 754	16 257 000	28 094 000	1.1%	1 182 537
2	42	3 928	1 113	0	75	31 519 651	23 256 000	32 374 000	0.8%	1 460 738
0	12	806	241	0	11	3 292 141	5 105 100	11 397 000	-2.3%	390 625
0	5	480	414	0	0	13 798 985	11 512 234	26 698 000	-1.2%	779 830
1	21	1 446	280	160	15	8 899 757	9 264 586	20 768 000	0.0%	691 532
6	257	18 716	5 293	450	422	145 187 844	121 849 994	188 315 000	1.0%	7 542 144
0	1	103	1 991	107	14	15 930 927	10 481 000	16 672 000	8.4%	503 456
0	0	0	785	907	0	8 531 326	5 525 000	8 123 000	0.0%	120 000
0	0	0	0	0	0	87 871 838	50 253 700	76 735 000	10.8%	731 337
0	33	1 295	0	0	1	5 736 209	7 273 408	13 185 000	20.3%	78 297
0	34	1 398	2 776	1 014	15	118 070 299	73 533 108	114 715 000	5.3%	1 433 090
0	0	0	0	0	0	87 871 838	50 253 700	76 735 000	10.8%	731 337
0	0	0	0	0	0	87 871 838	50 253 700	76 735 000	10.8%	731 337
203	3 518	275 063	4 678	3 978	3 775	1 214 505 092	1 144 795 592	1 973 440 000	1.2%	73 474 562
3	39	3 923	0	0	49	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.8%	1 197 639
0	25	1 863	26 133	10 298	777	264 161 307	170 062 020	271 878 000	5.6%	8 511 444
0	0	0	2 507	2 487	44	27 369 467	n/a	27 908 000	0.3%	225 452
6	257	18 716	5 293	450	422	145 187 844	121 849 994	188 315 000	1.0%	7 542 144
0	34	1 398	2 776	1 014	15	118 070 299	73 533 108	114 715 000	5.3%	1 433 090
0	0	0	0	0	0	87 871 838	50 253 700	76 735 000	10.8%	731 337
209	3 834	297 040	38 880	15 740	4 989	1 741 924 542	1 510 240 714	2 548 348 000	1.7%	90 961 240

2005

50 ans

Après des émissions régulières, la valeur vénale du portefeuille et la fortune nette du fonds ont considérablement augmenté. L'objectif stratégique consistant à se hisser parmi les trois premiers fonds immobiliers suisses a été atteint. Une phase de croissance continue s'ensuit. À moyen terme, l'objectif est désormais de constituer un portefeuille d'une valeur vénale de CHF 1 milliard.

2018

Wankdorfcity 3

2018 marque le coup d'envoi du développement du site Wankdorf à Berne, acquis en 2004. Un quartier mixte avec des espaces de vie et de travail va voir le jour sur ce site jusqu'alors utilisé à des fins commerciales. Le projet Wankdorfcity 3 deviendra un projet phare pour le fonds.

Image: maquette de Wankdorfcity 3
Source: Immofonds Assel Management AG



2021

ESG

Le fonds intègre systématiquement les critères ESG dans son processus d'investissement et définit une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ avec un objectif de zéro émission nette d'ici 2045. En 2024, IMMOFONDS participera pour la première fois à l'indice de référence GRESB et obtient d'emblée une note de quatre étoiles.



2025

70 ans

Le portefeuille comprend des immeubles d'une valeur de marché d'environ CHF 2.5 milliards et un pipeline de développement de CHF 700 millions supplémentaires. Il comprend 3 800 appartements et environ 50 000 m² de bureaux et commerciaux.

Photo: Zurich, Rämistrasse 28/30
Source: Immofonds Assel Management AG



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

