



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Fonds suisse de placements immobiliers

Rapport semestriel

au 31 décembre 2025

25



Table des matières

Organisation	4
Chiffres-clés	5
Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 2025/2026	7
Compte de fortune	8
Compte de résultat	9
Annexe	10
Portefeuille de biens immobiliers au 31 décembre 2025	14

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

Restrictions de vente

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

Galerie de photographies: Prilly, Avenue de Chantegrive 9/11, 9a/11a (visualisation: Nightnurse SA, photos: Adrian Moser)

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 (jusqu'au 31.12.25) Banque Cantonale de Zurich, Zurich (depuis le 01.01.2026)
Expert chargé des estimations	Jones Lang LaSalle AG, Zurich
Organe de révision	KPMG AG, Zurich
Négociation boursière	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / N° de valeur 977 876

Chiffres-clés

(Chiffres non vérifiés)

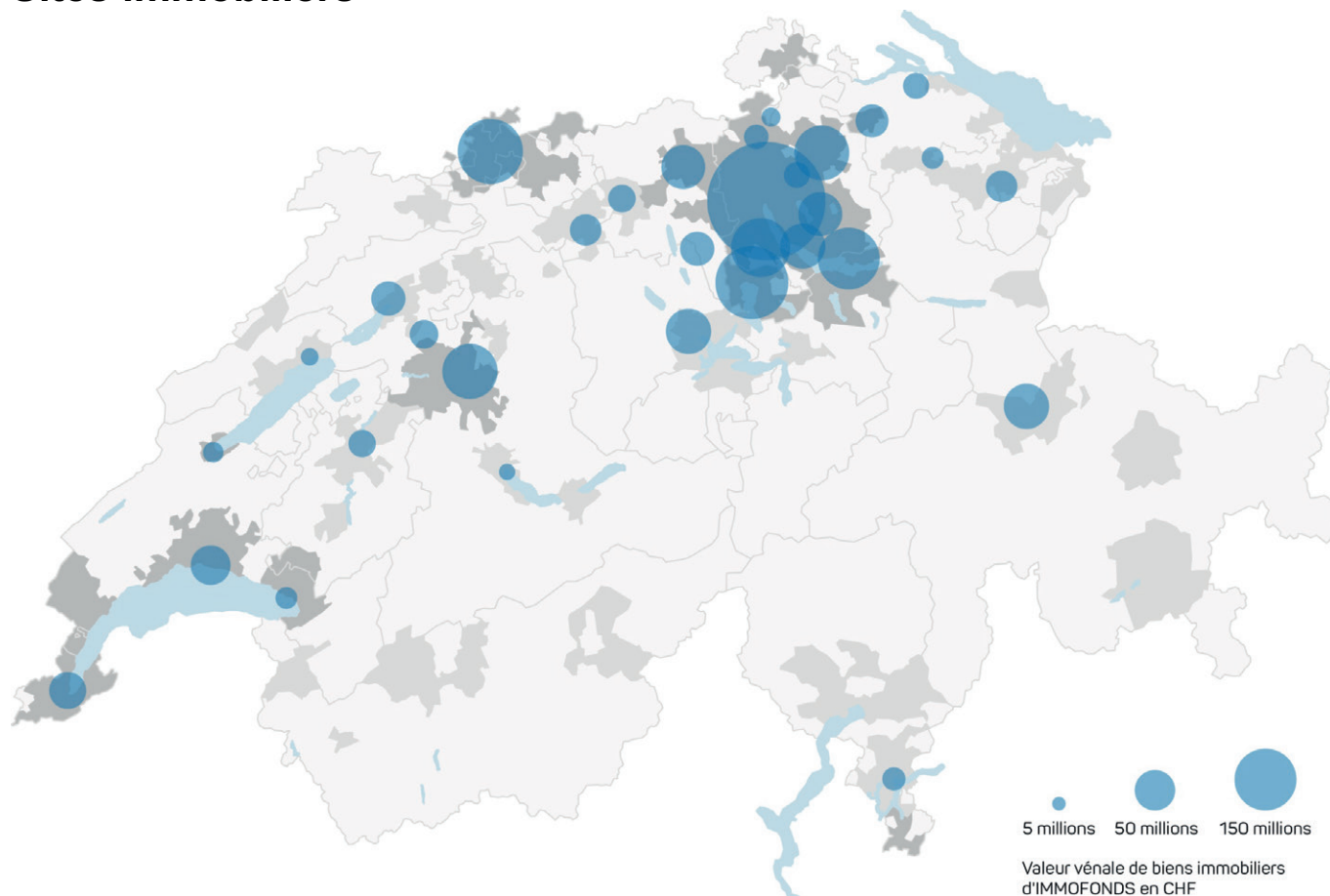
Données de référence	31.12.2025	30.06.2025	Variation
Nombre de parts en circulation	3 862 698	3 862 698	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	441.65	448.40	-1.5%
Prix de rachat par part en CHF	420.00	426.00	-1.4%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	676.00	632.00	7.0%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	617.00	518.00	19.1%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	676.00	616.00	9.7%
Agio / disagio	53.1%	37.4%	42.0%
Compte de fortune (en millions de CHF)			
Prix de revient des immeubles	1 793.7	1 741.9	3.0%
Valeur vénale des immeubles	2 600.1	2 548.3	2.0%
Fortune totale du fonds	2 643.0	2 571.0	2.8%
Dette portant intérêt	669.4	571.1	17.2%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	25.7%	22.4%	14.9%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.20%	1.37%	-12.4%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	4.14	3.64	13.7%
Fortune nette du fonds	1 705.9	1 732.1	-1.5%
Capitalisation boursière	2 611.2	2 379.4	9.7%
Compte de résultat (en millions de CHF)			
	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	46.2	45.5	1.4%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	1.7%	1.7%	2.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	3.4	3.7	-9.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	26.0	26.1	-0.7%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	0.0	0.0	0.0%
Résultat total	26.0	26.1	-0.7%
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	99.9	0.9%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.5	1.6	-5.7%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.1	1.2	-7.9%
Rendement de placement	1.6	1.7	-6.4%
Performance	11.9	13.4	-11.1%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.1	73.0	-1.2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV)) 1er semestre	0.31	0.31	-0.6%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV)) 1er semestre	0.32	0.36	-10.4%
Indices environnementaux²⁾			
	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Taux de couverture chaleur 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 m ² 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 m ² SRE, Scope 1	12.0	16.2	-25.9%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m ² 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.

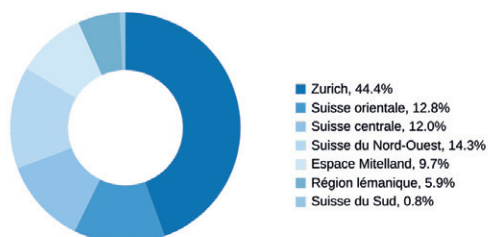
Sites immobiliers



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

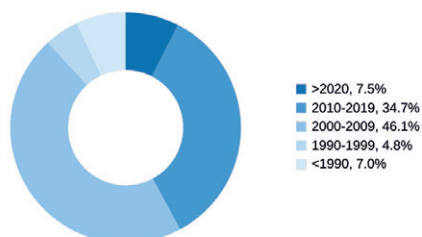
Répartition des objets par région

(sur la base de la valeur vénale)



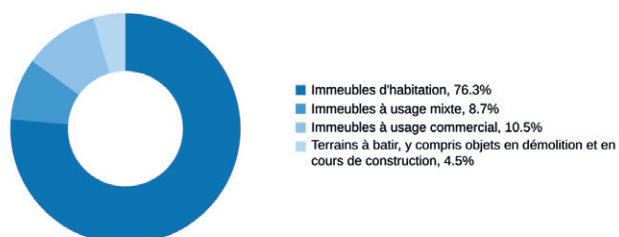
Date de construction ou de rénovation des objets

(sur la base de la valeur vénale)



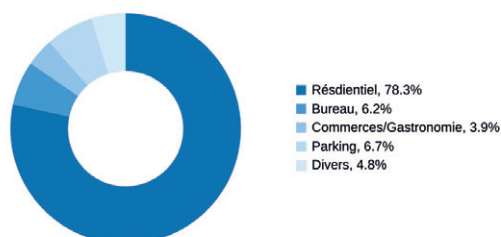
Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base de la valeur vénale)



Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base des revenus locatifs prévisionnels au 31 décembre 2025, annualisés)



Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 25/26

Au cours du premier semestre 2025/2026, IMMOFONDS a encore augmenté ses revenus locatifs à CHF 46.2 millions, confirmant ainsi la stabilité de sa base de revenus.

La valeur de la fortune totale du fonds a augmenté de 2.8% par rapport au 30 juin 2025, pour atteindre CHF 2.6 milliards, et la performance du fonds s'est élevée à 11.9%.

Les revenus locatifs ont également évolué favorablement au cours du premier semestre 2025/2026, passant à CHF 46.2 millions (exercice précédent: CHF 45.5 millions). Au premier semestre, le taux de perte sur loyers est resté à un niveau bas, à 1.7% (exercice précédent: 1.7%). Le total des revenus a légèrement diminué par rapport à la même période de l'année précédente et s'est élevé à CHF 46.4 millions (exercice précédent: CHF 47.0 millions). Cela s'explique notamment par la suppression des revenus provenant des participations aux revenus courus, d'un montant d'environ CHF 1.2 million, car aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de la période sous revue par rapport à l'année précédente. Le total des charges a diminué pour s'établir à CHF 20.4 millions (exercice précédent: CHF 20.9 millions). Au total, le revenu net et le résultat total se sont élevés à CHF 26.0 millions (exercice précédent: CHF 26.1 millions).

Portefeuille diversifié et rentable

La direction du fonds continue de se concentrer sur une gestion active et sur le renforcement de la qualité du portefeuille en développant les potentiels existants. Au quatrième trimestre 2025, le fonds a acquis un immeuble à usage mixte à Birsfelden, qui aura un impact sur le résultat au cours du second semestre de la période 2025/2026. Fin 2025, le portefeuille d'IMMOFONDS comptait 136 immeubles d'une valeur vénale de CHF 2.6 milliards (+2.8%), les variations étant principalement dues à l'acquisition à Birsfelden.

Les projets sont en bonne voie

Les travaux du grand projet Wankdorfcity 3 à Berne avancent comme prévu. D'ici 2029, environ 500 appartements et des espaces de bureaux et commerciaux pouvant accueillir 3 000 emplois seront construits. La Shedhalle existante et le bâtiment du magasin sont actuellement en cours de rénovation. Les travaux seront terminés d'ici mi-2027. Parallèlement, les travaux de génie civil pour les nouveaux bâtiments sont en cours. L'emménagement dans les premiers immeubles résidentiels est prévu pour le second semestre 2027.

À l'automne 2025, le fonds a obtenu des permis de construire pour des projets à Zurich (Konradstrasse), Lausanne (Chemin de Bonne-Espérance), Prilly (Avenue de Chantegrive) et

La Tour-de-Peilz (Route de St-Maurice). Au total, ces projets permettront de créer environ 150 appartements. Les travaux de construction devraient débuter en 2026 et s'achever en 2028. D'autres projets ont été lancés et en sont au stade préliminaire de planification.

Pour l'immeuble situé à la Nansenstrasse à Zurich, une demande de permis de construire a été déposée en novembre 2025 pour une rénovation complète avec surélévation. À Uster, la rénovation énergétique de l'immeuble situé à la Brunnenwiesenstrasse/Oberlandstrasse a été achevée.

Durabilité – la décarbonisation reste une priorité

IMMOFONDS investit de manière durable et tient compte de l'orientation climatique et de l'intégration ESG dans ses approches d'investissement durable. Au cours du premier semestre 2025/2026, de nouvelles mesures ont été mises en œuvre pour décarboniser le portefeuille. Au total, des systèmes de chauffage durables ont été mis en service pour plus de 245 appartements et 6 installations photovoltaïques d'une puissance annuelle de près de 550 kWc.

En 2025, IMMOFONDS a participé pour la deuxième fois au benchmark de durabilité GRESB et a confirmé sa note de 4 étoiles avec 88 points (exercice précédent: 82 points).

Une performance solide

En septembre 2025, IMMOFONDS a de nouveau versé un dividende de CHF 13.50 par part, ce qui correspond à un rendement de distribution de 2.2% par rapport au cours de bourse du 30 juin 2025. Fin 2025, le cours de clôture s'élevait à CHF 676.00 par part (+9.7%). La performance pour le premier semestre 2025/2026 s'est élevée à 11.9%.

Les perspectives restent stables

La direction du fonds estime que l'acquisition de Birsfelden aura un impact positif sur les revenus. Dans l'ensemble, IMMOFONDS devrait enregistrer des revenus locatifs supérieurs à ceux de l'année précédente. En raison d'investissements substantiels dans des projets de construction existants et prévus, l'endettement va augmenter. La direction du fonds prévoit une distribution inchangée.

Compte de fortune en CHF (chiffres non vérifiés)

	31.12.2025	30.06.2025	Variation
ACTIFS			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	4 043 673	2 707 886	49.3%
Immeubles et terrains			
Immeubles d'habitation	1 984 810 527	1 973 440 000	0.6%
Immeubles à usage commercial	272 260 570	271 878 000	0.1%
Immeubles à usage mixte	225 470 911	188 315 000	19.7%
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction	117 570 837	114 715 000	2.5%
Total des immeubles et terrains	2 600 112 845	2 548 348 000	2.0%
Autres actifs	38 865 260	19 956 241	94.8%
Fortune totale du fonds	2 643 021 778	2 571 012 127	2.8%
PASSIFS			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	125 400 000	152 100 000	-17.6%
- autres engagements à court terme ¹⁾	41 338 832	41 448 306	-0.3%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	544 000 000	419 000 000	29.8%
Total engagements	710 738 832	612 548 306	16.0%
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	1 932 282 946	1 958 463 821	-1.3%
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	226 407 000	226 406 999	0.0%
Fortune nette du fonds	1 705 875 946	1 732 056 822	-1.5%
Nombre de parts en circulation			
Etat au 1 ^{er} juillet	3 862 698	3 511 544	10.0%
Emissions	0	351 154	-100.0%
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 30 juin	3 862 698	3 862 698	0.0%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
Valeur d'inventaire d'une part	441.65	448.40	-1.5%
Informations concernant le bilan			
Montant du compte d'amortissement des terrains	12 450 000	12 450 000	0.0%
Montant du compte de provisions pour réparations futures ¹⁾	89 306 497	89 306 497	0.0%
Montant total des engagements contractuels de paiement après la date de clôture pour les terrains ainsi que pour les mandats de construction et les investissements dans des biens immobiliers	442 962 784	444 347 529	-0.3%
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	1 732 056 822	1 498 501 878	15.6%
Distribution de revenus soumise à l'impôt anticipé	0	0	0.0%
Versement du capital du fonds exonéré de l'impôt anticipé	- 52 146 423	- 47 405 844	10.0%
	1 679 910 399	1 451 096 034	15.8%
Solde afflux de fonds émissions/rachats	0	145 503 167	-100.0%
Résultat total	25 965 548	135 457 621	-80.8%
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	1 705 875 947	1 732 056 822	-1.5%

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

Compte de résultat en CHF (chiffres non vérifiés)

	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025	Variation
REVENUS			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	46 172 804	45 531 640	1.4%
Intérêts intercalaires portés à l'actif	61 870	142 364	-56.5%
Autres revenus	154 837	126 255	22.6%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	0	1 193 924	-100.0%
Total des revenus	46 389 511	46 994 183	-1.3%
CHARGES			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	3 960 035	5 122 920	-22.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	3 383 456	3 725 636	-9.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0	0	0.0%
Gérance d'immeubles			
- <i>Frais immobiliers</i>	1 751 846	1 205 479	45.3%
- <i>Frais d'administration¹⁾</i>	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	3 334 053	3 430 533	-2.8%
Frais d'évaluation et de révision ²⁾	52 590	49 240	6.8%
Amortissements sur terrains			
- <i>Versement au fonds d'amortissement</i>	0	0	0.0%
Provisions pour réparations futures			
- <i>Dissolution</i>	0	0	0.0%
- <i>Versement</i>	0	0	0.0%
Total des modifications	0	0	0.0%
Elimination des provisions pour réparations futures ³⁾	0	0	0.0%
Rémunération réglementaire			
- <i>la direction du fonds</i>	7 819 915	7 258 574	7.7%
- <i>la banque dépositaire¹⁾</i>	0	0	0.0%
Autres charges	122 068	63 769	91.4%
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	20 423 963	20 856 151	-2.1%
Revenu net	25 965 548	26 138 032	-0.7%
Gains et pertes de capital réalisées ⁴⁾	0	0	0.0%
Résultat réalisé	25 965 548	26 138 032	-0.7%
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	0	0	0.0%
Résultat total	25 965 548	26 138 032	-0.7%

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.

Annexe

Changement de banque dépositaire

À compter du 1er janvier 2026, la Banque Cantonale de Zurich sera mandatée comme banque dépositaire (auparavant la Banque Cantonale de Zoug).

Informations sur les produits dérivés

Aucun produit dérivé n'est utilisé

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

Les constructions sont évaluées une fois par an selon la méthode DCF (discounted cash flow) en fonction de la catégorie d'évaluation définie par l'OPC-FINMA, art. 84, al. 2, let. c.

Pour le rapport semestriel, aucune évaluation n'a été effectuée sur l'ensemble du portefeuille. Les investissements qui créent de la plus-value ont été ajoutés à la valeur vénale de la dernière évaluation du 30 juin 2025. En cas d'acquisitions supplémentaires durant la période sous revue, une évaluation est réalisée selon les principes de l'art. 84, al. 2, let. c de l'OPC-FINMA. Les autres actifs sont comptabilisés à leur valeur nominale par rapport aux coûts.

La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, minorée des engagements éventuels ainsi que des impôts probables en cas de liquidation de la fortune du fonds, et divisée par le nombre de parts en circulation.

Evolution du portefeuille de biens immobiliers

Acquisitions	Prix d'achat inclus Acquisitions frais d'achat (CHF)
Birsfelden, Weidenweg 8, 8a, 10, Hauptstrasse 84,86,88, Muttenerstrasse 2	36 913 086
Ventes	Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)
aucune	n/a

Rémunération et frais accessoires à la charge des investisseurs

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

Rémunération et frais accessoires à la charge du fonds immobilier

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

Etat locatif de plus de 5% par locataire

Aucun

Changements du contrat de fonds

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

- Changement de banque dépositaire, passant de la Banque Cantonale de Zoug à la Banque Cantonale de Zurich, cf. § 1, chiffre 3
- Possibilité d'apports en nature, cf. § 1, chiffre 4, § 5, chiffres 2 et 4, § 17, chiffres 8 et 9
- Ajout concernant la violation active des prescriptions en matière de placement conformément au contrat-type de fonds de l'Asset Management Association (AMAS), cf. § 7, chiffre 2
- Précision concernant la commission pour l'achat et la vente de terrains ainsi que les coûts de construction conformément au contrat-type de fonds de l'Asset Management Association (AMAS), cf. chiffre 19, chiffre 4 nouveau

Les modifications sont entrées en vigueur le 1er janvier 2026. Le contrat de fonds actuel est publié sur www.immofonds.ch et www.swissfunddata.ch.

Evénements postérieurs à la date clôture

Aucun

Sociétés immobilières appartenant au fonds

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

IMMOFONDS détient 100% du capital social de chacune des sociétés listées.

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) 30.06.2025	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2025
Hypothèques à court terme rémunérées					
30.09.2022 - 29.09.2025	2.40%	55 000 000	0	- 55 000 000	0
Total hypothèques à court terme rémunérées		55 000 000	0	- 55 000 000	0
Avances à terme					
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	2 000 000	0	-2 000 000	0
30.04.2025 - 31.07.2025	0.78%	16 500 000	0	-16 500 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	2 600 000	0	-2 600 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.84%	10 000 000	0	-10 000 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.80%	6 000 000	0	-6 000 000	0
30.06.2025 - 31.07.2025	0.70%	20 000 000	0	-20 000 000	0
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	20 000 000	0	-20 000 000	0
30.05.2025 - 28.11.2025	0.41%	20 000 000	0	-20 000 000	0
18.08.2025 - 29.08.2025	0.86%	0	4 500 000	-4 500 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.81%	0	2 600 000	-2 600 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.81%	0	100 000	-100 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.45%	0	13 000 000	-13 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.75%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.75%	0	16 500 000	-16 500 000	0
31.07.2025 - 29.08.2025	0.70%	0	20 000 000	-20 000 000	0
16.09.2025 - 30.09.2025	0.92%	0	5 000 000	-5 000 000	0
18.09.2025 - 30.09.2025	0.92%	0	51 000 000	-51 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.81%	0	600 000	-600 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.81%	0	100 000	-100 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	25 500 000	-25 500 000	0
29.08.2025 - 30.09.2025	0.70%	0	18 000 000	-18 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.92%	0	6 600 000	-6 600 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.92%	0	100 000	-100 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.87%	0	6 000 000	-6 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
30.09.2025 - 31.10.2025	0.70%	0	26 000 000	-26 000 000	0
15.10.2025 - 31.10.2025	0.88%	0	3 500 000	-3 500 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.86%	0	600 000	-600 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.92%	0	3 800 000	-3 800 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.71%	0	3 000 000	-3 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.87%	0	6 000 000	-6 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.70%	0	2 000 000	-2 000 000	0
31.10.2025 - 28.11.2025	0.70%	0	26 000 000	-26 000 000	0
14.11.2025 - 28.11.2025	0.96%	0	2 000 000	-2 000 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.90%	0	5 800 000	-5 800 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.70%	0	1 600 000	-1 600 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.45%	0	12 500 000	-12 500 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.86%	0	6 000 000	-6 000 000	0
28.11.2025 - 31.12.2025	0.75%	0	26 000 000	-26 000 000	0
28.11.2025 - 27.02.2026	0.23%	0	20 000 000	0	20 000 000
28.11.2025 - 27.02.2026	0.28%	0	20 000 000	0	20 000 000
12.12.2025 - 31.12.2025	0.95%	0	31 000 000	-31 000 000	0
15.12.2025 - 31.12.2025	0.95%	0	2 500 000	-2 500 000	0

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.06.2025	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2025
31.12.2025 - 30.01.2026	0.91%	0	200 000	0	200 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.71%	0	1 600 000	0	1 600 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.45%	0	43 900 000	0	43 900 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.71%	0	7 700 000	0	7 700 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.86%	0	6 000 000	0	6 000 000
31.12.2025 - 30.01.2026	0.75%	0	26 000 000	0	26 000 000
Total avances à terme		97 100 000	508 800 000	-480 500 000	125 400 000
Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		152 100 000	508 800 000	-535 500 000	125 400 000

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

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.06.2025	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2025
Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années					
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%	15 000 000	0	0	15 000 000
15.05.2014 - 14.05.2029	2.12%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.06.2014 - 29.06.2029	2.11%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2014 - 30.10.2029	1.72%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.12.2024 - 31.12.2029	1.13%	10 000 000	0	0	10 000 000
30.09.2025 - 30.09.2027	0.87%	0	15 000 000	0	15 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	0	0	0	16 000 000
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	0	0	0	44 000 000
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	0	0	0	6 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années		223 000 000	15 000 000	0	304 000 000
Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années					
31.10.2023 - 31.10.2030	2.21%	16 000 000	0	0	0
31.10.2023 - 31.10.2030	2.03%	44 000 000	0	0	0
31.12.2024 - 31.12.2030	1.18%	6 000 000	0	0	0
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
31.12.2024 - 31.12.2034	1.45%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
30.09.2025 - 30.09.2035	1.41%	0	52 000 000	0	52 000 000
30.09.2025 - 30.09.2031	1.04%	0	30 000 000	0	30 000 000
30.09.2025 - 30.09.2033	1.12%	0	28 000 000	0	28 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années		196 000 000	110 000 000	0	240 000 000
Total hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		419 000 000	125 000 000	0	544 000 000
Total général		571 100 000	633 800 000	-535 500 000	669 400 000

Portefeuille de biens immobiliers au 31 décembre 2025

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

5 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 1er semestre (CHF)
2	25	2 025	301	62	38	14 561 518	6 959 000	17 176 004	0.7%	310 880
0	66	5 733	0	0	114	39 120 067	24 536 105	47 260 328	1.0%	877 131
2	54	6 800	587	0	71	38 783 642	38 335 416	67 541 544	0.5%	1 052 400
0	24	1 567	0	0	17	4 175 434	6 578 082	9 198 048	0.1%	190 655
0	24	1 536	0	0	43	8 445 384	7 332 000	11 719 823	7.7%	212 858
6	24	2 744	0	0	61	13 980 379	9 957 000	18 225 000	2.7%	341 314
9	31	3 689	0	0	36	18 580 162	14 103 000	24 180 249	2.5%	452 370
0	36	2 376	0	0	25	5 416 220	7 851 680	13 231 800	0.0%	291 728
0	16	1 314	0	0	18	6 803 697	5 327 560	12 931 000	0.4%	222 540
2	17	1 574	0	0	23	6 706 598	5 811 883	12 238 000	0.0%	241 550
0	24	1 632	0	0	44	7 763 803	8 618 582	16 544 596	0.9%	253 876
0	25	1 647	300	0	4	3 692 242	6 611 000	10 462 000	-0.1%	237 938
0	30	1 359	0	0	13	2 788 215	4 913 000	7 181 000	7.9%	160 401
0	15	1 075	0	0	14	3 204 642	4 523 200	8 564 000	8.9%	137 700
0	32	2 052	0	0	12	6 721 724	8 455 200	9 892 816	5.9%	218 331
6	24	2 716	0	0	45	9 489 250	10 688 100	11 848 604	2.3%	266 371
0	32	1 964	0	0	0	5 866 073	9 271 400	8 414 151	1.8%	206 528
0	45	3 105	0	0	29	8 482 849	13 250 000	15 556 703	0.7%	342 135
0	27	2 628	0	0	39	13 211 001	12 418 000	15 239 393	-0.8%	322 789
9	30	4 014	0	0	69	18 121 519	12 957 724	22 457 409	2.4%	444 634
0	41	2 962	0	0	48	20 922 871	19 983 523	27 753 426	0.5%	430 200
0	24	1 546	0	0	17	13 331 376	8 635 183	18 493 966	0.0%	283 260
8	24	2 608	0	0	35	10 569 625	9 460 506	16 873 395	1.6%	326 555
9	30	2 382	0	0	55	10 491 367	9 826 254	16 848 210	0.1%	247 826
0	12	900	0	0	7	3 132 617	3 205 035	4 570 703	0.0%	108 072
0	38	2 860	0	0	23	15 050 055	13 098 835	22 351 000	0.0%	418 408
0	16	1 138	0	0	28	5 647 000	5 837 848	8 423 000	0.1%	158 464
0	32	2 160	0	0	20	3 872 799	8 212 981	9 823 000	0.0%	245 695
0	16	968	0	0	1	2 275 871	3 631 446	6 174 000	0.0%	129 685
13	42	4 475	0	0	112	17 485 134	16 703 002	24 647 938	2.8%	525 957
5	25	2 530	0	0	31	9 402 595	10 539 398	10 963 000	0.0%	266 777
0	32	2 122	0	0	29	5 591 559	7 760 001	13 730 337	0.1%	262 054
0	17	1 260	0	0	17	5 148 558	4 411 740	7 895 790	0.1%	164 611
0	8	492	0	0	9	1 920 177	2 182 685	2 921 414	0.0%	64 146
0	40	3 569	0	0	87	20 143 922	16 383 000	24 658 862	7.4%	484 264
10	40	3 430	0	0	40	6 750 477	10 879 600	12 172 590	3.4%	291 677
5	20	1 780	0	0	20	6 613 549	6 155 100	5 726 000	0.3%	161 303
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	6 403 300	9 234 000	0.2%	214 334
14	15	1 809	0	0	18	25 088 043	9 667 600	22 181 329	0.3%	293 172
2	20	1 559	0	0	23	4 125 095	5 281 159	4 255 000	3.5%	124 737
3	15	1 287	0	0	26	5 833 397	4 809 833	6 297 000	0.0%	151 722
0	14	1 193	0	0	24	6 534 794	6 250 692	8 988 000	1.3%	179 162
2	17	1 469	0	0	11	7 421 465	6 280 879	8 397 000	0.0%	173 677
0	56	3 760	0	0	54	6 252 470	10 105 149	20 152 000	0.4%	407 788
0	54	3 336	0	0	67	19 632 904	12 587 069	30 345 000	0.5%	513 820
0	45	4 284	323	3 186	156	46 659 377	37 230 000	41 793 889	1.1%	987 009
3	26	2 647	0	0	34	10 633 044	8 175 913	13 848 000	6.1%	273 260
0	33	2 343	0	0	32	6 310 436	7 789 765	12 736 552	0.2%	269 426
8	40	3 708	0	0	49	9 111 470	15 780 856	18 291 593	1.5%	375 070
0	24	1 256	0	0	30	11 736 468	4 984 222	12 237 540	0.1%	192 777
0	48	2 848	0	0	53	21 706 141	15 753 400	20 447 153	2.8%	350 864
1	36	3 015	0	0	44	7 283 481	10 003 952	17 528 965	0.1%	348 066

		Année d'acqui- sition	Année de cons- truction	Année de réno- vation	Terrain m ²	Nombre de bâti- ments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
Lyss	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012	-	4 059	4	0	8	16	8
Lyss	Neumattweg 7/9/11, 13/15/17, Lagerweg 10/12	1961	1964	2005	5 933	3	0	6	58	0
Männedorf	Haldenstrasse 65/67/69/71	2003	1975	2009	5 198	1	5	0	13	10
Männedorf	Mettlenstrasse 2/4, Boldernstrasse 15/17	1964	1965	2005	5 040	2	0	2	6	12
Meilen	Gruebstrasse 17, 25, 27	2001	1963	2008	4 931	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012	-	5 054	3	0	3	12	16
Opfikon	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 209	1	6	9	3	5
Opfikon	Schaffhauserstrasse 129	2022	1960	-	674	1	16	0	0	0
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Pully	Chemin de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5
Rapperswil-Jona	Feldeggstrasse 1/3, 5, Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8
Rapperswil-Jona	Neuhüsli-Park 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19
Rapperswil-Jona	Oberwiesstrasse 5	2003	1975	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
Unterefelden	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 1er semestre (CHF)
0	32	2 574	0	0	39	10 598 060	8 564 000	12 934 000	4.2%	294 100
0	64	4 094	0	0	45	9 508 645	16 144 900	19 376 000	1.4%	440 157
1	29	2 493	103	0	49	13 208 608	13 165 000	20 346 000	3.6%	350 953
6	26	2 180	0	0	31	7 487 949	8 531 269	13 776 480	0.2%	260 233
0	38	2 910	69	0	43	14 797 996	11 809 366	24 699 000	0.1%	409 972
3	34	3 230	0	0	59	17 936 869	12 259 000	19 604 552	0.0%	426 548
0	23	1 262	214	0	17	3 903 482	6 269 152	7 997 143	0.2%	196 083
0	16	260	240	0	16	5 048 901	2 902 405	5 379 809	3.2%	93 237
0	30	2 510	0	0	34	10 498 938	8 443 200	13 124 000	3.1%	285 590
0	36	2 282	0	0	16	5 061 933	8 300 920	12 473 000	1.7%	257 512
0	48	2 449	0	0	34	10 903 475	9 935 408	18 705 612	5.3%	293 462
19	26	3 306	0	0	43	9 487 191	13 938 375	20 451 155	2.2%	362 997
0	56	3 919	0	0	61	13 846 080	13 448 900	24 895 561	1.1%	486 433
3	92	6 733	0	0	106	27 451 242	24 387 500	46 437 444	0.3%	830 864
0	30	2 060	0	0	26	12 815 940	6 340 200	14 352 298	2.4%	273 505
4	96	7 346	0	0	74	17 408 547	22 104 200	39 974 768	0.3%	789 825
0	40	3 538	227	154	78	17 071 611	16 620 912	20 364 000	-0.7%	477 712
0	21	2 424	0	0	38	14 736 989	10 344 234	21 826 834	0.6%	364 206
0	44	2 963	0	0	29	6 629 513	8 753 762	12 416 000	0.0%	333 868
0	32	3 584	0	0	62	18 148 028	10 488 927	24 354 438	0.4%	458 639
0	24	1 768	0	0	8	5 054 099	5 650 000	10 034 826	0.0%	201 832
0	66	4 422	0	0	56	9 858 399	14 376 000	20 406 144	0.1%	500 229
4	41	4 592	271	174	70	18 169 364	19 588 900	20 981 000	3.4%	468 115
0	46	2 881	0	0	23	13 188 203	10 501 800	17 028 076	7.7%	322 296
0	52	3 288	0	0	59	8 553 168	15 696 361	25 344 055	3.6%	429 845
4	23	1 661	0	0	11	4 667 328	7 300 000	8 788 179	0.0%	197 237
3	24	2 551	0	0	35	9 545 994	10 806 000	10 827 714	1.7%	267 985
0	25	1 657	0	0	12	6 405 670	6 338 920	12 646 133	0.0%	205 789
0	21	1 462	0	0	22	2 964 874	5 526 256	7 292 987	0.0%	163 145
0	31	2 736	519	0	66	17 166 307	14 522 604	26 711 496	0.1%	488 825
1	22	1 527	130	0	0	7 054 505	6 489 850	8 728 000	9.1%	173 702
0	44	3 092	0	76	29	6 895 868	12 149 670	21 652 000	1.0%	391 520
0	18	1 814	0	0	19	7 858 437	7 862 752	11 736 552	0.2%	237 542
0	40	3 570	32	0	48	18 289 375	12 421 454	24 204 552	0.6%	458 858
0	47	3 486	0	100	56	17 261 816	13 467 300	16 109 000	3.4%	371 950
1	17	1 163	0	0	12	2 674 251	4 144 659	8 053 924	0.0%	153 460
0	9	630	0	0	4	1 431 846	2 670 244	4 284 000	0.0%	77 684
0	12	780	0	0	4	1 704 380	3 633 854	5 208 808	0.0%	102 316
0	37	1 517	0	0	22	4 800 220	6 083 501	15 805 552	0.0%	260 003
0	21	1 198	0	0	8	3 061 283	5 073 464	8 182 111	0.3%	164 092
0	22	1 526	0	0	30	3 617 452	7 377 872	11 618 000	0.5%	206 889
0	18	1 152	0	0	9	7 033 387	4 191 076	7 558 879	0.0%	144 803
0	12	876	0	0	12	1 858 450	3 320 390	6 299 883	0.3%	116 699
0	17	1 101	0	100	11	2 205 583	4 597 464	7 244 369	0.0%	152 967
0	51	1 707	0	0	28	14 951 870	9 494 822	15 071 485	0.1%	274 637
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
2	18	2 162	598	0	48	14 974 305	11 647 508	28 867 872	0.2%	463 370
5	15	1 823	0	0	15	6 624 782	6 137 862	15 843 776	0.0%	247 235

		Année d'acqui- sition	Année de cons- truction	Année de rénova- tion	Terrain m ²	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
Total⁽²⁾					397 574	230	261	661	1 408	986

Dont en droit de superficie

Zoug		2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Total					2 498	2	0	6	13	17

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 1er semestre (CHF)
0	23	1 662	0	0	15	3 776 082	7 453 439	14 077 000	2.8%	218 100
0	19	1 407	0	0	16	6 082 827	5 741 024	13 816 230	0.2%	221 982
4	34	2 470	0	126	41	14 371 947	13 571 757	26 641 250	1.6%	430 630
0	12	793	148	0	15	5 233 602	5 143 122	9 803 405	0.0%	167 575
4	6	718	0	0	0	10 254 545	5 859 444	11 820 593	0.0%	162 329
8	23	2 192	197	0	31	11 402 726	13 467 318	22 591 000	0.1%	335 192
0	15	1 393	0	0	12	5 379 660	7 186 264	18 364 553	0.1%	260 785
3	11	1 407	0	0	36	8 806 294	8 626 048	21 547 903	3.8%	303 672
0	12	1 001	0	0	15	12 605 743	6 536 293	20 569 436	1.9%	264 767
0	24	1 576	0	0	15	3 845 086	6 461 967	14 994 151	0.5%	220 792
0	16	960	0	0	4	2 324 970	3 715 145	9 019 507	1.3%	142 062
0	20	655	78	0	13	16 336 690	4 446 478	17 466 552	0.0%	222 304
2	32	2 519	0	0	27	20 194 789	0	48 961 770	2.0%	635 832
0	32	1 683	326	0	31	7 095 795	10 704 148	22 359 484	1.3%	372 171
3	60	6 296	0	0	88	24 644 983	21 977 268	54 018 552	0.1%	871 008
0	21	1 089	0	0	17	7 862 619	6 638 458	17 599 552	0.0%	260 620
202	3 518	275 063	4 661	3 978	3 977	1 225 875 618	1 144 795 592	1 984 810 527	1.4%	36 827 322
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
0	5	416	5 231	0	109	44 908 355	29 974 000	46 246 000	2.7%	855 610
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371
0	5	316	327	0	2	34 254 569	8 319 000	33 165 000	0.7%	440 873
0	0	0	8 178	1 597	227	29 859 113	37 963 926	30 509 783	18.8%	701 580
0	9	633	4 590	2 265	309	61 862 826	47 073 452	55 503 773	5.4%	852 286
0	1	119	2 773	3 848	73	43 763 574	28 655 200	43 369 323	1.9%	786 644
0	5	378	1 203	0	1	8 075 762	7 488 345	18 813 727	2.0%	182 736
0	0	0	1 324	0	12	15 077 044	10 588 097	17 371 798	2.3%	278 947
0	25	1 863	26 133	10 196	777	264 603 764	195 812 020	272 260 570	5.3%	4 692 047
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Terrain m ²	Nombre de bâtiments	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
Birsfelden ²⁾	Hauptstrasse 84, 86, 88, Muttenerstrasse 2, Weidenweg 8, 8a, 10	2025	1988 1989 1969	2017	6 332	3	5	2	25	14
Muri AG	Aaraustrasse 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					49 019	13	23	137	75	62

²⁾Acquisition en septembre et décembre 2025

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	0	0	0	0
Total					34 389	4	0	0	0	1

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	1 408	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					49 019	13	23	137	75	62
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction					34 389	4	0	0	0	1
- dont en droit de superficie					31 113	0	0	0	0	0
Total					513 549	262	294	803	1 487	1 055

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 1er semestre (CHF)
0	95	6 096	1 266	73	169	41 269 845	35 873 000	39 028 578	1.3%	930 778
3	32	2 592	928	217	97	23 338 820	20 582 074	30 004 532	0.8%	608 240
2	48	4 483	1 259	1 254	138	36 913 086	22 362 000	36 913 086	15.8%	61 661
0	50	3 369	1 051	0	60	23 119 306	16 257 000	28 095 552	1.2%	593 722
2	42	3 928	1 113	0	75	31 646 205	23 256 000	32 500 554	-5.8%	775 897
0	12	806	241	0	12	3 354 382	5 105 100	11 459 241	5.5%	185 752
0	5	480	414	0	0	13 798 985	11 512 234	26 698 000	1.3%	381 739
1	21	1 446	280	160	15	8 903 126	9 264 586	20 771 369	0.0%	355 842
8	305	23 199	6 552	1 704	566	182 343 755	144 211 994	225 470 911	0.2%	3 893 631

0	1	103	1 991	107	14	15 936 336	10 481 000	16 677 409	12.8%	212 613
0	0	0	0	521	0	8 531 326	5 525 000	8 123 000	0.0%	60 000
0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530
0	0	0	0	0	0	5 786 232	7 273 408	13 235 024	-4.0%	464 662
0	1	103	1 991	628	14	120 866 250	73 533 108	117 570 837	2.2%	759 805

0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530
0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530

202	3 518	275 063	4 661	3 978	3 977	1 225 875 618	1 144 795 592	1 984 810 527	1.4%	36 827 322
3	39	3 923	0	0	50	14 035 997	16 937 348	30 520 000	0.6%	600 621
0	25	1 863	26 133	10 196	777	264 603 764	195 812 020	272 260 570	5.3%	4 692 047
0	0	0	2 507	2 487	44	26 802 520	25 750 000	27 281 166	0.2%	593 371
8	305	23 199	6 552	1 704	566	182 343 755	144 211 994	225 470 911	0.2%	3 893 631
0	1	103	1 991	628	14	120 866 250	73 533 108	117 570 837	2.2%	759 805
0	0	0	0	0	0	90 612 356	50 253 700	79 535 405	15.2%	22 530
210	3 849	300 228	39 337	16 506	5 334	1 793 689 387	1 558 352 714	2 600 112 845	1.7%	46 172 804





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

