



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Fonds suisse de placements immobiliers

Rapport annuel

au 30 juin 2020

19/20



Table des matières

Organisation	4
Chiffres-clés	5
Éditorial	7
Portefeuille	8
Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2019/2020	11
Évolution d'IMMOFONDS	13
Compte de fortune	14
Compte de résultat	15
Affectation du bénéfice	16
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	16
Annexe	20
Rapport d'expertise	22
Attestation d'évaluation	23
Portefeuille de biens immobiliers au 30 juni 2020	24
Un nid depuis des générations	33

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

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds de placement ne peuvent pas être proposées, vendues ou livrées aux États-Unis.

Galerie photo: Nelkenweg 1, 3, 4 et Mattenstrasse 17, 6330 Cham (Stefan Kubli)

Organisation

Fondé en	1955
Direction du fonds	Immofonds Asset Management AG (anciennement AG für Fondsverwaltung) Klausstrasse 48 / CH-8008 Zurich
	<p>Conseil d'administration Andreas Janett, président Alex Jenny, vice-président Peter Bucher René Chopard Nicole Andrea Reinhard Stahel Dr. Jürg Ruf Dr. Bettina Stefanini</p> <p>Direction Gabriela Theus, directrice Stephan Ehram, CFO</p>
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zoug, Zoug
Experts chargés des estimations	KPMG AG, Zürich
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
Sociétés de gestion immobilière	VERIT Immobilien AG, Zurich
Domiciles de souscription et de paiement	Banque Cantonale d'Argovie, Aarau Banque Cantonale de Schwyz, Schwyz Banque Cantonale de Zoug, Zoug Siège social et succursales en Suisse
Négociation boursière	SIX Swiss Exchange ISIN CH 000 977 876 9 Ticker IM / N° de valeurs 977 876

Chiffres-clés

Données de référence	30.06.2020	30.06.2019	Variation
N° de valeur 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Nombre de parts en circulation	3 218 915	3 218 915	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	351.00	340.15	3.2%
Prix de rachat par part en CHF	344.00	333.00	3.3%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	562.50	466.75	20.5%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	423.00	399.50	5.9%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	515.00	464.50	10.9%
Ratio cours-bénéfice (P/E Ratio)	21.2	19.1	10.8%
Agio / disagio	46.7%	36.6%	27.6%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 317.9	1 275.1	3.4%
Valeur vénale des immeubles	1 687.1	1 602.4	5.3%
Fortune totale du fonds	1 704.7	1 611.6	5.8%
Dette portant intérêt	422.5	387.0	9.2%
Ratio d'endettement en % de la valeur vénale des biens	25.0%	24.2%	3.7%
Fortune nette du fonds	1 129.8	1 094.9	3.2%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	2019/2020	2018/2019	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	76.1	74.7	1.9%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	4.7%	4.2%	11.4%
Frais d'entretien usuels et de réparation	5.0	4.4	12.5%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	45.8	45.4	0.8%
Gains et pertes de capital réalisés	0.6	0.6	1.1%
Gains et pertes de capital non réalisés	32.0	32.3	-0.8%
Résultat total	78.4	78.3	0.1%

Rendement et performance en %

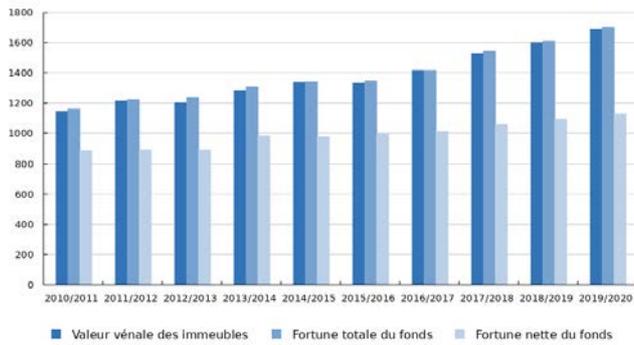
Distribution du dividende par part en CHF	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant)	2.6	2.9	-9.8%
Coefficient de distribution	95.0	95.7	-0.8%
Rendement des fonds propres (ROE)	7.2	7.4	-3.3%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.0	5.2	-3.7%
Rendement de placement	7.5	7.7	-3.2%
Performance	13.9	10.5	32.0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.3	75.2	-2.5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.65	0.66	-0.9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.69	0.72	-4.5%

¹ L'effet lié au coronavirus a été pris en compte comme perte sur loyers lors du calcul du ratio.

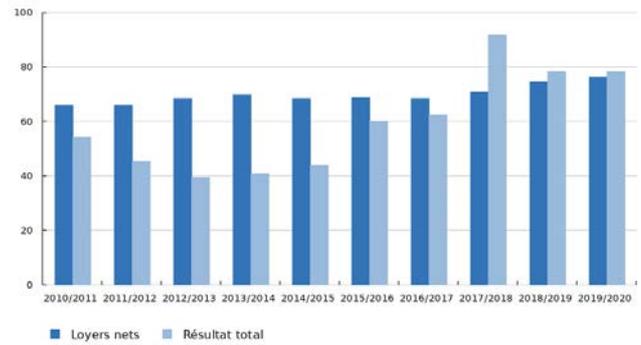
Les données historiques de performance ne sont pas garantes des résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent s'apprécier, mais aussi se déprécier, et ne sauraient être garantis. Lors de la vente de ses parts, l'investisseur pourra éventuellement recevoir un montant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

Rendement et fortune

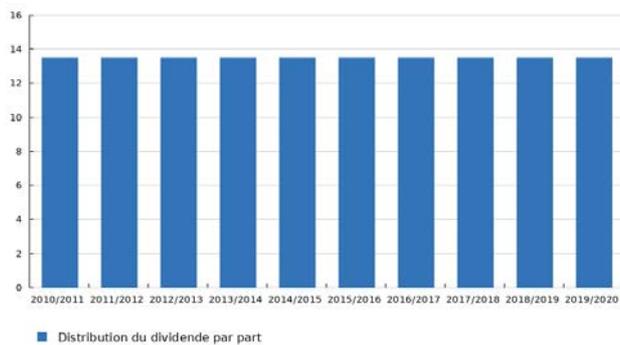
Fortune du fonds en mios CHF



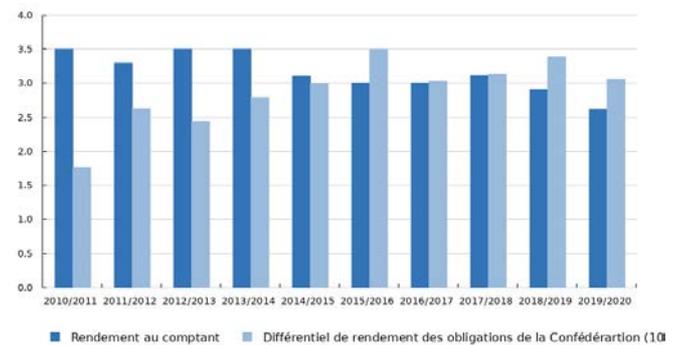
Résultat en mios CHF



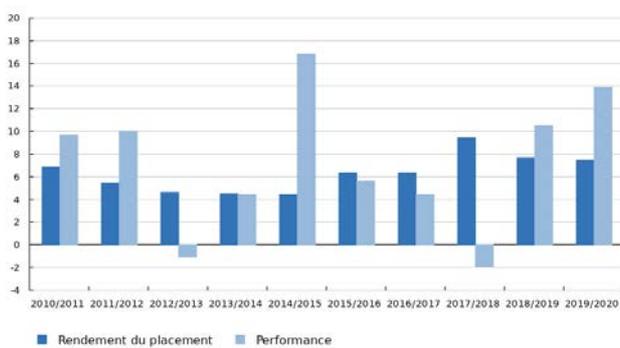
Distribution du dividende en CHF



Rendements comparés en %



Performance en %



Cours boursier en CHF



Éditorial

L'exercice 2019/2020 a dernièrement été marqué par la pandémie mondiale de coronavirus qui a fortement affecté certains segments du marché immobilier suisse. Les commerces et les établissements de restauration ont dû fermer temporairement et de nombreux services à caractère commercial ne pouvaient plus être proposés. Il est difficile d'évaluer dans quelle mesure les habitudes de travail et de consommation modifiées par la crise auront un impact à moyen et à long terme sur les différents segments immobiliers.

Étant principalement orienté vers les logements locatifs, le portefeuille d'IMMOFONDS jouit d'une assise très solide. Près de 90% des revenus du fonds proviennent d'usages résidentiels. Environ 4% des revenus locatifs d'IMMOFONDS ont été directement concernés par les mesures prises par le Conseil fédéral pour endiguer la pandémie. Au deuxième trimestre, nous avons trouvé des solutions en commun accord avec de nombreux locataires concernés. En moyenne, les locataires concernés ont bénéficié d'une exonération de 40% du loyer pendant deux mois. En fin de compte, les pertes sur loyers liées au coronavirus ont augmenté le taux de perte sur loyers de 0.5% pour l'exercice 2019/2020.

Malgré ces restrictions, IMMOFONDS a réussi à augmenter ses revenus locatifs de 1.9% pour atteindre 76.1 millions de CHF. L'augmentation de 5.3% de la valeur vénale des immeubles à 1 687.1 millions de CHF s'explique pour moitié par les changements liés au marché et pour moitié par les investissements. IMMOFONDS a également fait ses preuves à la Bourse pendant la crise du coronavirus. Alors que l'indice des fonds immobiliers a perdu 3.1% au premier semestre 2020, le cours d'IMMOFONDS a progressé de 2.4%. Sur l'ensemble de l'exercice, le gain de cours s'est élevé à 10.9% et la performance à 13.9%.

Parallèlement à l'augmentation des charges d'entretien, les charges d'intérêts ont diminué malgré une augmentation d'endettement externe. Le revenu net a augmenté de 0.8% au cours de l'exercice pour atteindre 45.8 millions de CHF. La distribution s'élève de nouveau à 13.50 CHF par part et sera distribuée exonérée d'impôt à la source. Au 30 juin 2020, il en résulte un rendement attrayant de 2.6% pour les investisseurs.

IMMOFONDS vise une croissance modérée. L'accent est mis sur de nombreux petits et grands projets de densification, de rénovation et d'optimisation pour la valorisation interne du portefeuille. Citons en premier lieu le développement du site Wankdorfcity 3 à Berne, lancé par IMMOFONDS avec la Bourgeoisie de Berne. La zone commerciale actuelle doit être consacrée à l'avenir au logement et au travail sur une surface brute d'environ 100 000 m². Pour promouvoir ces projets, IMMOFONDS prévoit une augmentation de capital d'environ 100 millions de CHF à l'automne.

Pour les projets à venir, IMMOFONDS mise fortement sur la durabilité. Les mots-clés sont la réduction du CO₂, l'utilisation d'énergies renouvelables, la promotion de la biodiversité, la prise en compte de l'énergie grise et la mobilité respectueuse du climat. L'utilisation de sources d'énergie alternatives doit être encouragée de manière cohérente. Au cours de l'exercice en cours, IMMOFONDS élaborera les bases d'une stratégie de développement durable et en publiera les premiers résultats dans le prochain rapport de gestion.

Lors de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 4 septembre 2020, les actionnaires d'AG für Fondsverwaltung ont décidé d'en changer le nom pour l'appeler désormais Immofonds Asset Management AG. La présence conjointe de la direction du fonds et des fonds sous la marque IMMOFONDS offre un potentiel de synergies et permet de renforcer la position sur le marché.

Zurich, le 4 septembre 2020
Immofonds Asset Management AG

Andreas Janett
président du conseil d'administration

Gabriela Theus
directrice

Portefeuille

Acquisitions

Fribourg, Route Mon-Repos 19/21

Construit en 1962, ce bien immobilier comprend 20 appartements de 3.5 à 5.5 pièces et a été acquis en juillet 2019. Le quartier «Schönberg», situé à environ un kilomètre au nord-est du centre-ville historique, séduit par sa situation calme. Les deux bâtiments ont été rénovés en 1995. L'immeuble voisin appartenait déjà au portefeuille, ce qui permettra d'exploiter des potentiels de synergie pour l'avenir.

Lausanne, Route du Châtelard 14/16

L'immeuble résidentiel de 1956, acquis fin décembre 2019, est dans un état soigné et se situe en périphérie de Lausanne, à proximité immédiate du nouveau stade de football «La Tuilière». Les appartements ont été rénovés à chaque changement de locataire. Les 24 logements de 2.5 à 4.5 pièces, dans le segment à bas prix, sont tous loués.

Zurich, Nordstrasse 166, 168

Le bien, situé dans le quartier résidentiel en plein essor de Wipkingen, se compose de deux immeubles plurifamiliaux construits en 1965 et acquis en mars 2020. Après une rénovation complète réalisée en 2017/2018, les 20 studios et petits appartements ainsi que la surface de bureaux au rez-de-chaussée sont en parfait état. Toutes les unités situées dans un endroit calme sont entièrement louées.



Lausanne, Route du Châtelard 14/16



Zurich, Nordstrasse 166, 168



Fribourg, Route Mon-Repos 19/21

Projets

Berne, Stauffacherstrasse / Développement du site Wankdorfcity 3

IMMOFONDS lance le développement du site Wankdorfcity 3 à Berne. Sur la zone constructible, le fonds a l'intention, avec la Bourgeoisie de Berne en tant que superficiante et la ville de Berne, de mettre à profit la réalité commerciale actuelle de manière qualitative, pour contribuer ainsi de manière significative au développement global de WankdorfCity. Le programme prévoit une utilisation mixte adaptée aux lieux, avec 40 à 50% de logements dans différents segments de prix et d'offre et au moins 50% de surfaces de bureau ou commerciales présentant une grande qualité urbanistique et architecturale. Des espaces libres de qualité et un concept de durabilité et de mobilité porteur accompagneront ce projet. Globalement, le plan directeur actuel du PDE Wankdorf prévoit une surface brute de plancher maximale d'environ 100 000 m² pour le site. Le début de la phase de réalisation est prévu pour début 2023.

Zurich, Regensdorferstrasse 63-69

Le bien sis Regensdorferstrasse 63-69 à Zurich aurait dû être rénové en profondeur dans un proche avenir. Le terrain dispose d'une réserve d'utilisation considérable et offre un potentiel de densification, c'est pourquoi une nouvelle construction de remplacement est prévue. 32 appartements de 1.5 à 5.5 pièces sont prévus à la place des 25 appartements actuels. Outre l'approvisionnement en énergie renouvelable (sondes géothermiques et panneaux photovoltaïques), la diversité de l'aménagement extérieur contribue à la biodiversité grâce à des plantes utiles locales. La ville de Zurich a accordé le permis de construire pour le nouveau bâtiment de remplacement en juin 2020, mais celui-ci n'est pas encore définitif. Le début des travaux est prévu pour 2021 et les appartements pourront être occupés en 2022.

Zurich, Bombachstrasse 4

L'immeuble construit en 1950 dans un endroit calme de la Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101-109 à Zurich dispose d'une réserve d'utilisation substantielle à laquelle vient se greffer une construction complémentaire à base d'éléments en bois. Une structure compacte abrite quatre maisons familiales individuelles en ligne de 5.5 pièces (100 m²) et de 2.5 pièces (46 m²). La densification d'un lieu central, l'énergie provenant de sources renouvelables et la construction en bois tiennent compte de l'idée de durabilité. Le permis de construire a été déposé en juin 2020. Le début des travaux est prévu pour début 2021 et l'occupation des lieux pour octobre 2021.



Zurich, Bombachstrasse 4a-h
(Visualisation de Raumgleiter AG)

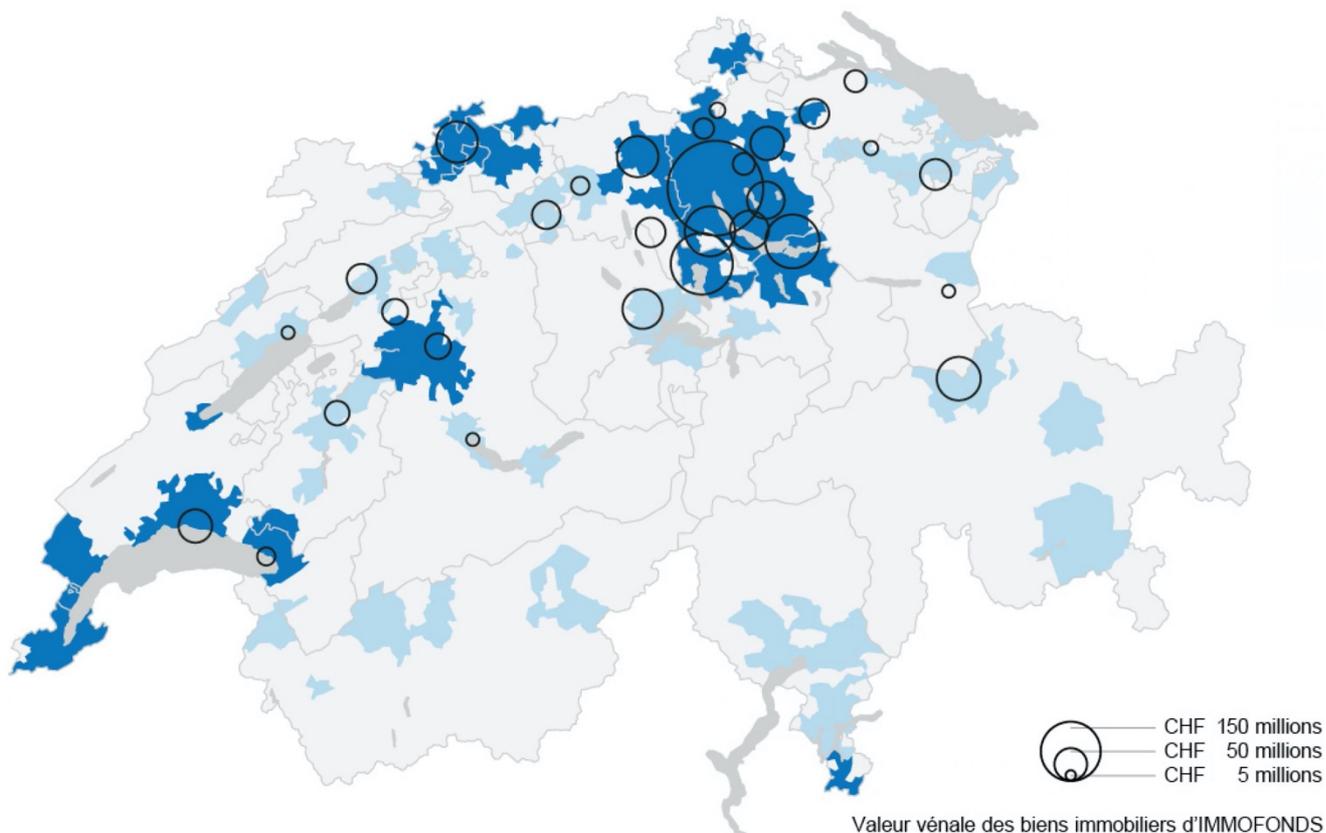


Berne, Wankdorfcity 3



Zurich, Regensdorferstrasse 63-69
(Visualisation de echt 3d GmbH)

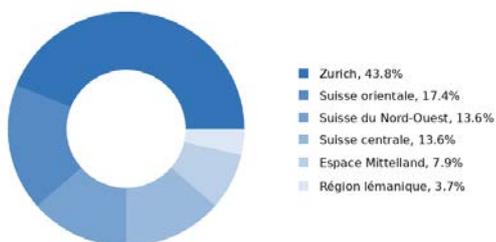
Sites immobiliers



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

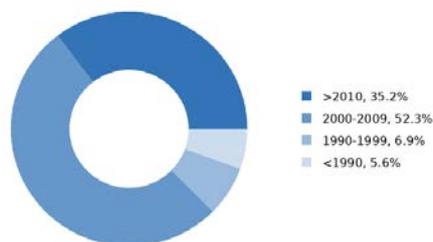
Répartition des objets par région

(sur la base de la valeur vénale)



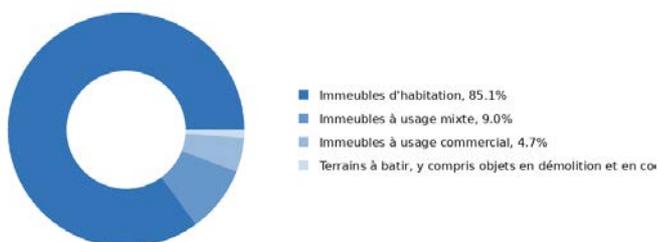
Date de construction ou de rénovation des objets

(sur la base de la valeur vénale)



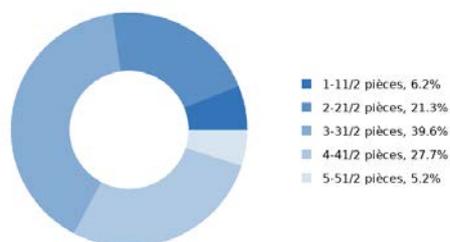
Bien immobilier selon l'utilisation

(sur la base de la valeur vénale)



Répartition des bien immobiliers

(selon la taille des appartements)



Commentaire de la direction du fonds sur l'exercice 2019/2020

La valeur vénale des biens immobiliers d'IMMOFONDS a augmenté de 5.3% au cours de l'exercice 2019/2020 pour atteindre 1 687.1 millions de CHF. Les revenus locatifs ont augmenté de 1.9% à 76.1 millions de CHF et le revenu net de 0.8% à 45.8 millions de CHF. La distribution reste stable à 13.50 CHF par part.

Depuis quelques années, le marché du logement locatif est fortement influencé par l'offre. Pour les investisseurs institutionnels tels que les caisses de pension et les assurances, les rendements qui évoluent dans le domaine positif sont attractifs par rapport aux placements à rémunération fixe qui ne génèrent quasiment plus de revenus. À l'automne 2019, le rendement des obligations de la Confédération à dix ans est tombé pour la première fois en-dessous de -1% et au 30 juin 2020, il était toujours négatif à -0.4%. Grâce à la stabilité des revenus locatifs, ces investisseurs institutionnels peuvent couvrir leurs engagements à long terme envers les assurés. Ces dernières années, les sociétés immobilières ont également gagné de l'argent et les particuliers fortunés ont également investi davantage dans l'immobilier.

Cette pression sur les placements a permis de maintenir l'activité de construction de logements locatifs en Suisse à un niveau élevé. Depuis 2011, des permis de construire ont été délivrés pour plus de 20 000 logements locatifs chaque année. Depuis le niveau record de 2016, un certain ralentissement se dessine lentement et le nombre de permis de construire diminue.

L'augmentation de l'offre est absorbée plus lentement

La location de nouveaux logements construits en périphérie s'est avérée de plus en plus difficile, comme le montre une comparaison de Credit Suisse. Par conséquent, 15% des logements construits dans la périphérie entre 2013 et 2016 n'ont pas trouvé de locataire en 2019. Dans les grands centres, en revanche, le taux de vacance des biens comparables était inférieur à 4%. Afin d'absorber la hausse constante de l'offre de logements, la demande devrait suivre un rythme adapté. Celui-ci dépend de différents facteurs tels que la croissance de la population, les revenus disponibles, le nombre de créations de ménages et la possibilité de financer l'acquisition d'un logement comme alternative au logement locatif.

Avec une croissance du PIB de 0.9% en 2019, l'environnement économique suisse a certes été stable et la population a une nouvelle fois progressé de 0.7% pour at-

teindre 8.6 millions d'habitants. Outre l'excédent de naissance, l'immigration est également responsable de la croissance. Comme l'année précédente, 55 000 personnes ont de nouveau migré en 2019, principalement dans les grands centres urbains que sont Zurich, Bâle, Berne et Lausanne. Étant donné que ces centres ont créé relativement peu de nouveaux logements, la situation sur le marché du logement y est restée tendue.

La pression sur les loyers persiste

L'augmentation du taux de vacance des logements locatifs dans toute la Suisse a accentué la pression sur les loyers. Fin 2019, selon Wüest Partner, 159 600 logements locatifs avaient été proposés à la location pendant 39 jours en moyenne. Cinq ans auparavant, ce chiffre était encore inférieur de près de 30 000. Depuis leur plus haut niveau en 2015, les loyers proposés ont baissé d'environ 7% et ont baissé de 0.9% en 2019. Credit Suisse prévoit un nouveau recul de 1% à 1.5% pour 2020. Ces dernières années, ce sont les locataires existants qui ont le plus profité de la baisse des loyers. En 10 ans, le taux de référence, sur lequel les loyers sont orientés, a baissé de 3.5% à 1.25% au printemps 2020. Les répercussions de la crise du coronavirus sur la demande de logements restent incertaines, mais devraient plutôt freiner la demande.

De faibles pertes de revenus liées au coronavirus dans le portefeuille

85 locataires ont été concernés par les mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus. Un accord a pu être conclu jusqu'à fin juin avec la majorité des locataires. Les accords conclus ont pesé sur le résultat pour environ 107 000 CHF. Des délimitations ont également été effectuées pour les cas en suspens. Le taux de pertes sur loyers a ainsi augmenté de 0.5% et s'élevait à 4.7% à la fin de l'exercice, contre 4.2% l'année précédente.

Les investissements renforcent le portefeuille

Durant l'exercice, IMMOFONDS a investi 8.9 millions de CHF dans des transformations et des rénovations. L'immeuble situé Rämistrasse à Zurich a ainsi fait l'objet d'une rénovation légère et a été repositionné après le retrait de Musik Hug.

Fin juin 2020, environ 60% des surfaces étaient louées. La rénovation totale de l'immeuble situé Nelkenweg à Cham a pu être achevée dans une large mesure. Les 24 appartements ont tous été loués avant l'achèvement des travaux et seront occupés par étapes entre juillet 2020 et octobre 2020. La rénovation des balcons de l'immeuble de Wil a été achevée. Outre ces rénovations de plus grande envergure, de petites rénovations ont été effectuées dans de nombreux immeubles, comme le remplacement des systèmes de chauffage.

Au cours de l'exercice, IMMOFONDS a acquis trois immeubles comptant 64 appartements à Lausanne, à Fribourg et à Zurich pour un montant total d'investissement de 33.9 millions de CHF. À l'origine, tous les immeubles acquis datent des années 1950 et 1960 et sont entièrement loués. La vente des unités d'étage d'Unterentfelden a généré un produit de 4.0 millions de CHF. La direction du fonds a par ailleurs décidé de vendre l'immeuble situé Via Nova à Domat Ems.

À la fin de l'exercice, le fonds détenait 129 immeubles pour 3 762 appartements dans son portefeuille. À cela s'ajoutent environ 40 000 m² de surfaces utilisées à des fins commerciales. Les biens immobiliers se situent pour l'essentiel dans les agglomérations de Suisse alémanique, notamment dans la région de Zurich.

La valeur vénale augmente de 5.3%

Des experts indépendants ont évalué le portefeuille de biens immobiliers au 30 juin 2020. Ils ont déterminé la valeur vénale des différents biens immobiliers conformément à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux et à la directive pour les fonds immobiliers de la SFAMA selon la méthode du discounted cash-flow. La valeur vénale est la somme des flux de trésorerie futurs actualisés à la date d'évaluation après déduction de tous les coûts non récupérables auprès du locataire, mais avant impôts et coûts 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 moyen pondéré en fonction du capital de tous les immeubles évalués est passé de 3.94% l'année précédente à 3.69% fin juin 2020. En fonction des immeubles, le taux varie entre 2.70% et 6.40%.

L'augmentation de la valeur vénale de 5.3%, soit de 84.7 millions de CHF, pour atteindre 1 687.1 millions de CHF, s'explique pour moitié par les changements liés au marché et pour moitié par les investissements dans de nouveaux biens immobiliers et l'évolution du parc. Pour financer les acquisitions, l'endettement externe a augmenté de 24.2%, à 25%.

Le revenu net augmente modérément

Au cours de l'exercice, les revenus locatifs ont augmenté de 1.9% pour atteindre 76.1 millions de CHF. Malgré la hausse de l'endettement externe, les coûts de financement ont diminué, car les taux d'intérêt moyens et les taux d'intérêt fixe ont diminué. En revanche, les dépenses d'entretien ont augmenté. Le résultat net a augmenté de 0.8%, à 45.8 millions de CHF. Le résultat total est passé de 78.3 millions de CHF à 78.4 millions de CHF.

Une distribution stable

Avec le report des bénéfices de l'année précédente, 48.3 millions de CHF sont disponibles pour la répartition des bénéfices. Le fonds verse ainsi au 30 septembre 2020 une distribution de 13.50 CHF par part aux investisseurs pour l'exercice 2019/2020 et maintient ainsi la distribution au même niveau pour la vingtième fois consécutive. La distribution est exonérée d'impôt à la source. Les certificats d'actions seront négociés ex-dividende le 30 septembre 2020. Le rendement du dividende basé sur le cours en Bourse au 30 juin 2020 est de 2.6%. Cela correspond à un avantage de rendement par rapport aux obligations de la Confédération à 10 ans de 3.1%.

Performance de 13.9%

Au 30 juin 2020, la fortune nette d'IMMOFONDS a augmenté de 3.2% pour atteindre 1 129.8 millions de CHF. Comme le nombre de parts en circulation est resté constant à 3 218 915, la valeur d'inventaire par part a augmenté, passant de 340.15 CHF à 351.00 CHF. Le cours en Bourse des parts a augmenté de 10.9% au cours de l'exercice pour atteindre 515.00 CHF. Les investisseurs ont réalisé une performance de 13.9% avec les parts IMMOFONDS.

De gros projets en vue

Dans les mois à venir, IMMOFONDS entend promouvoir divers projets d'optimisation et de consolidation du portefeuille. Le permis de construire a été accordé pour le nouveau bâtiment de remplacement de 32 appartements sur la Regensdorferstrasse de Zurich, mais il n'est pas encore définitif. Le début des travaux est prévu pour le printemps 2021. IMMOFONDS prévoit une construction supplémentaire de huit logements sur la Bombachstrasse de Zurich. Le début des travaux est prévu pour début 2021 et les logements pourront être occupés à l'automne 2021. La planification test pour le site de Wankdorfcity 3 à Berne a été achevée au printemps 2020. IMMOFONDS, en tant que superficiaire et la Bourgeoisie de Berne, en tant que superficiante, veulent transformer dans les prochaines années cette zone commerciale en un quartier d'habitation et de travail urbain. L'étape suivante consiste à élaborer un concept de référence urbanistique. La réalisation est prévue au plus tôt à partir de 2023.

Évolution d'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

¹ y compris CHF 5 des bénéfices de vente

² split 1:10 au 01.02.1999

³ y compris CHF 1 des bénéfices de vente

⁴ 01.02.-30.06.1999

⁵ versement exonéré de l'impôt anticipé

Compte de fortune

en CHF

	30.06.2020	30.06.2019	Variation
ACTIFS			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépôts fiduciaires auprès de banques tierces	3 876 486	5 651 466	-31.4%
Immeubles et terrains			
Immeubles d'habitation	1 436 411 000	1 371 298 000	4.7%
Immeubles à usage commercial	78 672 000	78 239 000	0.6%
Constructions diverses	151 197 000	148 042 000	2.1%
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction	20 807 000	4 810 000	332.6%
Total des immeubles et terrains	1 687 087 000	1 602 389 000	5.3%
Autres actifs ¹⁾	13 703 357	3 509 590	290.5%
Fortune totale du fonds	1 704 666 843	1 611 550 056	5.8%
PASSIFS			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	89 500 000	24 000 000	272.9%
- autres engagements à court terme ¹⁾	23 621 902	10 772 923	119.3%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	333 000 000	363 000 000	-8.3%
Total engagements	446 121 902	397 772 923	12.2%
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	1 258 544 941	1 213 777 133	3.7%
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	128 757 405	118 887 700	8.3%
Fortune nette du fonds	1 129 787 536	1 094 889 433	3.2%
Nombre de parts en circulation			
Etat au 1 ^{er} juillet	3 218 915	3 218 915	0.0%
Emissions	0	0	0.0%
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 30 juin	3 218 915	3 218 915	0.0%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
Valeur d'inventaire d'une part	351.00	340.15	3.2%
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	31 041 000	31 041 000	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	3 605 233	10 513 747	-65.7%
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	1 094 889 433	1 060 093 042	3.3%
Distribution	- 43 455 353	- 43 455 353	0.0%
	1 051 434 080	1 016 637 689	3.4%
Solde afflux de fonds émissions/rachats	0	0	0.0%
Résultat total	78 353 456	78 251 744	0.1%
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	1 129 787 536	1 094 889 433	3.2%

¹ Les créances et les dettes liées aux frais de chauffage et d'exploitation sont indiquées en brut à partir de 2019/2020. Au cours des années précédentes, ces montants nets figuraient sous la rubrique "Autres actifs".

Compte de résultat

en CHF

	2019/2020	2018/2019	Variation
REVENUS			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	76 089 039	74 674 181	1.9%
Autres revenus	10 882	49 092	-77.8%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	0	0	0.0%
Total des revenus	76 099 921	74 723 273	1.8%
CHARGES			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	5 241 933	5 441 495	-3.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	4 976 153	4 424 707	12.5%
Frais d'entretien extraordinaires	2 932	8 517	-65.6%
Gérance d'immeubles			
- Frais immobiliers	3 917 647	3 757 713	4.3%
- Frais d'administration ¹⁾	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	5 364 344	5 296 610	1.3%
Frais d'évaluation et de révision ¹⁾	0	0	0.0%
Amortissements sur terrains			
- Versement au fonds d'amortissement	0	0	0.0%
Provisions pour réparations futures			
- Dissolution	0	0	0.0%
- Versement	0	0	0.0%
Total des modifications	0	0	0.0%
Rémunération réglementaire			
- la Direction du fonds	10 440 076	9 937 006	5.1%
- la Banque dépositaire ¹⁾	0	0	0.0%
Autres charges	405 275	458 762	n.a.
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	30 348 360	29 324 810	3.5%
Revenu net	45 751 561	45 398 463	0.8%
Gains et pertes de capital réalisées ²⁾	583 885	577 618	1.1%
Résultat réalisé	46 335 446	45 976 081	0.8%
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	32 018 010	32 275 663	-0.8%
Résultat total	78 353 456	78 251 744	0.1%

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

² 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

	2019/2020	2018/2019
Produit net de l'exercice	45 751 561	45 398 463
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	2 580 973	637 863
Résultat disponible pour distribution	48 332 534	46 036 326
Résultat destiné aux porteurs de parts	43 455 353	43 455 353
Résultat destiné à être réinvesti	0	0
Versement aux réserves légales des sociétés immobilières	0	0
Report à compte nouveau	4 877 181	2 580 973

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) 30.6.2019	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2020
Hypothèques à court terme rémunérées					
15.10.2018 - 14.10.2020	0.55%	0	0	0	30 000 000
Total hypothèques à court terme rémunérées		0	0	0	30 000 000
Avances à terme					
30.06.2019 - 30.07.2019	0.21%	24 000 000	0	-24 000 000	0
05.07.2019 - 30.07.2019	0.21%		6 200 000	-6 200 000	0
01.08.2019 - 30.08.2019	0.15%		27 000 000	-27 000 000	0
01.09.2019 - 30.09.2019	0.15%		20 000 000	-20 000 000	0
01.10.2019 - 31.10.2019	0.12%		29 000 000	-29 000 000	0
01.10.2019 - 30.12.2019	0.10%		19 000 000	-19 000 000	0
01.11.2019 - 30.11.2019	0.10%		21 000 000	-21 000 000	0
08.11.2019 - 30.11.2019	0.10%		12 000 000	-12 000 000	0
01.12.2019 - 30.12.2019	0.10%		33 000 000	-33 000 000	0
09.12.2019 - 30.12.2019	0.10%		7 000 000	-7 000 000	0
31.12.2019 - 31.01.2020	0.10%		57 500 000	-57 500 000	0
01.02.2020 - 27.02.2020	0.07%		56 000 000	-56 000 000	0
28.02.2020 - 30.03.2020	0.07%		52 500 000	-52 500 000	0
03.03.2020 - 30.03.2020	0.07%		32 500 000	-32 500 000	0
31.03.2020 - 29.04.2020	0.07%		69 500 000	-69 500 000	0
30.04.2020 - 29.05.2020	0.07%		65 500 000	-65 500 000	0
30.05.2020 - 29.06.2020	0.07%		61 500 000	-61 500 000	0
30.06.2020 - 30.07.2020	0.02%		59 500 000	0	59 500 000
Total avances à terme		24 000 000	628 700 000	-593 200 000	59 500 000
Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques					
		24 000 000	628 700 000	-593 200 000	89 500 000

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

Durée	Taux d'intérêt	Montant (CHF) 30.6.2019	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 30.06.2020
Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années					
15.10.2018 - 14.10.2020	0.55%	30 000 000	0	0	0
01.12.2018 - 30.11.2021	0.54%	40 000 000	0	0	40 000 000
12.10.2012 - 12.10.2022	1.43%	15 000 000	0	0	15 000 000
31.10.2012 - 31.10.2022	1.47%	20 000 000	0	0	20 000 000
13.10.2017 - 12.10.2023	0.66%	25 000 000	0	0	25 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années		130 000 000	0	0	100 000 000
Hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années					
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
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
16.09.2016 - 15.09.2031	0.99%	30 000 000	0	0	30 000 000
17.01.2017 - 16.01.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
03.05.2017 - 02.05.2032	1.19%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2017 - 14.09.2032	1.28%	20 000 000	0	0	20 000 000
15.09.2015 - 15.09.2040	1.55%	20 000 000	0	0	20 000 000
Total hypothèques fixes, échéance au-delà des 5 prochaines années		233 000 000	0	0	233 000 000
Total hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		363 000 000	0	0	333 000 000
Total général		387 000 000	628 700 000	-593 200 000	422 500 000





Annexe

Informations sur les produits dérivés

Aucun produit dérivé n'est utilisé.

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

Les constructions sont évaluées une fois par an selon la méthode DCF (discounted cash-flow) conformément à la catégorie d'évaluation de l'OPC-FINMA, art. 84, al. 2, let. c. Les détails peuvent être consultés dans le rapport d'estimation. 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.

Résultat de l'évaluation

En raison de la situation exceptionnelle liée à la pandémie de COVID-19 et des conséquences qui en découlent pour l'ensemble de l'économie et le marché immobilier, l'incertitude concernant l'évaluation est momentanément accrue. Compte tenu de la composition du portefeuille et des effets de la pandémie visibles jusqu'à présent, il n'en résulte aucune variation significative de valeur au niveau du portefeuille agrégé. En outre, nous vous renvoyons à l'attestation d'évaluation en page 23.

Changements dans le portefeuille

Acquisitions	Prix d'achat inclus Acquisitions frais d'achat (CHF)
Fribourg, Route de Mon-Repos 19-21	6 564 762
Lausanne, Route du Châtelard 14/16	11 214 596
Zurich, Nordstrasse 166, 168	16 111 835
Ventes	
	Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)
Unterentfelden, Fliederweg 21 (PPE)	3 951 555

Toutes les unités de propriété par étage de l'immeuble Fliederweg 21 à Unterentfelden étaient vendues au 31.12.2019.

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	3.00%	n/a
Commission de rachat	2.00%	n/a

Conf. à l'al. 19, ch. 1 et 2 du contrat de fonds:

Commission forfaitaire de gestion (annualisée)	0.90%	0.61%
Commission pour les efforts déployés lors de la construction, de la rénovation et de la transformation de bâtiments	habituel sur le marché	0.50%
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	1.88%

Locataire avec des revenus locatifs supérieurs à 5%

Aucun

Événements postérieurs à la date de clôture du bilan

La vente de l'immeuble Domat Ems, Via Nova 95/97, 101, a été évalué fin août 2020. Le transfert de propriété est prévu pour septembre 2020.

Modifications du contrat de fonds

Les modifications suivantes ont été apportées au contrat de fonds au cours de l'exercice:

– § 14 chiffre 2: **suppression** de la période de transition écoulée: «Während der bis zum 28. Februar 2018 geltenden Übergangsfrist darf bei bestehenden Immobilienfonds die Belastung aller Grundstücke die Hälfte der Verkehrswerte nicht überschreiten.»

– § 19 chiffre 1: prise en compte des conditions **réelles**: «Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung, den Vertrieb des Anlagefonds, alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Pauschalkommission von jährlich maximal 0.9% des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich ausbezahlt wird (pauschale Verwaltungskommission).»

– § 22, chiffre 1: **explication**: «Die Fondsleitung kann zusätzliche Zwischenausschüttungen (**z.B. halbjährlich**) aus den Erträgen vornehmen.»

Dans ce contexte, nous vous renvoyons à la publication du 5 décembre 2019 sur Swiss Fund Data.

Sociétés immobilières appartenant au fonds

- Immofonds Immobilien AG,
Klausstrasse 48, 8008 Zürich
- Immosol AG,
Klausstrasse 48, 8008 Zürich

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

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

Effets et risques du COVID-19

Les mesures officielles appliquées dans le cadre de la pandémie de COVID-19 ont entraîné des contraintes économiques considérables. L'impact de cette crise mondiale est actuellement difficile à évaluer. Vous trouverez ci-dessous un aperçu de la situation d'IMMOFONDS.

Effets concernant IMMOFONDS pendant la période de confinement

IMMOFONDS s'est rapidement fait une idée des conséquences possibles début mars 2020. Au total, près de 4% des loyers ou 85 locataires ont été concernés depuis le 17 mars 2020 par les mesures de fermeture réglementaires. Jusqu'à fin juin 2020, des accords de report individuels ont été conclus avec 2 locataires et des accords individuels de dispense de loyer avec 46 locataires. IMMOFONDS était encore en négociation avec 14 locataires. Les dispenses de loyer convenues pèsent sur le résultat pour environ 107 000 CHF au 30 juin 2020.

Effets de la décision du Parlement (40/60)

Le 8 juin 2020, le Parlement a décidé que les loyers commerciaux concernés par le confinement bénéficieraient d'une réduction partielle de 60%. Les accords déjà conclus doivent rester en vigueur et ne sont donc pas concernés. Le Conseil fédéral a été chargé de rédiger le texte de loi correspondant. Le délai de consultation s'étend du 1^{er} juillet 2020 au 4 août 2020. IMMOFONDS estime que la charge supplémentaire sur le résultat au 30 juin 2020, sur la base du présent projet de texte de loi, se situe entre 110 000 CHF et 160 000 CHF. Une régularisation correspondante est incluse dans les comptes annuels au 30 juin 2020.

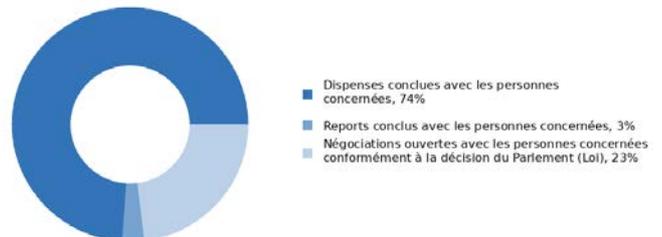
Déclaration concernant le résultat et la distribution – Perspectives

Globalement, les effets financiers sur le résultat sont marginaux. La distribution habituelle sur le revenu net pourra avoir lieu comme prévu.

Les répercussions à long terme sur le fonds sont actuellement très difficiles à évaluer. Selon Wüest Partner (estimation des évolutions futures liées au coronavirus en date du 26 juin 2020), le marché du logement locatif reculait déjà avant la crise du coronavirus. À l'heure actuelle, il n'est pas possible de savoir si cette tendance va encore s'aggraver avec la crise du coronavirus. Pour IMMOFONDS, nous partons cependant du principe que la durée de relocation peut augmenter localement et que, par conséquent, des vacances sont envisageables ponctuellement sur une période prolongée. Nous sommes convaincus qu'IMMOFONDS sera fondamentalement résistant en raison de son positionnement fort dans le secteur résidentiel.

Aperçu des accords

par nombre



Rapport d'expertise

Rapport abrégé de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs au sur les comptes annuels 2019/2020

En notre qualité de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs, nous avons effectué l'audit des comptes annuels ci-joint du fonds de placements IMMOFONDS Schweizer Immobilien-Anlagefonds comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b–h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) pour l'exercice arrêté au 30 juin 2020.

Responsabilité du Conseil d'administration de la direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

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

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour fonder notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 juin 2020 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placement et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément conformément à la loi sur la surveillance de la révision (LSR) ainsi que celles régissant l'indépendance (art. 11 LSR) et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Zurich, le 4 septembre 2020
PricewaterhouseCoopers AG

Andreas Scheibli
Expert réviseur, Réviseur responsable

Roman Aregger
Expert réviseur

Attestation d'évaluation

KPMG Real Estate a été mandaté par le «AG für Fondsverwaltung» pour déterminer de manière rigoureuse la valeur des immeubles d'IMMOFONDS au 30 juin 2020. Cela représente un total de 129 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 (*Swiss Valuation Standard (SVS) - Best Practice of Real Estate Valuation in Switzerland, (vdf, 2017)*).

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 30.06.2020 est de 3.69% (année précédente 3.94%). En fonction des immeubles, le taux varie entre 2.7% et 6.4%.

Résultat de l'évaluation

KPMG estime la valeur de marché des 129 immeubles d'IMMOFONDS au 30 Juin 2020 à (arrondi):

CHF 1 687 087 000

(un milliard six cent quatre-vingt-sept millions quatre-vingt-sept mille francs suisses)

En raison de la situation extraordinaire liée à la pandémie de COVID-19 et des conséquences encore imprévisibles qui en résultent pour l'ensemble de l'économie et du marché immobilier, l'incertitude de l'évaluation est actuellement accrue. La valeur du portefeuille au niveau agrégé ne subit pas de changements significatifs en raison de la composition du portefeuille et compte tenu des effets de la pandémie perceptibles jusqu'à présent.

Évolution de la valeur

Trois nouveaux immeubles ont été acquis entre le 01.07.2019 et le 30.06.2020. Trois immeubles ont été vendus. 129 immeubles ont été évalués, notamment 116 immeubles résidentiels, 8 immeubles résidentiels et commerciaux et 5 immeubles commerciaux. L'évolution positive de la valeur du portefeuille (CHF 84 698 000) s'explique par les nouvelles acquisitions 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 46 474 000, soit 2.9%.

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 10 juillet 2020

KPMG AG

Stefan Pfister
Partner, ExCom KPMG

Kilian Schwendimann
Director, Real Estate

Portefeuille de biens immobiliers au 30 juni 2020

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	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
IMMEUBLES D'HABITATION										
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	Bahnmat 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
Basel	Güterstrasse 92/94	1959	1958	1997	814	1	0	9	16	0
Basel	Haltingerstrasse 81	1955	1955	1997	816	1	11	10	9	0
Bern	Egelgasse 45/47	1958	1957	2008	1 644	1	3	1	9	2
Biel	Bürenstrasse 37/39/41/43	1995	1960	2006	4 264	1	0	0	32	0
Biel	Bürenstrasse 45-47	2003	2004		2 816	2	0	0	6	12
Biel	Jakobstrasse 36/38/40/42	1995	1960	2004	4 263	1	0	8	24	0
Biel-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		4 878	3	0	0	0	21
Buswil bei Büren	Fabrikstrasse 10-14	2010	2012		4 059	4	0	8	16	8
Cham	Herrenmattstrasse 9/11, 13/15, 17	2013	1972	2008	6 303	3	8	8	8	17
Cham	Röhrlibeg 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
Chur	Otto Barblanstrasse 20/24, Myrthenweg 23/25	1962	1963	1997	2 020	2	0	0	16	16
Chur	Guschaweg 2	1996	1962	2003	984	1	0	0	5	7
Chur	Lagerstrasse 5-7	1986	2017		2 603	2	0	12	18	8
Chur	Lagerstrasse 9	1986	1988	2017	1 301	1	0	8	8	0
Chur	Rheinstrasse 74/76	1959	1954	2005	1 174	1	0	0	8	8
Chur	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
Domat/Ems	Via Nova 95/97, 99/101	2008	2010		2 107	2	0	12	15	10
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	2
Ermatingen	Salensteinerstrasse 10 a-d	2017	2017		7 852	4	0	4	16	20
Fribourg	Route Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10
Fribourg	Route Mon-Repos 19/19a/21	2019	1962	1995	2 704	1	0	0	10	5
Fribourg	Route Ste-Thérèse 4/4a/6	1962	1965	2008	1 926	1	0	16	12	4
Glattbrugg	Rohrstrasse 2, Schueppwiesenstrasse 4	1955	1952	2004	1 212	1	6	9	3	5
Hauterive	Verger l'Ecuyer 15	2003	1969	2010	3 347	1	0	6	6	6
Hauterive	Verger l'Ecuyer 8-10	2003	1989		3 250	2	0	3	3	6
Hedingen	Unterdorfstrasse 6	2008	2011		1 563	1	0	6	8	0
Hedingen	Unterdorfstrasse 8	2008	1993		1 668	1	0	4	6	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	7 799	2	6	24	18	6
Islikon	Hauptstrasse 41-47, Bahndammstrasse 1, 2, 3, 5	2011	2015		12 357	6	1	17	21	6
Kriens	Kreuzhausweg 3, 5/7	1969	1964	2004	3 191	2	0	7	15	11
Kriens-Obernau	Hergiswaldstrasse 2-6	1998	1985	2018	3 020	3	0	0	3	20
La Tour-de-Peilz	Route de St-Maurice 211/213, 217, 227	1960	1958	2006	7 282	3	0	8	8	16
Lausanne	Chemin de Bonne-Espérance 18/20	1960	1959	2007	1 734	2	15	15	6	4
Lausanne	Route du Châtelard 14/16 ¹⁾	2019	1959		2 505	1	0	16	4	4
Luzern	Biregghang 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 / restaurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de revient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vé- nale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers	Produits bruts encaissés (CHF)
0	66	5 733	0	0	114	38 894 000	21 134 040	36 754 000	10.0%	1 539 495
2	54	6 800	604	0	77	38 622 841	35 529 311	48 177 000	1.9%	1 986 940
0	24	1 567	0	0	19	3 198 000	5 665 995	7 017 000	1.4%	341 600
0	24	1 536	0	0	44	7 482 000	6 880 000	9 230 000	3.8%	424 005
6	24	2 744	0	0	61	12 808 442	9 203 000	14 384 000	6.3%	631 013
9	31	3 689	0	0	36	18 416 000	13 884 024	19 951 000	5.5%	845 638
0	36	2 376	0	0	25	5 183 000	6 763 003	10 587 000	0.0%	512 567
0	16	1 314	0	0	18	6 641 000	5 260 817	8 449 000	0.3%	391 987
2	17	1 574	0	0	23	6 701 000	5 651 563	10 522 000	0.7%	446 578
0	24	1 632	0	0	44	7 231 150	7 744 000	11 881 000	0.6%	478 205
0	25	1 647	300	0	5	3 243 787	5 780 000	8 578 000	2.3%	409 820
0	30	1 359	0	0	13	2 771 894	4 295 000	6 182 000	2.3%	295 229
0	15	1 075	0	0	14	3 168 000	3 750 000	6 102 000	0.7%	261 704
0	32	2 052	0	0	12	6 317 715	7 010 000	8 164 000	1.6%	427 860
6	24	2 716	0	0	47	8 114 000	8 861 100	9 678 000	4.6%	498 241
0	32	1 964	0	0	0	5 470 332	7 686 600	6 378 000	6.1%	361 091
0	45	3 105	0	0	29	7 334 000	11 494 600	11 604 000	0.4%	634 165
0	27	2 628	0	0	39	12 099 240	9 402 514	11 771 000	36.1%	391 112
9	30	4 014	0	0	63	17 840 000	12 731 058	17 140 000	7.4%	807 874
0	32	2 574	0	0	39	10 438 000	7 100 000	10 945 000	1.9%	565 720
0	41	2 962	0	0	48	20 607 000	17 956 000	19 653 000	0.6%	790 651
8	24	2 608	0	0	35	10 267 800	9 346 867	12 332 000	0.3%	581 454
9	30	2 382	0	0	55	10 358 585	8 829 000	13 425 000	0.6%	438 486
0	32	2 160	0	0	20	3 776 000	6 970 490	8 722 000	1.0%	446 394
0	12	900	0	0	7	3 116 355	2 720 165	3 996 000	7.5%	185 639
0	38	2 860	0	0	23	14 984 369	11 117 192	17 674 000	0.2%	775 760
0	16	1 138	0	0	28	5 647 000	4 954 676	6 504 000	1.2%	283 873
0	16	968	0	0	1	2 266 000	3 082 066	4 858 000	3.5%	229 902
13	42	4 475	45	0	111	17 355 000	13 497 135	19 520 000	8.6%	934 477
5	25	2 530	0	0	31	9 389 000	8 604 569	9 282 000	5.4%	468 138
3	40	3 128	0	0	42	11 857 046	8 612 616	11 299 000	4.5%	616 310
0	32	2 122	0	0	28	5 567 800	6 594 064	11 152 000	0.5%	467 099
0	17	1 260	0	0	16	5 062 000	3 800 028	6 308 000	0.2%	283 937
1	8	492	0	0	9	1 903 739	1 880 044	2 400 000	0.5%	112 248
0	40	3 569	0	0	91	20 019 509	13 743 758	20 464 000	9.5%	907 355
10	40	3 430	0	0	40	6 587 000	9 598 000	11 201 000	5.8%	510 201
5	20	1 780	0	0	20	6 564 762	5 430 000	6 869 000	1.9%	293 951
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	5 649 000	7 488 000	2.0%	384 604
0	23	1 262	214	0	20	3 666 619	5 399 900	5 858 000	0.9%	373 633
2	20	1 559	0	0	23	4 123 000	4 735 000	3 972 000	0.8%	263 142
3	15	1 287	0	0	26	4 175 929	4 309 375	3 758 000	9.5%	230 693
0	14	1 193	0	0	24	6 533 421	4 922 010	7 268 000	21.6%	258 727
2	14	1 226	0	0	12	5 807 171	4 791 000	5 946 000	4.5%	290 978
0	56	3 760	0	0	55	6 233 000	8 937 000	14 764 000	1.9%	722 989
0	54	3 336	0	0	67	19 192 378	11 310 000	21 701 000	1.3%	908 557
0	45	4 284	323	3 186	155	46 403 688	32 800 000	38 266 000	5.0%	1 691 529
0	33	2 343	0	0	32	5 542 475	6 900 000	10 728 000	1.5%	502 345
3	26	2 647	0	0	34	10 459 095	6 097 500	11 475 000	1.0%	543 344
8	40	3 708	0	0	50	7 098 332	14 090 050	13 263 000	2.4%	722 605
0	40	1 889	0	0	9	4 623 130	6 494 100	10 791 000	0.3%	499 474
0	24	1 256	0	0	30	11 214 596	4 450 197	10 472 000	1.0%	181 208
1	36	3 015	0	0	44	7 264 949	8 860 000	13 422 000	3.0%	635 846

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	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
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	4 932	3	0	11	9	18
Muri AG	Vorderweymatt 6, 8/10, 12	2011	2012		5 054	3	0	3	12	16
Niederrohrdorf	Mellingerstrasse 11-15	2007	2008		3 487	3	0	1	11	9
Ostermundigen	Forelstrasse 52-54	2003	1979	2006	4 258	1	7	0	8	15
Pfäffikon (ZH)	Hofwiesenstrasse 1/3, 2/4, 6/8	1961	1961	1998	3 304	3	0	6	18	12
Prilly	Avenue de Chantegrive 9-11	1961	1962	2006	4 234	2	8	17	15	8
Pully	Chemin de la Fontanettaz 9, 15, 21	1960	1960	2011	5 518	3	0	0	2	5
Rapperswil-Jona	Feldeggstrasse 1/3, 5, Feldlistrasse 39/41	1973	1972	2011	7 306	3	0	8	40	8
Rapperswil-Jona	Neuhüsli-Park 2/4/6, 8, 18/20, 22	1996	1984	2012	11 086	4	9	23	38	19
Rapperswil-Jona	Oberwiesstrasse 5	2003	1975	2007	3 724	1	10	0	10	10
Rapperswil-Jona	Rainstrasse 4/6, 8-18	1959	1962	2003	11 364	7	0	24	33	31
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
Sargans	Amperdellweg 10	2009	2011		2 250	1	0	4	13	1
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
St. Gallen	Lettenstrasse 10/10a, Espenmosstrasse 10/12	2006	2007		3 177	1	0	3	15	19
St. Gallen	Rosenbergweg 19	1958	1953	1991	2 406	1	5	0	4	4
St. Gallen	Straubenzellstrasse 20, 20a	2011	2013		1 822	2	1	11	8	6
St. Gallen	Vonwilstrasse 51	1958	1957	1991	1 838	1	16	13	13	4
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	1 567	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	2000	1 903	1	3	4	14	4
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		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		4 640	2	0	10	14	16
Wil	St. Gallerstrasse 53	2000	1966		5 328	1	0	10	24	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	1 310	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	2 027	1	3	3	9	6
Winterthur	Mooswiesenweg 17/19/21	1959	1959	2002	1 681	1	0	0	16	6
Winterthur	Mooswiesenweg 46/48	1959	1961	2003	2 045	1	0	0	7	5
Winterthur	Sonnenblickstrasse 1	1959	1961	2001	1 041	1	1	5	6	5
Zug	An der Lorze 1/3, 5	2003	2004		2 498	2	0	6	13	17
Zug	Baarerstrasse 147	2005	2007		924	1	0	0	8	8
Zug	Eschenring 11	1999	2000		955	1	0	0	1	9

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / restaurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de revient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vé- nale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers	Produits bruts encaissés (CHF)
0	64	4 094	0	0	46	9 188 000	14 636 100	16 012 000	4.2%	807 355
1	29	2 493	103	0	50	11 683 622	11 119 950	15 264 000	5.5%	696 450
6	26	2 180	0	0	31	7 360 000	7 345 450	10 898 000	0.8%	475 916
0	38	2 910	69	0	46	13 733 000	9 910 346	18 717 000	1.7%	727 122
3	34	3 230	0	0	59	17 929 264	12 182 595	15 243 000	10.9%	718 575
0	21	2 150	0	0	31	9 858 320	7 037 000	10 015 000	9.6%	444 331
0	30	2 510	0	0	34	10 446 386	7 714 000	10 740 000	4.8%	530 662
0	36	2 282	0	0	16	3 617 470	7 149 952	9 528 000	-0.0%	477 754
0	48	2 449	0	0	36	5 548 651	8 870 900	12 378 000	0.0%	584 086
19	26	3 306	0	0	43	8 932 000	12 444 977	15 584 000	1.2%	674 143
0	56	3 919	0	0	81	12 497 767	10 873 500	20 663 000	2.0%	884 402
3	92	6 733	0	0	107	25 812 192	19 274 650	34 890 000	2.0%	1 487 832
0	30	2 060	0	0	26	7 809 030	5 859 621	9 325 000	1.5%	458 979
8	96	7 346	0	0	74	15 125 308	18 357 000	32 358 000	2.1%	1 427 563
0	40	3 538	227	154	78	16 839 344	11 522 000	16 948 000	7.3%	821 065
0	21	2 424	0	0	38	13 064 000	8 909 950	16 530 000	0.9%	649 029
0	44	2 963	0	0	29	6 552 000	7 540 004	11 010 000	2.9%	593 137
0	18	1 459	0	0	24	6 702 000	3 543 206	6 819 000	8.1%	323 696
0	32	3 584	0	0	63	18 069 000	9 026 568	18 563 000	1.4%	849 292
0	24	1 768	0	0	8	3 960 140	4 912 000	7 259 000	0.6%	365 980
0	66	4 422	0	0	56	9 505 461	12 499 000	17 123 000	0.5%	905 273
4	41	4 592	271	174	71	17 981 510	16 625 500	18 714 000	9.2%	857 734
0	13	690	300	18	17	1 180 000	3 376 000	2 577 000	0.7%	190 569
0	26	2 188	0	0	25	10 449 000	6 140 200	11 105 000	7.8%	465 667
0	46	2 881	0	0	24	5 640 512	8 913 100	8 146 000	5.6%	479 991
0	52	3 288	0	0	59	8 509 745	11 564 990	19 812 000	0.9%	802 377
4	23	1 661	0	0	11	4 424 707	5 750 000	7 064 000	6.0%	342 494
3	24	2 551	0	0	35	9 484 267	8 666 211	8 304 000	13.3%	446 301
0	25	1 657	0	0	13	3 462 692	5 460 000	7 895 000	0.0%	375 792
0	21	1 462	0	0	22	2 846 000	4 760 000	6 316 000	0.5%	299 189
0	31	2 736	519	0	66	16 684 000	12 509 000	20 766 000	0.7%	892 213
1	22	1 527	130	0	0	6 973 000	5 590 000	7 122 000	0.7%	337 130
0	44	3 092	0	76	29	6 659 084	10 370 087	15 456 000	1.0%	722 751
0	18	1 884	0	0	19	7 848 000	5 786 085	8 904 000	8.8%	413 416
0	40	3 570	32	0	48	18 001 013	10 699 150	18 494 000	6.5%	807 757
1	46	3 508	0	100	56	10 920 371	9 798 000	9 059 000	10.1%	571 272
1	17	1 163	0	0	12	2 624 000	3 569 980	6 321 000	0.0%	275 102
0	9	630	0	0	4	1 423 423	2 300 000	3 358 000	4.7%	131 777
0	12	780	0	0	5	1 675 000	3 130 000	4 023 000	0.6%	183 732
0	37	1 517	0	0	22	4 794 000	5 239 990	9 969 000	1.2%	457 160
0	21	1 198	0	0	8	2 693 000	3 974 757	6 378 000	2.1%	287 691
0	22	1 526	0	0	31	3 609 075	6 354 890	8 442 000	4.4%	349 952
0	12	876	0	0	12	1 843 000	2 860 000	4 820 000	3.2%	210 112
0	17	1 101	0	100	11	2 178 000	3 786 801	5 172 000	2.0%	258 157
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.7%	1 094 017
2	18	2 162	598	0	48	14 836 000	11 373 826	21 030 000	4.0%	809 161
5	15	1 823	0	0	15	6 550 000	5 913 119	10 607 000	0.0%	451 617

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	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
Zürich	Benedikt-Fontana-Weg 6, 8, 10/12	1958	1958	2000	3 262	3	2	5	10	6
Zürich	Birchstrasse 133/135	1998	1998		790	1	0	4	11	4
Zürich	Bombachstrasse 4, Imbisbühlstrasse 101/103, 107/109	1994	1950	2003	4 092	3	0	6	17	3
Zürich	Edenstrasse 5	2002	2001		515	1	0	8	4	0
Zürich	Freigutstrasse 24	2019	1882	2015	277	1	1	0	0	1
Zürich	Haldenstrasse 145/147/147a, Im Wyl 48	1998	2000		2 402	2	1	7	2	5
Zürich	Hinterbergstrasse 100, Susenbergstrasse 142-144	1955	1952	2004	2 491	3	0	0	9	6
Zürich	Hinterbergstrasse 104-106	2006	2006		2 095	2	0	2	3	3
Zürich	Hinterbergstrasse 108-110	1955	2017		1 948	2	0	8	2	2
Zürich	Luchswiesenstrasse 130/132	1956	1956	2000	2 236	1	0	8	0	16
Zürich	Luchswiesenstrasse 195/197	1959	1958	2000	1 016	1	0	0	16	0
Zürich	Nordstrasse 166-168	2020	1965	2017	837	2	13	6	1	0
Zürich	Schaffhauserstrasse 403/405	1963	1965	2005	770	1	12	20	0	0
Zürich	Wehntalerstrasse 588 a/b, 590 a/b, 592 a/b, 596 a/b	2003	1987	2015	2 933	4	0	0	28	29
Zürich	Witikonstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
Total	Total³⁾				392 374	222	209	644	1 416	977

Dont en droit de superficie

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

¹ Acquisition au 31 décembre 2019² Acquisition au 1^{er} mars 2020³ En outre, CHF 32 960 de revenus locatifs (produits bruts réalisés) provenant d'immeubles vendus au cours de l'année (Unterentfelden, Fliederweg 21)**IMMEUBLES À USAGE COMMERCIAL**

Basel	Nauenstrasse 63/63A	2018	1931		1 021	1	0	0	0	1
Bern	Stauffacherstrasse 130	2004	1977		35 499	7	0	0	0	0
Regensdorf	Althardstrasse 10	2018	1982		7 714	1	0	0	0	0
Zürich	Konradstrasse 20	1974	1894	1983	752	1	0	5	0	0
Zürich	Rämistrasse 28-30	2018	1837	2019	744	2	0	0	0	0
Total					45 730	12	0	5	0	1

Dont en droit de superficie

Bern	Stauffacherstrasse 130	2004	1977		35 499	7	0	0	0	0
Total					35 499	7	0	0	0	0

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / restaurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de revient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vé- nale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers	Produits bruts encaissés (CHF)
0	23	1 662	0	0	17	3 768 000	6 419 980	9 534 000	0.0%	396 694
0	19	1 407	0	0	17	6 060 000	4 945 000	9 005 000	0.1%	404 531
0	26	1 800	0	126	42	8 997 212	8 009 940	11 781 000	0.9%	523 322
0	12	793	148	0	16	5 186 000	4 430 000	7 000 000	1.2%	292 742
4	6	718	0	0	0	10 216 066	5 047 000	10 043 000	0.0%	292 656
8	23	2 192	197	0	31	11 367 000	11 600 000	14 640 000	0.0%	616 890
0	15	1 393	0	0	13	5 347 000	5 482 450	12 719 000	2.7%	484 682
3	11	1 407	0	0	36	8 701 495	8 124 876	15 043 000	11.5%	533 450
0	12	1 001	0	0	11	12 546 273	5 630 000	13 866 000	0.8%	488 554
0	24	1 576	0	0	36	3 640 000	5 519 980	11 025 000	0.2%	404 484
0	16	960	0	0	4	2 140 000	3 246 020	6 498 000	0.7%	258 088
0	20	655	78	0	13	16 111 835	3 829 950	15 172 000	0.0%	140 740
0	32	1 683	326	0	31	7 069 000	9 219 960	14 450 000	0.9%	684 338
3	60	6 296	0	0	90	24 632 000	22 186 729	38 839 000	2.7%	1 546 672
0	21	1 089	0	0	17	7 836 566	5 718 000	11 445 000	1.7%	460 159
189	3 435	271 879	4 482	3 934	3 989	1 078 782 445	972 176 767	1 436 411 000	3.8%	63 730 167

3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.7%	1 094 017
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.7%	1 094 017

0	1	103	2 384	107	30	13 782 502	9 163 000	14 171 000	1.0%	552 037
0	0	0	3 501	6 007	180	15 311 990	45 557 100	12 753 000	3.6%	2 010 123
0	0	0	9 195	964	295	28 334 293	32 700 020	28 591 000	0.0%	1 935 435
0	5	378	1 203	313	10	5 073 024	6 450 045	9 859 000	2.7%	609 206
0	0	0	1 334	162	9	14 092 501	8 747 950	13 298 000	45.7%	195 298
0	6	481	17 616	7 553	524	76 594 311	102 618 115	78 672 000	4.7%	5 302 099

0	0	0	3 501	6 007	180	15 311 990	45 557 100	12 753 000	3.6%	2 010 123
0	0	0	3 501	6 007	180	15 311 990	45 557 100	12 753 000	3.6%	2 010 123

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	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
CONSTRUCTIONS À USAGE MIXTE										
Aarau	Blumenweg 11, 12, Pfrundweg 14	2005	1983	2012	3 780	3	2	3	1	8
Aarburg	Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 2	2016	2018		28 015	2	0	86	2	7
Adliswil	Kronenstrasse 3, Kilchbergstrasse 4-6b	2002	1984	2012	5 091	1	6	7	6	10
Muri AG	Aaraustrasse 6-12	2013	2015		5 196	1	7	28	14	1
Wettingen	Landstrasse 85a/85b, 87, Stiegelenstrasse 18	2005	2006		2 747	3	0	1	14	25
Zürich	Nansenstrasse 4	1959	1959	2007	314	1	1	3	3	5
Zürich	Rennweg 15	1999	1812	2018	344	1	0	1	4	0
Zürich	Seefeldstrasse 96	1996	1952	2005	980	1	4	8	8	0
Total					46 467	13	20	137	52	56

TERRAINS À BATIR, Y COMPRIS OBJETS EN DÉMOLITION ET EN COURS DE CONSTRUCTION										
Cham	Nelkenweg 1-5, Mattenstrasse 17	2013	1959	2020	2 832	4	0	6	9	9
Zürich	Regensdorferstrasse 63/65/67, 69	1959	1955	2003	2 669	2	4	9	12	0
Total					5 501	6	4	15	21	9

RÉCAPITULATIF										
Immeubles d'habitation					392 374	222	209	644	1 416	977
- dont en droit de superficie					2 498	2	0	6	13	17
Immeubles à usage commercial					45 730	12	0	5	0	1
- dont en droit de superficie					35 499	7	0	0	0	0
Constructions à usage mixte					46 467	13	20	137	52	56
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction					5 501	6	4	15	21	9
Dispositions forfaitaires pour le delcredere et le COVID-19										
Total					490 072	253	233	801	1 489	1 043

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m ²	Magasins / bureaux m ²	Industrie / restaurants m ²	Garages / PP / divers	Prix de revient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers	Produits bruts encaissés (CHF)
2	16	1 428	418	0	35	5 909 058	6 049 000	6 216 000	5.2%	362 568
0	95	6 096	1 272	113	179	40 699 688	31 188 000	32 906 000	16.2%	1 499 193
2	31	2 487	1 033	217	102	20 247 671	17 790 000	21 048 000	3.2%	1 131 826
0	50	3 369	1 051	0	60	22 833 354	13 794 000	21 110 000	8.5%	1 030 507
2	42	3 928	1 150	0	76	31 081 412	18 387 045	26 501 000	14.5%	1 245 265
0	12	806	241	0	11	3 021 000	4 397 250	7 604 000	2.6%	356 390
0	5	480	414	0	0	13 798 985	9 916 000	20 484 000	2.5%	648 600
1	21	1 446	280	160	15	8 568 000	7 980 000	15 328 000	0.9%	664 530
7	272	20 040	5 860	490	478	146 159 168	109 501 295	151 197 000	9.0%	6 938 879
0	24	1 546	0	0	15	12 592 921	6 085 000	10 928 000	0.0%	1 923
0	25	1 439	0	0	8	3 734 928	5 166 170	9 879 000	2.1%	380 161
0	49	2 985	0	0	23	16 327 849	11 251 170	20 807 000	2.1%	382 085
189	3 435	271 879	4 482	3 934	3 989	1 078 782 445	972 176 767	1 436 411 000	3.8%	63 730 167
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.7%	1 094 017
0	6	481	17 616	7 553	524	76 594 311	102 618 115	78 672 000	4.7%	5 302 099
0	0	0	3 501	6 007	180	15 311 990	45 557 100	12 753 000	3.6%	2 010 123
7	272	20 040	5 860	490	478	146 159 168	109 501 295	151 197 000	9.0%	6 938 879
0	49	2 985	0	0	23	16 327 849	11 251 170	20 807 000	2.1%	382 085
										-297 152
196	3 762	295 385	27 958	11 977	5 014	1 317 863 773	1 195 547 347	1 687 087 000	4.7%	76 056 078



Un nid depuis des générations

IMMOFONDS a défini en 2019 des objectifs qualitatifs pour la préservation et le renouvellement durables du portefeuille. La réduction des émissions de CO₂, l'utilisation d'énergies renouvelables, la promotion de la biodiversité, la réduction de l'énergie grise ainsi que la promotion de la mobilité respectueuse du climat ont été définies comme prioritaires. Ces exigences ont été prises en compte à titre d'exemple lors de l'assainissement des quatre bâtiments du Nelkenweg à Cham.

Après une analyse approfondie, IMMOFONDS a décidé de rénover complètement les quatre bâtiments et de les rendre en grande partie autosuffisants sur le plan énergétique. Des pompes à chaleur qui ne fonctionnent plus à l'huile mais sont équipées de sondes géothermiques assurent désormais un chauffage des locaux respectueux de l'environnement. L'alimentation électrique des logements est partiellement assurée par de l'électricité solaire produite sur place. Une isolation supplémentaire de l'enveloppe du bâtiment garantit une isolation optimale et réduit encore les besoins en CO₂.

Les plans des appartements ont été optimisés et trois grandes unités d'habitation ont été scindées en six petits appartements très prisés. De nouvelles surfaces, cuisines et salles de bains sont venues compléter les 24 appartements compacts que compte l'ensemble. De généreux balcons végétalisés et des espaces pour s'asseoir permettent de créer un lien avec l'environnement réaménagé, doté de nombreux espaces verts et de différentes zones de convivialité. Les logements nouvellement annoncés à l'hiver 2019/2020 ont été loués en très peu de temps et seront acquis par étapes entre juillet et octobre 2020. IMMOFONDS peut pratiquement doubler les revenus locatifs de l'immeuble et créer à long terme un espace de vie attrayant et durable dans un environnement résidentiel recherché.

Le quartier Duggeli à Cham avec ses bâtiments en briques typiques est un site de reproduction prisé des martinets. Dans les bâtiments d'IMMOFONDS aussi, il y avait une colonie de martinets. Une attention particulière a donc été accordée à la protection et à la préservation des couvoirs de cette espèce d'oiseaux en étroite collaboration avec l'association des habitants de Cham.

«Grâce à une bonne collaboration avec tous les responsables, nous sommes parvenus à préserver ce précieux site de reproduction des martinets pour la commune de Cham. [...] La bonne volonté des maîtres d'ouvrage a permis de créer des couvoirs supplémentaires en plus de la préservation des couvoirs existants et ainsi d'accroître la colonie.»

Lettre de commune de Cham à IMMOFONDS

Les martinets ressemblent aux hirondelles, mais ils volent plus vite qu'elles. Ce sont des oiseaux migrateurs qui passent environ dix mois de l'année dans l'air. En août, les oiseaux quittent leurs couvoirs d'Europe centrale pour rejoindre leurs quartiers hivernaux en Afrique du Sud avant d'y revenir en mai. En Europe, les martinets couvent surtout dans des cavités situées sous les combles et les gouttières de maisons à plusieurs étages. Dans les bâtiments modernes équipés de façades lisses, ils ne trouvent plus beaucoup de niches adaptées.

Grâce à une planification rigoureuse, les niches ont pu être rénovées avec succès sur la Nelkenweg et restent accessibles pendant la période de couvage. C'est ainsi qu'à l'avenir, de nombreuses personnes, mais aussi de nombreuses générations d'oiseaux migrateurs, trouveront un nid douillet sur la Nelkenweg.



Couvoir à martinets



Pompe à chaleur



Installation photovoltaïque sur le toit



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Immofonds Asset Management AG

Klausstrasse 48 / CH-8008 Zürich

Telefon +41 44 511 99 30

info@immofonds.ch / www.immofonds.ch

