IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Fonds suisse de placements immobiliers

Rapport semestriel

au 31 décembre 2020

Table des matières

Organisation	4
Chiffres-clés	5
Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 2020/2021	8
Compte de fortune	9
Compte de résultat	10
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	11
Annexe	12
Portefeuille de biens immobiliers au 31 décembre 2020	14
Acquisitions au premier semestre 2020/2021	22

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: Projet de nouvelle construction à Bombachstrasse 4a-h, Zurich (photographie: Stefan Kubli, visualisations: Raumgleiter AG)

Organisation

Direction du fonds	Immofonds Asset Management AG Klausstrasse 48 / CH-8008 Zurich
	Conseil d'administration Andreas Janett, président Alex Jenny, vice-président Peter Bucher Lukas Camenzind René Chopard Dr. Jürg Ruf Dr. Bettina Stefanini
	Direction Gabriela Theus, Directrice Stephan Ehrsam, CFO
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zoug, Zoug
Experts chargés des estimations	KPMG AG, Zurich
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
Société 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 principal ainsi que succursales en Suisse

Chiffres-clés
(Chiffres non vérifiés)

Données de référence	31.12.2020	30.06.2020	Variation
N° de valeur 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Nombre de parts en circulation	3 511 544	3 218 915	9.1%
Valeur d'inventaire par part en CHF	345.70	351.00	-1.5%
Prix de rachat par part en CHF	339.00	344.00	-1.5%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	547.00	562.50	-2.8%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	489.50	423.00	15.7%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	533.50	515.00	3.6%
Agio / disagio	54.3%	46.7%	16.3%

Compte de fortune (en millions de CHF)			
Prix de revient des immeubles	1 367.6	1 317.9	3.8%
Valeur vénale des immeubles	1 737.4	1 687.1	3.0%
Fortune totale du fonds	1 753.2	1 704.7	2.8%
Dette portant intérêt	387.2	422.5	-8.4%
Ratio d'endettement en % de la valeur vénale des biens	22.3%	25.0%	-11.0%
Fortune nette du fonds	1 214.0	1 129.8	7.5%

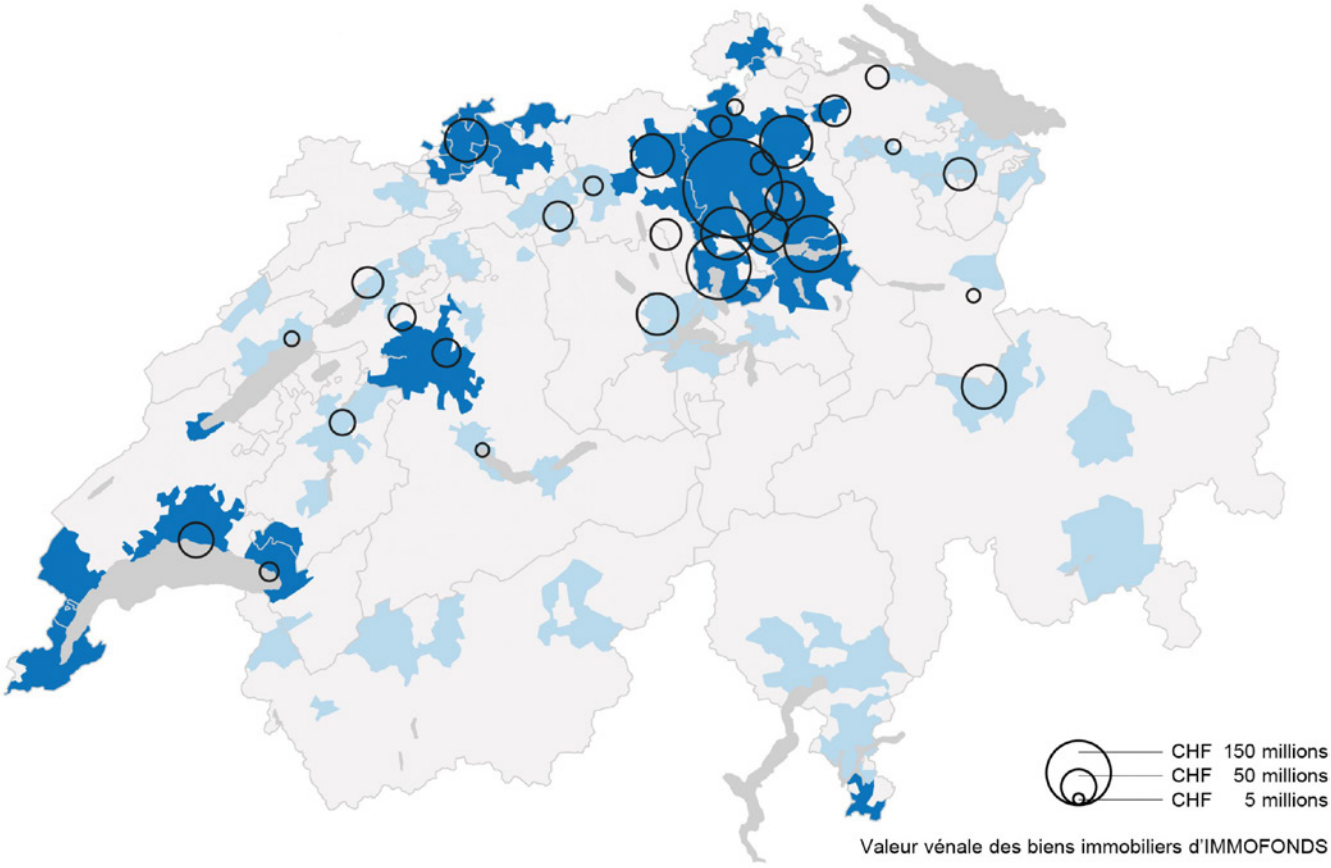
Compte de résultat (en millions de CHF)	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	38.9	38.0	2.2%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement)[1)]	4.2	3.9	7.5%
Frais d'entretien usuels et de réparation	2.8	2.8	0.0%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.1	-68.0%
Revenu net	24.7	22.3	10.7%
Gains et pertes de capital réalisés	3.3	0.6	427.4%
Gains et pertes de capital non réalisés	0.5	0.6	-28.5%
Résultat total	28.5	23.6	20.8%

Rendement et performance en %			
Distribution du dividende par part en CHF[2)]	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant)	2.6	2.9	-9.6%
Coefficient de distribution	95.0	95.7	-0.7%
Rendement des fonds propres (ROE) 1er semestre	2.5	2.2	14.5%
Rendement du capital investi (ROIC) 1er semestre	1.7	1.6	6.7%
Rendement de placement 1er semestre	2.4	2.2	10.4%
Performance 1er semestre	11.8	11.3	4.2%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.8	73.9	-0.1%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} (GAV))	0.32	0.32	-0.5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF} (MV))	0.31	0.34	-8.3%

[1] L'effet du coronavirus a été pris en compte dans le calcul de l'indicateur comme perte de loyer.
[2] Distribution de l'année précédente

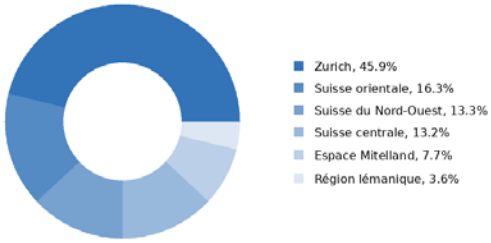
Les données historiques de performance ne sont pas garantes des résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts du fonds peuvent s'apprécier, mais aussi se déprécier, et ne sauraient être garantis. Lors de la revente de ses parts, l'investisseur pourra éventuellement recevoir un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

Sites immobiliers

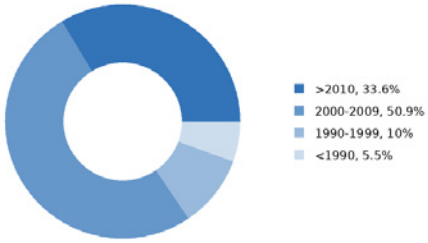


Sur cette carte, les cinq régions métropolitaines figurent en bleu foncé et les autres agglomérations en bleu clair. (Source : OFS)

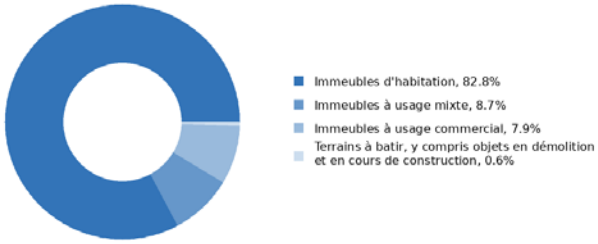
Répartition des objets par région
(sur la base de la valeur vénale)



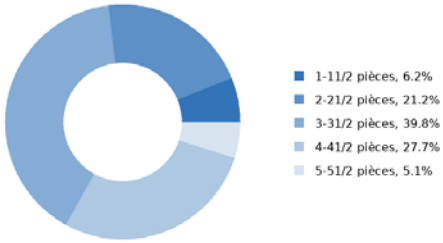
Date de construction ou de rénovation des objets
(sur la base de la valeur vénale)



Bien immobilier selon l'utilisation
(sur la base de la valeur vénale)



Répartition des bien immobiliers
(selon la taille des appartements)



Commentaire de la direction du fonds sur le premier semestre 2020/2021

Au premier semestre 2020/2021, le revenu net d'IMMOFONDS a augmenté de 10.7% pour atteindre CHF 24.7 millions. La valeur vénale du portefeuille a augmenté de 3.0%, passant à CHF 1 737.4 millions. Avec l'augmentation de capital conclue à l'automne, le fonds a bénéficié d'environ CHF 100 millions pour continuer à développer son portefeuille.

Malgré la pandémie de coronavirus persistante, IMMOFONDS s'est développé de manière satisfaisante au cours du premier semestre de l'exercice 2020/2021. L'orientation conséquente du fonds sur les immeubles résidentiels qui représentent une part de 80% a fait ses preuves et assure des rendements stables. En revanche, la location des surfaces commerciales et de bureaux s'est révélée compliquée. Le taux de perte de loyers a augmenté durant la période sous revue par rapport à la même période de l'année précédente, passant de 3.9% à 4.2%, en tenant compte des délimitations liées aux pertes dues au coronavirus.

Le revenu net augmente de 10.7%

Les revenus locatifs ont augmenté de 2.2% pendant la période sous revue, passant à CHF 38.9 millions. La hausse est principalement due aux nouveaux immeubles achetés en 2020 et à la mise en service de l'immeuble rénové à Cham. Les charges liées aux intérêts, aux impôts, à l'entretien, à la gestion et aux redevances ont été légèrement inférieures à l'année précédente. Le revenu net a augmenté de 10.7%, passant à CHF 24.7 millions. La vente de l'immeuble situé Via Nova à Domat/Ems a généré un bénéfice de CHF 3.3 millions qui s'est répercuté de manière positive sur le résultat global du fonds augmentant de 20.8% pour atteindre CHF 28.5 millions.

Changements dans le portefeuille immobilier

Durant la période sous revue, IMMOFONDS a encore renforcé la qualité de l'emplacement du portefeuille sur les centres dans les régions de croissance économique. Au 1er septembre 2020, un immeuble situé à Domat/Ems a été vendu et un immeuble commercial acheté à Winterthour. L'immeuble entièrement rénové situé Nelkenweg à Cham a accueilli progressivement ses locataires pendant la période sous revue. Une surface de bureaux de l'immeuble situé Unterdorfstrasse 8 à Hedingen a été transformé en trois appartements. Les surfaces sont louées et les locataires emménageront début 2021. Différents projets d'entretien tels que des remplacements de chauffages ont été réalisés. Au 31 décembre 2020, le portefeuille comptait 129 immeubles avec une valeur vénale de CHF 1 737.4 millions, ce qui correspond à une augmentation de 3.0%.

Une réserve de projets intéressante

Deux projets qui contribueront à la densification interne et à la valorisation du portefeuille sont en cours de réalisation à Zurich. Dans la Bombachstrasse 4a-h, le permis de construire a été octroyé pour un bâtiment complémentaire comportant huit logements. Les travaux débuteront au printemps 2021, les logements devraient être disponibles en fin d'année. Le permis de construire pour un bâtiment neuf de substitution de 32 logements sur la Regensdorferstrasse 63-69 est définitif. Après un retard de six mois lié à un recours, les travaux débuteront en octobre 2021 et les logements seront disponibles à partir de juillet 2023. A Berne, des étapes importantes ont été franchies pour le projet Wankdorfcity 3. Un projet de référence urbain a été établi sur la base du masterplan 3 adopté au printemps. Huit bâtiments pour une surface au sol totale d'environ 100 000 m^2, dont quatre immeubles pouvant atteindre 75 m de hauteur sont prévus sur le site de quelque 30 000 m^2. La marquante Shedhalle va être conservée dans sa totalité et devenir le nouveau cœur du quartier. Le plan de développement 3 reposant sur le projet de référence sera vraisemblablement adopté en février 2021. Un concours de projets sera organisé lors d'une prochaine étape. Le début des travaux des premiers bâtiments est prévu à partir de 2023. La planification de la rénovation a commencé pour d'autres immeubles, notamment pour les immeubles situés Blumenweg à Aarau, Konradstrasse à Zurich et Verger l'Ecuyer 8-10 à Hauterive.

Performance de 11.8%

Lors de l'augmentation de capital en octobre 2020, 292 629 parts ont été émises permettant au fonds de recevoir CHF 103 millions. Ces derniers doivent être utilisés en vue d'exploiter les possibilités existantes de revalorisation du portefeuille immobilier et aux fins de nouvelles acquisitions. Par ailleurs, des prêts à court terme ont été remboursés. Le taux de financement tiers a ainsi baissé de 25.0% à 22.3%. En octobre, le fonds a versé CHF 13.50 par part aux investisseurs. Sur la base du cours boursier du 30 juin 2020, il s'agit d'un rendement sur distribution de 2.6%. Les parts d'IMMOFONDS ont clôturé l'année avec un cours boursier de CHF 533.50 par part. La performance de la période sous revue s'élevait à 11.8%.

Compte de fortune
en CHF (chiffres non vérifiés)

	31.12.2020	30.06.2020	Variation
ACTIFS			
Caisse, avoirs bancaires à vue, y compris dépots fiduciaires auprès de banques tierces	4 060 127	3 876 486	4.7%
Immeubles et terrains			
Immeubles d'habitation	1 439 316 670	1 436 411 000	0.2%
Immeubles à usage commercial	136 337 661	78 672 000	73.3%
Constructions diverses	151 683 118	151 197 000	0.3%
Terrains à bâtir, y compris objets en démolition et en cours de construction	10 068 212	20 807 000	-51.6%
Total des immeubles et terrains	**1 737 405 661**	**1 687 087 000**	**3.0%**
Autres actifs	11 694 060	13 703 357	-14.7%
Fortune totale du fonds	**1 753 159 848**	**1 704 666 843**	**2.8%**
PASSIFS			
Engagements à court terme ventilés en:			
- Hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	94 200 000	89 500 000	5.3%
- autres engagements à court terme	23 072 852	23 621 902	-2.3%
Engagements à long terme ventilés en:			
- Hypothèques à long terme rémunérées et autres engagements garantis par des Hypothèques	293 000 000	333 000 000	-12.0%
Total engagements	**410 272 852**	**446 121 902**	**-8.0%**
Fortune nette du fonds avant impôts dus en cas de liquidation	**1 342 886 996**	**1 258 544 941**	**6.7%**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	128 861 202	128 757 405	0.1%
Fortune nette du fonds	**1 214 025 794**	**1 129 787 536**	**7.5%**
Nombre de parts en circulation			
Etat au 1er juillet	3 218 915	3 218 915	0.0%
Emissions	292 629	0	0.0%
Rachats	0	0	0.0%
Etat au 31 décembre	3 511 544	3 218 915	9.1%
Nombre de parts résiliées à la fin du prochain exercice	aucun	aucun	
Valeur d'inventaire d'une part	**345.70**	**351.00**	**-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	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	2 359 555	3 605 233	-34.6%
Variation de la fortune nette du fonds			
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	1 129 787 536	1 094 889 433	3.2%
Distribution	- 43 455 353	- 43 455 353	0.0%
	1 086 332 183	**1 051 434 080**	**3.3%**
Solde afflux de fonds émissions/rachats	99 224 268	0	0.0%
Résultat total	28 469 343	78 353 456	-63.7%
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	**1 214 025 794**	**1 129 787 536**	**7.5%**

Compte de résultat
en CHF (chiffres non vérifiés)

	1.7.-31.12.2020	1.7.-31.12.2019	Variation
REVENUS			
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	38 902 423	38 049 238	2.2%
Autres revenus	1 362	- 9 015	-115.1%
Participations des souscripteurs aux revenus courus	1 316 831	0	0.0%
Total des revenus	**40 220 616**	**38 040 223**	**5.7%**
CHARGES			
Intérêts hypothécaires et intérêts issus d'engagements garantis par des hypothèques	2 646 074	2 617 314	1.1%
Frais d'entretien usuels et de réparation	2 808 497	2 807 484	0.0%
Frais d'entretien extraordinaires	20 960	65 484	-68.0%
Gérance d'immeubles			
- Frais immobiliers	1 856 998	1 811 436	2.5%
- Frais d'administration[1)]	0	0	0.0%
Impôts sur le bénéfice et le capital	2 686 756	3 179 310	-15.5%
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	5 436 589	5 035 732	8.0%
- la Banque dépositaire[1)]	0	0	0.0%
Autres charges	68 255	218 005	-68.7%
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus courus	0	0	0.0%
Participation des porteurs sortants aux revenus courus nets	0	0	0.0%
Total des charges	**15 524 129**	**15 734 765**	**-1.3%**
Revenu net	**24 696 487**	**22 305 458**	**10.7%**
Gains et pertes de capital réalisées[2)]	3 318 606	629 239	427.4%
Résultat réalisé	**28 015 093**	**22 934 697**	**22.2%**
Gains et pertes de capital non réalisés, impôts de liquidation inclus	454 250	635 310	-28.5%
Résultat total	**28 469 343**	**23 570 007**	**20.8%**

[1] Versé à la Direction du fonds par prélèvement sur la rénumération règlementaire.

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

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) 30.6.2020	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2020
Hypothèques à court terme rémunérées					
15.10.2018 - 14.10.2020	0.55%	30 000 000	0	- 30 000 000	0
01.12.2018 - 30.11.2021	0.54%	0	0	0	40 000 000
Total hypothèques à court terme rémunérées		**30 000 000**	**0**	**- 30 000 000**	**40 000 000**
Avances à terme					
30.06.2020 - 30.07.2020	0.02%	59 500 000		- 59 500 000	0
30.07.2020 - 30.08.2020	0.02%		57 000 000	- 57 000 000	0
30.08.2020 - 02.09.2020	0.02%		57 000 000	- 57 000 000	0
30.09.2020 - 30.10.2020	0.02%		36 500 000	- 36 500 000	0
14.10.2020 - 30.10.2020	0.02%		30 000 000	- 30 000 000	0
30.10.2020 - 30.11.2020	0.02%		62 500 000	- 62 500 000	0
30.11.2020 - 31.12.2020	0.02%		57 200 000	- 57 200 000	0
31.12.2020 - 30.01.2021	0.02%		54 200 000	0	54 200 000
Total avances à terme		**59 500 000**	**354 400 000**	**- 359 700 000**	**54 200 000**
Total hypothèques à court terme rémunérées et autres engagements garantis par des hypothèques		**89 500 000**	**354 400 000**	**- 389 700 000**	**94 200 000**

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

Durée	Taux d intérêt	Montant (CHF) 30.6.2020	Emprunt (CHF)	Remboursement (CHF)	Montant (CHF) 31.12.2020
Hypothèques fixes, échéance au cours des 5 prochaines années					
01.12.2018 - 30.11.2021	0.54%	40 000 000	0	0	0
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		**100 000 000**	**0**	**0**	**60 000 000**
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		**333 000 000**	**0**	**0**	**293 000 000**
Total général		**422 500 000**	**354 400 000**	**- 389 700 000**	**387 200 000**

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) 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 établie pour l'ensemble du portefeuille; les investissements générant une plus-value ont été ajoutés à la valeur vénale de la dernière évaluation (30 juin 2018). Pour les acquisitions réalisées pendant la période sous revue, une évaluation est établie selon les principes de l'OPC-FINMA, art. 84, al. 2, let. c. Les autres actifs sont comptabilisés à leur valeur nominale ou à leur coût d'acquisition.

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 ca de liquidation de la fortune du fonds, et divisée 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 de valorisation est momentanément accrue. Compte tenu de la composition du portefeuille et des effets de la pandémie visibles jusqu'à présent, il n'en résulte au-cune variation significative de valeur au niveau du porte-feuille agrégé.

Evolution du portfeuille de biens immobiliers

Acquisitions	Prix d'achat inclus Acquisitions frais d'achat (CHF)
Winterthur, Tössfeldstrasse 35-37	57 372 087

Ventes	Prix de vente, frais de vente inclus (CHF)
Domat/Ems, Via Nova 95/97,99/101	16 215 236

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%	2.75%
Commission de rachat	2.00%	0.00%

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	1.50%
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	1.65%

Etat locatif de plus de 5% par locataire

Aucun

Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Aucun

Changements du contrat de fonds

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

- **§1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank**
  Ziff. 3 / Nouveau nom de la direction du fonds: „Fondsleitung ist die **Immofonds Asset Management AG**, Zürich."

La modification a été approuvée par la FINMA le 25 septembre 2020 et publiée sur Swiss Fund Data.

Sociétés immobilières appartenant au fonds

- Immofonds Immobilien AG,
  Klausstrasse 48, 8008 Zurich
- Immosol AG, c/o VERIT Immobilien AG,
  Brunnmattstrasse 45, 3007 Berne

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

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

Répercussions du COVID-19 et risques

Les mesures prises par les autorités dans le cadre de la pandémie du COVID-19 ont entraîné des charges économiques considérables. Bien que nous soyons confrontés à la pandémie depuis quelque neuf mois, il reste encore difficile d'estimer les répercussions de cette crise globale. Nous donnons ci-après un aperçu de la situation chez IMMOFONDS.

Situation au 31 décembre 2020

Au 31 décembre 2020, CHF 171 800 d'exonérations de loyer ont été versés à 69 locataires en raison des fermetures liées au coronavirus. Ce qui correspond à quelque 66% des montants attendus et pris en compte. Les versements moins importants sont principalement liés à la loi non votée qui prévoyait une exonération de 60% du loyer pour pratiquement tous les locataires commerciaux.

En raison des nouvelles fermetures décidées par le Conseil fédéral et les cantons à partir du 22 décembre 2020 et à leur prolongation jusqu'à fin février décidée le 13 janvier 2021 par le Conseil fédéral, la direction du fonds attend d'autres demandes de réductions de loyer pour l'exercice 2020/2021. Les réductions de loyer accordées pour un montant de CHF 65 000 pour la période sous revue du 1er juillet 2020 au 31 décembre 2020 ont pu être intégralement absorbées par les délimitations existantes. Le résultat au 31 décembre 2020 n'a donc pas été grevé davantage.

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.

Portefeuille de biens immobiliers au 31 décembre 2020

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Terrain m2	Nombre de bâtiments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
IMMEUBLES D'HABITATION										
Adlikon	Rebrainstrasse 15/17, 19/21, 23	2013	2015		8 604	3	0	28	29	9
Adliswil	Zürichstrasse 73 a-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
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
Busswil 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	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
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
Effretikon	Brandrietstrasse 23/25, Rütlistrasse 16/18	1972	1967	2000	3 578	2	0	0	32	0
Effretikon	Brandrietstrasse 27/27a	2017	1970		1 337	1	5	0	5	7
Effretikon	Rütlistrasse 20	1997	1971	2000	919	1	2	0	3	3
Ermatingen	Salensteinerstrasse 10 a-d	2017	2017		7 852	4	0	4	16	20
Fribourg	Route Mon-Repos 11/13, 15/17	1962	1963	2002	4 465	2	0	0	20	10
Fribourg	Route Mon-Repos 19/19a/21	2019	1962	1995	2 704	1	0	0	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	9	2
Horw	Schöngrundstrasse 19, Brunnmattstrasse 1/6/8, Ebenaustrasse 15/17	1962	1963	2000	7 003	4	1	15	31	9
Hünenberg See (ZG)	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	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 m²	Magasins / bureaux m²	Industrie / restaurants m²	Garages / PP / divers	Prix de revient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers	Produits bruts encaissés permier semestre (CHF)
0	66	5 733	0	0	114	38 894 000	21 134 040	36 754 000	2.3%	832 465
2	54	6 800	604	0	77	38 622 841	35 529 311	48 177 000	0.6%	1 003 665
0	24	1 567	0	0	19	3 198 000	5 665 995	7 017 000	3.4%	166 300
0	24	1 536	0	0	44	7 482 000	6 880 000	9 230 000	0.6%	218 668
6	24	2 744	0	0	61	12 808 442	9 203 000	14 384 000	5.8%	318 983
9	31	3 689	0	0	36	18 416 000	13 884 024	19 951 000	4.7%	425 682
0	36	2 376	0	0	25	5 183 000	6 763 003	10 587 000	3.5%	245 475
0	16	1 314	0	0	18	6 641 000	5 260 817	8 449 000	0.7%	193 797
2	17	1 574	0	0	23	6 701 000	5 651 563	10 522 000	0.0%	222 381
0	24	1 632	0	0	44	7 241 350	7 744 000	11 891 200	0.5%	239 638
0	25	1 647	300	0	5	3 243 787	5 780 000	8 578 000	1.1%	211 743
0	30	1 359	0	0	13	2 784 498	4 295 000	6 194 605	1.7%	148 670
0	15	1 075	0	0	14	3 168 000	3 750 000	6 102 000	0.0%	132 303
0	32	2 052	0	0	12	6 317 715	7 010 000	8 164 000	2.4%	211 752
6	24	2 716	0	0	47	8 114 000	8 861 100	9 678 000	3.3%	251 926
0	32	1 964	0	0	0	5 470 332	7 686 600	6 378 000	0.9%	191 720
0	45	3 105	0	0	29	7 334 000	11 494 600	11 604 000	0.5%	317 466
0	27	2 628	0	0	39	13 020 626	9 402 514	12 692 386	37.8%	189 108
9	30	4 014	0	0	63	17 840 000	12 731 058	17 140 000	6.6%	405 550
0	32	2 574	0	0	39	10 438 000	7 100 000	10 945 000	6.6%	268 342
0	41	2 962	0	0	48	20 607 000	17 956 000	19 653 000	0.0%	398 015
0	24	1 546	0	0	17	13 494 593	6 085 000	11 829 672	2.1%	202 704
8	24	2 608	0	0	35	10 353 600	9 320 030	12 417 800	3.4%	280 136
9	30	2 382	0	0	55	10 358 585	8 829 000	13 425 000	0.6%	219 066
0	32	2 160	0	0	20	3 776 000	6 970 490	8 722 000	0.7%	225 252
0	12	900	0	0	7	3 116 355	2 720 165	3 996 000	1.0%	101 117
0	38	2 860	0	0	23	14 984 369	11 117 192	17 674 000	0.8%	380 881
0	16	1 138	0	0	28	5 647 000	4 954 676	6 504 000	0.2%	144 196
0	16	968	0	0	1	2 266 000	3 082 066	4 858 000	1.1%	118 799
13	42	4 475	45	0	111	17 367 697	13 497 135	19 532 697	1.8%	497 567
5	25	2 530	0	0	31	9 396 226	8 604 569	9 289 226	12.8%	214 843
0	32	2 122	0	0	28	5 567 800	6 594 064	11 152 000	0.3%	233 024
0	17	1 260	0	0	16	5 062 000	3 800 028	6 308 000	2.8%	138 274
0	8	492	0	0	9	1 903 739	1 880 044	2 400 000	21.5%	44 274
0	40	3 569	0	0	91	20 019 509	13 743 758	20 464 000	4.5%	475 115
10	40	3 430	0	0	40	6 587 000	9 598 000	11 201 000	1.6%	269 840
5	20	1 780	0	0	20	6 564 762	5 430 000	6 869 000	0.1%	150 709
0	32	1 816	0	0	19	4 607 496	5 649 000	7 488 000	0.0%	196 506
0	23	1 262	214	0	20	3 667 288	5 399 900	5 858 670	0.2%	189 355
2	20	1 559	0	0	23	4 123 000	4 735 000	3 972 000	0.2%	133 275
3	15	1 287	0	0	26	4 257 177	4 309 375	3 839 247	19.9%	102 746
0	14	1 193	0	0	24	6 533 421	4 922 010	7 268 000	19.7%	131 416
2	17	1 469	0	0	12	6 130 668	4 791 000	6 269 496	8.8%	124 730
0	56	3 760	0	0	55	6 233 000	8 937 000	14 764 000	2.2%	360 761
0	54	3 336	0	0	67	19 192 378	11 310 000	21 701 000	1.0%	457 646
0	45	4 284	323	3 186	156	46 411 994	32 800 000	38 274 306	4.4%	849 119
0	33	2 343	0	0	32	5 542 475	6 900 000	10 728 000	5.0%	239 869
3	26	2 647	0	0	34	10 459 095	6 095 333	11 475 000	6.9%	254 648
8	40	3 708	0	0	50	7 133 120	14 090 050	13 297 788	1.1%	365 501
0	40	1 889	0	0	9	4 687 974	6 494 100	10 855 844	2.8%	245 252
0	24	1 256	0	0	30	11 214 596	4 450 197	10 472 000	0.3%	183 209
1	36	3 015	0	0	44	7 263 486	8 860 000	13 420 537	5.1%	314 576

		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Terrain m2	Nombre de bâtiments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
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	32
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	14	2
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	17	1
Uster	Burgstrasse 47/49, 51	1962	1962	2004	3 252	2	0	3	9	9
Uster	Falmenstrasse 2 a/b/c/d, Oberlandstrasse 96	2007	2012		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 m²	Magasins / bureaux m²	Industrie / restaurants m²	Garages / PP / divers	Prix de revient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers	Produits bruts encaissés permier semestre (CHF)
0	64	4 094	0	0	46	9 188 000	14 636 100	16 012 000	1.9%	412 107
1	29	2 493	103	0	50	11 683 622	11 119 950	15 264 000	2.9%	355 597
6	26	2 180	0	0	31	7 379 306	7 345 450	10 917 306	2.2%	234 002
0	38	2 910	69	0	46	13 733 000	9 910 346	18 717 000	2.6%	360 662
3	34	3 230	0	0	59	17 929 264	12 182 595	15 243 000	14.7%	342 828
0	21	2 150	0	0	31	9 858 320	7 037 000	10 015 000	7.3%	225 587
0	30	2 510	0	0	34	10 446 386	7 714 000	10 740 000	7.3%	256 569
0	36	2 282	0	0	16	3 617 470	7 149 952	9 528 000	3.9%	230 871
0	48	2 449	0	0	36	5 548 651	8 870 900	12 378 000	0.0%	292 205
19	26	3 306	0	0	43	8 977 200	12 444 977	15 629 200	0.5%	339 550
0	56	3 919	0	0	81	12 497 767	10 873 500	20 663 000	1.8%	441 987
3	92	6 733	0	0	107	25 812 192	19 274 650	34 890 000	1.7%	740 030
0	30	2 060	0	0	26	7 809 030	5 859 621	9 325 000	0.0%	231 628
7	96	7 346	0	0	74	15 196 640	18 357 000	32 429 331	1.7%	714 446
0	40	3 538	227	154	78	16 839 344	11 522 000	16 948 000	9.6%	399 884
0	21	2 424	0	0	38	13 076 088	8 909 950	16 542 088	0.8%	328 295
0	44	2 963	0	0	29	6 552 000	7 540 004	11 010 000	5.0%	289 539
0	18	1 459	0	0	24	6 718 000	3 543 206	6 835 000	5.4%	165 684
0	32	3 584	0	0	63	18 069 000	9 026 568	18 563 000	0.7%	424 929
0	24	1 768	0	0	8	3 969 249	4 912 000	7 268 109	1.4%	180 793
0	66	4 422	0	0	56	9 526 813	12 499 000	17 144 351	0.7%	449 983
4	41	4 592	271	174	71	17 994 510	16 625 500	18 727 000	9.2%	426 334
0	13	690	300	18	17	1 199 342	3 376 000	2 596 342	0.1%	95 917
0	26	2 188	0	0	25	10 449 000	6 140 200	11 105 000	7.7%	230 801
1	46	2 881	0	0	24	5 640 928	8 913 100	8 146 416	7.1%	235 116
0	52	3 288	0	0	59	8 509 745	11 564 990	19 812 000	0.2%	402 069
4	23	1 661	0	0	11	4 424 707	5 750 000	7 064 000	6.9%	168 785
3	24	2 551	0	0	35	9 484 267	8 666 211	8 304 000	8.0%	232 447
0	25	1 657	0	0	13	3 552 219	5 460 000	7 984 528	5.2%	177 481
0	21	1 462	0	0	22	2 846 000	4 760 000	6 316 000	0.1%	149 168
0	31	2 736	519	0	66	16 684 000	12 509 000	20 766 000	1.6%	440 164
1	22	1 527	130	0	0	6 973 000	5 590 000	7 122 000	0.7%	166 651
0	44	3 092	0	76	29	6 682 346	10 370 087	15 479 263	1.1%	362 152
0	18	1 884	0	0	19	7 848 000	5 786 085	8 904 000	5.3%	211 836
0	40	3 570	32	0	48	18 014 257	10 699 150	18 507 244	3.9%	414 843
1	46	3 508	0	100	56	11 030 952	9 798 000	9 169 581	18.7%	257 235
1	17	1 163	0	0	12	2 624 000	3 569 980	6 321 000	10.2%	123 163
0	9	630	0	0	4	1 423 423	2 300 000	3 358 000	0.0%	68 598
0	12	780	0	0	5	1 675 000	3 130 000	4 023 000	1.7%	92 548
0	37	1 517	0	0	22	4 794 000	5 239 990	9 969 000	0.9%	229 933
0	21	1 198	0	0	8	2 693 000	3 974 757	6 378 000	1.2%	144 229
0	22	1 526	0	0	31	3 609 075	6 354 890	8 442 000	2.5%	182 971
0	12	876	0	0	12	1 843 000	2 860 000	4 820 000	5.0%	101 948
0	17	1 101	0	100	11	2 178 000	3 786 801	5 172 000	0.0%	133 408
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.6%	547 125
2	18	2 162	598	0	48	14 836 000	11 373 826	21 030 000	3.0%	415 179
5	15	1 823	0	0	15	6 550 000	5 913 119	10 607 000	0.0%	222 352

		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	Witikonerstrasse 54	1994	1975	2011	972	1	11	7	3	0
TotalTotal[1)]					**393 099**	**224**	**209**	**638**	**1 417**	**973**
Dont en droit de superfice										
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] En outre, CHF 106 925 de revenus locatifs (produits bruts réalisés) provenant d'immeubles vendus au cours du premier semestre (Domat/Ems, Via Nova 95-101).

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
Winterthur	Tössfeldstrasse 35-37[2)]	2020	1992		13 343	2	0	0	1	2
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					**59 073**	**14**	**0**	**5**	**1**	**3**
Dont en droit de superfice										
Bern	Stauffacherstrasse 130	2004	1977		35 499	7	0	0	0	0
Total					**35 499**	**7**	**0**	**0**	**0**	**0**

[2] Acquisition au 1er septembre 2020

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m²	Magasins / bureaux m²	Industrie / restaurants m²	Garages / PP / divers	Prix de revient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers	Produits bruts encaissés permier semestre (CHF)
0	23	1 662	0	0	17	3 768 000	6 419 980	9 534 000	0.0%	196 274
0	19	1 407	0	0	17	6 060 000	4 945 000	9 005 000	0.2%	202 269
0	26	1 800	0	126	42	9 339 839	8 009 940	12 123 627	4.7%	252 450
0	12	793	148	0	16	5 186 000	4 430 000	7 000 000	5.7%	142 734
4	6	718	0	0	0	10 216 066	5 047 000	10 043 000	12.3%	128 504
8	23	2 192	197	0	31	11 367 000	11 600 000	14 640 000	2.4%	298 012
0	15	1 393	0	0	13	5 347 000	5 482 450	12 719 000	0.0%	247 943
3	11	1 407	0	0	36	8 701 495	8 124 876	15 043 000	3.3%	287 465
0	12	1 001	0	0	11	12 546 273	5 630 000	13 866 000	0.6%	243 385
0	24	1 576	0	0	36	3 640 000	5 519 980	11 025 000	0.2%	204 953
0	16	960	0	0	4	2 140 000	3 246 020	6 498 000	0.2%	130 983
0	20	655	78	0	13	16 118 646	3 829 950	15 178 811	0.7%	208 879
0	32	1 683	326	0	31	7 069 000	9 219 960	14 450 000	1.0%	343 027
3	60	6 296	0	0	90	24 632 000	22 186 729	38 839 000	1.6%	779 059
0	21	1 089	0	0	17	7 836 566	5 718 000	11 445 000	2.9%	228 127
185	**3 422**	**270 540**	**4 482**	**3 934**	**3 965**	**1 082 794 990**	**969 620 147**	**1 439 316 670**	**3.5%**	**31 981 741**
3	39	3 923	0	0	49	13 393 000	15 218 000	21 305 000	1.6%	547 125
3	**39**	**3 923**	**0**	**0**	**49**	**13 393 000**	**15 218 000**	**21 305 000**	**1.6%**	**547 125**
0	1	103	2 384	107	30	13 782 502	9 163 000	14 171 000	6.6%	261 134
0	0	0	3 502	6 007	183	15 726 650	45 557 100	13 167 660	2.2%	1 014 244
0	0	0	9 146	964	295	28 412 277	32 700 020	28 668 984	4.3%	850 218
0	3	300	5 816	2 013	301	57 372 087	37 122 000	57 372 087	13.4%	503 812
0	5	378	1 203	313	1	4 840 596	6 450 045	9 626 571	0.2%	307 719
0	0	0	1 334	162	11	14 125 860	8 747 950	13 331 358	48.7%	131 445
0	**9**	**781**	**23 385**	**9 566**	**821**	**134 259 971**	**139 740 115**	**136 337 661**	**8.4%**	**3 068 573**
0	0	0	3 502	6 007	183	15 726 650	45 557 100	13 167 660	2.2%	1 014 244
0	**0**	**0**	**3 502**	**6 007**	**183**	**15 726 650**	**45 557 100**	**13 167 660**	**2.2%**	**1 014 244**

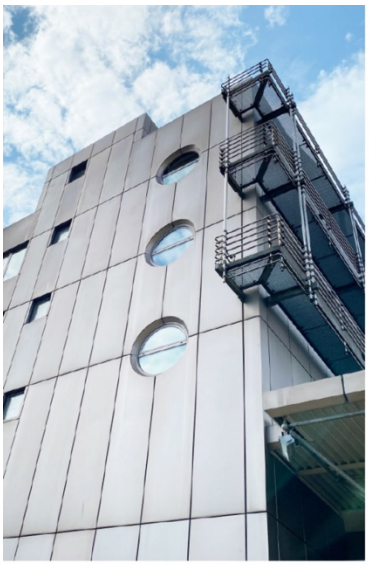
		Année d'acquisition	Année de construction	Année de rénovation	Terrain m2	Nombre de bâtiments	1 et 1 ½ pièces	2 et 2 ½ pièces	3 et 3 ½ pièces	4 et 4 ½ pièces
CONSTRUCTIONS À USAGE MIXTE										
Aarau	Blumenweg 11, 12, Pfrundweg 14	2005	1983	2012	3 780	3	2	3	1	8
Aarburg	Bahnhofstrasse 59/61, Güterstrasse 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	Aarauerstrasse 6-12	2013	2015		5 196	1	7	28	14	1
Wettingen	Landstrasse 85a/85b, 87, Stiegelenstrasse 18	2005	2006		2 747	3	0	1	14	25
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**

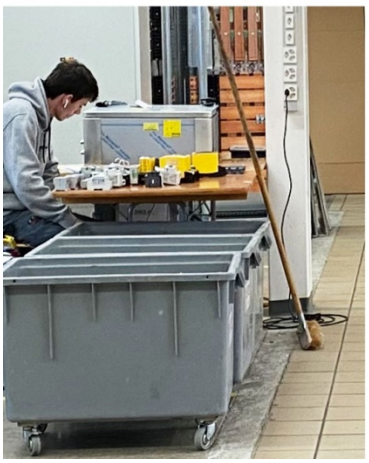
TERRAINS À BATIR, Y COMPRIS OBJETS EN DÉMOLITION ET EN COURS DE CONSTRUCTION										
Zürich	Regensdorferstrasse 63/65/67, 69	1959	1955	2003	2 669	2	4	9	12	0
Total					**2 669**	**2**	**4**	**9**	**12**	**0**

RÉCAPITULATIF						
Immeubles d'habitation	393 099	224	209	638	1 417	973
- dont en droit de superfice	*2 498*	*2*	*0*	*6*	*13*	*17*
Immeubles à usage commercial	59 073	14	0	5	1	3
- dont en droit de superfice	*35 499*	*7*	*0*	*0*	*0*	*0*
Constructions à usage mixte	46 467	13	20	137	52	56
Terrains à batir, y compris objets en démolition et en cours de construction	2 669	2	4	9	12	0
Total	**501 308**	**253**	**233**	**789**	**1 482**	**1 032**

5 pièces et plus	Total Logements	Logements m²	Magasins / bureaux m²	Industrie / restaurants m²	Garages / PP / divers	Prix de revient (CHF)	Valeur d'assurance (CHF)	Valeur vénale estimée (CHF)	Taux de perte sur loyers	Produits bruts encaissés permier semestre (CHF)
2	16	1 428	418	0	35	6 001 610	6 049 000	6 308 552	5.1%	180 907
0	95	6 096	1 272	73	179	40 982 278	31 188 000	33 188 591	8.9%	814 432
2	31	2 487	1 033	217	102	20 247 671	17 790 000	21 048 000	3.8%	564 276
0	50	3 369	1 051	0	60	22 851 310	16 673 000	21 127 957	16.5%	467 408
2	42	3 928	1 150	0	76	31 174 430	18 387 045	26 594 019	15.0%	614 591
0	12	806	241	0	11	3 021 000	4 397 250	7 604 000	1.9%	179 866
0	5	480	414	0	0	13 798 985	9 916 000	20 484 000	0.0%	332 434
1	21	1 446	280	160	15	8 568 000	7 980 000	15 328 000	0.8%	330 978
7	**272**	**20 040**	**5 860**	**450**	**478**	**146 645 286**	**112 380 295**	**151 683 118**	**8.4%**	**3 484 892**
0	25	1 439	0	0	8	3 924 140	5 166 170	10 068 212	2.7%	181 506
0	**25**	**1 439**	**0**	**0**	**8**	**3 924 140**	**5 166 170**	**10 068 212**	**2.7%**	**181 506**
185	3 422	270 540	4 482	3 934	3 965	1 082 794 990	969 620 147	1 439 316 670	3.5%	31 981 741
3	*39*	*3 923*	*0*	*0*	*49*	*13 393 000*	*15 218 000*	*21 305 000*	*1.6%*	*547 125*
0	9	781	23 385	9 566	821	134 259 971	139 740 115	136 337 661	8.4%	3 068 573
0	*0*	*0*	*3 502*	*6 007*	*183*	*15 726 650*	*45 557 100*	*13 167 660*	*2.2%*	*1 014 244*
7	272	20 040	5 860	450	478	146 645 286	112 380 295	151 683 118	8.4%	3 484 892
0	25	1 439	0	0	8	3 924 140	5 166 170	10 068 212	2.7%	181 506
192	**3 728**	**292 800**	**33 726**	**13 950**	**5 272**	**1 367 624 387**	**1 226 906 726**	**1 737 405 661**	**4.4%**	**38 716 712**

Acquisitions au premier semestre 2020/2021





Winterthur, Tössfeldstrasse 35-37

L'IMMOFONDS a acheté un immeuble commercial idéalement situé dans la Tössfeldstrasse à Winterthour. Les deux bâtiments ont environ 30 ans et sont en bon état. Ils offriront dans quelques années un potentiel de réaménagement intéressant pour des surfaces d'habitat.

Le nouvel immeuble jouit d'une situation centrale à Winterthour et comprend quelque 8 000 m^2 d'espaces de bureaux et commerciaux, principalement loués à des entreprises du secteur technique et public. L'immeuble compte également trois logements et un parking souterrain de 203 places.

Les deux bâtiments ont été construits en 1989 et en 1992. La propriété, achetée pour un montant moyen à deux chiffres en millions, est en bon état. Aucun investissement d'envergure n'est prévu pour les dix à quinze prochaines années.

L'immeuble de la Tössfeldstrasse 35-37 est situé dans une zone d'habitation à quatre niveaux. En raison de sa situation centrale à proximité immédiate de la célèbre Ecole spécialisée en sciences appliquées ZHAW et à quelques pas de la gare de Winterthour, elle offre un important potentiel d'exploitation et de réaménagement pour l'habitat, qui devrait être concrétisé dans environ 15 ans. Winterthour est la cinquième plus grande ville de Suisse, connaît une croissance supérieure à la moyenne et table sur une augmentation de 24% de la population au cours des 20 prochaines années.

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