

Communiqué de presse

IMMOFONDS / Rapport semestriel au 31 décembre 2023

IMMOFONDS augmente ses revenus locatifs de 2.7% au premier semestre 2023/2024

Compte tenu du contexte difficile, IMMOFONDS peut se réjouir d'un premier semestre 2023/2024 solide. Les revenus locatifs ont augmenté de 2.7%, atteignant CHF 42.3 millions. Fin 2023, la valeur vénale du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 2.2 milliards.

Zurich, le 27 février 2024 – Au premier semestre de l'exercice 2023/2024, IMMOFONDS s'est concentré sur le développement des immeubles existants. Un immeuble a été acheté pour regroupement à Winterthour (Mooswiesenweg 23). Cette acquisition rend possible le développement global et à long terme de la zone d'Oberwinterthour. La mise en œuvre systématique de la stratégie ESG s'est poursuivie. Le remplacement des systèmes de chauffage à énergie fossile et le développement du photovoltaïque étaient au premier plan.

Des revenus locatifs plus élevés

L'augmentation des revenus locatifs en glissement annuel s'explique pour deux raisons. Les acquisitions et les hausses des loyers basées sur le taux d'intérêt de référence ont chacune contribué à hauteur d'environ CHF 0.6 million. Le taux de perte sur loyers a connu une légère hausse de 2.1% (1.9% l'année précédente). Ce changement est principalement dû au fait que les biens locatifs dans des immeubles en rénovation, ou qui seront bientôt remplacés, ne sont plus loués. La réussite de la location n'est apparue que partiellement dans le compte de résultat. D'un point de vue opérationnel, le résultat a certes augmenté, mais des frais de financement élevés sont venus assombrir le tableau. Le revenu net et le résultat total accusent une chute de 2.6%, et arrivent tous deux à CHF 23.8 millions.

Fin 2023, le portefeuille d'IMMOFONDS comprenait 136 immeubles d'une valeur de CHF 2.2 milliards, soit une augmentation de CHF 28 millions par rapport à juin 2023, réalisée grâce à des investissements.

Développement continu du portefeuille

La construction du nouveau bâtiment de la Regensdorferstrasse à Zurich progresse. La première mise en location s'est bien passée. Fin 2023, près de la moitié des 32 appartements était déjà louée sur plan. Les emménagements sont prévus en avril et en mai. Les travaux de construction d'un bâtiment annexe comprenant huit petits appartements ont commencé au Blumenweg, à Aarau. Ils seront disponibles à la location à l'automne 2024. La rénovation de l'immeuble de Saint-Galle (Vonwilstrasse) avance comme prévu. Le permis de construire pour la rénovation d'un immeuble à Rapperswil-Jona (Oberwiesstrasse) a été accordé. D'autres projets sont prévus, par exemple à Bâle et à Prilly.

IMMOFONDS a progressé en matière de décarbonisation de son portefeuille. Des systèmes de chauffage durables ont ainsi été installés dans 324 appartements. Trois installations photovoltaïques supplémentaires d'une capacité annuelle avoisinant les 200 000 kWh viennent compléter l'offre en énergie solaire. En outre, la première enquête complète auprès des locataires (d'appartements) a été réalisée.

Début des travaux de Wankdorfcity 3

Le grand projet Wankdorfcity 3 à Berne était au cœur du travail d'IMMOFONDS au premier semestre 2023/2024. Un nouveau quartier d'une superficie totale de plus de 100 000 m² va voir le jour sur un terrain d'environ 34 000 m². Cette «ville empilée» et sa terrasse assurant la jonction entre les bâtiments devraient être achevées d'ici 2029. La construction a débuté en juin 2023. Le bâtiment de services situé Adamstrasse 6 sera le premier à sortir de terre. Des précontrats de location ont été conclus pour toutes les surfaces. Les emménagements sont prévus pour mai 2025.

Les demandes de permis de construire pour la rénovation de la Shedhalle et de son bâtiment de tête ont été déposées. Neuf tiny houses seront par ailleurs construites sur le bâtiment du magasin. Les travaux de rénovation se dérouleront en deux étapes, la première devant être achevée mi-2026.

Distribution de dividendes constante

En octobre, le fonds a versé CHF 13.50 par part aux investisseurs. Sur la base du cours boursier du 30 juin 2023, cela correspond à un rendement sur distribution de 2.5%. Fin 2023, le cours de clôture atteignait CHF 520 par part. Il comprend un agio de 29.5% sur la valeur d'inventaire par part (CHF 401.60).

Perspectives

Une hausse des revenus locatifs de l'IMMOFONDS est prévue pour 2023/2024 par rapport à l'année précédente. Les changements de loyer consécutifs au doublement du taux d'intérêt de référence y contribueront. Les premiers rendements générés par la nouvelle location Regensdorferstrasse à Zurich y participeront également. La demande de permis de construire pour le projet principal de Wankdorfcity 3, à Berne, est prévue au deuxième semestre 2023/2024.

**A propos d'IMMOFONDS**

IMMOFONDS a été créé en 1955 et compte parmi les dix plus grands fonds immobiliers cotés en bourse en Suisse. Le fonds investit exclusivement dans des valeurs immobilières suisses, principalement dans des immeubles résistants à la conjoncture dans les centres urbains et les agglomérations ayant un potentiel de croissance économique. La politique d'investissement se concentre sur la croissance qualitative du portefeuille immobilier. L'objectif d'investissement déclaré du fonds est la préservation durable de la valeur tout en distribuant un rendement attractif.

Les parts d'IMMOFONDS sont cotées à la bourse suisse SIX Swiss Exchange: code VALOR 977 876, symbole boursier IM, ISIN CH 000 977 876 9.

A propos d'Immofonds Asset Management AG

Immofonds Asset Management AG est agréée et régie par la FINMA en tant que direction du fonds. Elle investit dans des actifs immobiliers suisses depuis 1955. La fortune globale du fonds qu'elle gère s'élève à environ CHF 2.3 milliards avec un pipeline de développement de CHF 700 millions supplémentaire. Avec une équipe de spécialistes de l'immobilier et de la finance, elle gère deux produits : l'IMMOFONDS coté et l'IMMOFONDS suburban. Elle les développe constamment afin de proposer aux locataires des lieux de vie attractifs à long terme et de garantir un portefeuille de valeur stable pour les investisseurs d'aujourd'hui et de demain.

Informations complémentaires

Immofonds Asset Management AG /+41 44 511 99 30 / info@immofonds.ch

Gabriela Theus, Directrice / gabriela.theus@immofonds.ch

Stephan Ehram, CFO / stephan.ehram@immofonds.ch

**Chiffres-clés IMMOFONDS 1^{er} semestre 2023/2024**
(chiffres non vérifiés)

Données de référence	31.12.2023	30.06.2023	Variation
Nombre de parts en circulation	3 511 544	3 511 544	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	401.60	408.35	-1.7%
Prix de rachat par part en CHF	394.00	400.00	-1.5%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	548.00	582.00	-5.8%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	485.00	448.50	8.1%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	520.00	540.00	-3.7%
Agio / disagio	29.5%	32.2%	-8.6%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 585.8	1 557.9	1.8%
Valeur vénale des immeubles	2 200.4	2 172.5	1.3%
Fortune totale du fonds	2 225.5	2 196.2	1.3%
Dette portant intérêt	590.1	538.9	9.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	26.8%	24.8%	8.1%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.70%	1.60%	6.6%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	4.12	4.16	-0.8%
Fortune nette du fonds	1 410.3	1 434.0	-1.6%
Capitalisation boursière	1 826.0	1 896.2	-3.7%

Compte de résultat (en millions de CHF)	1er semestre 2023/2024	1er semestre 2022/2023	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	42.3	41.2	2.7%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	2.1%	1.9%	8.5%
Frais d'entretien usuels et de réparation	2.9	2.6	9.4%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	23.8	24.4	-2.6%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	0.0	0.0	0.0%
Résultat total	23.8	24.4	-2.6%

Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF ²⁾	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) au cours du 30.06.	2.5	2.6	-3.8%
Coefficient de distribution au 30.06.	99.9	97.2	2.8%
Rendement des fonds propres (ROE) 1er semestre	1.7	1.7	-5.3%
Rendement du capital investi (ROIC) 1er semestre	1.3	1.3	-2.7%
Rendement de placement 1er semestre	1.7	1.8	-5.7%
Performance 1er semestre	-1.1	2.9	-139.8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74.3	74.0	0.4%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV)) 1er semestre	0.31	0.32	-3.7%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV)) 1er semestre	0.37	0.36	0.8%

¹ Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs; y compris les immeubles en développement

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.