

Communiqué de presse

IMMOFONDS / Rapport semestriel au 31 décembre 2024

IMMOFONDS: augmentation des revenus au premier semestre 2024/2025

Le rendement d'IMMOFONDS a nettement augmenté au premier semestre 2024/2025. Les revenus locatifs ont augmenté de 7.6% pour atteindre CHF 45.4 millions. Le revenu net a monté de 10% et s'élève à CHF 26.1 millions.

Zurich, le 27 février 2024 – La direction du fonds continue de gérer activement le portefeuille d'IMMOFONDS afin de créer de la valeur pour les investisseurs et de renforcer la qualité du portefeuille. A Bâle, le fonds a renforcé sa rentabilité en acquérant un immeuble loué à long terme à l'Université de Bâle générant un solide cash-flow. La décarbonisation du portefeuille est mise en œuvre de manière cohérente. Au premier semestre 2024/2025, diverses installations de chauffage ont été remplacées et cinq installations photovoltaïques supplémentaires ont été mise en service. De plus, IMMOFONDS a officiellement participé pour la première fois au GRESB en 2024. Dans ce cadre, il a d'emblée reçu quatre étoiles et remporté le prix «Green Star».

Un rendement en forte croissance

Les revenus locatifs ont augmenté de 7.6%, passant à CHF 45.5 millions (exercice précédent: CHF 42.3 millions). Les rendements issus des projets achevés, les ajustements des loyers à la suite de l'augmentation du taux d'intérêt de référence et les acquisitions ont représenté respectivement un tiers de la croissance des revenus locatifs. Compte tenu des autres rendements, le revenu a augmenté de 9.8% pour atteindre CHF 47.0 millions (exercice précédent: CHF 42.8 millions). Le revenu net et le résultat total ont tous les deux augmenté de 10% et ont atteint chacun CHF 26.1 millions (exercice précédent: CHF 23.8 millions).

Fin 2024, le portefeuille d'IMMOFONDS comptait 136 immeubles d'une valeur vénale de CHF 2.4 milliards. Cette augmentation d'un peu plus de CHF 80 millions est due pour moitié aux investissements dans le portefeuille et pour moitié à l'acquisition à Bâle.

Des projets d'envergure

Au premier semestre 2024/2025, trois projets ont été achevés: un bâtiment annexe à Aarau et des travaux de rénovation à Saint-Gall et à Rapperswil-Jona. A Winterthur, les travaux de transformation d'un étage situé dans l'immeuble de la Tössfeldstrasse ont commencé. L'emménagement dans les six petits logements est prévu pour avril 2025.

La demande de permis de construire a été déposée pour deux projets en Suisse romande et une transformation à Bâle. Le projet «Townhouses» de La Tour-de-Peilz crée dix nouveaux logements dans un bâtiment annexe et devrait débuter en 2025. A Prilly, il est prévu de rénover et de surélever les bâtiments existants de l'avenue de Chantegrive. Ces derniers seront également complétés par deux nouvelles constructions. Une soixantaine de logements supplémentaires seront ainsi créés. Le début des travaux est prévu pour 2026/2027. A Bâle, les immeubles de la Nauenstrasse seront transformés et étendus. En lieu et place des immeubles de bureaux et de locaux commerciaux actuel, un immeuble résidentiel de 60 logements sera construit à un emplacement central. La réalisation est prévue à partir de 2026.

Evolution des travaux à Wankdorfcity 3

Les travaux de construction du premier bâtiment de services ont bien avancé dans le cadre du projet d'envergure Wankdorfcity 3 à Berne. L'emménagement dans les locaux entièrement loués est prévu en mai 2025. De premiers travaux de rénovation ont débuté à la Shedhalle et dans le bâtiment du magasin. La demande de permis de construire pour le projet principal a été approuvée en octobre 2024. Le lancement du projet de construction est prévu en février 2025. L'emménagement dans les premiers bâtiments est prévu au second semestre 2027, et Wankdorfcity 3 doit être entièrement construit d'ici 2029. Près de 500 logements et des espaces de bureaux et locaux commerciaux sont créés pour environ 3 000 postes de travail.

Une performance élevée

En automne 2024, l'augmentation du capital a permis au fonds de recevoir CHF 145.5 millions de nouveaux capitaux, destinés principalement à la réalisation des projets de construction en cours. Le nombre de parts a augmenté de 10%, passant de 3 511 544 à 3 862 698. Fin 2024, la valeur nette d'inventaire d'une part (VNI) s'élevait à CHF 420.10 (fin juin 2024: CHF 426.75).

En septembre 2024, IMMOFONDS a continué de distribuer aux investisseurs CHF 13.50 par part. Cela correspond à un rendement sur distribution de 2.5% sur le cours boursier du 30 juin 2024. Fin 2024, le cours de clôture s'élevait à CHF 582 par part. La performance pour le premier semestre 2024/2025 atteignait 13.4%.

Perspectives

Les revenus locatifs devraient encore augmenter sur l'ensemble de l'année 2024/2025 par rapport à l'année précédente. Les coûts de financement devraient baisser. Le revenu net devrait être plus élevé en raison d'une base de revenus renforcée.

**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 2.5 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 2024/2025 (chiffres non vérifiés)

Données de référence	31.12.2024	30.06.2024	Variation
Nombre de parts en circulation	3 862 698	3 511 544	10.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	420.10	426.75	-1.6%
Prix de rachat par part en CHF	399.00	418.00	-4.5%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	598.00	580.00	3.1%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	518.00	485.00	6.8%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	582.00	534.00	9.0%
Agio / disagio	38.5%	25.1%	53.3%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 704.3	1 626.0	4.8%
Valeur vénale des immeubles	2 406.5	2 325.1	3.5%
Fortune totale du fonds	2 430.8	2 348.9	3.5%
Dette portant intérêt	558.4	597.2	-6.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	23.2%	25.7%	-9.7%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.45%	1.63%	-11.0%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	4.14	3.49	18.6%
Fortune nette du fonds	1 622.7	1 498.5	8.3%
Capitalisation boursière	2 248.1	1 875.2	19.9%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	1er semestre 24/25	1er semestre 23/24	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	45.5	42.3	7.6%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	1.7%	2.1%	-19.3%
Frais d'entretien usuels et de réparation	3.7	2.9	29.9%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	26.1	23.8	10.0%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	0.0	0.0	0.0%
Résultat total	26.1	23.8	10.0%

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	2.5	0.0%
Coefficient de distribution au 30.06.	99.9	99.9	0.0%
Rendement des fonds propres (ROE) 1er semestre	1.6	1.7	-4.1%
Rendement du capital investi (ROIC) 1er semestre	1.2	1.3	-3.4%
Rendement de placement 1er semestre	1.7	1.7	0.0%
Performance 1er semestre	13.4	-1.1	n/a
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.0	74.3	-1.8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV)) 1er semestre	0.31	0.31	-0.2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV)) 1er semestre	0.36	0.37	-2.6%

Indices environnementaux³⁾

	30.06.2024	30.06.2023	Variation
Taux de couverture en % SRE	93.3	97.3	-4.1%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	27.8	30.0	-7.3%
Consommation d'énergie en MWh (exclus électricité consommée par le locataire)	44 867	42 825	4.8%
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE	115.5	105.0	10.0%
Émissions de gaz à effet de serre en t CO ₂ e ⁴⁾	6 781	8 709	-22.1%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m ² SRE, Scope 1	16.2	15.7	3.2%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m ² SRE, Scope 1+2	17.4	21.3	-18.3%

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

² Distribution de l'exercice précédent

³ Selon circulaire 04/2022 et 06 /2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; calcul selon REIDA; valeurs se rapportant à l'année 2023

⁴ Scope 1+2, valeur de l'année précédente adaptée

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.