

Communiqué de presse

IMMOFONDS / Rapport annuel 2024/2025

IMMOFONDS clôture l'exercice avec d'excellents résultats

La valeur vénale des immeubles d'IMMOFONDS a augmenté de 9.6% au cours de l'exercice 2024/2025, pour atteindre CHF 2 548.3 millions. Les revenus locatifs ont augmenté de 6.0% pour atteindre CHF 91.1 millions et le revenu net de CHF 51.7 millions a dépassé de 11.6% la valeur de l'exercice précédent. Avec la distribution inchangée de CHF 13.50 par part, les investisseurs obtiennent un rendement sur distribution de 2.2% au cours de clôture du 30 juin. La performance s'est élevée à 19.9%.

Zurich, le 8 septembre 2025 – «IMMOFONDS a réalisé un excellent résultat au cours de l'exercice 2024/2025», commente Gabriela Theus, directrice d'Immofonds Asset Management, à propos des résultats. Le travail intensif dans le domaine de la gestion d'actifs porte ses fruits. Au cours de l'exercice écoulé, la direction du fonds s'est concentrée sur le développement des immeubles en portefeuille d'IMMOFONDS. Le repositionnement des immeubles à usage commercial a nécessité une attention particulière. Il y a eu peu de changements dans le portefeuille. A Bâle, un immeuble à fort rendement a été acheté, et un petit immeuble résidentiel a été vendu à Saint-Gall.

Les revenus locatifs augmentent de 6.0%

Au total, IMMOFONDS a augmenté son résultat de 7.4% par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 93.1 millions. Les revenus locatifs, qui ont progressé de 6.0% à CHF 91.1 millions, ont largement contribué à cette évolution. La part principale revient aux revenus locatifs, qui ont augmenté de 6.0% et s'élèvent à CHF 91.1 millions. Cette évolution des revenus locatifs est essentiellement due aux projets achevés et, à l'acquisition réalisée à Bâle (CHF 2.9 millions), ainsi qu'à la révision des loyers effectuée l'exercice précédent (CHF 1.7 million). Le taux de perte sur loyers est resté stable à un niveau bas de 1.7% (année précédente: 1.8%).

Le résultat net a augmenté de 11.6% à CHF 51.7 millions (année précédente: CHF 46.3 millions). À cela s'ajoute un gain en capital réalisé de CHF 1.6 million provenant de la vente de l'immeuble à Saint-Gall. Les gains et pertes non réalisés (évolution de la valeur du marché, y compris les impôts de liquidation) ont atteint CHF 82.1 millions (exercice précédent: CHF 65.6 millions). Le résultat total a augmenté de 21.0% pour atteindre CHF 135.5 millions (exercice précédent: CHF 112.0 millions).

La valeur vénale du portefeuille en hausse de 9.6%

La valeur vénale du portefeuille a augmenté de 9.6% fin juin 2025 pour atteindre CHF 2 543.8 millions. Près de la moitié de cette augmentation est attribuable aux investissements. «Le portefeuille existant a été réévalué de 5.5%, ce qui reflète la hausse des revenus des immeubles, leur bonne situation et la qualité du portefeuille», explique Gabriela Theus.

Distribution inchangée, forte performance

Le 18 septembre 2025, IMMOFONDS versera à nouveau CHF 13.50 par part pour l'exercice 2024/2025. Les parts seront négociées ex-dividende le 16 septembre 2025. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier au 30 juin 2025 s'élève à 2.2%.

À l'automne 2024, la direction du fonds a procédé à une augmentation de capital réussie qui a rapporté CHF 149.2 millions afin de financer la poursuite de la croissance, notamment les premières étapes de la construction de Wankdorfcity 3. Le nombre de parts est ainsi passé de 3 511 544 à 3 862 698.

Au 30 juin 2025, la fortune nette d'IMMOFONDS atteignait CHF 1 732.1 millions (exercice précédent: CHF 1 498.5 millions). La valeur d'inventaire d'une part a augmenté de 5.1%, passant de CHF 426.75 à CHF 448.40.

Les parts d'IMMOFONDS ont clôturé l'exercice 2024/2025 avec un cours boursier de CHF 616 (+15.4%). La performance a atteint 19.9 % (exercice précédent: 1.5 %), le rendement de placement s'est élevé à 8.5% (exercice précédente: 8.1%).

ESG: réduction des émissions de CO₂

Pour sa toute première participation au benchmark de durabilité GRESB, IMMOFONDS a obtenu d'emblée une note de quatre étoiles. La décarbonation du portefeuille a bien progressé au cours de l'exercice 2024/2025. La part des énergies renouvelables dans la consommation totale s'élevait à 33%. D'ici 2030, cette part doit atteindre 60%. Les émissions de CO₂ (scopes 1 + 2) ont baissé de 23.0% pour s'établir à 13.4 kg de CO₂e par m² de surface de référence énergétique. De nouveaux progrès sont attendus dans les prochaines années.

Perspectives

IMMOFONDS continuera à se concentrer sur les projets déjà en cours et prévus. Le projet Wankdorfcity 3 à Berne occupe une place centrale, et une grande partie des fonds levés lors de l'augmentation de capital y sera consacrée. «Le projet est en bonne voie. Les travaux de rénovation du bâtiment de magasin et de la Shedhalle sont en cours et seront achevés d'ici 2027. Le premier immeuble résidentiel de 40 appartements sera terminé à l'automne 2027», explique Gabriela Theus.

Si les projets à Prilly et à Bâle peuvent démarrer comme prévu, cela devrait représenter un montant d'investissements compris entre CHF 120 et 130 millions pour l'exercice 2025/2026. Le revenu locatif devrait légèrement dépasser la valeur de l'exercice précédent, surtout en raison des effets sur une année entière. En raison des investissements importants, l'endettement devrait être plus élevé et on peut donc s'attendre à une augmentation des charges financières. La direction du fonds prévoit une distribution inchangée.

Changement d'organe de révision et d'expert indépendant chargé des estimations

Pour des raisons de bonne gouvernance, la direction du fonds a décidé de changer d'organe de révision et d'expert indépendant chargés des estimations. Les mandataires actuels exercent leurs fonctions depuis plus de 10 ans. À partir de l'exercice 2025/2026, KPMG AG sera chargé de la révision et Jones Lang LaSalle AG (JLL) de l'évaluation du portefeuille immobilier.

Présentation pour les investisseurs

Le 8 septembre 2025 à 10h45, la direction du fonds présentera les comptes annuels 2024/2025 d'IMMOFONDS dans le cadre d'un «Lunch». La présentation aura lieu à la Zunfthaus zur Meisen à Zurich. Inscription à l'adresse ir@immofonds.ch.

Calendrier financier

Lundi, 8 septembre 2025, 10h45 – 13h30 Zunfthaus zur Meisen, Zurich	«Lunch» Présentation aux investisseurs sur l'exercice 2024/2025
Mardi, 16 septembre 2025	Détachement du dividende
Jeudi, 18 septembre 2025	Date de valeur de la distribution

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 2.6 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



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

IMMOFONDS / Chiffres-clés annuel 2024/2025

(n° de valeur 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9)

Données de référence	30.06.2025	30.06.2024	Variation
N° de valeur 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9			
Nombre de parts en circulation	3 862 698	3 511 544	10.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	448.40	426.75	5.1%
Prix de rachat par part en CHF	426.00	418.00	1.9%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	632.00	580.00	9.0%
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	616.00	534.00	15.4%
Agio / disagio	37.4%	25.1%	48.7%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 741.9	1 626.0	7.1%
Valeur vénale des immeubles	2 548.3	2 325.1	9.6%
Fortune totale du fonds	2 571.0	2 348.9	9.5%
Dette portant intérêt	571.1	597.2	-4.4%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	22.4%	25.7%	-12.7%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.37%	1.63%	-16.0%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	3.64	3.49	4.3%
Fortune nette du fonds	1 732.1	1 498.5	15.6%
Capitalisation boursière	2 379.4	1 875.2	26.9%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	2024/2025	2023/2024	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	91.1	86.0	6.0%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	1.7%	1.8%	-5.6%
Frais d'entretien usuels et de réparation	7.0	6.2	12.1%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	51.7	46.3	11.6%
Gains et pertes de capital réalisés	1.6	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	82.1	65.6	25.1%
Résultat total	135.5	112.0	21.0%

Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) au cours du 30.06.	2.2	2.5	-13.3%
Coefficient de distribution au 30.06.	100.8	102.3	-1.4%
Rendement des fonds propres (ROE)	8.2	7.8	5.5%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.8	5.4	8.6%
Rendement de placement	8.5	8.1	5.3%
Performance	19.9	1.5	1268.7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.7	72.4	-0.9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.64	0.63	0.9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.74	0.76	-3.1%

Indices environnementaux²⁾

	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Taux de couverture en % SRE	100.0	93.3	7.2%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	42.6	27.8	53.2%
Consommation d'énergie en MWh (exclus électricité consommée par le locataire)	44 305	44 867	-1.3%
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE	100.9	115.5	-12.6%
Émissions de gaz à effet de serre en t CO ₂ e	5 878	6 781	-13.3%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m ² SRE, Scope 1	12.0	16.2	-25.9%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m ² SRE, Scope 1+2	13.4	17.4	-23.0%

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

²⁾ Selon circulaire 04/2022 et 06/2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; calcul selon REIDA; valeurs se rapportant aux années civiles

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

ImmoFonds Asset Management AG / Rämistrasse 30 / 8001 Zurich / +41 44 511 99 30 / info@immoFonds.ch / www.immoFonds.ch