

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

IMMOFONDS / Rapport annuel 2025/2026 / Annonce d'une augmentation de capital prévue

IMMOFONDS augmente le résultat total

La valeur vénale des biens immobiliers d'IMMOFONDS a augmenté de 10.1% au cours de l'exercice 2025/2026, pour atteindre CHF 2 805.3 millions. Les revenus locatifs ont progressé de 0.7% pour atteindre CHF 91.8 millions et le résultat total, à CHF 176.4 millions, a dépassé de 30.2% celui de l'exercice précédent. Avec une distribution inchangée de CHF 13.50 par part, les investisseurs bénéficient d'un rendement sur distribution de 2.0% par rapport au cours de clôture au 30 juin 2026. La performance s'est élevée à 13.6%.

Zurich, le 11 septembre 2026 – Le marché immobilier résidentiel suisse reste marqué par un déséquilibre structurel entre l'offre et la demande. Selon le dernier «Immobilienmarkt Monitor» de la Banque cantonale de Zoug, l'offre de logements reste limitée, en particulier dans les pôles économiques dynamiques et les agglomérations. Le taux de vacance se situe dans de nombreuses localités à des niveaux historiquement bas. Cela entraîne une hausse des loyers du marché et garantit une grande sécurité locative pour les immeubles résidentiels existants.

Les revenus locatifs sont à nouveau en hausse

Au cours de l'exercice écoulé, IMMOFONDS a de nouveau concentré ses efforts sur le développement de son portefeuille immobilier. Le fonds a acquis à Birsfelden un immeuble à usage mixte générant un rendement élevé. Dans l'ensemble, IMMOFONDS a réalisé un bon résultat. Le revenu a légèrement diminué de 0.8% par rapport à l'année précédente, s'élevant à CHF 92.4 millions. Les loyers, qui constituent la part essentielle des revenus, ont augmenté de 0.7% pour atteindre CHF 91.8 millions. L'évolution des loyers s'explique par l'achèvement de projets, l'acquisition réalisée à Birsfelden ainsi que par les succès enregistrés en matière de location.

Du côté des coûts, on a constaté une baisse des dépenses d'entretien et de réparations (-10.0% à CHF 6.3 millions) et une hausse des charges d'exploitation (+8.3% à CHF 3.6 millions). La marge EBIT est restée inchangée à 71.7%. Les intérêts hypothécaires ont baissé de 9.7% pour s'établir à CHF 8.0 millions. Cette évolution s'explique principalement par la baisse des taux d'intérêt et par un volume de financement moindre. Le taux d'intérêt moyen des capitaux empruntés s'élève à 1.2%, soit 17 points de base de moins que l'année précédente. La durée résiduelle pondérée des capitaux empruntés a légèrement diminué et s'élève à 3.56 ans.

Au total, cela s'est traduit par un revenu net de CHF 50.0 millions (année précédente: CHF 51.7 millions). Cet écart est presque exclusivement dû à une hausse des impôts, liée à un changement de pratique des autorités fiscales. Les gains et pertes de capital non réalisées (variations de valeur vénale, y compris les impôts de liquidation) se sont élevées à CHF 126.4 millions (année précédente: CHF 82.1 millions). Le résultat total a augmenté de 30.2% pour atteindre CHF 176.4 millions (année précédente: CHF 135.5 millions).

La valeur vénale du portefeuille progresse de 10.1%

Au 30 juin 2026, le portefeuille a été évalué pour la première fois par Jones Lang LaSalle AG, Zurich (auparavant KPMG AG, Zurich). À la fin du mois de juin 2026, la valeur vénale du portefeuille a augmenté de 10.1% pour atteindre CHF 2 805.3 millions. Près de la moitié de cette hausse est imputable

aux investissements. Le portefeuille existant s'est apprécié de 5.8%, ce qui reflète les rendements plus élevés des biens immobiliers, leur bon emplacement et la qualité du portefeuille.

Distribution inchangée, performance solide

Le 18 septembre 2026, IMMOFONDS versera, comme lors de l'exercice 2025/2026, une distribution inchangée de CHF 13.50 par part. Les parts seront négociées ex-dividende le 16 septembre 2026. Par rapport au cours boursier du 30 juin 2026, le rendement sur distribution s'élève à 2.0%. Au 30 juin 2026, la fortune nette d'IMMOFONDS s'élevait à CHF 1 856.3 millions (année précédente: CHF 1 732.1 millions). La valeur d'inventaire par part a augmenté de 7.2%, passant de CHF 448.40 à CHF 480.55. Les parts d'IMMOFONDS ont clôturé l'exercice 2025/2026 avec un cours boursier de CHF 686 (+11.4%). La performance s'est élevée à 13.6% (année précédente: 19.9%), tandis que le rendement de placement a progressé à 10.5% (année précédente: 8.5%).

ESG: les émissions de CO₂ continuent de baisser

La participation au benchmark de développement durable GRESB 2025 a de nouveau valu à IMMOFONDS quatre étoiles, avec un score de 88 points (année précédente: 82). La décarbonisation du portefeuille a également progressé de manière notable au cours de l'année civile 2025. La part des énergies renouvelables dans la consommation totale d'énergie a augmenté pour atteindre 41.4% au 31 décembre 2025 (année précédente: 33.0%). D'ici 2030, cette part devrait atteindre 60%. Les émissions de CO₂ (Scope 1+2) ont baissé de 13.4% pour s'établir à 11.6 kg de CO₂e par m² de surface de consommation d'énergie. De nouveaux progrès sont attendus dans les années à venir.

Perspectives

IMMOFONDS continuera à se concentrer, comme jusqu'à présent, sur les projets en cours et prévus. Wankdorfcity 3 à Berne reste au cœur de ses priorités. Pour l'exercice 2026/2027, des investissements d'environ CHF 180 millions sont prévus. Les revenus locatifs devraient légèrement dépasser ceux de l'année précédente, principalement en raison des effets sur l'ensemble de l'année liés aux acquisitions et aux rénovations achevées. La direction du fonds table sur une distribution inchangée.

La direction du fonds prévoit une augmentation de capital

La direction du fonds Immofonds Asset Management AG prévoit de procéder, en novembre 2026, à une augmentation de capital d'environ CHF 200 millions pour IMMOFONDS. Les fonds issus de l'augmentation de capital serviront à financer une nouvelle phase de construction du grand projet Wankdorfcity 3 à Berne et à assurer l'extension durable du portefeuille immobilier. Les détails relatifs à l'augmentation de capital prévue ainsi que les conditions d'émission précises seront communiqués en temps utile avant le délai de souscription et la période de souscription.

Présentation pour les investisseurs

Le 11 septembre 2026 à 11h00, la direction du fonds présentera les comptes annuels 2025/2026 d'IMMOFONDS dans le cadre d'un «Lunch». La présentation aura lieu au restaurant «Au Premier» à Zurich. Inscription à l'adresse ir@immofonds.ch.

Calendrier financier

Vendredi, 11 septembre 2026, 11h00 – 13h30	«Lunch»
«Au premier», Bahnhofplatz 15, 8001 Zurich	Présentation aux investisseurs sur l'exercice 2025/2026
Mercredi, 16 septembre 2026	Détachement du dividende
Vendredi, 18 septembre 2026	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 3.0 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

Patrick Djizmedjian, Responsable communication / patrick.djizmedjian@immofonds.ch



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

IMMOFONDS / Chiffres-clés annuel 2025/2026

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

Données de référence	30.06.2026	30.06.2025	Variation
Nombre de parts en circulation	3 862 698	3 862 698	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	480.55	448.40	7.2%
Prix de rachat par part en CHF	457.00	426.00	7.3%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	704.00	632.00	11.4%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	610.00	518.00	17.8%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	686.00	616.00	11.4%
Agio / disagio	42.8%	37.4%	14.4%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 844.3	1 741.9	5.9%
Valeur vénale des immeubles	2 805.3	2 548.3	10.1%
Fortune totale du fonds	2 844.1	2 571.0	10.6%
Dette portant intérêt	684.3	571.1	19.8%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	24.4%	22.4%	8.8%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.20%	1.37%	-12.4%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	3.65	3.64	0.3%
Fortune nette du fonds	1 856.3	1 732.1	7.2%
Capitalisation boursière	2 649.8	2 379.4	11.4%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	2025/2026	2024/2025	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	91.8	91.1	0.7%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	1.7%	1.7%	0.0%
Frais d'entretien usuels et de réparation	6.3	7.0	-10.0%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	50.0	51.7	-3.4%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	1.6	-100.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	126.4	82.1	54.0%
Résultat total	176.4	135.5	30.2%

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.	2.0	2.2	-10.2%
Coefficient de distribution au 30.06.	104.4	100.8	3.5%
Rendement des fonds propres (ROE)	10.2	8.2	23.6%
Rendement du capital investi (ROIC)	6.8	5.8	17.0%
Rendement de placement	10.5	8.5	23.4%
Performance	13.6	19.9	-31.9%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71.7	71.7	0.0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.61	0.64	-4.3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.66	0.74	-10.9%

Indices environnementaux²⁾

	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Taux de couverture chaleur en % SRE	100.0	100.0	0.0%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	49.1	42.6	15.3%
Consommation d'énergie en MWh, scope 1+2	43 026	44 305	-2.9%
Intensité énergétique en kWh par m² SRE	96.3	100.9	-4.6%
Émissions de gaz à effet de serre en t CO ₂ e	5 194	5 878	-11.6%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m² SRE, Scope 1	10.1	12.0	-15.8%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m² SRE, Scope 1+2	11.6	13.4	-13.4%

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.