

## Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

---

*Rapport annuel au 30 juin 2022*

### IMMOFONDS enregistre de solides résultats annuels

**Les revenus locatifs d'IMMOFONDS ont augmenté de 2.9% sur l'exercice 2021 / 2022, passant à CHF 80.7 millions. Le revenu net a progressé de 1.8% pour atteindre CHF 48.8 millions, et le résultat total de 45%, s'établissant à CHF 151.6 millions. La valeur vénale des immeubles d'IMMOFONDS a enregistré une hausse de 9.8%, à CHF 1 988 millions. La distribution renouvelée de CHF 13.50 par part a permis aux investisseurs d'obtenir un rendement direct de 2.6%.**

Zurich, le 13 septembre 2022 – «Marqué par un environnement de marché exigeant, IMMOFONDS affiche à nouveau un résultat annuel solide», selon Gabriela Theus, Directrice d'Immofonds Asset Management AG. Les revenus locatifs ont progressé de 2.9% pour atteindre CHF 80.7 millions. Ce résultat est en particulier à mettre au crédit de la réduction du taux de vacance. «Grâce à toute une panoplie de mesures comme des réaffectations, des adaptations des plans de base, des repositionnements, des rénovations et d'autres efforts sur le plan marketing, le taux de perte sur loyers a pu être ramené à un niveau record de 2.2%», analyse Gabriela Theus. Les dépenses ont évolué dans un cadre similaire à celui de l'an dernier et il en résulte une augmentation de 1.8% du revenu net, qui s'établit à CHF 48.8 millions. Le résultat total, qui a progressé de 45% pour atteindre CHF 151.6 millions, a été porté par les gains de capital non réalisés, supérieurs à ceux de l'exercice précédent.

#### Une extension réussie du portefeuille immobilier

Au cours de la période sous revue, IMMOFONDS a acquis des immeubles résidentiels à Yverdon-les-Bains et à Lugano. De plus, IMMOFONDS a été en mesure d'acquérir à Bâle, dans la Nauenstrasse, un immeuble de bureaux à proximité immédiate d'un bien en portefeuille, et prévoit, sur les deux parcelles, de réaliser une construction de substitution avec une part résidentielle importante. Deux immeubles résidentiels ont été vendus.

Plusieurs projets de construction ont été achevés avec succès lors de l'exercice écoulé. Le grand projet Wankdorfcity 3 est sur la bonne voie. La première demande de permis pour la construction avancée d'un bâtiment d'activités tertiaires et commerciales a été soumise. Des rénovations et nouvelles constructions de grande ampleur concernent les immeubles sis Regensdorferstrasse et Konradstrasse à Zurich, Blumenweg à Aarau, ainsi que Vonwilstrasse et Rosenbergweg à Saint-Gall. La direction du fonds étudie également des possibilités supplémentaires de densification des immeubles en portefeuille, notamment de celui de Route de St-Maurice à La Tour-de Peilz et Avenue de Chantegrive à Prilly.

Dans l'optique d'améliorer l'empreinte écologique du portefeuille, le remplacement du chauffage à énergie fossile par d'autres sources, photovoltaïque notamment, est prévu dans plusieurs immeubles. De plus, l'installation d'infrastructures de recharge électrique est en préparation pour l'ensemble du portefeuille. Un projet pilote devrait être lancé en 2023.

Fin juin 2022, le nombre des immeubles du portefeuille est passé de 129 à 130, tandis que le nombre de logements a augmenté de 3 728 à 3 771. La valeur vénale du portefeuille a augmenté de 9.8% pour atteindre CHF 1 988 millions. Un quart est attribuable aux projets et aux acquisitions, et le reste à la réduction du taux de vacance et aux évolutions dictées par le marché.

#### **Distribution inchangée à CHF 13.50**

IMMOFONDS versera à nouveau au 3 octobre 2022 une distribution de CHF 13.50 par part aux investisseurs pour l'exercice 2021/2022. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier au 30 juin 2022 s'élève à 2.6%. Cela correspond à un avantage de rendement de 1.5% comparé au rendement des obligations de la Confédération à la même date.

Au 30 juin 2022, la fortune nette du fonds IMMOFONDS a augmenté de 8.1% à CHF 1 394.2 millions. Avec un nombre de parts en circulation inchangé, à savoir 3 511 544, la valeur d'inventaire d'une part est passée de CHF 367.35 à CHF 397.05. Sur la place boursière, la demande de parts a reculé au cours de l'année 2022. Lors de l'exercice, le cours a perdu 11.9% pour atteindre CHF 520.00, alors que l'indice de référence SWIIP a baissé de 16.3%. Les investisseurs ont réalisé une performance négative de -9.5% avec les parts de l'IMMOFONDS. Le rendement de placement s'est élevé à 12.2%.

#### **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 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 : IMMOFONDS coté et 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](mailto:info@immofonds.ch)

Gabriela Theus, Directrice / [gabriela.theus@immofonds.ch](mailto:gabriela.theus@immofonds.ch)

Stephan Ehram, CFO / [stephan.ehram@immofonds.ch](mailto:stephan.ehram@immofonds.ch)

**Chiffres-clés IMMOFONDS (Valor 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9)**

<b>Données de référence</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>Variation</b>
Nombre de parts en circulation	3 511 544	3 511 544	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	397.05	367.35	8.1%
Prix de rachat par part en CHF	389.00	360.00	8.1%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	636.00	590.00	7.8%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	505.00	476.53	6.0%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	520.00	590.00	-11.9%
Ratio cours-bénéfice (P/E Ratio)	29.8	20.1	48.1%
Agio / disagio	31.0%	60.6%	-48.9%

**Compte de fortune (en millions de CHF)**

Prix de revient des immeubles	1 423.5	1 373.1	3.7%
Valeur vénale des immeubles	1 987.9	1 810.0	9.8%
Fortune totale du fonds	2 010.4	1 827.0	10.0%
Dette portant intérêt	418.9	370.3	13.1%
Ratio d'endettement en % de la valeur vénale des biens	21.1%	20.5%	3.0%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.12%	1.16%	-3.4%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	5.53	6.47	-14.5%
Fortune nette du fonds	1 394.2	1 290.0	8.1%
Capitalisation boursière	1 826.0	2 071.8	-11.9%

**Compte de résultat (en millions de CHF)**

	<b>2021/2022</b>	<b>2020/2021</b>	<b>Variation</b>
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	80.7	78.4	2.9%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) <sup>1)</sup>	2.2%	4.0%	-46.2%
Frais d'entretien usuels et de réparation	5.5	5.7	-3.0%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.1	-100.0%
Revenu net	48.8	47.9	1.8%
Gains et pertes de capital réalisés	3.7	3.4	9.2%
Gains et pertes de capital non réalisés	99.1	53.2	86.4%
Résultat total	151.6	104.5	45.1%

**Rendement et performance en %**

Distribution du dividende par part en CHF	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant)	2.6	2.3	13.5%
Coefficient de distribution	97.2	99.0	-1.8%
Rendement des fonds propres (ROE)	11.8	8.5	38.3%
Rendement du capital investi (ROIC)	8.1	6.2	31.7%
Rendement de placement	12.2	8.8	38.0%
Performance	-9.5	20.4	-146.6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.2	72.2	0.1%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.67	0.64	3.4%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (MV))	0.66	0.61	7.5%

**Indices environnementaux<sup>2)</sup>**

Taux de couverture en % SRE	97.3	97.3	0.0%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	26.0	20.0	30.0%
Consommation d'énergie en kWh <sup>3)</sup>	53 903 000	54 227 000	-0.6%
Intensité énergétique en kWh par m <sup>2</sup> SRE	86.3	94.4	-8.6%
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2</sub> eq	6 739 000	6 666 000	1.1%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2</sub> eq par m <sup>2</sup> SRE	16.8	16.9	-0.6%

<sup>1</sup> Comprend les vacances de la période, les réductions de loyers et les variations des pertes sur débiteurs

<sup>2</sup> Incices non testés

<sup>3</sup> inclus électricité consommée par le locataire



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

Les données historiques de performance ne sont pas garanties 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.