



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

---

*Rapport semestriel au 31 décembre 2022*

### IMMOFONDS augmente ses revenus locatifs

**Compte tenu du contexte difficile, IMMOFONDS peut se réjouir d'un bon premier semestre 2022/2023. Les revenus locatifs ont augmenté de 2.4%, passant à CHF 41.2 millions. Le taux de perte sur loyers a chuté de 2.5%, pour atteindre 1.9%. Le revenu net et le résultat total ont atteint leur niveau de l'an passé. La valeur vénale du portefeuille s'élève à CHF 2.1 milliards.**

Zurich, le 28 février 2023 – Le premier semestre de l'exercice 2022/2023 a été marqué par quatre acquisitions, lesquelles renforcent le positionnement du portefeuille avec des immeubles à rendement élevé dans les centres urbains en Suisse. Désormais, IMMOFONDS est également présent à Genève, le deuxième centre économique de Suisse, avec des immeubles très bien situés. Les nouveaux positionnements, les réaffectations et les rénovations de nombreux immeubles au cours des dernières années ont eu un effet positif sur le taux de perte sur loyers. En effet, par rapport à l'année précédente à la même période, celui-ci est passé de 2.5% à 1.9%.

#### Des revenus locatifs plus élevés

Les revenus locatifs ont augmenté de 2.4% au cours de la période sous revue, passant à CHF 41.2 millions. Cet développement a été rendu possible par les acquisitions, les revenus générés par les projets achevés et le succès des activités de location. Le revenu net et le résultat total, tous deux d'un montant de CHF 24.4 millions., sont restés au même niveau que l'année précédente. Au 31 décembre 2022, le portefeuille d'IMMOFONDS comptait 134 immeubles d'une valeur vénale de CHF 2 113.2 millions, soit une augmentation de 6.3% par rapport au 30 juin 2022.

#### Performance de 2.9%

En octobre, le fonds a versé CHF 13.50 par part. Sur la base du cours boursier du 30 juin 2022, cela correspond à un rendement sur distribution de 2.6%. Le cours boursier était à CHF 521.00 fin 2022. Les investisseurs ont ainsi bénéficié d'une performance s'élevant à 2.9% au premier semestre 2022/2023.

#### Acquisitions dans des emplacements centraux

IMMOFONDS a développé son portefeuille au premier semestre avec des immeubles Core en milieu urbain. En août 2022, le fonds a acquis un immeuble résidentiel et un immeuble commercial à Genève. A Opfikon-Glattbrugg, un petit immeuble résidentiel situé à proximité immédiate de l'immeuble de la Rohrstrasse 2 / Schueppwiesenstrasse 4 a pu être acheté à l'automne. Fin décembre 2022, un immeuble commercial comprenant environ 8 700 m<sup>2</sup> de bureaux et de surfaces commerciales a été acquis à Zürich-Altstetten. Tous les immeubles acquis affichent un taux d'occupation élevé et améliorent la rentabilité du fonds. Ils offrent en outre des opportunités de développement.

#### Mise en œuvre de nouvelles mesures de décarbonisation

Au cours de la période sous revue, quatre chauffages au mazout ont été remplacés par des solutions durables d'approvisionnement en chaleur. Les immeubles de Regensdorf et d'Andelfingen sont désormais chauffés par chauffage urbain. L'immeuble de la St. Gallerstrasse à Wil est équipé d'une pompe à chaleur air-eau et l'immeuble de la Unterdorfstrasse à Hedingen d'une pompe à chaleur géothermique. De plus, deux autres installations photovoltaïques d'une puissance totale de 350 kWp N été

mises en service dans les immeubles de la St. Gallerstrasse à Wil et de la Tössfeldstrasse à Winterthour. D'autres mesures plus modestes améliorent la biodiversité dans les espaces extérieurs à divers endroits.

### **De nombreux projets en cours**

Les travaux pour le bâtiment de substitution comptant 32 appartements à la Regensdorferstrasse 63-69 à Zurich ont démarré comme prévu à l'automne 2021. Le chantier avance et l'emménagement est prévu pour l'hiver 2023/2024. La demande de permis de construire pour la rénovation totale avec transformation en logements de l'immeuble situé au 20 de la Konradstrasse Zurich a été déposée. Dans la Vonwilstrasse à Saint-Gall, la façade de la tour sera rénovée d'un point de vue énergétique. Pour ce qui est du projet d'envergure à Wankdorfcity 3 à Berne, le concours d'architecture s'est achevé et la planification du projet a débuté, la première demande de permis de construire a été déposée. Les travaux de construction du premier bâtiment devraient commencer au deuxième trimestre 2023 et durer jusqu'à fin 2024. L'ensemble du projet devrait être achevé fin 2028/début 2029.

### **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 : 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](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 1<sup>er</sup> semestre 2022/2023 (N° de valeur 977 876 / ISIN CH000 977 876 9) (chiffres non vérifiés)

Données de référence	31.12.2022	30.06.2022	Variation
Nombre de parts en circulation	3 511 544	3 511 544	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	390.50	397.05	-1.7%
Prix de rachat par part en CHF	383.00	389.00	-1.5%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	582.00	636.00	-8.5%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	448.50	505.00	-11.2%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	521.00	520.00	0.2%
Agio / disagio	33.4%	31.0%	7.9%

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

Prix de revient des immeubles	1 548.8	1 423.5	8.8%
Valeur vénale des immeubles	2 113.2	1 987.9	6.3%
Fortune totale du fonds	2 138.0	2 010.4	6.3%
Dette portant intérêt	556.4	418.9	32.8%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	26.3%	21.1%	25.0%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.48%	1.12%	32.1%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	4.42	5.53	-20.1%
Fortune nette du fonds	1 371.2	1 394.2	-1.7%
Capitalisation boursière	1 829.5	1 826.0	0.2%

Compte de résultat (en millions de CHF)	1er semestre 2022/2023	1er semestre 2021/2022	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	41.2	40.2	2.4%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) <sup>1)</sup>	1.9	2.5	-25.4%
Frais d'entretien usuels et de réparation	2.6	2.9	-8.1%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	24.4	24.3	0.4%
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	24.4	24.3	0.4%

### Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF <sup>2)</sup>	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant)	2.6	2.2	17.8%
Coefficient de distribution	97.2	99.0	-1.8%
Rendement des fonds propres (ROE) 1er semestre	1.7	1.9	-7.9%
Rendement du capital investi (ROIC) 1er semestre	1.3	1.4	-5.3%
Rendement de placement 1er semestre	1.8	2.0	-9.4%
Performance 1er semestre	2.9	7.0	-59.2%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	74.0	73.4	0.8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV)) 1er semestre	0.32	0.32	0.3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (MV)) 1er semestre	0.36	0.28	30.1%

### Indices environnementaux<sup>3)</sup>

Taux de couverture en % SRE	97.3	n/a
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	26.0	n/a
Consommation d'énergie en kWh <sup>4)</sup>	53 903 000	n/a
Intensité énergétique en kWh par m <sup>2</sup> SRE	86.3	n/a
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2</sub> eq	6 739 000	n/a
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO <sub>2</sub> eq par m <sup>2</sup> SRE	16.8	n/a

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

<sup>2)</sup> Distribution de l'année précédente

<sup>3)</sup> Indicateurs non testés, situation au 30 Juin 2022

<sup>4)</sup> inclus électricité consommée par le locataire

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.