

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Rapport annuel au 30 juin 2023

Très bon résultat opérationnel d'IMMOFONDS

IMMOFONDS a réalisé un très bon résultat opérationnel au cours de l'exercice 2022/2023. Les revenus locatifs ont augmenté de 3.1% pour atteindre CHF 83.2 millions. La valeur vénale des immeubles a augmenté de 9.3% et s'élève à CHF 2 172.5 millions. Le revenu net atteint CHF 47.5 millions. Grâce à la bonne performance opérationnelle, la distribution reste inchangée et s'élève à CHF 13.50 par part.

Zurich, le 5 septembre 2023 – «Au cours d'une année riche en événements, nous avons atteint de nombreux objectifs et avons obtenu un bon résultat opérationnel», déclare Gabriela Theus, directrice d'Immofonds Asset Management AG. «Cependant, nous faisons face à des défis plus importants, tels que les hausses des taux d'intérêt, qui pèsent sur les marges», ajoute-t-elle. Deux facteurs sont à l'origine de l'augmentation des revenus locatifs de 3.1% à CHF 83.2 millions. Ainsi, le portefeuille s'est agrandi davantage au cours du dernier exercice. Parallèlement, IMMOFONDS a fait avancer des projets afin de garantir l'augmentation future de la valeur. «Nous avons renforcé la qualité du portefeuille», explique Gabriela Theus. «Le fait que nous ayons pu réduire le taux de perte sur loyers de 2.5 à 2% montre le succès de notre politique d'offre.».

Les dépenses d'immeuble ont tout juste atteint le niveau de l'année précédente. En raison de l'augmentation des coûts de financement et des frais de gestion de fortune, le revenu net a baissé à CHF 47.5 millions. Les gains de capital non réalisés sont restés inférieurs à la valeur exceptionnellement élevée de l'année précédente (CHF 37.4 millions contre CHF 99.1 millions). Au final, le résultat total s'est élevé à CHF 87.1 millions, contre CHF 151.6 millions l'année précédente.

Etapas stratégiques du portefeuille

Avec deux acquisitions, IMMOFONDS a réussi son entrée sur le marché genevois. Dans la métropole rhodanienne, un immeuble au centre comprenant des surfaces de vente et de bureaux ainsi que des appartements ont été achetés, de même qu'un immeuble résidentiel dans le quartier de Champel.

A Opfikon, un petit immeuble résidentiel avec des surfaces commerciales situé dans le périmètre du plan d'aménagement privé «Glatthof» a été acheté. La dernière acquisition est un immeuble commercial à Zurich, avec environ 8 600 m² de bureaux et de surfaces commerciales et un potentiel d'aménagement considérable.

«Notre pipeline de développement interne est bien rempli», explique Gabriela Theus. Le plus grand projet, Wankdorfcity 3 à Berne, est entré dans sa phase de réalisation avec le début de la construction d'un bâtiment commercial. La demande de permis de construire pour le reste du site devrait être déposée au cours du premier semestre 2024. D'autres projets sont en préparation, notamment à Bâle, à Zurich, à Lausanne et à Saint-Gall.

La densification du Blumenweg à Aarau et la rénovation de la tour de la Vonwilstrasse à Saint-Gall sont déjà en cours. La construction du nouveau bâtiment de la Regensdorferstrasse à Zurich progresse également.

Fin juin 2023, le nombre des immeubles du portefeuille est passé de 130 à 134. Le nombre de logements passe de 3 771 à 3 785. La valeur vénale du portefeuille a augmenté de 9.3% pour atteindre CHF 2 172.5 millions. Environ 40% de l'augmentation a été réalisée sur le portefeuille existant, ce qui fait ressortir la qualité et le bon emplacement des immeubles.

Progrès dans le domaine ESG

Tous les investissements tiennent compte des objectifs de la stratégie ESG d'IMMOFONDS. Conformément au programme actuel de réduction des émissions, le portefeuille doit atteindre zéro net d'ici 2045 (Scope 1). Au cours de l'exercice écoulé, la part des énergies renouvelables est passée de 26 à 30%. Les émissions de CO₂ ont baissé de 16.8 à 15.7 kg de CO₂ par m².

Dans l'optique d'améliorer davantage l'empreinte écologique du portefeuille, le remplacement du chauffage à énergie fossile par d'autres sources, notamment photovoltaïque, est prévu dans plusieurs immeubles. La direction du fonds compte ainsi réaliser des progrès significatifs dans les années à venir.

Distribution inchangée

Le 15 septembre 2023, IMMOFONDS effectuera à nouveau une distribution de CHF 13.50 par part pour l'exercice 2022/2023. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier au 30 juin 2023 s'élève à 2.5%.

La fortune nette du fonds IMMOFONDS a augmenté de 2.8% au 30 juin 2023 pour atteindre CHF 1 446.8 millions. Le nombre de parts en circulation, de 3 511 544, est resté inchangé. La valeur d'inventaire d'une part est passée de CHF 397.05 à CHF 408.35.

Lors de l'exercice, le cours boursier d'IMMOFONDS a augmenté de 3.8% pour atteindre CHF 540, alors que l'indice de référence SWIIP a baissé de 3.4%. Les investisseurs ont réalisé une performance de 6.5% avec les parts d'IMMOFONDS.

Perspectives positives

IMMOFONDS est confiant pour l'exercice en cours. On s'attend à une croissance modérée des revenus locatifs. Ainsi, les récentes acquisitions contribueront pour la première fois aux revenus pendant douze mois. Le projet Regensdorferstrasse à Zurich est également presque terminé. De plus, les ajustements consécutifs à l'augmentation du taux d'intérêt de référence auront un impact sur les revenus.

Dans l'ensemble, IMMOFONDS est sur la bonne voie. Le projet Wankdorfcity 3 à Berne et d'autres projets importants occuperont fortement la direction du fonds au cours des prochaines années.

Présentation pour les investisseurs

La direction du fonds présentera les comptes pour 2022/2023 à l'occasion d'un «Lunch» des investisseurs le 5 septembre 2023 à 10 h 30. L'évènement aura lieu à « Zunfthaus zur Zimmerleuten » à Zurich. Inscriptions à l'adresse ir@immofonds.ch.

Calendrier financier

Mardi 5 septembre 2023, 10 h 30-13 h 30 Zunfthaus zur Zimmerleuten, Zurich	«Lunch» des investisseurs Présentation de l'exercice 2022/2023 aux investisseurs (en allemand)
Mercredi 13 septembre 2023	Détachement du dividende
Vendredi 15 septembre 2023	Date de valeur de la distribution



IMMOFONDS

solid investiert – seit 1955

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 2.2 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

Gabriela Theus, Directrice / gabriela.theus@immofonds.ch

Stephan Ehram, CFO / stephan.ehram@immofonds.ch

**Chiffres-clés IMMOFONDS annuel 2022/2023 (N° de valeur 977 876 / ISIN CH000 977 876 9)**
(chiffres non vérifiés)

Données de référence	6.30.2023	6.30.2022	Variation
Nombre de parts en circulation	3 511 544	3 511 544	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	408.35	397.05	2.8%
Prix de rachat par part en CHF	400.00	389.00	2.8%
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	540.00	520.00	3.8%
Ratio cours-bénéfice (P/E Ratio)	43.2	29.8	45.1%
Agio / disagio	32.2%	31.0%	4.1%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 557.9	1 423.5	9.4%
Valeur vénale des immeubles	2 172.5	1 987.9	9.3%
Fortune totale du fonds	2 196.2	2 010.4	9.2%
Dette portant intérêt	538.9	418.9	28.7%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	24.8%	21.1%	17.7%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.60%	1.12%	42.4%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	4.16	5.53	-24.9%
Fortune nette du fonds	1 434.0	1 394.2	2.8%
Capitalisation boursière	1 896.2	1 826.0	3.8%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	2022/2023	2021/2022	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	83.2	80.7	3.1%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	2.0%	2.5%	-18.0%
Frais d'entretien usuels et de réparation	5.4	5.5	-1.8%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	47.5	48.8	-2.7%
Gains et pertes de capital réalisés	2.3	3.7	-39.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	37.4	99.1	-62.3%
Résultat total	87.1	151.6	-42.5%

Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant)	2.5	2.6	-3.7%
Coefficient de distribution	99.9	97.2	2.7%
Rendement des fonds propres (ROE)	6.2	11.8	-46.8%
Rendement du capital investi (ROIC)	4.5	8.1	-44.8%
Rendement de placement	6.5	12.2	-47.0%
Performance	6.5	-9.5	-168.4%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.2	72.2	1.3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.65	0.67	-3.0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.73	0.66	11.3%

Indices environnementaux²⁾

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)	30.0	26.0	15.4%
Consommation d'énergie en kWh ³⁾	51 896 203	53 903 000	-3.7%
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE ³⁾	127.2	134.7	-5.6%
Émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq	6 424 456	6 739 000	-4.7%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kgCO ₂ eq par m ² SRE	15.7	16.8	-6.5%

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

² Selon circulaire 04/2022 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS ; indices non testés

³ 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.