



IMMOFONDS
asset management



IMMOFONDS
solid investiert – seit 1955

Anlagefonds schweizerischen Rechts
der Art «Immobilienfonds»

Jahresbericht

per 30. Juni 2021



Bon exercice pour IMMOFONDS

07-09-2021

Durant l'exercice 2020/2021, l'IMMOFONDS a augmenté les revenus locatifs de 3.1%, à CHF 78.4 millions, et le revenu net de 4.7%, à CHF 47.9 millions. La valeur vénale des immeubles a augmenté de 7.3%, à CHF 1 810 millions. Le montant de la distribution est à nouveau de CHF 13.50 par part.

Zurich, 7 septembre 2021 – «Malgré la pandémie en cours, le taux de perte sur loyers a pu être réduit de 4.7% à 4.0% au cours de l'exercice grâce à des réaffectations ciblées, des efforts de



promotion accrus, des rénovations et des transformations», note Gabriela Theus, directrice de Immofonds Asset Management AG. Grâce aux immeubles nouvellement acquis et rénovés ainsi qu'à l'augmentation du taux d'occupation, les revenus locatifs ont augmenté de 3.1% à CHF 78.4 millions.

Le revenu net augmente de 4.7%

Les frais d'entretien usuels et de réparation ont connu une hausse disproportionnée de 14.7% à CHF 5.7 millions, notamment en raison du remplacement des systèmes de chauffage à énergies fossiles par des systèmes écologiques dans différents immeubles. Les coûts de financement ont légèrement diminué avec le recul de l'endettement externe. Il en résulte une augmentation de 4.7% du revenu net, qui s'établit à CHF 47.9 millions. L'augmentation de 33.3% du résultat total, qui atteint CHF 104.5 millions, est principalement due aux gains de capital non réalisés, qui sont passées de CHF 32.0 millions à CHF 53.2 millions.

Une distribution stable

CHF 52.7 millions sont disponibles pour la distribution du bénéfice. Le fonds verse à nouveau au 1^{er} octobre 2021 une distribution exonérée d'impôt à la source de CHF 13.50 par part aux investisseurs pour l'exercice 2020/2021. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier au 30 juin 2021 s'élève à 2.3%. Cela correspond à un avantage de rendement par rapport au rendement des obligations de la Confédération de 2.5%.

Changements au parc immobilier

Au cours de l'exercice, l'immeuble sis Via Nova 95-101 à Domat/Ems a été vendu et un bien commercial avec 8 000 m² de surface utile situés Tössfeldstrasse 35-37 à Winterthour a été acquis. L'immeuble située dans un emplacement de choix a été construit il y a 30 ans. Aucun investissement majeur n'est à prévoir dans les 10 à 15 prochaines années. Il faut ensuite planifier la transformation en logements. Au 30 juin 2021, le nombre des immeubles du portefeuille est donc resté constant à 129, tandis que le nombre de logements a diminué de 3 762 à 3 728. Par contre, la surface commerciale a augmenté, passant de 39 935 m² à 47 327 m². En termes de valeur vénale, un peu moins de la moitié des immeubles est située dans le canton de Zurich.

La valeur vénale des immeubles augmente de 7.3%

L'augmentation de la valeur vénale du portefeuille de 7.3%, à CHF 1 810 millions, s'explique pour moitié par des investissements dans le portefeuille et des acquisitions et pour moitié par des changements liés au marché. Les fonds de CHF 103 millions provenant de l'augmentation de capital de l'automne 2020 seront affectés à la réalisation des projets prévus et à des acquisitions. En outre, une partie des prêts à court terme a été remboursée, ce qui a entraîné une diminution du taux d'endettement de 25.0% à 20.5%.

Performance de 20.4%

Au 30 juin 2021, la fortune nette de l'IMMOFONDS a augmenté de 14.2% pour atteindre CHF 1 290.0 millions. Le nombre de parts en circulation a augmenté de 9.1% à 3 511 544 et la valeur d'inventaire par part a augmenté, passant de CHF 351.00 à CHF 367.35. La demande de parts en bourse est élevée. Corrigé de l'augmentation de capital réalisée en octobre 2020, le cours a augmenté de 17.7% à CHF 590.00 au cours de l'exercice. La capitalisation boursière



a augmenté à CHF 2 071.8 millions. Les investisseurs ont réalisé une performance de 20.4% avec les parts de l'IMMOFONDS.

Renoncement aux sources de chauffage à base d'énergie fossile prévu d'ici à 2045

L'analyse énergétique des immeubles qui a été conduite pour la première fois, a démontré des émissions directes (Scope 1) moyennes pour le portefeuille de 16.9 kg CO₂e par m² de surface de référence énergétique. Un programme de réduction des émissions de CO₂ devrait permettre de diviser par deux ces émissions à l'horizon 2030 et d'arriver à une valeur nette nulle d'ici à 2045. «Afin d'atteindre ces objectifs, il est prévu de renoncer totalement aux sources d'énergie fossiles, qui représentaient encore 80% de l'énergie thermique au cours de l'exercice écoulé», déclare Gabriela Theus. Les énergies renouvelables sont d'ores et déjà utilisées pour les nouvelles constructions et les rénovations. Des investissements significatifs supplémentaires seront nécessaires dans les prochaines années pour le remplacement des chauffages à combustible fossile, ainsi que pour les rénovations énergétiques et pour le courant solaire.

Projets de valorisation et de densification

De nombreux projets sont prévus pour les prochains mois et viendront continuer de densifier et valoriser le portefeuille. Des rénovations d'envergure ainsi que des transformations et des nouvelles constructions concernent trois immeubles à Zurich dans les rues Bombachstrasse, Regensdorferstrasse et Konradstrasse, les immeubles situés Blumenweg à Aarau, à Wil ainsi que Verger L'Ecuyer 8-10 à Hauterive, mais aussi le projet d'envergure Wankdorfcity 3 à Berne.