



Très bon résultat opérationnel d'IMMOFONDS

05-09-2023

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.

Etapes 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.