

Communiqué de presse

IMMOFONDS / Rapport annuel 2023/2024

Exercice réussi pour IMMOFONDS

La valeur vénale des immeubles d'IMMOFONDS a augmenté de 7.0% au cours de l'exercice 2023/2024, pour atteindre CHF 2 325.1 millions. Les revenus locatifs ont augmenté de 3.4%, passant à CHF 86.0 millions. Avec la distribution inchangée de CHF 13.50 par part, les investisseurs obtiennent un rendement sur distribution de 2.5% au cours de clôture du 30 juin 2024. L'augmentation de capital prévue d'un montant d'environ CHF 150 millions commencera le 17 septembre 2024.

Zurich, le 5 septembre 2024 – IMMOFONDS peut se réjouir d'un exercice réussi. Par rapport à l'année précédente, le revenu a augmenté de 3.8% pour atteindre CHF 86.6 millions. La croissance est principalement due aux revenus locatifs plus élevés, qui ont augmenté de 3.4% à CHF 86.0 millions. Les facteurs décisifs ont été les ajustements des loyers liés au taux d'intérêt de référence, les recettes supplémentaires résultant des achats des 24 derniers mois et l'achèvement des projets. Le résultat opérationnel des immeubles s'est amélioré à CHF 76.9 millions (+2.6%). En raison notamment de la hausse des taux d'intérêt hypothécaires, le revenu net a reculé de 2.4% pour atteindre CHF 46.3 millions. Le résultat total a augmenté de 28.5% pour atteindre CHF 112.0 millions contre CHF 87.1 millions l'année précédente.

La valeur vénale du portefeuille augmente de 7%

Fin juin 2024, la valeur vénale du portefeuille immobilier a augmenté de 7.0% pour atteindre CHF 2 325.1 millions, ce qui correspond à une hausse de CHF 152.6 millions. Le portefeuille existant a ainsi été revalorisé de 4.7%. Cela reflète les revenus plus élevés des immeubles IMMOFONDS, leur bonne situation et la qualité du portefeuille. Au 30 juin 2024, la fortune nette d'IMMOFONDS a augmenté de 4.5% pour atteindre CHF 1 498.5 millions. La valeur d'inventaire d'une part est passée de CHF 408.35 à CHF 426.75.

ESG: progrès de la décarbonation

La décarbonation du portefeuille est restée un objectif important au cours de l'exercice 2023/2024. La part des sources d'énergie non fossiles (énergies renouvelables) dans la consommation a atteint 28%. Les chiffres clés environnementaux ayant été calculés selon la méthode REIDA, ce chiffre n'est pas directement comparable à celui de l'année précédente. Les émissions de CO₂ par mètre carré de surface de référence énergétique sont de 17.4 kg CO₂e (scopes 1 + 2). Il faut s'attendre à des progrès significatifs dans le bilan énergétique et les émissions de CO₂ dans les années à venir.

Rendement des placements de 8.1%

IMMOFONDS versera à nouveau au 18 septembre 2024 une distribution de CHF 13.50 par part aux investisseurs pour l'exercice 2023/2024. Les parts d'IMMOFONDS seront négociées ex-dividende le 16 septembre 2024. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier au 30 juin 2024 s'élève à 2.5%. Cela correspond à un avantage de rendement de 1.9% comparé au rendement des obligations de la Confédération à la même date.

Les parts d'IMMOFONDS ont clôturé l'exercice 2023/2024 avec un cours boursier de CHF 534 (-1.1%). Au cours de l'exercice, la performance s'est élevée à 1.5% (contre 6.5% l'année précédente) et le rendement des placements a atteint 8.1% (contre 6.5% l'année précédente).

Perspectives positives

IMMOFONDS est sur la bonne voie avec la stratégie définie et est confiant pour l'évolution de l'exercice en cours 2024/2025. Les revenus locatifs augmenteront en raison de la récente acquisition et de l'achèvement des nouvelles constructions à Zurich et Aarau. De plus, les adaptations de loyers effectuées en raison de l'augmentation du taux d'intérêt de référence auront un impact sur les recettes tout au long de l'année. Du côté des dépenses, la baisse des coûts de financement aura un effet positif. La direction du fonds prévoit un résultat annuel supérieur à celui de l'année précédente, ce qui permettra une distribution au niveau de l'année précédente. Le grand projet Wankdorfcity 3 à Berne et d'autres projets d'envergure occuperont intensivement la direction du fonds au cours des prochaines années.

L'augmentation de capital prévue commencera le 17 septembre 2024

La direction du fonds Immofonds Asset Management AG conduira, sur la période du 17 septembre 2024 au 23 septembre 2024, 12 h 00 HAEC, une augmentation de capital pour IMMOFONDS d'environ CHF 150 millions.

Les fonds supplémentaires sont notamment destinés à la deuxième étape de construction du grand projet Wankdorfcity 3 à Berne. Par ailleurs, les fonds seront utilisés pour mettre en œuvre les mesures ESG déjà prévues ainsi que d'autres petits projets de construction dans le portefeuille, et pour réduire l'endettement.

«L'émission prévue permet aux investisseurs actuels et nouveaux de participer à un portefeuille immobilier solide et à l'un des projets de construction urbaine les plus innovants de Suisse. Avec Wankdorfcity 3, nous réinterprétons la cohabitation urbaine: nous créons de l'espace pour environ 500 appartements et quelque 3 000 emplois, ainsi que des espaces verts et de loisirs à différents niveaux. Grâce à ce projet et à d'autres investissements durables dans le portefeuille du fonds, nous réalisons un potentiel de valeur et de rendement futur auquel les investisseurs peuvent participer», explique Gabriela Theus, Directrice d'Immofonds Asset Management AG.

L'augmentation de capital doit avoir lieu tout en maintenant les droits de souscription des parts existantes. Un (1) droit de souscription est attribué à chaque part existante. Dix droits de souscription donnent droit à l'acquisition d'une (1) nouvelle part (rapport de souscription 10:1). Les droits de souscription seront négociables du 17 septembre 2024 au 23 septembre 2024 à la bourse suisse SIX Swiss Exchange. Le jour de référence pour l'attribution des parts est le 16 septembre 2024 après la clôture des échanges. A partir du 17 septembre 2024, les parts existantes d'IMMOFONDS seront négociées ex-droits de souscription.

Dans le cadre de l'augmentation de capital, 351 154 nouvelles parts au maximum seront donc émises. Le prix de souscription s'élève à CHF 425.00 net par nouvelle part d'IMMOFONDS.

Dans l'hypothèse où tous les droits de souscription ont été exercés et que l'augmentation de capital est menée à bien dans son intégralité, il en résultera un volume de transactions d'environ CHF 150 millions. Ces nouvelles parts sont des parts de distribution pour l'exercice 2024/2025 qui a débuté le 1^{er} juillet 2024. Le prix d'émission a été fixé conformément au contrat de fonds (cf. § 17). Le nombre précis des nouvelles parts à émettre sera fixé à l'issue de l'expiration du délai de souscription et la libération interviendra le 27 septembre 2024.

La direction du fonds a informé dès le 7 juin 2024, par le biais d'un communiqué de presse (communiqué ad hoc selon l'art. 53 RC) sur le site Internet www.immofonds.ch et la plateforme de publication

www.swissfunddata.ch, de l'augmentation de capital prévue et a maintenant fixé les conditions d'émission:

Données clés relatives à l'augmentation de capital et calendrier indicatif

Volume d'émission	Maximum CHF 149,24 millions
Rapport de souscription	10:1 10 droits de souscription donnent droit à l'acquisition d'une (1) nouvelle part
Nombre de parts existantes	3 511 544
Nombre de nouvelles parts	351 154 au maximum
Prix d'émission par part	CHF 425.00 net par nouvelle part
Jour de référence de l'attribution des droits de souscription	16.09.2024 (après la clôture des échanges)
Négoce des droits de souscription	Du 17.09.2024 au 23.09.2024
Délai de souscription	Du 17.09.2024 au 25.09.2024, 12 h 00 HAEC
Publication du nombre précis de nouvelles parts à émettre	26.09.2024
Libération des parts	27.09.2024
Cotation / 1 ^{er} jour de négoce des nouvelles parts	27.09.2024 sur SIX Swiss Exchange
Numéro de valeur / ISIN / symbole ticker des droits de souscription	137427409 / CH 1374274095 / IM1
Numéro de valeur / ISIN / symbole ticker des parts	977 876 / CH 000 977 876 9 / IM
Direction du fonds	Immofonds Asset Management AG, Zurich
Banque dépositaire	Banque Cantonale de Zoug, Zoug
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
Experts et expertes en estimation	KPMG SA, Zurich

Les modalités de réalisation de l'augmentation de capital peuvent être consultées en détail dans le prospectus d'émission 2024. Tous les documents pertinents relatifs à l'augmentation de capital sont disponibles sur www.swissfunddata.ch et gratuitement sur www.immofonds.ch. Les modalités de règlement de l'augmentation de capital publiées dans le prospectus font foi.

Présentation pour les investisseurs

La direction du fonds présentera les comptes pour 2023/2024 à l'occasion d'un «Lunch» des investisseurs le 5 septembre 2024 à 11 h 00. L'évènement aura lieu à «Zunfthaus zur Zimmerleuten» à Zurich. Inscriptions à l'adresse ir@immofonds.ch.

Calendrier financier

Jeudi, 5 septembre 2024, 11 h 00 – 13 h 30 Zunfthaus zur Zimmerleuten, Zurich	«Lunch» des investisseurs Présentation de l'exercice 2023/2024 aux investisseurs (en allemand)
Lundi, 16 septembre 2024	Détachement du dividende
Mercredi, 18 septembre 2024	Date de valeur de la distribution

**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 2.3 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 suburbain. 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

Clause de non-responsabilité

Ce communiqué de presse est considéré comme une publicité conformément aux dispositions de la loi sur les services financiers (LSFin). Le présent communiqué de presse (i) ne constitue ni un prospectus au sens des art. 35 et suivants LSFin, ni une fiche d'information de base au sens des art. 58 et suivants LSFin, ni un prospectus simplifié ou des informations clés pour les investisseurs (documents d'informations clés pour l'investisseur, DICI) au sens de la loi suisse sur les placements collectifs (LPCC) ou un prospectus d'émission selon le règlement de cotation de la bourse suisse ou d'un autre système de négoce et (ii) ne peut pas être proposé ou rendu accessible au public d'une autre manière, en Suisse ou depuis la Suisse. Le présent communiqué de presse s'adresse exclusivement à des destinataires domiciliés en Suisse pour une utilisation personnelle et ne doit pas être totalement ou partiellement reproduit, modifié, distribué ou transmis à d'autres destinataires sans l'autorisation d'Immofonds Asset Management AG. Ce communiqué de presse ne représente ni une offre ni une recommandation de souscription ou de restitution de parts de fonds, mais sert exclusivement à des fins d'information. Les seuls documents déterminants pour une décision d'investissement, comme le prospectus de l'émission et le prospectus avec contrat de fonds intégré, peuvent être obtenus gratuitement auprès d'Immofonds Asset Management AG (Rämistrasse 30, 8001 Zürich). Les investissements dans des produits financiers sont liés à différents risques, dont la perte potentielle du capital investi (perte totale). Immofonds Asset Management AG ne répond d'aucune éventuelle perte ni d'aucun éventuel dommage (direct, indirect ou subséquent) découlant de la distribution du présent document ou de son contenu, ou en lien avec ladite distribution. Ce communiqué de presse ne s'adresse pas à des personnes dont le domicile et/ou le siège social se situe en dehors de la Suisse. Il ne doit notamment pas être remis ou mis à disposition de personnes américaines (y compris les personnes morales) au sens de l'US Securities Act ou des réglementations fiscales américaines ni distribué aux Etats-Unis d'Amérique (USA). Il en va de même pour l'ensemble des Etats et pays dans lesquels l'IMMOFONDS est interdit. La même chose vaut pour l'ensemble des Etats et pays dans lesquels il est interdit de proposer l'IMMOFONDS.



IMMOFONDS / Chiffres-clés annuel 2023/2024

(No de valeur. 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9)

Données de référence	30.06.2024	30.06.2023	Variation
N° de valeur 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9	3 511 544	3 511 544	0.0%
Nombre de parts en circulation	426.75	408.35	4.5%
Valeur d'inventaire par part en CHF	418.00	400.00	4.5%
Prix de rachat par part en CHF	580.00	582.00	-0.3%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	485.00	448.50	8.1%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	534.00	540.00	-1.1%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	25.1%	32.2%	-22.0%
Agio / disagio			
	1 626.0	1 557.9	4.4%
Compte de fortune (en millions de CHF)	2 325.1	2 172.5	7.0%
Prix de revient des immeubles	2 348.9	2 196.2	7.0%
Valeur vénale des immeubles			
Fortune totale du fonds	597.2	538.9	10.8%
Dette portant intérêt	25.7%	24.8%	3.5%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	1.63%	1.60%	2.2%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	3.49	4.16	-16.0%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	1 498.5	1 434.0	4.5%
Fortune nette du fonds	1 875.2	1 896.2	-1.1%
Capitalisation boursière			
	86.0	83.2	3.4%
Compte de résultat (en millions de CHF)	1.8%	2.0%	-10.1%
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	6.2	5.4	14.2%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	0.0	0.0	0.0%
Frais d'entretien usuels et de réparation	46.3	47.5	-2.4%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	2.3	-100.0%
Revenu net	65.6	37.4	75.4%
Gains et pertes de capital réalisés	112.0	87.1	28.5%
Gains et pertes de capital non réalisés			
Résultat total			
	13.50	13.50	0.0%
	2.5	2.5	0.0%
Rendement et performance en %	102.3	99.9	2.4%
Distribution du dividende par part en CHF	7.8	6.2	24.9%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) au cours du 30.06.	5.4	4.5	19.3%
Coefficient de distribution au 30.06.	8.1	6.5	24.9%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.5	6.5	-77.7%
Rendement du capital investi (ROIC)	72.4	73.2	-1.1%
Rendement de placement	0.63	0.65	-2.0%
Performance	0.76	0.73	4.5%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)			
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	30.06.2024	30.06.2023	Variation
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	93.3	97.3	-4.1%
	27.8	30.0	-7.3%
	44 867	42 825	4.8%
Indices environnementaux²⁾	115.5	105.0	10.0%
Taux de couverture en % SRE	6 781	8 709	-22.1%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	16.2	15.7	3.2%
Consommation d'énergie en MWh (exclus électricité consommée par le locataire)	17.4	21.3	-18.3%

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

²⁾ Selon circulaire 04/2022 et 06/2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; calcul selon REIDA; valeurs se rapportant à l'année 2023

³⁾ Scope 1+2, valeur de l'année précédente adaptée

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.