

Communiqué de presse

Rapport annuel au 30 juin 2020

IMMOFONDS avec bon résultat

La valeur vénale des biens immobiliers d'IMMOFONDS a augmenté de 5.3% au cours de l'exercice 2019/2020 pour atteindre 1 687.1 millions de CHF. Les revenus locatifs ont augmenté de 1.9% à 76.1 millions de CHF et le revenu net de 0.8% à 45.8 millions de CHF. La distribution reste stable à 13.50 CHF par part. IMMOFONDS prévoit une augmentation de capital d'environ 100 millions de CHF à l'automne 2020.

Zurich, le 7 septembre 2020 – «Près de 90% des revenus du fonds proviennent d'usages résidentiels et n'ont donc pas été affectés par la pandémie mondiale de coronavirus», explique Gabriela Theus, directrice du fonds. 85 locataires ont été concernés par les mesures prises par le Conseil fédéral pour lutter contre le coronavirus. Un accord a pu être conclu jusqu'à fin juin 2020 avec la majorité des locataires. En moyenne, les locataires concernés ont bénéficié d'une dispense de 40% du loyer pendant deux mois. Le taux de pertes sur loyers a ainsi augmenté de 0.5% et s'élevait à 4.7%. Au cours de l'exercice, les revenus locatifs ont augmenté de 1.9% pour atteindre 76.1 millions de CHF.

Pour financer les acquisitions, l'endettement externe a augmenté de 24.2%, à 25.0%. Malgré la hausse de l'endettement externe, les coûts de financement ont diminué, car les taux d'intérêt moyens et les taux d'intérêt fixe ont diminué. En revanche, les dépenses d'entretien ont augmenté. Le résultat net a augmenté de 0.8% à 45.8 millions de CHF et le résultat total est passé de 78.3 millions de CHF à 78.4 millions de CHF. Le fonds verse ainsi au 30 septembre 2020 une distribution de 13.50 CHF par part aux investisseurs pour l'exercice 2019/2020 et maintient ainsi la distribution au même niveau pour la vingtième fois consécutive. La distribution est exonérée d'impôt à la source.

Les investissements renforcent le portefeuille

Durant l'exercice, IMMOFONDS a investi 8.9 millions de CHF dans des transformations et des rénovations. Au cours de l'exercice, IMMOFONDS a acquis trois immeubles comptant 64 appartements à Lausanne, à Fribourg et à Zurich pour un montant total d'investissement de 33.9 millions de CHF. À l'origine, tous les immeubles acquis datent des années 1950 et 1960 et sont entièrement loués. La vente des unités d'étage d'Unterentfelden a généré un produit de 4.0 millions de CHF. La direction du fonds a par ailleurs décidé de vendre l'immeuble situé Via Nova à Domat Ems.

La valeur vénale augmente de 5.3%

À la fin de l'exercice, le fonds détenait 129 immeubles d'une valeur vénale de 1 687.1 millions de CHF. Les biens immobiliers se situent pour l'essentiel dans les agglomérations de Suisse alémanique, notamment dans la région de Zurich. L'augmentation de la valeur vénale de 5.3%, soit 84.7 millions de CHF, s'explique pour moitié par les changements liés au marché et pour moitié par les investissements dans de nouveaux biens immobiliers et l'évolution du parc.

Performance de 13.9%

Au 30 juin 2020, la fortune nette d'IMMOFONDS a augmenté de 3.2% pour atteindre 1 129.8 millions de CHF. Comme le nombre de parts en circulation est resté constant à 3 218 915, la valeur d'inventaire par part a augmenté, passant de 340.15 CHF à 351.00 CHF. Le cours en Bourse des parts a augmenté de 10.9% au cours de l'exercice pour atteindre 515.00 CHF. Les investisseurs ont réalisé une performance de 13.9% avec les parts IMMOFONDS.

Augmentation de capital prévue d'environ 100 millions de CHF

IMMOFONDS a plusieurs projets d'optimisation et de densification du portefeuille en perspective. Le permis de construire a été accordé pour le nouveau bâtiment de remplacement de 32 appartements sur la Regensdorferstrasse de Zurich, mais il n'est pas encore définitif. Le début des travaux est prévu pour 2021. IMMOFONDS prévoit une construction supplémentaire de huit logements sur la Bom bachstrasse de Zurich. Le début des travaux est prévu pour début 2021 et les logements pourront être occupés à l'automne 2021. La planification test pour le site de Wankdorfcity 3 à Berne a été achevée au printemps 2020. IMMOFONDS, en tant que superficiaire et la Bourgeoisie de Berne, en tant superficiante, veulent transformer dans les prochaines années cette zone commerciale en un quartier d'habitation et de travail urbain. La réalisation est prévue au plus tôt à partir de 2023. Pour faire avancer ces projets, IMMOFONDS prévoit d'augmenter son capital d'environ 100 millions de CHF à l'automne. «Nous utiliserons les capitaux entrants pour exploiter les possibilités existantes de revalorisation interne du portefeuille immobilier et procéder à de nouvelles acquisitions», explique Gabriela Theus, directrice du fonds.

AG für Fondsverwaltung change le nom

Lors de l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 4 septembre 2020, le actionnaires d'AG für Fondsverwaltung ont décidé de changer le nom pour l'appeler désormais Immofonds Asset Management AG. La présence conjointe de la direction du fonds et des fonds sous la marque IMMOFONDS offre un potentiel des synergies et permet de renforcer la position sur le marché.

À propos d'IMMOFONDS

Fondé en 1955, IMMOFONDS fait partie des dix plus grands fonds immobiliers cotés en Bourse de Suisse. Le fonds investit exclusivement dans des valeurs immobilières suisses, principalement dans des immeubles d'habitation résistants à la conjoncture et situés dans des centres urbains et des agglomérations présentant un potentiel de croissance économique. La croissance qualitative du portefeuille immobilier est au cœur de la politique de placement. L'objectif de placement déclaré du Fonds est la conservation de la substance à long terme avec distribution d'un rendement attrayant.

Les parts d'IMMOFONDS sont cotées au SIX Swiss Exchange: Valeur 977 876, symbole Ticker IM, ISIN CH 000 977 876 9. Immofonds Asset Management AG, en tant que direction du fonds et gestionnaire d'actifs, gère et développe le portefeuille d'IMMOFONDS avec prudence stratégique. Elle dispose d'experts en immobilier reconnus disposant d'une longue expérience et d'un savoir-faire étendu sur le marché immobilier suisse

Autres informations

Immofonds Asset Management AG
Gabriela Theus, directrice
+41 44 511 99 30
gabriela.theus@immofonds.ch

Chiffres-clés IMMOFONDS (Valor 977 876 / Ticker IM / ISIN CH 000 977 876 9)

Données de référence	30.06.2020	30.06.2019	Variation
Nombre de parts en circulation	3 218 915	3 218 915	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	351.00	340.15	3.2%
Prix de rachat par part en CHF	344.00	333.00	3.3%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	562.50	466.75	20.5%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	423.00	399.50	5.9%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	515.00	464.50	10.9%
Ratio cours-bénéfice (P/E Ratio)	21.2	19.1	10.8%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 317.9	1 275.1	3.4%
Valeur vénale des immeubles	1 687.1	1 602.4	5.3%
Fortune totale du fonds	1 704.7	1 611.6	5.8%
Dette portant intérêt	422.5	387.0	9.2%
Ratio d'endettement en % de la valeur vénale des biens	25.0%	24.2%	3.7%
Fortune nette du fonds	1 129.8	1 094.9	3.2%

Compte de résultat (en millions de CHF)

	2019/2020	2018/2019	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	76.1	74.7	1.9%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	4.7%	4.2%	11.4%
Frais d'entretien usuels et de réparation	5.0	4.4	12.5%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	45.8	45.4	0.8%
Gains et pertes de capital réalisés	0.6	0.6	1.1%
Gains et pertes de capital non réalisés	32.0	32.3	-0.8%
Résultat total	78.4	78.3	0.1%

Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant)	2.6	2.9	-9.8%
Coefficient de distribution	95.0	95.7	-0.8%
Rendement des fonds propres (ROE)	7.2	7.4	-3.3%
Rendement du capital investi (ROIC)	5.0	5.2	-3.7%
Rendement de placement	7.5	7.7	-3.2%
Performance	13.9	10.5	32.0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73.3	75.2	-2.5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV))	0.65	0.66	-0.9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV))	0.69	0.72	-4.5%

¹ L'effet lié au coronavirus a été pris en compte comme perte sur loyers lors du calcul du ratio.

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.