

## Communiqué de presse

---

*Rapport semestriel au 31 décembre 2020*

### **L'IMMOFONDS augmente son revenu net de 10.7%**

**Au premier semestre 2020/2021, le revenu net de l'IMMOFONDS a augmenté de 10.7% pour atteindre CHF 24.7 millions. La valeur vénale du portefeuille a augmenté de 3.0%, passant à CHF 1 737.4 millions. Avec l'augmentation de capital conclue à l'automne, le fonds a bénéficié d'environ CHF 100 millions pour continuer à développer son portefeuille.**

Zurich, le 16 février 2021 – Malgré la pandémie de coronavirus persistante, l'IMMOFONDS s'est développé de manière satisfaisante au cours du premier semestre de l'exercice 2020/2021. L'orientation conséquente du fonds sur les immeubles résidentiels qui représentent une part de 80% a fait ses preuves et assure des rendements stables. Les revenus locatifs ont augmenté de 2.2% pendant la période sous revue, passant à CHF 38.9 millions. La hausse est principalement due aux nouveaux immeubles achetés en 2020 et à la mise en service de l'immeuble rénové à Cham. En revanche, la location des surfaces commerciales et de bureaux s'est révélée compliquée. Le taux de perte de loyers a augmenté durant la période sous revue par rapport à l'année précédente, passant de 3.9% à 4.2%, en tenant compte des délimitations liées aux pertes dues au coronavirus.

Les charges totales ont été légèrement inférieures à l'année précédente, le revenu net a augmenté de 10.7%, passant à CHF 24.7 millions. La vente de l'immeuble situé Via Nova à Domat/Ems a généré un bénéfice de CHF 3.3 millions qui s'est répercuté de manière positive sur le résultat global du fonds augmentant de 20.8% pour atteindre CHF 28.5 millions. Au 31 décembre 2020, le portefeuille comptait 129 immeubles avec une valeur vénale de CHF 1 737.4 millions, ce qui correspond à une augmentation de 3.0%.

#### **Une réserve de projets intéressante**

Deux projets qui contribueront à la densification interne et à la valorisation du portefeuille sont en cours de réalisation à Zurich. Dans la Bombachstrasse 4a-h, le permis de construire a été octroyé pour un bâtiment complémentaire comportant huit logements. Les travaux débiteront au printemps 2021 et les logements devraient être disponibles en fin d'année. Le permis de construire pour un bâtiment neuf de substitution de 32 logements sur la Regensdorferstrasse 63-69 est définitif. Après un retard de six mois lié à un recours, les travaux débiteront en octobre 2021 et les logements seront disponibles à partir de juillet 2023. A Berne, un projet de référence urbain a été élaboré pour le projet Wankdorfcity 3. Un concours de projets est prévu lors d'une prochaine étape. Neuf bâtiments pour une surface au sol totale d'environ 100 000 m<sup>2</sup> sont prévus sur le site. Le début des travaux des premiers bâtiments est prévu à partir de 2023.

#### **Performance de 11.8%**

Lors de l'augmentation de capital en octobre 2020, 292 629 parts ont été émises permettant au fonds de recevoir CHF 103 millions. Ces derniers doivent être utilisés en vue d'exploiter les possibilités existantes de revalorisation du portefeuille immobilier et aux fins de nouvelles acquisitions. Par ailleurs, des prêts à court terme ont été remboursés. Le taux de financement tiers a ainsi baissé de 25.0% à 22.3%. En octobre, le fonds a versé CHF 13.50 par part aux investisseurs. Sur la base du cours boursier du 30 juin 2020, il s'agit d'un rendement sur distribution de 2.6%. Les parts de

l'IMMOFONDS ont clôturé l'année avec un cours boursier de CHF 533.50 par part. La performance de la période sous revue s'élevait à 11.8%.

### **A propos de l'IMMOFONDS**

L'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 résidentiels 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 de l'IMMOFONDS sont cotées à la bourse suisse SIX Swiss Exchange: code VALOR 977 876, symbole boursier 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 de l'IMMOFONDS selon une stratégie prudente. La société s'appuie sur des experts en immobilier disposant d'une longue expérience et d'un vaste savoir-faire sur le marché immobilier suisse.

### **Informations complémentaires**

Immofonds Asset Management AG

+41 44 511 99 30 / [info@immofonds.ch](mailto:info@immofonds.ch)

Gabriela Theus, Directrice / [gabriela.theus@immofonds.ch](mailto:gabriela.theus@immofonds.ch)

**Chiffres clés IMMOFONDS / code VALOR 977 876 / ISIN CH 000 977 876 9**  
(chiffres non vérifiés)

Chiffres clés	31.12.2020	30.06.2020	Changement
Nombre de parts en circulation	3 511 544	3 218 915	9.1%
Valeur d'inventaire par part en CHF	345.70	351.00	-1.5%
Prix de rachat par part en CHF	339.00	344.00	-1.5%
Cours le plus haut (période sous revue) en CHF	547.00	562.50	-2.8%
Cours le plus bas (période sous revue) en CHF	489.50	423.00	15.7%
Dernier cours boursier au jour de référence en CHF	533.50	515.00	3.6%
Agio/disagio en %	54.3%	46.7%	16.3%

**Compte de fortune en millions de CHF**

Prix de revient des immeubles	1 367.6	1 317.9	3.8%
Valeur vénale des immeubles	1 737.4	1 687.1	3.0%
Fortune globale du fonds	1 753.2	1 704.7	2.8%
Capitaux de tiers	387.2	422.5	-8.4%
Taux de financement tiers en % de la valeur vénale des immeubles	22.3%	25.0%	-11.0%
Fortune nette du fonds	1 214.0	1 129.8	7.5%

Compte de résultat en millions de CHF	1er semestre 2020/2021	1er semestre 2019/2020	Changement
Revenus locatifs (revenus bruts générés)	38.9	38.0	2.2%
Taux de perte de loyers en % <sup>1</sup>	4.2	3.9	7.5%
Entretien ordinaire et réparations	2.8	2.8	0.0%
Entretien extraordinaire	0.0	0.1	-68.0%
Revenu net	24.7	22.3	10.7%
Gains et pertes en capital réalisés	3.3	0.6	427.4%
Gains et pertes en capital non réalisés	0.5	0.6	-28.5%
Résultat global	28.5	23.6	20.8%

**Rendement et performance en %**

Distribution par part en CHF <sup>2</sup>	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement direct) au cours du 30.06	2.6	2.9	-9.6%
Taux de distribution	95.0	95.7	-0.7%
Rendement des capitaux propres (ROE) 1 <sup>er</sup> semestre	2.5	2.2	14.5%
Rendement du capital investi (ROIC) 1 <sup>er</sup> semestre	1.7	1.6	6.7%
Rendement de placement 1 <sup>er</sup> semestre	2.4	2.2	10.4%
Performance 1 <sup>er</sup> semestre	11.8	11.3	4.2%
Marge d'exploitation (marge EBIT)	73.8	73.9	-0.1%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> [GAV])	0.32	0.32	-0.5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> [MV])	0.31	0.34	-8.3%

<sup>1</sup> L'impact du coronavirus a été pris en compte dans le calcul du chiffre clé comme perte de loyer.

<sup>2</sup> Distribution de l'exercice précédent.

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.