

## R

Rapport annuel au 30 juin 2021

### Bon exercice pour IMMOFONDS

**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  
crus, des rénovations et des transformations», note Gabriela Theus, directrice de Immofonds Asset Management AG.

#### 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 di

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<sup>er</sup>

Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier au

30 juin

des obligations de la Confédération de 2.5%.

#### Changements au parc immobilier

Au -101 à Domat/Ems a été vendu et un bien commercial avec 8 000 m<sup>2</sup> de surface utile situés Tössfeldstrasse 35-37 à Winterthur a été acquis. Immeuble située dans un emplacement de choix a été construit il y a 30 ans. Aucun investissement majeur 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 m<sup>2</sup> à 47 327 m<sup>2</sup>. 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%

tié par des investissements dans le portefeuille et des acquisitions et pour moitié par des changements liés au marché.

tomne 2020 seront affectés à la réalisation des projets prévus et à des acquisitions. En outre, une



partie des prêts à c  
ment de 25.0% à 20.5%.

### Performance de 20.4%

CHF 1 290.0 millions. Le nombre de parts en circulation a augmenté de 9.1% à 3 511 544 et la valeur

menté de 17  
CHF 2  
MOFONDS.

### Renoncement

### fossile prévu

qui a été conduite pour la première fois, a démontré des émissions directes (Scope 1) moyennes pour le portefeuille de 16.9 kg CO<sub>2</sub>e par m<sup>2</sup> de surface de référence énergétique. Un programme de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> devrait permettre de diviser par

ces objectifs, il est

«  
représentaient  
», déclare Gabriela Theus. Les éner-

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  
tructions concernent trois immeubles à Zurich dans les rues Bombachstrasse, Regensdorferstrasse et Konradstrasse, les immeubles situés Blumenweg à Aarau, à Wil ainsi que -10 à



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

tribuant un rendement attractif.

LOR 977 876, symbole boursier IM, ISIN CH 000 977 876 9. Immofonds Asset Manage-

immobilier suisse. des experts  
-faire sur le marché

### Informations complémentaires

Immofonds Asset Management AG  
Gabriela Theus, Directrice / +41 44 511 99 30 / [gabriela.theus@immofonds.ch](mailto:gabriela.theus@immofonds.ch)

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

<b>Données de référence</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>Variation</b>
Nombre de parts en circulation	3 511 544	3 218 915	9.1%
Valeur d'inventaire par part en CHF	367.35	351.00	4.7%
Prix de rachat par part en CHF	360.00	344.00	4.7%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	590.00	562.50	4.9%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	476.53	423.00	12.7%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	590.00	515.00	14.6%
Ratio cours-bénéfice (P/E Ratio)	20.1	21.2	-5.3%
Agio / disagio	60.6%	46.7%	29.7%

**Compte de fortune (en millions de CHF)**

Prix de revient des immeubles	1 373.1	1 317.9	4.2%
Valeur vénale des immeubles	1 810.0	1 687.1	7.3%
Fortune totale du fonds	1 827.0	1 704.7	7.2%
Dette portant intérêt	370.3	422.5	-12.4%
Ratio d'endettement en % de la valeur vénale des biens	20.5%	25.0%	-18.3%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.16%	1.15%	0.9%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	6.47	6.39	1.3%
Fortune nette du fonds	1 290.0	1 129.8	14.2%
Capitalisation boursière	2 071.8	1 657.7	25.0%

**Compte de résultat (en millions de CHF)**

	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>	<b>Variation</b>
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	78.4	76.1	3.1%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) <sup>1)</sup>	4.0%	4.7%	-14.1%
Frais d'entretien usuels et de réparation	5.7	5.0	14.7%
Frais d'entretien extraordinaires	0.1	0.0	1808.6%
Revenu net	47.9	45.8	4.7%
Gains et pertes de capital réalisés	3.4	0.6	480.5%
Gains et pertes de capital non réalisés	53.2	32.0	66.1%
Résultat total	104.5	78.4	33.3%

**Rendement et performance en %**

Distribution du dividende par part en CHF	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant)	2.3	2.6	-12.7%
Coefficient de distribution	99.0	95.0	4.2%
Rendement des fonds propres (ROE)	8.5	7.2	18.1%
Rendement du capital investi (ROIC)	6.2	5.0	23.5%
Rendement de placement	8.8	7.5	17.9%
Performance	20.4	13.9	47.0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.2	73.3	-1.6%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (GAV))	0.64	0.65	-0.9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> (MV))	0.61	0.69	-11.6%

Les données historiques de performance ne sont pas garanties des résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que la valeur des parts stisseur