



IMMOFONDS

asset management



IMMOFONDS clôture l'exercice avec d'excellents résultats

08-09-2025

La valeur vénale des immeubles d'IMMOFONDS a augmenté de 9.6% au cours de l'exercice 2024/2025, pour atteindre CHF 2 548.3 millions. Les revenus locatifs ont augmenté de 6.0% pour atteindre CHF 91.1 millions et le revenu net de CHF 51.7 millions a dépassé de 11.6% la valeur de l'exercice précédent. Avec la distribution inchangée de CHF 13.50 par part, les investisseurs obtiennent un rendement sur distribution de 2.2% au cours de clôture du 30 juin. La performance s'est élevée à 19.9%.

Zurich, le 8 septembre 2025 - «IMMOFONDS a réalisé un excellent résultat au cours de l'exercice 2024/2025», commente Gabriela Theus, directrice d'Immofonds Asset Management, à propos des résultats. Le travail intensif dans le domaine de la gestion d'actifs porte ses fruits. Au cours de l'exercice écoulé, la direction du fonds s'est concentrée sur le développement des immeubles en portefeuille d'IMMOFONDS. Le repositionnement des immeubles à usage commercial a nécessité une attention particulière. Il y a eu peu de changements dans le portefeuille. A Bâle, un immeuble à fort rendement a été acheté, et un petit immeuble résidentiel a été vendu à Saint-Gall.



Les revenus locatifs augmentent de 6.0%

Au total, IMMOFONDS a augmenté son résultat de 7.4% par rapport à l'année précédente, pour atteindre CHF 93.1 millions. Les revenus locatifs, qui ont progressé de 6.0% à CHF 91.1 millions, ont largement contribué à cette évolution. La part principale revient aux revenus locatifs, qui ont augmenté de 6.0% et s'élèvent à CHF 91.1 millions. Cette évolution des revenus locatifs est essentiellement due aux projets achevés et, à l'acquisition réalisée à Bâle (CHF 2.9 millions), ainsi qu'à la révision des loyers effectuée l'exercice précédent (CHF 1.7 million). Le taux de perte sur loyers est resté stable à un niveau bas de 1.7% (année précédente: 1.8%).

Le résultat net a augmenté de 11.6% à CHF 51.7 millions (année précédente: CHF 46.3 millions). À cela s'ajoute un gain en capital réalisé de CHF 1.6 million provenant de la vente de l'immeuble à Saint-Gall. Les gains et pertes non réalisés (évolution de la valeur du marché, y compris les impôts de liquidation) ont atteint CHF 82.1 millions (exercice précédent: CHF 65.6 millions). Le résultat total a augmenté de 21.0% pour atteindre CHF 135.5 millions (exercice précédent: CHF 112.0 millions).

La valeur vénale du portefeuille en hausse de 9.6%

La valeur vénale du portefeuille a augmenté de 9.6% fin juin 2025 pour atteindre CHF 2 543.8 millions. Près de la moitié de cette augmentation est attribuable aux investissements. «Le portefeuille existant a été réévalué de 5.5%, ce qui reflète la hausse des revenus des immeubles, leur bonne situation et la qualité du portefeuille», explique Gabriela Theus.

Distribution inchangée, forte performance

Le 18 septembre 2025, IMMOFONDS versera à nouveau CHF 13.50 par part pour l'exercice 2024/2025. Les parts seront négociées ex-dividende le 16 septembre 2025. Le rendement sur distribution basé sur le cours boursier au 30 juin 2025 s'élève à 2.2%.

À l'automne 2024, la direction du fonds a procédé à une augmentation de capital réussie qui a rapporté CHF 149.2 millions afin de financer la poursuite de la croissance, notamment les premières étapes de la construction de Wankdorfcity 3. Le nombre de parts est ainsi passé de 3 511 544 à 3 862 698.

Au 30 juin 2025, la fortune nette d'IMMOFONDS atteignait CHF 1 732.1 millions (exercice précédent: CHF 1 498.5 millions). La valeur d'inventaire d'une part a augmenté de 5.1%, passant de CHF 426.75 à CHF 448.40.

Les parts d'IMMOFONDS ont clôturé l'exercice 2024/2025 avec un cours boursier de CHF 616 (+15.4%). La performance a atteint 19.9 % (exercice précédent: 1.5 %), le rendement de placement s'est élevé à 8.5% (exercice précédente: 8.1%).



ESG: réduction des émissions de CO₂

Pour sa toute première participation au benchmark de durabilité GRESB, IMMOFONDS a obtenu d'emblée une note de quatre étoiles. La décarbonation du portefeuille a bien progressé au cours de l'exercice 2024/2025. La part des énergies renouvelables dans la consommation totale s'élevait à 33%. D'ici 2030, cette part doit atteindre 60%. Les émissions de CO₂ (scopes 1 + 2) ont baissé de 23.0% pour s'établir à 13.4 kg de CO₂e par m² de surface de référence énergétique. De nouveaux progrès sont attendus dans les prochaines années.

Perspectives

IMMOFONDS continuera à se concentrer sur les projets déjà en cours et prévus. Le projet Wankdorfcity 3 à Berne occupe une place centrale, et une grande partie des fonds levés lors de l'augmentation de capital y sera consacrée. «Le projet est en bonne voie. Les travaux de rénovation du bâtiment de magasin et de la Shedhalle sont en cours et seront achevés d'ici 2027. Le premier immeuble résidentiel de 40 appartements sera terminé à l'automne 2027», explique Gabriela Theus.

Si les projets à Prilly et à Bâle peuvent démarrer comme prévu, cela devrait représenter un montant d'investissements compris entre CHF 120 et 130 millions pour l'exercice 2025/2026. Le revenu locatif devrait légèrement dépasser la valeur de l'exercice précédent, surtout en raison des effets sur une année entière. En raison des investissements importants, l'endettement devrait être plus élevé et on peut donc s'attendre à une augmentation des charges financières. La direction du fonds prévoit une distribution inchangée.

Changement d'organe de révision et d'expert indépendant chargé des estimations

Pour des raisons de bonne gouvernance, la direction du fonds a décidé de changer d'organe de révision et d'expert indépendant chargés des estimations. Les mandataires actuels exercent leurs fonctions depuis plus de 10 ans. À partir de l'exercice 2025/2026, KPMG AG sera chargé de la révision et Jones Lang LaSalle AG (JLL) de l'évaluation du portefeuille immobilier.