

Communiqué de presse

IMMOFONDS / Rapport semestriel au 31 décembre 2025

IMMOFONDS affiche un résultat solide au premier semestre 2025/2026

Au cours du premier semestre 2025/2026, IMMOFONDS a encore augmenté ses revenus locatifs à CHF 46.2 millions, confirmant ainsi la stabilité de sa base de revenus. La valeur de la fortune totale du fonds a augmenté de 2.8% par rapport au 30 juin 2025, pour atteindre CHF 2.6 milliards, et la performance du fonds s'est élevée à 11.9%.

Zurich, le 23 février 2026 – Les revenus locatifs ont également évolué favorablement au cours du premier semestre 2025/2026, passant à CHF 46.2 millions (exercice précédent: CHF 45.5 millions). Au premier semestre, le taux de perte sur loyers est resté à un niveau bas, à 1.7% (exercice précédent: 1.7%). Le total des revenus a légèrement diminué par rapport à la même période de l'année précédente et s'est élevé à CHF 46.4 millions (exercice précédent: CHF 47.0 millions). Cela s'explique notamment par la suppression des revenus provenant des participations aux revenus courus, d'un montant d'environ CHF 1.2 million, car aucune augmentation de capital n'a eu lieu au cours de la période sous revue par rapport à l'année précédente. Le total des charges a diminué pour s'établir à CHF 20.4 millions (exercice précédent: CHF 20.9 millions). Au total, le revenu net et le résultat total se sont élevés à CHF 26.0 millions (exercice précédent: CHF 26.1 millions).

Portefeuille diversifié et rentable

La direction du fonds continue de se concentrer sur une gestion active et sur le renforcement de la qualité du portefeuille en développant les potentiels existants. Au quatrième trimestre 2025, le fonds a acquis un immeuble à usage mixte à Birsfelden, qui aura un impact sur le résultat au cours du second semestre de la période 2025/2026. Fin 2025, le portefeuille d'IMMOFONDS comptait 136 immeubles d'une valeur vénale de CHF 2.6 milliards (+2.8%), les variations étant principalement dues à l'acquisition à Birsfelden.

Les projets sont en bonne voie

Les travaux du grand projet Wankdorfcity 3 à Berne avancent comme prévu. D'ici 2029, environ 500 appartements et des espaces de bureaux et commerciaux pouvant accueillir 3 000 emplois seront construits. La Shedhalle existante et le bâtiment du magasin sont actuellement en cours de rénovation. Les travaux seront terminés d'ici mi-2027. Parallèlement, les travaux de génie civil pour les nouveaux bâtiments sont en cours. L'emménagement dans les premiers immeubles résidentiels est prévu pour le second semestre 2027.

À l'automne 2025, le fonds a obtenu des permis de construire pour des projets à Zurich (Konradstrasse), Lausanne (Chemin de Bonne-Espérance), Prilly (Avenue de Chantegrive) et La Tour-de-Peilz (Route de St-Maurice). Au total, ces projets permettront de créer environ 150 appartements. Les travaux de construction devraient débuter en 2026 et s'achever en 2028. D'autres projets ont été lancés et en sont au stade préliminaire de planification.

Pour l'immeuble situé à la Nansenstrasse à Zurich, une demande de permis de construire a été déposée en novembre 2025 pour une rénovation complète avec surélévation. À Uster, la rénovation énergétique de l'immeuble situé à la Brunnenwiesenstrasse/Oberlandstrasse a été achevée.

Durabilité – la décarbonisation reste une priorité

IMMOFONDS investit de manière durable et tient compte de l'orientation climatique et de l'intégration ESG dans ses approches d'investissement durable. Au cours du premier semestre 2025/2026, de nouvelles mesures ont été mises en œuvre pour décarboniser le portefeuille. Au total, des systèmes de chauffage durables ont été mis en service pour plus de 245 appartements et 6 installations photovoltaïques d'une puissance annuelle de près de 550 kWc.

En 2025, IMMOFONDS a participé pour la deuxième fois au benchmark de durabilité GRESB et a confirmé sa note de 4 étoiles avec 88 points (exercice précédent: 82 points).

Une performance solide

En septembre 2025, IMMOFONDS a de nouveau versé un dividende de CHF 13.50 par part, ce qui correspond à un rendement de distribution de 2.2% par rapport au cours de bourse du 30 juin 2025. Fin 2025, le cours de clôture s'élevait à CHF 676.00 par part (+9.7%). La performance pour le premier semestre 2025/2026 s'est élevée à 11.9%.

Les perspectives restent stables

La direction du fonds estime que l'acquisition de Birsfelden aura un impact positif sur les revenus. Dans l'ensemble, IMMOFONDS devrait enregistrer des revenus locatifs supérieurs à ceux de l'année précédente. En raison d'investissements substantiels dans des projets de construction existants et prévus, l'endettement va augmenter. La direction du fonds prévoit une distribution inchangée.

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 2.8 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 suburban. 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

Patrick Djizmedjian, Responsable communication / patrick.djizmedjian@immofonds.ch

Chiffres-clés IMMOFONDS 1^{er} semestre 2025/2026

(chiffres non vérifiés)

Données de référence	31.12.2025	30.06.2025	Variation
Nombre de parts en circulation	3 862 698	3 862 698	0.0%
Valeur d'inventaire par part en CHF	441.65	448.40	-1.5%
Prix de rachat par part en CHF	420.00	426.00	-1.4%
Cours en Bourse au plus haut (durant la période sous revue) en CHF	676.00	632.00	7.0%
Cours de Bourse au plus bas (durant la période sous revue) en CHF	617.00	518.00	19.1%
Dernier cours en Bourse à la date de référence en CHF	676.00	616.00	9.7%
Agio / disagio	53.1%	37.4%	42.0%

Compte de fortune (en millions de CHF)

Prix de revient des immeubles	1 793.7	1 741.9	3.0%
Valeur vénale des immeubles	2 600.1	2 548.3	2.0%
Fortune totale du fonds	2 643.0	2 571.0	2.8%
Dette portant intérêt	669.4	571.1	17.2%
Coefficient d'endettement en % de la valeur vénale des biens	25.7%	22.4%	14.9%
Taux d'intérêt moyen sur la dette portant intérêt	1.20%	1.37%	-12.4%
Durée résiduelle sur la dette portant intérêt en années	4.14	3.64	13.7%
Fortune nette du fonds	1 705.9	1 732.1	-1.5%
Capitalisation boursière	2 611.2	2 379.4	9.7%

Compte de résultat (en millions de CHF)	1er semestre 2025/2026	1er semestre 2024/2025	Variation
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	46.2	45.5	1.4%
Taux de perte sur loyers (perte de rendement) ¹⁾	1.7%	1.7%	2.7%
Frais d'entretien usuels et de réparation	3.4	3.7	-9.2%
Frais d'entretien extraordinaires	0.0	0.0	0.0%
Revenu net	26.0	26.1	-0.7%
Gains et pertes de capital réalisés	0.0	0.0	0.0%
Gains et pertes de capital non réalisés	0.0	0.0	0.0%
Résultat total	26.0	26.1	-0.7%

Rendement et performance en %

Distribution du dividende par part en CHF	13.50	13.50	0.0%
Rendement sur distribution (rendement au comptant) au cours du 30.06.	2.2	2.5	-13.3%
Coefficient de distribution au 30.06.	100.8	99.9	0.9%
Rendement des fonds propres (ROE)	1.5	1.6	-5.7%
Rendement du capital investi (ROIC)	1.1	1.2	-7.9%
Rendement de placement	1.6	1.7	-6.4%
Performance	11.9	13.4	-11.1%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72.1	73.0	-1.2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (GAV)) 1er semestre	0.31	0.31	-0.6%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF} (MV)) 1er semestre	0.32	0.36	-10.4%

Indices environnementaux²⁾

	31.12.2024	31.12.2023	Variation
Taux de couverture chaleur en % SRE	100.0	93.3	7.2%
Taux des agents énergétiques non fossiles en % de la consommation totale d'énergie (mix énergétique)	42.6	27.8	53.2%
Consommation d'énergie en MWh (exclus électricité consommée par le locataire)	44 305	44 867	-1.3%
Intensité énergétique en kWh par m ² SRE	100.9	115.5	-12.6%
Émissions de gaz à effet de serre en t CO ₂ e	5 878	6 781	-13.3%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m ² SRE, Scope 1	12.0	16.2	-25.9%
Intensité des émissions de gaz à effet de serre en kg CO ₂ e par m ² SRE, Scope 1+2	13.4	17.4	-23.0%

¹⁾ Comprend les vacances de la période et les variations des pertes sur débiteurs²⁾ Selon circulaire 04/2022 et 06 /2023 de l'Asset Management Association Switzerland, AMAS; indices non testés; calcul selon REIDA; valeurs se rapportant aux années civiles

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.