Pensimo

Pensimo Fondsleitung SA
Obstgartenstrasse 19
Case postale 246, 8042 Zurich

+41 44 518 02 00
pensimo.ch

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Rapport semestriel au 31 décembre 2022

Zurich, 27 février 2023 – **Le Swissinvest Real Estate Fund publie le rapport semestriel au 31 décembre 2022. Avec CHF 21,6 millions, les revenus locatifs se situent au niveau de l'année précédente. En raison notamment de la hausse du coût des emprunts, le résultat net de CHF 11,1 millions est inférieur de 2,4 % à celui de la même période de l'année précédente. La performance pour le premier semestre est de 7,2 % au bas mot. Durant la période de référence, un immeuble d'arrondissement a pu être acquis à Zurich-Wiedikon.**

Activité du portefeuille

Au 12 décembre 2022, un objet d'arrondissement sis Ruhestrasse 3 à Zurich a pu être acquis pour CHF 3,5 millions. L'immeuble est entièrement loué et a été rénové pour la dernière fois en 2011. Il complète les objets Ruhestrasse 5 et 7 se trouvant déjà dans le portefeuille dans l'optique d'un développement futur.

Le permis de construire pour l'immeuble de remplacement Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 à Zurich est attendu le premier semestre 2023. La nouvelle construction Obstgartenstrasse 12 et 14 à Kloten progresse selon les plans, l'emménagement étant toujours prévu pour l'automne 2023. Le projet de nouvelle construction « Les Sauvabelines » à Lausanne respecte le calendrier, l'emménagement étant prévu pour début 2024.

Indices rapport semestriel

La performance de Swissinvest Real Estate Fund pour les troisième et quatrième semestres 2022 s'élève à plus de 7,2 % (indice SWIIT: -0,3 %). Avec CHF 21,6 millions, les revenus locatifs se situent au niveau de la même période de l'année précédente, le rendement net en revanche a baissé de 2,4 %, à CHF 11,1 millions (année précédente: 11,4 millions). Le résultat global s'élève à CHF 11,1 millions (année précédente: 11,2 millions). Le quote-part de pertes sur loyer a pu être baissé de 4,21 % par rapport à la clôture de l'exercice 2021/22, à 3,66 %.

Une hausse de taux d'intérêt entraîne une augmentation du coût des emprunts

Entre juin et décembre 2022, la Banque nationale suisse a relevé son taux directeur de -0,75 %, à 1,0 % actuellement. Ensuite, pour le Swissinvest Real Estate Fund, la charge d'intérêts pour les crédits fixes à court terme a aussi augmenté de 0,35 %, à presque 1,4 %. La direction du fonds s'attend actuellement à un coût des emprunts de CHF 2,6 millions pour l'exercice en cours, ce qui correspond au double de l'année précédente (CHF 1,3 millions). Le niveau accru des taux d'intérêt entraînera probablement une hausse du taux de référence et par conséquent des revenus locatifs supérieurs, qui ne devraient toutefois pas échoir avant fin 2023.

La somme des rendements de baux, qui se basent sur un taux de référence de 1,25 %, s'élève à environ 59 %. À cela s'ajoutent 18 % basés sur un taux de 1,5 %. Le taux d'indexation des baux commerciaux indexés s'élève à tout juste 95 %.

Autres informations/renseignements

Dominik Schmid
Gestionnaire de fonds et de portefeuille

dominik.schmid@pensimo.ch
+41 44 518 02 00

Avis de non-responsabilité : l'achat et la vente des parts Swissinvest Real Estate Fund se négocient en bourse. Les prospectus avec contrat de fonds intégré ainsi que les rapports annuels et semestriels peuvent être téléchargés gratuitement à l'adresse indiquée ci-dessus ou sur le site www.swissinvest-fund.ch. Les parts de Swissinvest Real Estate Fund ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis. Les renseignements communiqués ci-dessus ne constituent pas des offres, ils sont fournis uniquement à des fins d'information. Les performances passées ne préjugent pas des évolutions futures.