

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Swissinvest accroît sensiblement les revenus locatifs et la valeur marchande – le dividende augmente

Zurich, 16 septembre 2026 – **Pensimo Fondsleitung AG publie le rapport annuel du fonds coté en bourse Swissinvest Real Estate Fund au 30 juin 2026. Les revenus locatifs progressent et atteignent CHF 54,9 millions (+ 11,2 %). Dans la ville de Zurich, deux immeubles de qualité ont été acquis pour un total de CHF 210 millions, apportant une contribution majeure au développement du portefeuille. La valeur marchande de ce dernier s'élève désormais à CHF 1,64 milliard (+ 17,8 %). Deux augmentations de capital, marquées par un taux de souscription de 100 % et un volume total de CHF 236,6 millions, viennent soutenir la poursuite de la croissance et renforcer l'assise financière du fonds.**

Les revenus locatifs progressent de 11,2 % – la valeur marchande de 17,8 %

Durant l'exercice 2025/26, les revenus locatifs ont augmenté de 11,2 %, à CHF 54,9 millions. La productivité accrue du fonds a permis une hausse du dividende de 10 centimes, à CHF 4,65 brut par part. La valeur marchande du portefeuille immobilier a progressé de 17,8 %, à CHF 1,64 milliard. Cela tient notamment aux acquisitions ciblées situées à des emplacements stratégiques et à l'évolution positive des valeurs marchandes. Le portefeuille comprend désormais 94 biens immobiliers, dont un immeuble en construction.

Deux acquisitions substantielles pour le portefeuille dans la ville de Zurich

Le Swissinvest Real Estate Fund a conclu, avec effet rétroactif au 1^{er} décembre 2025 et 15 décembre 2025, deux acquisitions substantielles situées dans les meilleurs emplacements de Zurich, avec un volume de placement de quelque CHF 210 millions au total. Il s'agit, d'une part, d'un immeuble résidentiel et commercial situé à Zurich-Wiedikon, entièrement rénové selon le standard Minergie®, qui affiche une valeur marchande de CHF 132 millions et comprend 53 appartements, 8 000 mètres carrés de surface commerciale et environ 190 places de stationnement. Le revenu locatif visé est de CHF 4,4 millions par an. D'autre part, un immeuble de bureaux a été acquis à Zurich-Oerlikon, détenu en copropriété avec la fondation de placement Pensimo (part Swissinvest: 50,1 %). Avec ses quelque 25 500 mètres carrés de surface louable, un revenu locatif visé de CHF 7,4 millions (part Swissinvest: CHF 3,7 millions), le bâtiment construit en 2002 et certifié Minergie offre à long terme la perspective d'une densification avec des appartements. En complément, un immeuble d'habitation directement attenant à un bien existant du portefeuille a été acquis à Bassersdorf, assurant des possibilités de développement à long terme. Ces acquisitions, qui viennent consolider le portefeuille en matière de qualité des emplacements et des biens immobiliers, contribuent directement à la productivité et offrent un potentiel de développement à moyen et long terme.

Désinvestissement positif et augmentations de capital entièrement souscrites

L'aliénation de l'immeuble situé Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18/18a à Wohlen (AG) a eu lieu dans le cadre de l'optimisation active du portefeuille, après que d'importants vices de construction avaient été détectés sur l'enveloppe du bâtiment, avec les risques que cela faisait peser sur les investissements. La vente s'est traduite par un gain en capital réalisé de CHF 1,9 million. Les fonds ainsi dégagés seront disponibles pour poursuivre l'optimisation du portefeuille. En novembre 2025 et mars 2026, la direction du fonds a procédé à deux augmentations de capital de CHF 236,6 millions au total, afin de financer la croissance qualitative. Les deux émissions ont été entièrement souscrites. Le coefficient d'endettement s'élevait à 18,8 % au 30 juin 2026.

Perspectives: croissance qualitative du portefeuille et optimisation

Le Swissinvest Real Estate Fund a finalisé le rachat d'Osterwalder Immobilien Zürich AG au 1^{er} juillet 2026. La transaction aura un impact sur la situation patrimoniale et financière ainsi que sur les résultats à partir de l'exercice 2026/27. Ce faisant, le fonds a acquis un portefeuille de grande qualité, composé de sept immeubles quasiment neufs ou rénovés à neuf dans la ville et la région de Zurich, avec un volume de placement de quelque CHF 150,6 millions et un revenu locatif visé d'environ CHF 4,84 millions. Les immeubles, qui sont majoritairement à usage résidentiel, offrent un potentiel de développement. Le financement est principalement assuré par le recours à des fonds étrangers. En parallèle, la direction du fonds étudie de nouvelles cessions sélectives d'immeubles dans le cadre de l'optimisation continue du portefeuille. Pour l'exercice 2026/27, la direction du fonds table sur un revenu locatif visé de quelque CHF 63 millions.

Autres informations/renseignements

Dominik Schmid	dominik.schmid@pensimo.ch
CEO Pensimo Fondsleitung AG	+41 44 518 02 00

Clause de non-responsabilité

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. Droits d'auteur © 2026 Pensimo Fondsleitung AG. Tous droits réservés.