

Communication événementielle au sens de l'art. 53 RC

Rapport annuel au 30 juin 2025 / Swissinvest annonce un exercice couronné de succès et étudie une augmentation de capital

Zurich, 11 septembre 2025 – Le Swissinvest Real Estate Fund publie le rapport annuel au 30 juin 2025. La valeur marchande du portefeuille immobilier s'élève à CHF 1,39 milliard (+7,7 % par rapport à l'année précédente). Les revenus locatifs ont progressé de quelque 8 % pour atteindre CHF 49,4 millions. La performance est de 13,4 % et le rendement des placements a nettement augmenté, à 6,38 %. Dans la période de référence, quatre immeubles avec un volume de près de CHF 50 millions ont pu être acquis, et la direction du fonds examine une émission avec un volume d'environ CHF 65 millions au quatrième trimestre 2025.

Activités du fonds et du portefeuille

Quatre acquisitions offrant un potentiel de développement

L'exercice écoulé, quatre immeubles d'un volume total de près de CHF 50 millions ont pu être acquis. Deux immeubles d'habitation comptant respectivement 24 et 16 appartements se trouvent à Dietikon (ZH), juste à côté de l'immeuble figurant déjà au portefeuille Birmensdorferstrasse 7-11, Schöneeggstrasse 145/147. La surface des terrains ainsi contigus s'élève à près de 9000 m² et offre à long terme un intéressant potentiel de développement. Afin de créer un regroupement, l'immeuble Hauptstrasse 5/5a a été acquis en complément à l'immeuble voisin déjà existant Kirchgasse 1/1a à Frenkendorf. Avec sept appartements et une surface commerciale, la maison plurifamiliale a été bâtie la même année et continuera d'être gérée comme un ensemble immobilier avec les deux autres maisons. Enfin, un immeuble de bureaux entièrement loué a aussi été acquis à Zurich-Albisrieden. Situé dans une zone résidentielle à quatre étages, il offre un potentiel d'utilisation et de reconversion correspondant, qui pourra être réalisé dans les années à venir.

Nouveaux bâtiments résidentiels à Zurich et Bâle-Campagne

Dans le cadre du projet de nouvelle construction Ruhestrasse 1 / Manessestrasse 204 à Zurich, les phases de démantèlement et de terrassement se sont achevées avec succès, et les travaux de construction commenceront cet automne. Dans l'état actuel des choses, la direction du fonds table sur un achèvement et une occupation des 30 appartements au printemps 2027. À Muttenz, les travaux de planification pour le projet de nouvelle construction Rennbahnklinik ont commencé, pour un emménagement prévu début 2029. Parallèlement aux acquisitions et aux projets de nouvelles constructions, plusieurs rénovations d'immeubles ont été engagées, poursuivies et finalisées. Au total, des investissements de l'ordre de CHF 13,4 millions ont été réalisés dans les immeubles du portefeuille et les projets de construction.

La réduction des émissions de CO₂ du portefeuille a pu se poursuivre: l'intensité des émissions de gaz à effet de serre se chiffre à 16 kg CO₂eq/m² SRE pour un degré de couverture de près de 97 %. Pour la première fois, le fonds a participé cette année au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Les résultats prévus pour octobre 2025 doivent enrichir à l'avenir les rapports de durabilité.

Résultat financier

Le portefeuille progresse et atteint 1,39 milliard, avec un financement externe modéré

Avec CHF 1,39 milliard au 30 juin 2025, la valeur marchande du portefeuille immobilier dépasse d'environ 7,7 % le niveau de l'année précédente (CHF 1,29 milliard). Ce chiffre reflète pour l'essentiel les investissements réalisés ainsi qu'une baisse du taux d'escompte liée au marché de 5 points de base, à 2,67 % (année précédente: 2,72 %).

Le coefficient d'endettement se situe à 23,9 %, avec une durée résiduelle de deux ans et près de cinq mois, sachant que le taux d'intérêt moyen a pu enregistrer une nette baisse de 61 points de base, à 1,06 % (année précédente: 1,67 %).

Le revenu locatif augmente – le résultat global progresse nettement, à 54,2 millions

Le revenu locatif s'élève à CHF 49,4 millions, soit une hausse de quelque 8 % par rapport à l'année précédente (CHF 45,6 millions). Le taux de pertes sur loyer a augmenté en raison de projets de construction en attente et en cours, pour atteindre 3,64 % (année précédente: 2,89 %). Près des trois quarts des revenus proviennent toujours de logements, puis 10,4 % de bureaux et enfin 4,9 % de surfaces de vente. Près de 5 % des revenus locatifs sont basés sur des baux avec un taux d'intérêt de référence de 1,25 %, 19 % sur un taux d'intérêt de référence de 1,5 % et 55 % sur un taux d'intérêt de référence de 1,75 % ou plus. Les autres revenus locatifs ne sont pas liés au taux d'intérêt de référence.

Le démantèlement planifié de l'immeuble Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 à Zurich (projet de construction «Utoplatz») entraîne, en raison de la décomptabilisation d'amortissements et de provisions constitués précédemment, une perte en capital de CHF 1,1 million. Dans le même temps, il en résulte un gain en capital non réalisé de CHF 1,5 million compte tenu de la valorisation du projet de construction. Au total, le résultat global augmente significativement, à CHF 54,2 millions (année précédente: CHF 22,8 millions).

Hausse du rendement des placements – stabilité du dividende

La performance en bourse s'élève à bien 13,4 %. Le rendement des placements s'est accru à 6,38 % (année précédente: 2,84 %) et la valeur nette d'inventaire est de CHF 164,46 par part (avant distribution, année précédente: CHF 159,11). Le dividende décidé par le conseil d'administration s'élève toujours à CHF 4,55 (brut, par part). Les parts du fonds seront négociées le 29 octobre 2025, ex-dividende. Le paiement aura lieu moyennant déduction de l'impôt anticipé le 31 octobre 2025. Il en résulte un rendement sur distribution de 2,16 % avec un coefficient de distribution de 94,1 %.

Étude d'une augmentation de capital

La direction du fonds étudie une augmentation de capital d'environ CHF 65 millions pour le quatrième trimestre 2025. L'afflux de capitaux est prévu pour des investissements dans des potentiels existants et des projets, le financement d'autres acquisitions ainsi que le remboursement à court terme de fonds étrangers. Les conditions exactes seraient communiquées ultérieurement.

Autres informations/reenseignements

Dominik Schmid
Directeur

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

Présentation pour investisseurs / renseignements

Le 11 septembre 2025 à 9h00, la direction du fonds présentera le rapport annuel lors du Pensimo Investors' Update 2025 à l'ORBIZ Josef Zurich, Josefstrasse 214a, 8005 Zurich.