

Swissinvest
Real Estate Fund

Rapport annuel

2024
/ 25

Des informations et explications générales sur le fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Fund (Swissinvest) se trouvent dans le prospectus avec contrat de fonds intégré. Cette publication et d'autres peuvent être commandées gratuitement à tout moment auprès de Pensimo Fondsleitung AG, Zurich, téléphone +41 44 518 02 00, ou téléchargées via www.pensimo.ch comme fichier PDF.

Restriction de vente: les parts de ce fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées sur le territoire des USA.

01	Concernant Swissinvest	04
06	Aperçu	
08	Organisation	
09	Indices	
02	Du portefeuille	10
03	Rapport d'activité	16
18	Activités du portefeuille	
19	Durabilité	
21	Commentaire sur les comptes annuels	
25	Informations sur le portefeuille	
04	Rapport financier	28
29	Compte de fortune au 30 juin	
30	Compte de résultat du 1 ^{er} juillet au 30 juin	
31	Coefficient d'endettement	
32	Autres informations et communications	
05	Liste des immeubles et terrains	34
06	Audit légal	42
44	Rapport des experts chargés des estimations	
46	Rapport succinct de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs	

Concernant Swissinvest

01

Indépendant, flexible, fiable

Fonds de placement immobilier

Coté en bourse

Rentable

Swissinvest est le fonds immobilier indépendant du groupe Pensimo. Des investisseurs orientés vers le long terme profitent de la flexibilité et de la distribution constante du fonds coté à la bourse suisse SIX.

Swissinvest Real Estate Fund (SREF) investit dans des biens immobiliers suisses solides. Il se concentre sur des immeubles d'habitation de classe moyenne particulièrement indépendants de la conjoncture. Son portefeuille, qui a une valeur marchande actuelle de quelque 1,39 milliard de francs suisses, est largement diversifié régionalement et optimisé en permanence. Cela permet d'augmenter durablement la substance et la productivité des investissements.

Aperçu

Dans l'exercice 2024/25, Swissinvest se situe, avec une performance de 13,4 %, légèrement au-dessus de la valeur de l'année précédente (11,1). Avec CHF 49,4 millions, les revenus locatifs sont environ 8 % supérieurs à ceux de la même période de l'année précédente. La valeur marchande du portefeuille immobilier s'élève à CHF 1,39 milliard (+7,7 %).

2006
✱

issu de l'unification des deux
fonds immobiliers Immovit et
Swissinvest

93
objets

Portefeuille

1,39
milliard
de CHF

Valeur marchande

6,38 %

Rendement des placements

49,4
millions
de CHF

Revenu locatif

13,38 %

Performance

4,55
CHF

Distribution

3,64 %

Taux de vacance

Organisation

Direction du fonds

Pensimo Fondsleitung AG
Zurich

Conseil d'administration

Andri Mengiardi,
Coire, président

Othmar Stöckli,
Zoug, vice-président

David Naef,
Uitikon Waldegg

Roman von Ah,
Zurich

Direction

Dominik Schmid
Zurich, président de la direction

Felix Holzer
Wallisellen, membre de la direction

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG
Zurich

Experts chargés de l'estimation

Wüest Partner AG
Zurich

Experts chargés des estimations accrédités

→ **Ivan Anton**
→ **Stefan Meier**

Organe de révision

Deloitte AG
Zurich

Délégation de tâches partielles

La gérance des immeubles est déléguée aux sociétés suivantes:

- **Regimo Aarau AG, Aarau**
- **Regimo Bâle AG, Bâle**
- **Regimo Bern AG, Berne**
- **Régimo Genève SA, Genève**
- **Régimo Lausanne SA, Lausanne**
- **Regimo St. Gallen AG, Saint-Gall**
- **Regimo Zug AG, Zoug**
- **Regimo Zurich AG, Zurich**

Ces entreprises disposent d'une expérience de longue date dans la gérance d'immeubles. L'exécution précise des mandats est régie par les contrats entre la direction du fonds et les différentes sociétés de gestion.

Pour le surplus, la direction du fonds a délégué différentes tâches partielles de l'administration du fonds à Pensimo Management AG à Zurich. Il s'agit de tâches dans les domaines Soutien administratif de la gestion de portefeuille, Finances et comptabilité, Fiducie immobilière et Informatique.

La tâche «Compliance» est déléguée à un compliance officer indépendant. Au sein du bureau schochauer ag, avocats à Saint-Gall, Maître Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL.M., est désigné comme responsable de mandat, et Maître Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, comme suppléant. Cette étude d'avocats se distingue par une longue expérience dans le droit des fonds de placement. L'exécution précise du mandat est régie par un contrat entre la direction du fonds et schochauer ag.

Indices

Données de référence		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Parts en circulation	Quantité	5 638 327	5 285 932	5 285 932
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹⁾	CHF	164,46	159,11	159,23
Prix de rachat par part	CHF	161,00	156,00	156,00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	219,50	199,00	195,70
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	188,00	164,50	164,00
Dernier cours boursier à la date de référence 30.06.	CHF	210,50	192,50	178,00
Agio ²⁾	%	27,99	20,98	11,79

Compte de fortune

Fortune totale du fonds	CHF	1 399 259 863	1 294 959 919	1 234 807 719
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 390 791 000	1 291 830 000	1 233 096 000
Coefficient d'endettement ^{2) 3)}	%	23,86	25,27	21,50
Fortune nette du fonds	CHF	927 278 131	841 052 077	841 695 446

Compte de résultat

Revenus locatifs	CHF	49 395 552	45 623 941	43 096 097
Rendement	CHF	25 663 358	24 054 863	24 023 985
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	6 116 471	5 172 197	6 052 012
Taux de perte de loyers ²⁾	%	3,64	2,89	3,90

Rendement, performance²⁾

Distribution par part	CHF	4,55	4,55	4,55
Rendement sur distribution	%	2,16	2,36	2,56
Coefficient de distribution	%	94,10	97,55	104,01
Rendement sur fonds propres (ROE)	%	6,45	2,71	0,49
Rendement du capital investi (ROIC)	%	4,34	2,19	0,55
Rendement des placements	%	6,38	2,84	0,37
Performance exercice ^{4) 5)}	%	13,38	11,10	4,95
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	66,25	68,48	70,93
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0,60	0,58	0,60
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	0,69	0,76	0,79

1) Commissions exclusives.

2) Indices selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13 septembre 2016 (état: 31 mai 2022).

3) Charge maximale permise: l'ensemble des immeubles ne peut être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale (art. 96 al. 1 OPCC).

4) La performance de l'année civile s'élève en 2024 à 16,08 %, en 2023 à 3,98 % et en 2022 à -14,78 %.

5) La performance historique ne constitue pas un indicateur pour la performance actuelle ou future. Les données relatives à la performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.

Du portefeuille

02



Nouveau jardin naturel dans le cadre du développement du portefeuille

Durabilité

Rénovation

Construction de logements

Photos: Osterhage Riesen Architekten





En 2025, le deuxième printemps après son achèvement, le jardin naturel de l'Obstgartenstrasse à Kloten est pour la première fois en pleine floraison. Dans le cadre de la rénovation et du complément à cet immeuble d'habitation des années 60, Swissinvest a créé non seulement 50 % d'appartements en plus, mais aussi un nouvel environnement biodiversifié avec gestion intelligente de l'eau ainsi que des herbes, baies et fruits pour les habitants.





Profil du projet

L'immeuble de Kloten ZH datant des années 60 était composé de 24 appartements dans trois bâtiments. L'un a été rénové en 2021, et deux remplacés en 2023 par une nouvelle construction. L'immeuble offre aujourd'hui 37 appartements modernes et un environnement biodiversifié réaménagé.

Évolution du fonds

[Facts & Figures](#)[Activités du fonds](#)

En novembre 2024, Swissinvest a procédé avec succès à une nouvelle augmentation de capital, ce qui a permis l'afflux de nouveaux fonds à hauteur de CHF 56,4 millions. Durant l'exercice 2024/25, la direction du fonds a acquis quatre immeubles d'une valeur totale de quelque 50 millions. En outre, elle a investi CHF 13,4 millions dans des constructions et des immeubles existants. La valeur marchande du portefeuille se situe au 30 juin 2025 à CHF 1391 millions, 7,7 % au-dessus du niveau de l'année précédente. Le rendement des placements est de 6,38 % (année précédente: 2,84) et la distribution stabilisée à CHF 4,55 par part.

Activités du portefeuille

Émission / Acquisition

Augmentation de capital et acquisitions réussies

En novembre 2024, la direction du fonds a procédé avec succès à une augmentation de capital. Le fonds a ainsi bénéficié d'un afflux de nouveaux capitaux à hauteur de CHF 56,4 millions, soit un taux de souscription de 100 %.

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, Schöneggstrasse 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 presque 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.

Activité de construction

Les projets de construction avancent comme prévu

Dans le cadre du projet de nouvelle construction Ruhestrasse 1 / Manessestrasse 204 à Zurich, les phases de déconstruction et de terrassement se sont achevées avec succès. En raison de la complexité du projet, le nettoyage des couches s'avère toutefois difficile, et pourrait entraîner des retards dans le pire des cas. 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 CHF 13,4 millions ont été réalisés dans les immeubles du portefeuille et projets de construction.

Durabilité

Stratégie

Engagement clair pour la durabilité

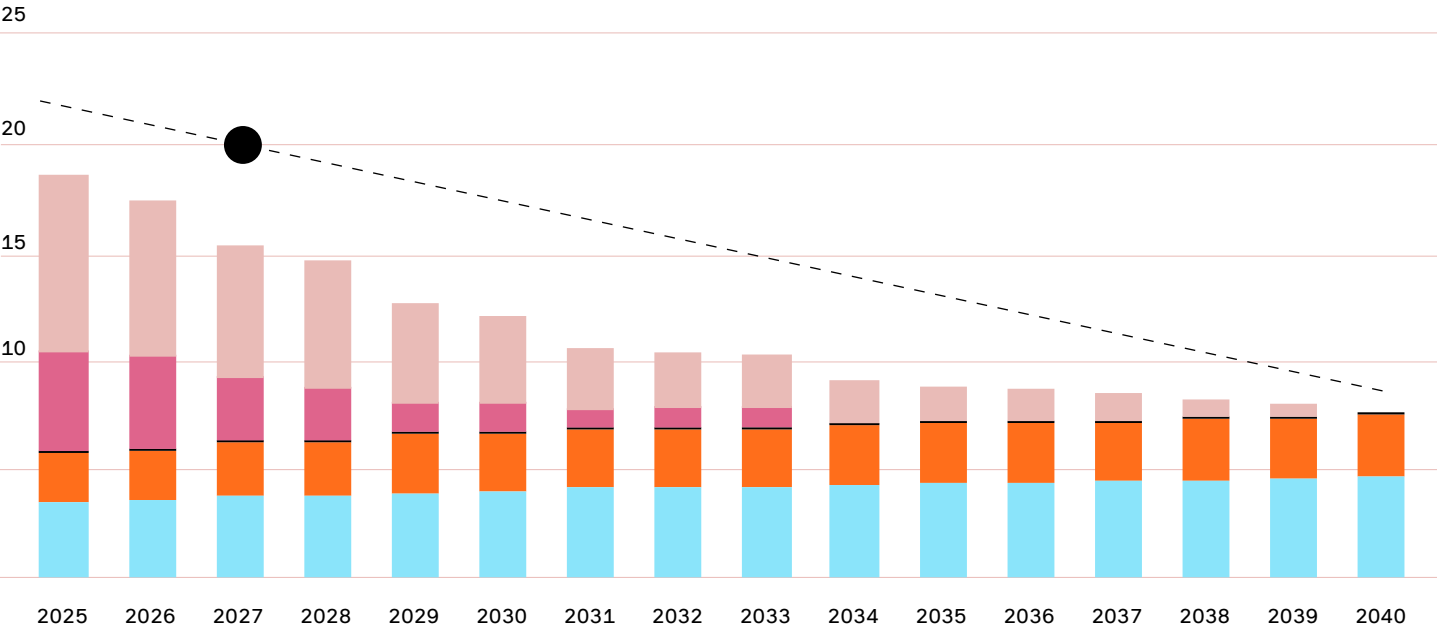
En juillet 2023, la première stratégie de durabilité de Swissinvest Real Estate Fund a été adoptée. Elle est régulièrement révisée par le conseil d'administration, et adaptée en cas de besoin. Elle se fonde sur les conditions-cadres réglementaires, les objectifs de durabilité de l'ONU, une analyse des parties prenantes, quinze principes de durabilité et une analyse de l'importance relative. Pour la mise en œuvre de la stratégie, douze accents ont été définis.

Trajectoire de réduction

Décarbonisation en point de mire

Avec la consécration de la neutralité climatique par la loi sur la protection du climat, Swissinvest est également tenu de présenter d'ici 2050 des émissions zéro net. En conséquence, la décarbonisation du portefeuille immobilier se trouvera ces prochains 20 à 25 ans au centre des efforts stratégiques.

Au moyen de la trajectoire de réduction, l'évolution des émissions de CO₂ par immeuble sera simulée au cours du temps et agrégée au niveau du portefeuille. Cela permet le contrôle et la vérification continus de la réalisation des objectifs. En cas de rénovations et de nouvelles constructions, on recourt systématiquement aux énergies renouvelables et la planification actuelle prévoit le remplacement progressif de toutes les sources d'énergie fossiles par des sources renouvelables d'ici 2040.



Émissions scopes 1 & 2 selon source de chauffage en kg CO₂eq/m² SRE

- Électricité
- Chauffage à distance
- Pellets
- Mazout
- Gaz
- Trajectoire de réduction scopes 1 & 2
- Objectif intermédiaire 2027: -20 % par rapport à 2021

La trajectoire de réduction a été créée avec l'outil «CO₂mpass». La méthodologie n'est pas directement comparable avec les indices environnementaux. Les émissions scope 2 (mix de courant et de chauffage à distance) sont constamment intégrées dans le modèle jusqu'en 2040, bien qu'elles devraient aussi se réduire au cours du temps en raison des efforts correspondants chez les fournisseurs.

Indices environnementaux ^{1) 2)}

L'intensité des émissions de CO₂ diminue

Le fonds participe chaque année au benchmark du CO₂ de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). Les derniers résultats au 31.12.2023 sont reproduits ci-après comme indices environnementaux.

Degré de couverture ³⁾	96,8 %
Mix énergétique ⁴⁾	
Mazout	19,2 %
Gaz	46,3 %
Chauffage urbain	18,2 %
Pompe à chaleur	3,8 %
Pellets	2,7 %
Électricité générale	10,2 %
Consommation d'énergie	22 763 MWh/a
Intensité énergétique ⁵⁾	105,5 kWh/m ² SRE
Émissions de gaz à effet de serre ⁶⁾	3 803 t CO ₂ eq
Intensité des émissions de gaz à effet de serre ^{5) 6)}	16 kg CO ₂ eq/m ² SRE

¹⁾ Indices selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13.09.2016 et circulaire AMAS 04/2022 «Indices environnementaux pour fonds immobiliers» du 31.05.2022, méthodologie selon REIDA.
²⁾ Les valeurs de consommation comprennent la consommation d'énergie thermique pour le chauffage et l'eau chaude ainsi que le courant général (= scope 2). Le courant des locataires n'est pas compris. Les valeurs de consommation sont corrigées climatiquement d'après les ETC (écarts de température cumulés) selon SIA 380: 2021, annexe F.
³⁾ Le degré de couverture correspond à la part de surface de référence énergétique avec énergie mesurée (énergie de chauffage acquise par le propriétaire ou la/le locataire).
⁴⁾ Part mix énergétique selon consommation d'énergie.
⁵⁾ La surface de référence énergétique (SRE) est multipliée par les facteurs de conversion spécifiques à l'utilisation de la surface louable suivants: habitations 1,22; bureaux 1,16; vente 1,12; dépôts 1,11; autres 1,12.
⁶⁾ Les équivalents CO₂ (CO₂eq) sont calculés selon la définition du «Greenhouse Gas Protocol».

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

La classification s'améliore encore

Sur les 92 immeubles existants, 89 disposent, avec une valeur marchande de CHF 1,3 milliard au 30 juin 2025, d'un CECB. Parmi ceux-ci, 46 immeubles, à savoir 59,7 % (année précédente: 55,8 %) des valeurs marchandes, disposent concernant l'énergie globale d'une classification CECB de C ou mieux (échelle de A = meilleure catégorie à G = pire catégorie). En ce qui concerne l'enveloppe du bâtiment, 28 immeubles, soit 39,2 % (année précédente: 33,4 %) des valeurs marchandes disposent d'une classification de C ou mieux. Les améliorations en matière d'énergie globale et d'enveloppe du bâtiment sont dues aux projets de rénovation et de nouvelles constructions conclus en cours d'exercice.

GRESB

Nouvelle participation au benchmarking établi

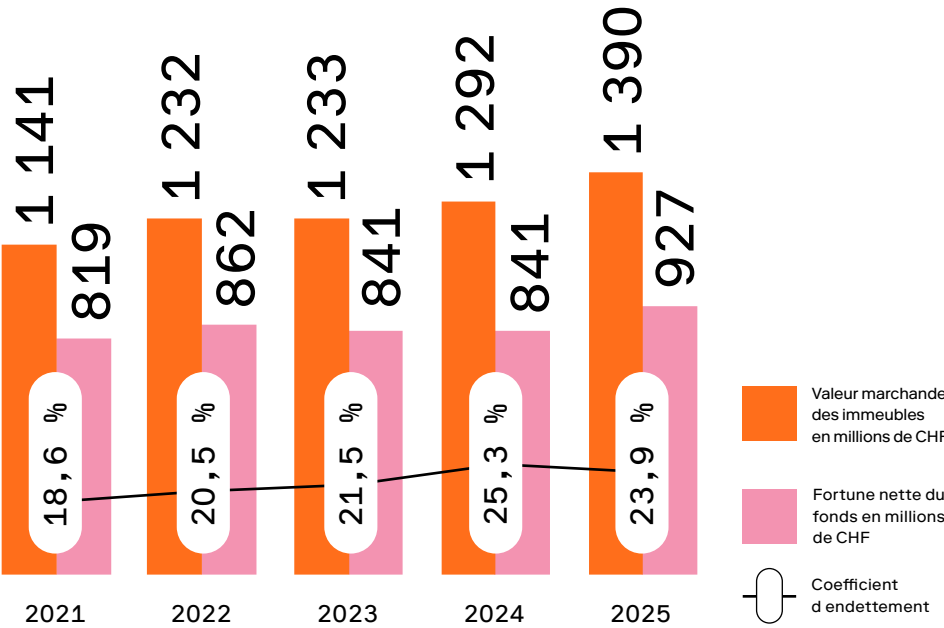
Au cours de l'exercice écoulé, Swissinvest a pour la première fois participé au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) pour la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024. Les résultats sont attendus pour l'automne 2025 et constituent la base du développement ciblé du reporting de durabilité au sein du fonds. Une première publication des résultats de la participation 2025 est prévue pour l'automne 2026.

Commentaire sur les comptes annuels

Compte de fortune

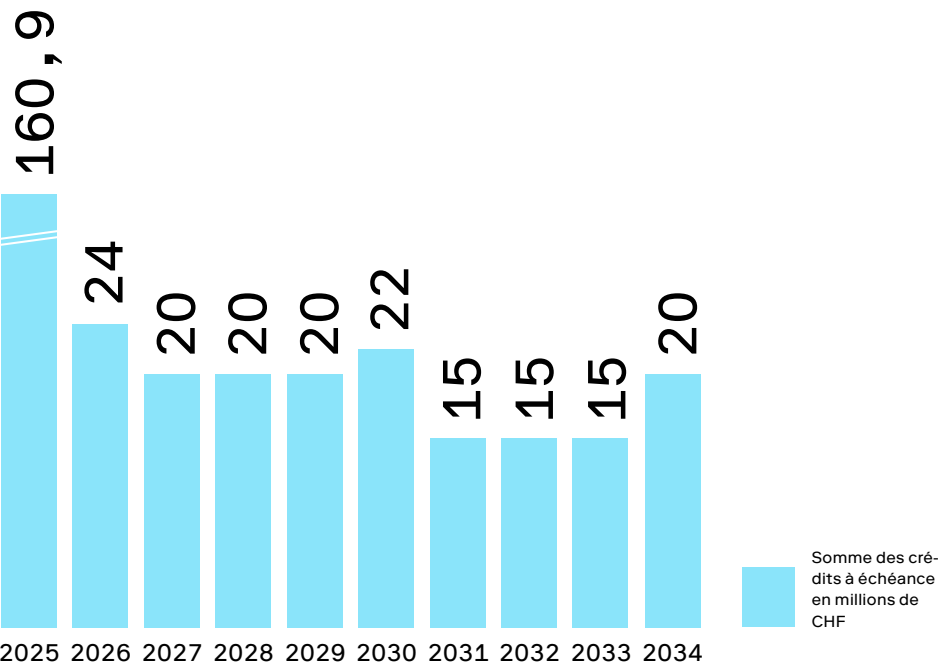
Valeurs marchandes et fortune nette du fonds en hausse

La somme des valeurs marchandes des portefeuilles se situe au 30 juin 2025 à CHF 1391 millions, quelque 7,7 % au-dessus du niveau de l'année précédente. Ceci est dû d'une part à l'activité d'investissement (acquisitions, projets de rénovation et de nouvelles constructions), et d'autre part aux valorisations des immeubles liées au marché. Le taux d'escompte réel moyen, pondéré en fonction du marché, a baissé l'exercice écoulé de cinq points de base en raison de l'environnement actuel du marché, à 2,67 % (année précédente: 2,72 %). Les taux d'escompte fixés individuellement par immeuble se situent entre 2,1 % et 3,2 % (année précédente: 2,1 % et 3,2 %). La valeur d'inventaire d'une part s'élève à CHF 164,46 (année précédente: CHF 159,11). Cela correspond à une croissance de 3,4 % et à une fortune nette du fonds de CHF 927 millions.



Financement externe modéré

À la fin de l'exercice, l'endettement hypothécaire s'élevait à CHF 331,9 millions, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 23,9 %. Près de la moitié des fonds étrangers se compose d'avances et de crédits fixes à court terme (CHF 160,9 millions / 48 %). Les CHF 171 millions restants (52 %) restants se composent d'hypothèques à taux fixe. Le terme s'articule comme suit:



En vertu des baisses de taux directeur de la Banque nationale suisse survenues au cours de l'exercice et de la stratégie de financement éprouvée de la direction du fonds à la plus courte des échéances, le taux d'intérêt moyen s'est réduit au 30 juin 2025 à 1,06 % (année précédente: 1,67 %). La durée résiduelle pondérée moyenne est de deux ans et près de cinq mois.

Compte de résultat

Revenus globaux et nets en hausse

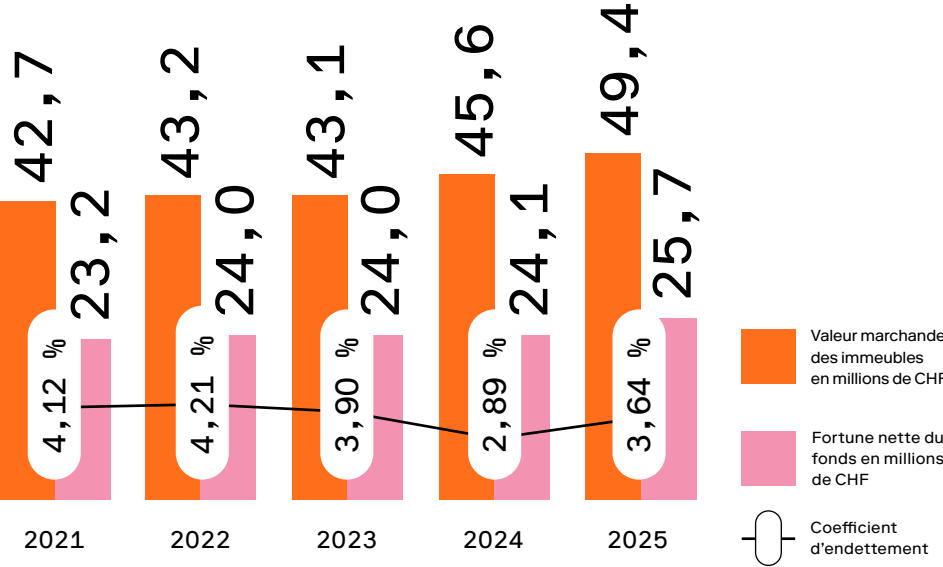
L'exercice écoulé 2024/2025, les revenus globaux s'élevaient à CHF 52,1 millions. Avec CHF 49,4 millions, les revenus locatifs ont à nouveau enregistré une nette croissance par rapport à l'année précédente (CHF 45,6 millions), principalement grâce aux projets de construction et acquisitions terminés. Notamment les nouveaux projets de construction en cours ont entraîné un taux de perte de loyers temporairement plus élevé de 3,64 % (année précédente: 2,89 %). Le rendement net s'élève à CHF 25,7 millions (année précédente: CHF 24,1 millions), CHF 1,6 million ayant été attribués aux provisions pour réparations futures. Le rendement brut (revenus locatifs visés à la date de référence du 30 juin 2025 / valeurs marchandes des immeubles du portefeuille) est de 3,79 % (année précédente: 3,86 %).

Dépenses d'entretien

CHF 6,1 millions, à savoir 12 % des revenus locatifs, ont été utilisés l'exercice écoulé pour l'entretien et les réparations ordinaires ainsi que l'entretien extraordinaire.

Résultat en hausse, dividende stable

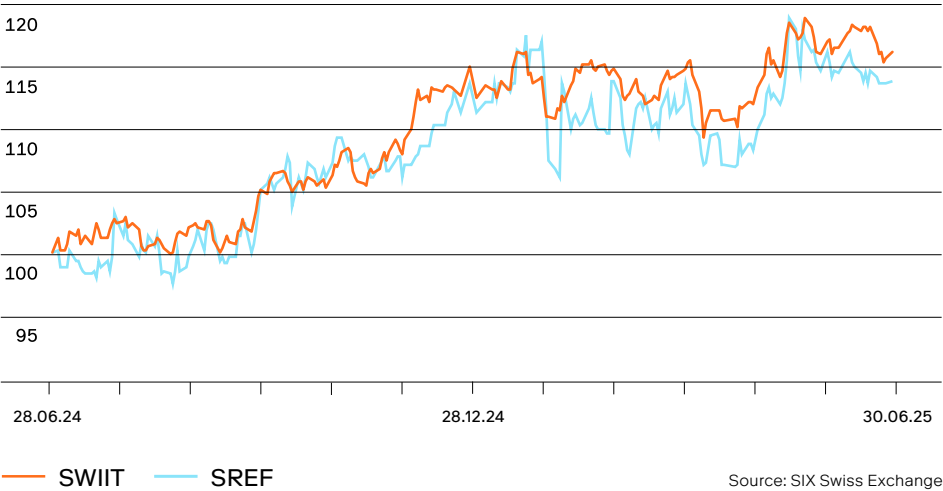
La déconstruction planifiée de l'immeuble Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 à Zurich (projet de construction «Utoplatz») entraîne, en raison de la décomptabilisation d'amortissements et de provisions constitués précédemment, une perte en capital de CHF 1,1 million. Dans le même temps, il en résulte un gain en capital non réalisé de CHF 1,5 million compte tenu de la valorisation du projet de construction. Sur l'ensemble du portefeuille, il en résulte en vertu des investissements réalisés et de l'évolution positive des valeurs marchandes un gain en capital non réalisé de CHF 29,6 millions (y c. modification impôts de liquidation). Le résultat global passe ainsi à CHF 54,2 millions (année précédente: CHF 22,8 millions). Le dividende s'élève toujours à CHF 4,55 (brut, par part), ce qui correspond à un coefficient de distribution de 94,1 %.



Performance

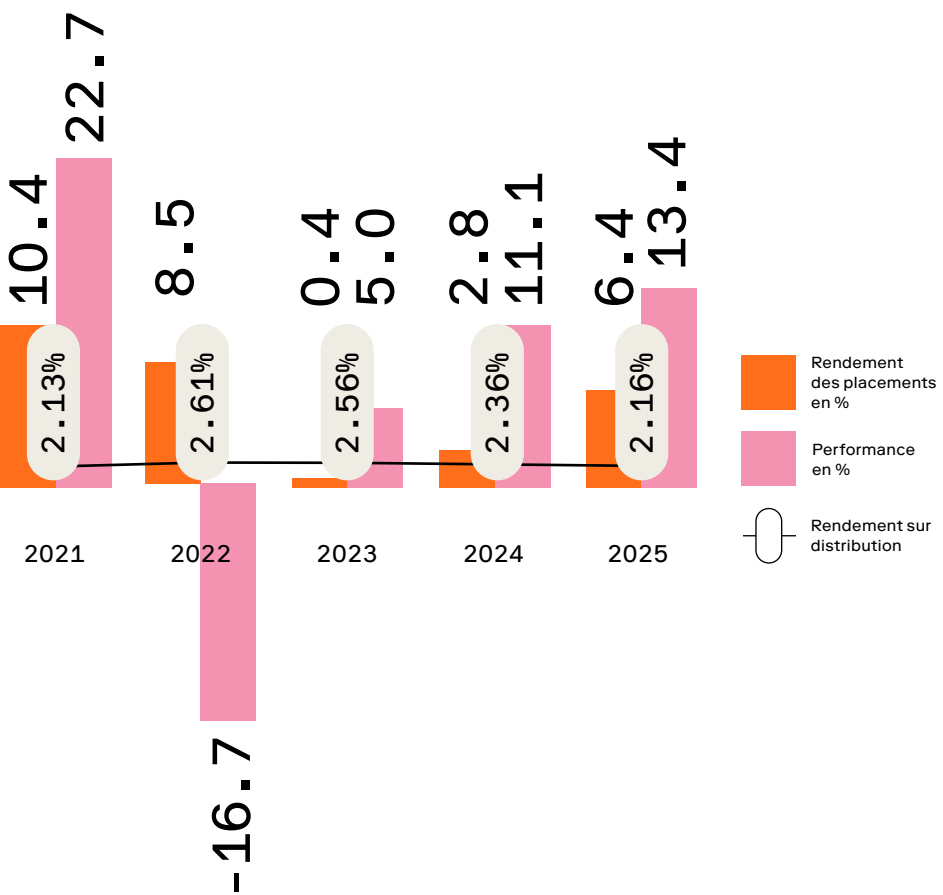
Évolution des cours légèrement inférieure à l'indice

La performance de Swissinvest s'élève pour l'exercice 2024/25 à plus de 13,4 %. Elle est ainsi légèrement inférieure à l'indice des fonds immobiliers SWIIT (Total Return Index) pour la même période (15,6 %).



Performance sur cinq ans supérieure à l'indice

Au cours des cinq dernières années, la performance cumulée s'élève à 35,0 % (SWIIT: 30,7 %). La performance annuelle moyenne sur cette même période atteint 6,2 % (SWIIT: 5,5 %).



Rendement des placements en nette hausse

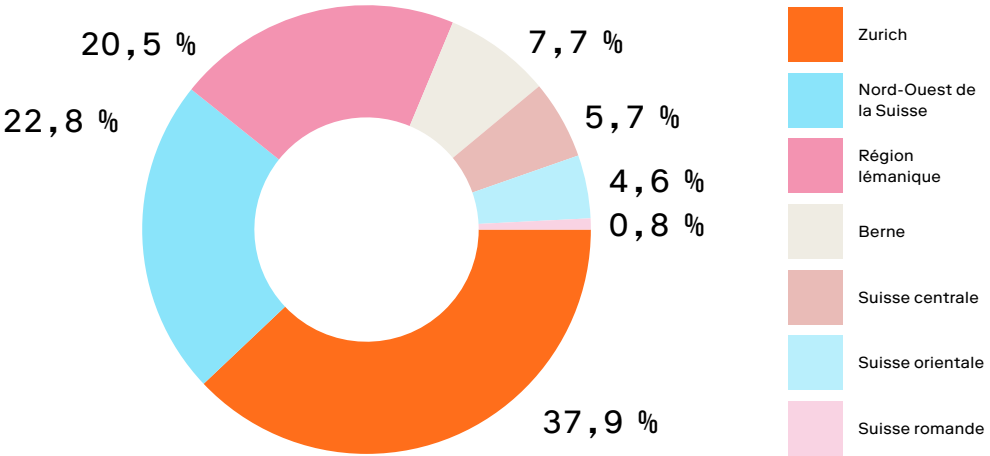
Le rendement des placements au 30 juin 2025 s'élève à 6,38 % (année précédente: 2,84 %) et le rendement de distribution se situe par rapport au cours final fin juin 2025 à 2,16 % (année précédente: 2,36 %).

Informations sur le portefeuille

Allocation géographique

Focalisation sur les régions à haut rendement

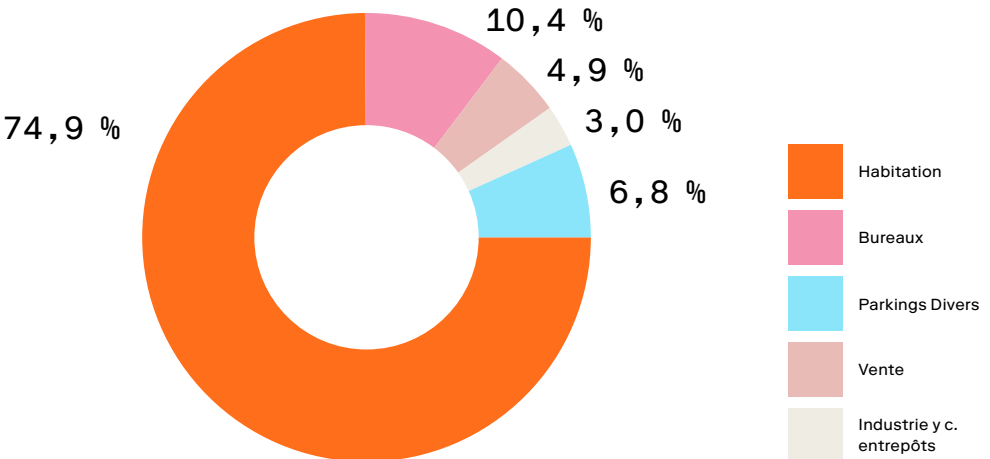
L'allocation (base: valeurs marchandes) est concentrée sur les zones de marché Zurich avec 37,9 % (année précédente: 35,8 %), Nord-Ouest de la Suisse avec 22,8 % (année précédente: 23,1 %) et région lémanique avec 20,5 % (année précédente: 21,6 %). 83,5 % des immeubles se trouvent dans les grandes villes ou les communes de leurs agglomérations. 11,0 % sont situés dans des villes moyennes ou les communes de leurs agglomérations. Les 5,5 % restants se trouvent dans des petites villes.



Structure des revenus et WAULT

Investissements axés sur l'habitation

74,9 % (année précédente: 75,5 %) des revenus locatifs proviennent de logements, 10,4 % (année précédente: 9,8 %) de bureaux et 4,9 % (année précédente: 5,0 %) de surfaces de vente. Le reste correspond aux utilisations industrielles et autres (base: revenus locatifs visés au 30 juin 2025). La durée contractuelle pondérée moyenne (WAULT) s'élève pour les bureaux à 4,1 ans, pour les surfaces de vente à 3,6 ans et pour les sites industriels à 1,2 an.



Immeubles vacants

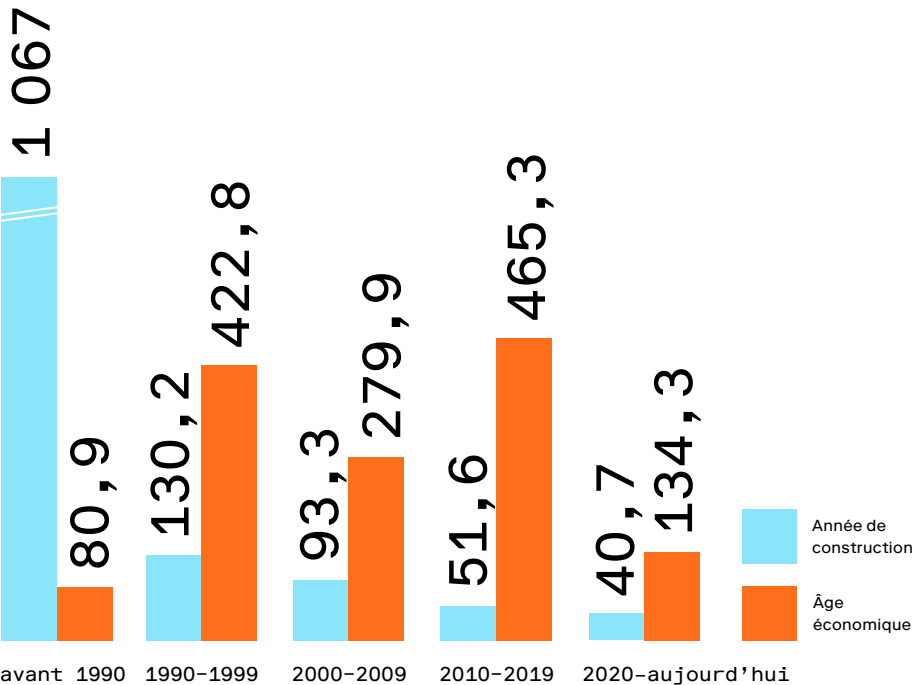
Taux de perte de loyers bas

Au cours de l'exercice écoulé, le taux de vacance structurelle était de 2,16 %. À celui-ci s'ajoute 1,48 % de vacances sur des projets de construction achevés ou à commencer. Au total, 58,5 % des vacances consistent en habitations, et 13,5 % en surfaces de bureaux non louées. Les places de parc vides contribuent à raison de 18,4 %, et le reste échoit aux surfaces de vente ainsi qu'aux utilisations industrielles, etc. À la date de référence du 30 juin 2025, le taux de vacance du portefeuille est de 2,8 % (en relation avec les revenus locatifs visés).

Structure des objets

Rajeunissement progressif

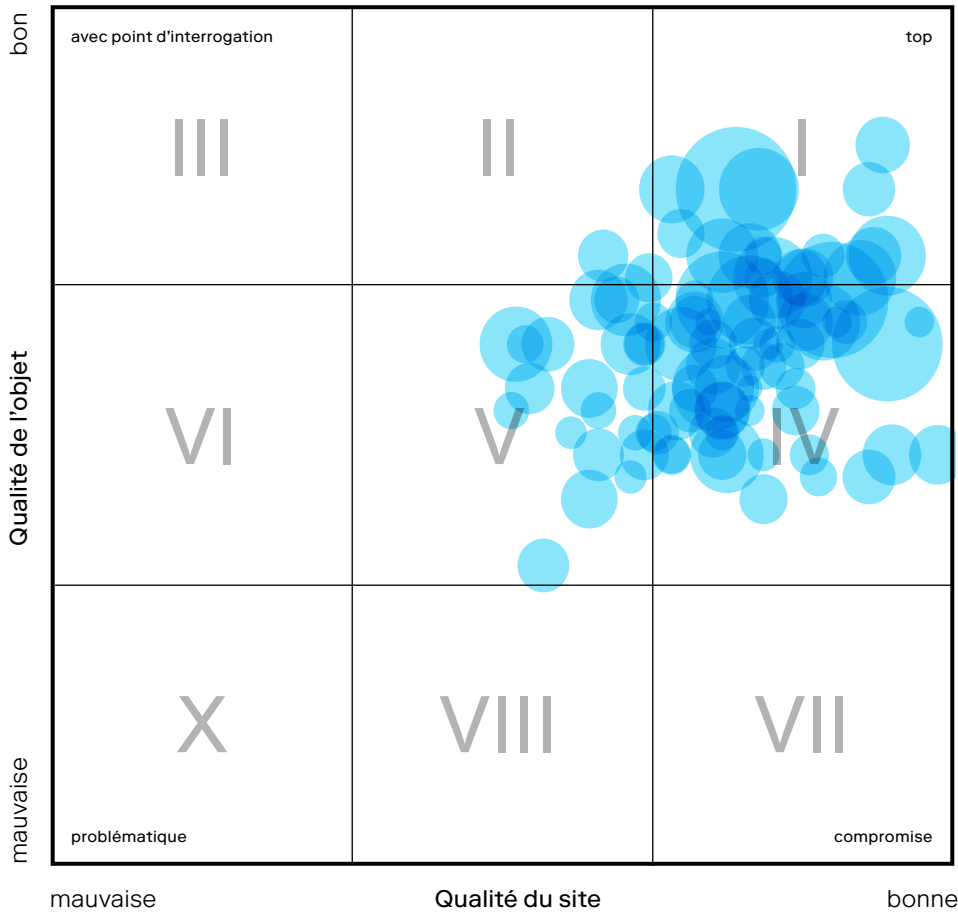
Afin d'augmenter durablement la substance disponible et la productivité, le portefeuille de Swissinvest est assaini et renouvelé en permanence. Aujourd'hui, pour 63,6 % du portefeuille (base: valeurs marchandes des immeubles), l'âge économique est inférieur à 25 ans.



Qualité du portefeuille

Bonnes macro/micro-situations

Grâce à son renouvellement et à son optimisation continus, le portefeuille de Swissinvest dispose d'une très bonne qualité de situations et d'objets. La moyenne pondérée par Wüest Partner pour l'évaluation des macro-situations des différents immeubles s'élève sur une échelle de 1 à 5 (1 = pire note, 5 = meilleure note) à 4,6 points pour l'ensemble du portefeuille (année précédente: 4,6 points). Dix-huit immeubles (resp. 19,4 % des valeurs marchandes) se trouvent dans le quadrant supérieur à droite. Le coefficient de qualité du portefeuille global, composé des dimensions macro-situation et micro-situation ainsi que de l'état, du standard et de l'utilité des objets, donne au 30 juin 2025 3,7 points au bas mot (année précédente: 3,8 points).



Source: Wüest Partner AG

Actifs	2025	2024
	Valeur marchande CHF	Valeur marchande CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y c. placements fiduciaires auprès de banques tierces	397 674	394 864
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	1 025 425 000	943 452 000
Immeubles à usage commercial	223 731 000	213 969 000
Immeubles à usage mixte	134 325 000	128 610 000
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	7 310 000	5 799 000
Total immeubles	1 390 791 000	1 291 830 000
Autres actifs	8 071 190	2 735 054
Fortune totale du fonds	1 399 259 863	1 294 959 919

Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	171 000 000	187 400 000
Autres engagements à court terme	1 033 349	2 699 020
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	160 900 000	139 000 000
Autres engagements à long terme	6 869 535	5 665 821
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 059 456 979	960 195 077
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	132 178 848	119 143 000
Fortune nette du fonds	927 278 131	841 052 077

Nombre de parts en circulation	2025	2024
État au 1er juillet	5 285 932	5 285 932
Dépenses	352 395	0
Rachats	0	0
État au 30 juin	5 638 327	5 285 932
Valeur d'inventaire par part avant distribution	164.46	159.11
Distribution	4.55	4.55
Valeur d'inventaire par part après distribution	159.91	154.56

Informations sur le bilan et les parts résiliées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	5 755 576	5 755 576
Montant du compte de provisions pour réparations futures	16 870 500	15 270 500
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant	Aucune	Aucune

Modification de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable	841 052 077	841 695 446
Versements de dividendes	-24 050 991	-24 050 991
Solde des mouvements de parts hormis le rachat des produits courants lors de l'émission et du versement des produits courants lors du rachat de parts	54 466 594	0
Résultat total	54 210 450	22 807 622
Modification du compte d'amortissement et de provisions	1 600 000	600 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	927 278 131	841 052 077

Produits	2024/2025 CHF	2023/2024 CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	0	0
Revenus locatifs (rendements bruts réalisés)	49 395 552	45 623 941
Intérêts intercalaires activés	82 170	581 126
Autres produits	1 816 262	1 211 162
Rachat de produits nets courants lors de l'émission de titres	827 705	0
Total rendements	52 121 690	47 416 229
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-4 352 172	-4 975 441
Autres intérêts passifs	-19 303	-25 456
Entretien ordinaire et réparations	-5 142 866	-4 909 516
Entretien extraordinaire	-973 605	-262 681
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-1 722 937	-1 489 124
Charges administratives	-519 490	-536 560
Impôts et redevances:		
Impôts fonciers	-686 395	-546 661
Impôts sur le bénéfice et le capital	-3 507 279	-2 678 068
Frais d'estimation et d'audit	-179 000	-168 223
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	-1 600 000	-600 000
Prélèvement	0	0
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-5 179 840	-4 939 231
à la banque dépositaire	-453 236	-432 183
aux gestionnaires de biens immobiliers	-1 881 550	-1 725 904
Autres charges	-240 660	-72 317
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0	0
Total charges	-26 458 332	-23 361 367
Rendement net	25 663 358	24 054 863
Gains et pertes en capitaux réalisés	-1 054 600	250 012
Résultat réalisé	24 608 758	24 304 875
Gains et pertes en capitaux non réalisés	42 637 540	-1 253 253
Modification impôts de liquidation	-13 035 848	-244 000
Résultat total	54 210 450	22 807 622
Utilisation du résultat		
Rendement net de l'exercice comptable	25 663 358	24 054 863
Report de l'exercice précédent	303 694	299 822
Résultat disponible pour la distribution	25 967 052	24 354 685
Résultat prévu pour la distribution aux investisseuses et investisseurs	25 654 388	24 050 991
Report sur le nouvel exercice	312 664	303 694

Terme	Taux d'intérêt	Porte- feuille en CHF 30.06.24 ¹⁾	Souscrip- tion	Rembour- sement	Porte- feuille en CHF 30.06.25
Engagements à court terme avec échéances dans les douze mois					
30.09.2019 – 30.09.2024	0,65 %	5 000 000		5 000 000	0
30.09.2024 – 20.12.2024	1,31 %		20 000 000	20 000 000	0
30.09.2024 – 20.12.2024	1,28 %		30 000 000	30 000 000	0
19.12.2024 – 15.01.2025	1,65 %		20 000 000	20 000 000	0
31.01.2019 – 31.01.2025	0,50 %	11 000 000		11 000 000	0
15.04.2025 – 15.07.2025	0,66 %		20 000 000		20 000 000
16.06.2025 – 15.07.2025	0,74 %		58 900 000	31 200 000	27 700 000
16.06.2025 – 15.07.2025	0,62 %	48 600 000		48 100 000	500 000
30.06.2025 – 31.07.2025	0,55 %		45 000 000	30 600 000	14 400 000
30.06.2025 – 31.07.2025	0,74 %	122 800 000		121 800 000	1 000 000
26.06.2025 – 31.07.2025	0,55 %		7 300 000		7 300 000
29.11.2024 – 29.08.2025	0,55 %		20 000 000		20 000 000
28.02.2025 – 29.08.2025	0,67 %		20 000 000		20 000 000
20.12.2024 – 30.09.2025	0,83 %		30 000 000		30 000 000
31.10.2024 – 30.10.2025	0,62 %		20 000 000		20 000 000
31.01.2019 – 02.02.2026	0,55 %	11 000 000			11 000 000
17.06.2024 – 17.06.2026	2,09 %	8 000 000			8 000 000
17.06.2024 – 17.06.2026	2,09 %	5 000 000			5 000 000
Total engagements à court terme		211 400 000	291 200 000	317 700 000	184 900 000
Engagements à long terme avec échéances de un à cinq ans					
31.01.2019 – 01.02.2027	0,60 %	12 000 000			12 000 000
31.01.2024 – 01.02.2027	1,78 %	8 000 000			8 000 000
31.01.2024 – 31.01.2028	1,78 %	5 000 000			5 000 000
30.04.2020 – 02.05.2028	0,59 %	15 000 000			15 000 000
31.01.2024 – 31.01.2029	1,81 %	5 000 000			5 000 000
15.06.2021 – 15.06.2029	0,58 %	15 000 000			15 000 000
28.04.2022 – 30.04.2030	1,89 %	10 000 000			10 000 000
30.09.2024 – 30.09.2030	1,40 %		5 000 000		5 000 000
31.10.2024 – 31.10.2030	1,45 %		7 000 000		7 000 000
		70 000 000	12 000 000	0	82 000 000
Engagements à long terme avec échéances de plus de cinq ans					
31.01.2024 – 31.01.2031	1,84 %	15 000 000			15 000 000
03.01.2024 – 05.01.2032	2,03 %	15 000 000			15 000 000
03.01.2024 – 03.01.2033	2,03 %	15 000 000			15 000 000
31.01.2025 – 31.01.2034	1,28 %		11 000 000		11 000 000
01.04.2025 – 31.03.2034	1,48 %		9 000 000		9 000 000
		45 000 000	20 000 000	0	65 000 000
Total engagements à long terme		115 000 000	32 000 000	0	147 000 000
Total hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits		326 400 000	323 200 000	317 700 000	331 900 000

¹⁾ Les engagements dont le terme commence après le 30.06.2024 sont réputés avances à terme fixe, prêts ou crédits qui ont été roulés.

Distribution	La distribution s'élève à CHF 4,55 (brut, par part) et les parts seront négociées ex-dividende le mercredi 29 octobre 2025. Le vendredi 31 octobre 2025, le coupon n° 25 sera versé: CHF 4,55 brut; CHF 1,60 (35 % impôt anticipé); CHF 2,95 net par part. Les détentrices et détenteurs de parts domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement total ou partiel de l'impôt anticipé fédéral dans le cadre d'une éventuelle convention de double imposition conclue entre la Suisse et leur pays de domicile.
Banque dépositaire, agent payeur	UBS Switzerland AG, Zurich
Engagements	En relation avec les activités d'investissement, il existait à la date du bilan des décisions du conseil d'administration sur des engagements futurs à hauteur de CHF 32,6 millions.
Principaux locataires	À la date de référence du 30 juin 2025, aucun locataire n'a généré plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds immobilier (Coop: 3,7 %).
Transactions avec des proches	La direction du fonds confirme qu'aucune transaction n'a été réalisée avec des proches.
Rémunérations	Les rémunérations mentionnées aux §§ 18 et 19 du contrat du fonds sont des taux maximums. Au cours de l'exercice 2024/25, les rémunérations suivantes ont été versées:

Direction du fonds	Effectif	Maximum
Direction du fonds de placement et des sociétés immobilières ¹⁾	0,40 %	0,70 %
Commission d'émission sur la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	2,00 %	3,00 %
Achat de terrains	1,24 %	2,00 %
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	3,00 %	3,00 %
Vente de terrains	—	2,00 %

Banque dépositaire		
Commission de la banque dépositaire ¹⁾	0,25 %	0,50 %
Dépôt des titres et des cédules hypothécaires non gagés et trafic des paiements ¹⁾	0,10 %	0,50 %

Sociétés de gestion		
Indemnité pour la gérance des différents immeubles ²⁾	3,67 %	5,00 %

¹⁾ de la fortune totale du fonds.
²⁾ des revenus locatifs annuels bruts.

Sociétés immobilières	Le capital-actions des trois sociétés immobilières suivantes appartient à 100 % au fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Fund: – Bellerive-Immobilien AG, Zurich – Lindoro AG, Zurich – Swissinvest Immobilien AG, Zurich
Calcul valeur d'inventaire nette	La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, déduction faite des éventuels engagements et des impôts latents probablement dus lors de la liquidation de la fortune du fonds, divisée par le nombre de parts se trouvant en circulation.
Principes d'évaluation	Selon les art. 64 et 88 al. 2 LPCC, les art. 92 et 93 OPCC et les directives de l'AMAS concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts chargés des estimations accrédités auprès de l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation d'immeubles ainsi qu'à la clôture de chaque exercice comptable (30 juin), la valeur marchande des immeubles dans la fortune du fonds doit être examinée par les experts chargés des estimations. Ceux-ci évaluent les immeubles selon le principe d'une «fair value», c'est-à-dire que la valeur marchande calculée est définie comme le prix de vente qui pourrait en être obtenu selon toute probabilité dans des conditions équitables au moment de l'évaluation sur le marché libre entre des parties bien informées. Dans certains cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont utilisées le mieux possible dans l'intérêt du fonds. Cela peut entraîner des écarts par rapport aux évaluations.
Méthode d'évaluation	Les immeubles sont évalués selon la méthode DCF (discounted cash flow). Le rapport des experts chargés des estimations contient des détails y relatifs. Les autres actifs sont portés au bilan à leur valeur nominale, respectivement à leur prix coûtant.
Émission	Du 4 au 15 novembre 2024, une augmentation de capital d'un montant de CHF 56,4 millions a eu lieu. Au total, 352 395 nouvelles parts ont été émises, ce qui équivaut à un taux de souscription de 100 %. Le nombre de parts en circulation s'élève désormais à 5 638 327.

05

La liste des immeubles et terrains compte 93 objets au 30 juin 2025. Elle comprend des immeubles d'habitation, à usage commercial et à usage mixte, d'une valeur totale de CHF 1,39 milliard.

Inventaire des
immeubles au
30 juin 2025¹⁾

		Surface des terrains en m²	1 et 1½- pièce	2 et 2½- pièces	3 et 3½- pièces	4 et 4½- pièces	5 pièces et plus	Parking
Immeubles d’habitation (constructions achevées)								
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4 691	15	18	8			29
Aesch	Austr. 2	1 658				10		14
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2 518		8	12	12		23
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3 961			18	8	1	39
Allschwil	Grabenring 24-30	2 646			8		8	16
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1 877		8	21	3		21
Bâle	Gustav Wenk-Str. 19-23	Droit de superficie			25	5		
Bâle	Habsburgerstr. 26	282		4	5			
Bâle	Bläsiring 150-160, Efringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5 394	11	12	48	6	11	105
Bâle	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	5	8		1		
Bâle	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1		
Bâle	Türkheimerstr. 10	274		4	11			
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1 683			6	6		11
Berne	Burgernzielweg 14/16	1 441			10	10		13
Berne	Buristr. 11-19	5 957		4	4	16		33
Berne	Egelbergstr. 33/35	2 525	6	2	7	1	2	41
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4 308		12	12	3		45
Bremgarten	Im Weingarten 1	3 491		8	16	8		42
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3 133		5	10	11		36
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6 609		6	18	18	6	64
Bülach	Berglistr. 9/11	1 470			14			12
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5 051				18	3	50
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1 489			15			15
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3 361		22	44			52
Dietikon	Brunauweg 2-6	3 256			12	12		26
Dietikon	Schöneeggstrasse 149/151	1 420			8	8		3
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a, Hauptstrasse 5/5a	1 986		8	8	5	2	13
Genève	Av. d’Aire 24	205			1	15		16
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5	
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2 208			1	3	15	20
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1		
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4 500		17	11	8		44
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10 433		10	19	20		63
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2 291		10	10	10		18
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2 004		2	4	5		15
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2 568		16	2	19		20
Kriens	Oberneauerstr. 39a	1 317	5	5	5	5		6
Laufen	Naustr. 47	1 802		10	10	5		15

1) Tous les immeubles sont évalués conformément à l'art. 84, al. 2, let. c OPC-FINMA (modèle d'évaluation).

Divers	Surfaces commerciales en m²	Prix de revient en CHF	Valeur assurée en CHF	Valeur marchande en CHF	Revenu locatif visé en CHF	Pertes de loyers en CHF 2)	Pertes de loyers en % 2)	Rendement brut CHF / Revenus locatifs
1		4 671 500	8 981 121	16 060 000	568 832	8 761	1,54 ‰	560 070
1	35	2 528 600	3 230 000	4 685 000	180 243	10 920	6,06 ‰	169 323
1		10 391 800	7 470 000	17 240 000	574 764	135 914	23,65 ‰	438 850
		6 050 000	8 520 000	11 920 000	561 244	41 537	7,40 ‰	519 707
		3 567 600	5 040 000	6 886 000	344 503	36 557	10,61 ‰	307 946
		8 955 400	6 591 000	15 620 000	503 673	173 940	34,53 ‰	329 733
		5 518 000	8 113 000	8 994 000	469 484	4 155	0,89 ‰	465 329
	25	1 455 600	2 519 000	4 690 000	169 444	5 454	3,22 ‰	163 990
8	1 598	43 823 100	33 976 000	66 470 000	2 287 098	21 949	0,96 ‰	2 265 148
	480	4 681 500	5 435 000	8 106 000	320 894	37 756	11,77 ‰	283 138
	226	4 742 400	7 658 000	11 270 000	460 993	5 700	1,24 ‰	455 293
	134	4 746 733	4 040 000	7 997 000	293 357	1 400	0,48 ‰	291 957
		2 962 700	3 599 024	6 800 000	232 736	795	0,34 ‰	231 941
	128	5 396 500	6 666 400	10 330 000	419 019	10 109	2,41 ‰	408 910
15	767	14 363 200	17 080 500	18 970 000	784 319	6 750	0,86 ‰	777 569
2	497	13 278 329	13 268 000	13 460 000	497 132	3 000	0,60 ‰	494 132
10		7 598 200	19 019 150	12 790 000	543 870	19 788	3,64 ‰	524 083
		11 011 417	16 949 000	15 670 000	566 800	4 163	0,73 ‰	562 637
3		12 348 000	9 845 322	16 530 000	634 424	24 506	3,86 ‰	609 918
	184	19 300 000	18 388 500	25 100 000	1 102 101	33 109	3,00 ‰	1 068 992
		2 620 800	2 797 963	5 458 000	222 664	1 738	0,78 ‰	220 926
15	260	11 678 700	11 667 619	14 630 000	603 542	888	0,15 ‰	602 655
		2 493 100	3 855 040	6 126 000	267 638	857	0,32 ‰	266 782
		14 644 000	16 107 739	31 500 000	1 100 114	9 277	0,84 ‰	1 090 837
2		12 186 781	6 041 729	11 660 000	343 950	240	0,07 ‰	343 710
1		7 310 043	3 366 806	7 680 000	0	0	0,00 ‰	0
1	67	5 877 645	3 155 000	8 917 000	272 971	9 715	3,56 ‰	263 256
		8 995 800	7 035 000	14 810 000	595 709	32 375	5,43 ‰	563 334
		13 633 000	7 187 000	13 680 000	415 714	6 450	1,55 ‰	409 264
	294	22 134 200	23 092 000	29 320 000	1 138 882	21 100	1,85 ‰	1 117 782
		15 636 574	5 504 000	13 530 000	347 620	30 921	8,90 ‰	316 699
		9 645 400	10 502 700	12 180 000	556 386	0	0,00 ‰	556 386
6	12	21 506 207	16 922 232	26 060 000	1 015 041	25 961	2,56 ‰	989 080
		5 909 800	7 575 365	16 030 000	497 166	1 490	0,30 ‰	495 676
8	261	4 928 500	5 631 089	9 115 000	330 967	665	0,20 ‰	330 302
		16 784 577	12 376 000	28 010 000	842 440	7 740	0,92 ‰	834 700
		3 155 000	3 710 432	6 115 000	243 768	0	0,00 ‰	243 768
		2 817 100	4 276 000	6 896 000	329 127	15 994	4,86 ‰	313 133

2) Selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016: taux de perte de loyers
(= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets visés.

		Surface des terrains en m²	1 et 1½- pièce	2 et 2½- pièces	3 et 3½- pièces	4 et 4½- pièces	5 pièces et plus	Parking
Immeubles d'habitation (constructions achevées)								
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1 624	9	21	7	7	5	9
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3 000			5	27		32
Lausanne	Rte du Pavement 79	2 129	6	24	10	11		44
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22
Liebefeld	Hessstr. 43	1 192	43	3	1			14
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8			
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2 854		7	8	7		40
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2 042	5	8	5	3		7
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2 097		6	10	8		12
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4 889			6	6	10	26
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1 773		8	14			13
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2 350		4		14		21
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1 268	2		6	4		10
Reinach	Neueneichweg 35/37	1 840			9	5		13
St. Gallen	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2 650		9	12	6		12
St. Gallen	Zilstr. 20/20a/22/26	6 310		9	27	15	6	55
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3 413	4	4	16	8	8	33
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2 940	5	6	27	4		24
WaBerne	Kirchstr. 158/160/164-168	2 204		6	20	4		16
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2 277			2	16		21
Wil	Rainstr. 20/22	2 870	4	12	8	4		34
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1 870		3	5	6	6	30
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16
Winterthur	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5 074	14	9	33	6		20
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3 157		8	19	12		66
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2 561		5	20	5		20
Zurich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14
Zurich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7
Zurich	Ruhestr. 3	159		5				
Zurich	Ruhestr. 5/7	326		10				
Zurich	Überlandstr. 339/341	3 106			16	8		30
Zurich	Weinbergstr. 72	521		6		1	1	1
Total	Immeubles d'habitation	170 017	149	424	762	484	97	1 616

Divers	Surfaces commerciales en m²	Prix de revient en CHF	Valeur assurée en CHF	Valeur marchande en CHF	Revenu locatif visé en CHF	Pertes de loyers en CHF 2)	Pertes de loyers en % 2)	Rendement brut CHF / Revenus locatifs
		10 621 400	13 304 950	25 190 000	905 333	1 346	0,15 %	903 987
		13 595 700	12 572 795	24 560 000	1 078 657	1 317	0,12 %	1 077 340
		43 667'986	25 000 000	40 780 000	1 246 510	48 230	3,87 %	1 198 280
	30	7'636 500	9 366 000	15 370 000	542 116	2 200	0,41 %	539 916
	18	5 717'100	7 073 000	11 600 000	380 879	1 023	0,27 %	379 856
1	260	9 703 000	6 754 600	11 520 000	431 625	15 909	3,69 %	415 716
		4 683'200	3 485 800	5 378 000	208 380	671	0,32 %	207 710
10	14	10 241'378	7 138 000	12 470 000	435 278	16 906	3,88 %	418 371
	148	3 593 900	4 866 890	8 866 000	347 154	13 900	4,00 %	333 254
		7 248 700	4 574 000	11 420 000	359 247	102 675	28,58 %	256 572
5		12 220 250	7 867 000	16 840 000	609 365	0	0,00 %	609 365
	255	3 201 000	5 865 000	9 241 000	372 731	1 261	0,34 %	371 470
		6 798 700	5 736 302	10 350 000	413 655	10 224	2,47 %	403 431
		2 162 000	2 996 000	5 279 000	216 645	27 054	12,49 %	189 591
1	45	2 896 059	4 399 000	7 287 000	260 643	20	0,01 %	260 623
1	107	4 263 900	7 004 600	6 558 000	342 307	22 566	6,59 %	319 741
3	284	14 211 000	18 208 400	23 460 000	928 240	9 351	1,01 %	918 889
1	29	7 498 000	10 850 062	14 670 000	583 832	2 647	0,45 %	581 185
2		6 835 300	9 996 046	20 110 000	672 750	-3 078	-0,46 %	675 828
4		7 219 400	9 332 200	10 530 000	421 256	70	0,02 %	421 186
2		8 250 800	5 271 621	13 640 000	477 744	700	0,15 %	477 044
		4 821 002	5 693 300	6 650 000	358 973	2 310	0,64 %	356 663
6		10 039 500	8 857 082	12 870 000	534 319	3 223	0,60 %	531 097
		2 533 900	4 237 503	7 165 000	248 720	726	0,29 %	247 994
		33 744 392	13 745 991	34 740 000	1 126 460	69 033	6,13 %	1 057 427
1	496	19 350 000	29 319 000	20 590 000	901 832	22 990	2,55 %	878 842
		5 866 100	8 634 282	11 130 000	489 912	0	0,00 %	489 912
		7 320 500	5 601 672	15 840 000	455 662	4 374	0,96 %	451 288
		5 523 100	8 646 244	11 100 000	315 647	10 955	3,47 %	304 692
		3 552 500	1 259 659	3 559 000	97 795	0	0,00 %	97 795
		2 874 500	2 676 049	7 527 000	212 460	17 448	8,21 %	195 012
	108	3 355 300	11 837 659	13 180 000	399 362	1 733	0,43 %	397 629
	81	12 416 000	5 784 829	14 650 000	367 606	20 201	5,50 %	347 406
111	6 843	673 009 872	645 148 267	1 025 425 000	37 381 717	1 179 651	3,16 %	36 202 066

2) Selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016: taux de perte de loyers
(= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets visés

		Surface des terrains en m²	1 et 1½- pièce	2 et 2½- pièces	3 et 3½- pièces	4 et 4½- pièces	5 pièces et plus	Parking
Immeubles à usage commercial (constructions achevées)								
Bâle	dont en droit de la construction				25	5		
	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2	
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1	
Plan-les-Ouates	Rte de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14
Renens	Av. de la Poste 1-11	2 836	11			9		99
Thoune	Marktgasse 18	464			1			
Winterthour	Oberfeldstr. 158	1 306			1	1		12
Zurich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3
Zurich	Langgrütstr. 112/Letzigraben 176	5 888						68
Zurich	Seefeldstr. 224	575						5
Zurich	Stauffacherstr. 45	1 160			1			28
Zurich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6 517		8	6	11	2	124
Total immeubles à usage commercial		20 323	14	8	12	25	6	353
Immeubles à usage mixte (constructions achevées)								
Berne	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2 492	4	1	4	5		106
Berne	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4 496	10	16	19	9		46
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1	
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146 (STWE)	2 988			5	1	5	35
MuttENZ	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3 419			3	3	5	95
SiebnEN	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4 946		2	12	10		52
Zoug	Poststr. 13	255	2	4	3			
Zurich	Bederstr. 105a	542		2	3			7
Total immeubles à usage mixte		20 953	16	35	68	41	11	383
Terrains à bâtir, immeubles en construction								
Zurich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298						
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		298	0	0	0	0	0	0
Total liste des immeubles								
Constructions achevées	immeubles d'habitation	170 017	149	424	762	484	97	1 616
	Immeubles à usage commercial	20 323	14	8	12	25	6	353
	Immeubles à usage mixte	20 953	16	35	68	41	11	383
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		298	0	0	0	0	0	0
Total immeubles achevés / en construction / terrains (y c. à démolir)		211 591	179	467	842	550	114	2 352

Tableau des achats et ventes

Achats:	
Dietikon, Brunauweg 2-6	au 01.09.2024
Zurich, Langgrütstr. 112/Letzigraben 176	au 19.12.2024
Frenkendorf, Kirchgasse 1, 1a (regroupement parcellaire)	au 18.02.2025
Dietikon, Schöneggstrasse 149/151	au 26.06.2025
Ventes:	Aucune

Divers	Surfaces commerciales en m²	Prix de revient en CHF	Valeur assurée en CHF	Valeur marchande en CHF	Revenu locatif visé en CHF	Pertes de loyers en CHF 2)	Pertes de loyers en % 2)	Rendement brut CHF / Revenus locatifs
		5 518 000	8 113 000	8 994 000	469 484	4 155	0,89 %	465 329
	449	4 046 200	5 695 000	3 776 000	186 554	86 400	46,31 %	100 154
	1 534	9 048 500	9 770 000	16 760 000	789 216	100 969	12,79 %	688 247
	605	5 325 200	6 111 000	4 754 000	281 811	1 100	0,39 %	280 711
7	2 613	13 402 300	32 174 520	15 710 000	1 003 825	31 105	3,10 %	972 720
2	1 421	6 210 000	9 890 800	8 947 000	442 402	11 440	2,59 %	430 962
	968	3 593 800	7 238 625	4 784 000	255 012	360	0,14 %	254 652
	585	9 217 200	6 849 757	14 990 000	440 043	7 250	1,65 %	432 793
	4 499	25 389 413	17 530 732	24 460 000	404 826	4 185	1,03 %	400 641
1	2 120	5 018 090	9 229 757	15 350 000	661 171	378	0,06 %	660 793
	4 384	51 827 800	24 902 903	56 240 000	1 491 493	21 290	1,43 %	1 470 203
1	6 215	45 048 692	44 999 357	57 960 000	2 358 649	143 020	6,06 %	2 215 629
11	25 393	178 127 195	174 392 451	223 731 000	8 315 001	407 496	4,90 %	7 907 505
1	1 507	12 155 400	14 172 600	12 570 000	424 662	6 355	1,50%	418 308
	310	4 640 000	4 873 000	7 186 000	298 151	3 675	1,23%	294 476
5	1 032	12 536 849	16 807 000	25 750 000	1 031 142	78 053	7,57%	953 089
	445	9 730 000	8 669 000	14 490 000	556 415	8 730	1,57%	547 685
	160	11 422 600	6 436 000	11 750 000	370 580	2 610	0,70%	367 970
4	1 441	6 036 100	23 520 600	7 971 000	468 781	23 706	5,06%	445 075
	1 184	12 492 000	13 492 000	10 140 000	548 165	140 105	25,56%	408 060
3	2 917	21 157 100	22 025 000	30 080 000	1 293 925	8 145	0,63%	1 285 780
3	507	6 408 900	4 153 513	7 891 000	341 386	0	0,00%	341 386
	297	2 956 600	4 602 137	6 497 000	232 073	7 920	3,41%	224 153
16	9 800	99 535 549	118 750 850	134 325 000	5 565 279	279 298	5,02%	5 285 981
		5 807 437	2 736 968	7 310 000				
0	0	5 807 437	2 736 968	7 310 000	0	0	0,00%	0
111	6 843	673 009 872	645 148 267	1 025 425 000	37 381 717	1 179 651	3,16 %	36 202 066
11	25 393	178 127 195	174 392 451	223 731 000	8 315 001	407 496	4,90 %	7 907 505
16	9 800	99 535 549	118 750 850	134 325 000	5 565 279	279 298	5,02 %	5 285 981
0	0	5 807 437	2 736 968	7 310 000	0	0	0,00 %	0
138	42 036	956 480 052	941 028 536	1 390 791 000	51 261 997	1 866 445	3,64 %	49 395 552

2) Selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016: taux de perte de loyers
(= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets visés.

Audit légal

06

Ci-après le rapport des experts chargés des estimations au 30.6.2025 et le rapport succinct de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs.

Rapport des experts chargés des estimations

La valeur marchande actuelle des immeubles de Swissinvest est évaluée chaque année par Stefan Meier et Ivan Anton, experts chargés des estimations. La présente évaluation est valable au 30 juin 2025.

Normes d'évaluation et bases

Les experts chargés des estimations évaluent les immeubles selon le principe d'une «fair value», c'est-à-dire que la valeur marchande calculée est définie comme le prix de vente qui pourrait en être obtenu selon toute probabilité dans des conditions équitables au moment de l'évaluation sur le marché libre entre des parties bien informées. Les positions extrêmes vers le haut comme vers le bas sont ainsi exclues.

Actualisée et complète, l'évaluation garantit un niveau élevé de transparence et de cohérence. Les prescriptions légales déterminantes de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006 (état 1^{er} janvier 2020), art. 64, et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) du 22 novembre 2006 (état 1^{er} janvier 2022), art. 92, 93 et 94, sont observées. Afin de garantir l'indépendance des évaluations et d'assurer ainsi un degré d'objectivité aussi élevé que possible, l'activité commerciale des experts chargés des estimations exclut en qualité de partenaires de Wüest Partner aussi bien le commerce et les opérations de commission y afférentes que la gérance d'immeubles.

L'évaluation se fonde toujours sur les dernières informations concernant les immeubles et le marché immobilier. Les données et documents concernant les immeubles sont fournis par le propriétaire. Leur exactitude est présumée. Toutes les données concernant le marché immobilier proviennent des banques de données continuellement mises à jour de Wüest Partner (Immo-Monitoring 2025).

Les immeubles du fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Fund sont évalués selon la méthode discounted cash flow. Utilisée aussi pour les évaluations d'entreprises, celle-ci satisfait aux normes internationales. Compte tenu du principe de la liberté des méthodes d'évaluation des immeubles, elle est reconnue dans l'esprit d'une «best practice».

Méthode d'évaluation

Avec la méthode DCF, la valeur marchande actuelle d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les produits nets escomptés à la date courante (avant impôts, paiements d'intérêts et amortissements = EBITDA). Les produits nets (EBITDA) sont escomptés individuellement par immeuble, en fonction des chances et risques et compte tenu du marché et des risques. Dans le cadre d'un rapport détaillé par immeuble, tous les flux de paiement attendus sont divulgués, ce qui crée la meilleure transparence possible. Dans le rapport, il est fait référence aux modifications essentielles en comparaison avec la dernière évaluation.

**Résultats de l'évaluation
au 30 juin 2025**

Au 30 juin 2025, la valeur marchande du portefeuille du Swissinvest Real Estate Fund est estimée avec 93 immeubles à CHF 1 390 791 000, ce qui correspond à un changement de valeur de 7,7 % (+ CHF 98 961 000 par rapport à l'année 2024). Quatre objets ont été acquis, l'un d'entre eux ayant été regroupé avec un objet existant. Aucun objet n'a été vendu. Un immeuble est désormais listé comme projet de construction (démolition / nouvelle construction).

Immeubles du portefeuille (valeurs de continuité)

Sur les 88 immeubles existants qui se trouvaient dans le portefeuille sur toute la période de référence, dix se sont dévalorisés et 78 valorisés. En somme, il y a eu une valorisation de 3,9 % (brut, sans déduction des investissements effectués) du portefeuille (CHF 49 971 000 par rapport à 2024).

Les revenus visés ont augmenté par rapport à l'année 2024 (+1,2 %). Les rendements effectifs (+2,5 %) et les loyers fondés sur le marché (+2,4 %) ont également augmenté. Cette valorisation trouve sa source principalement dans les augmentations de rendement mentionnées, la hausse des loyers fondés sur le marché, les investissements réalisés et la baisse de l'escompte (-5 points de base). La hausse des frais prévisibles à long terme (+2,8 %) en raison du renchérissement des constructions et du vieillissement des immeubles a contrecarré une valorisation supplémentaire.

Nouvelles acquisitions

Durant l'exercice 2024/2025, les immeubles suivants ont été acquis:

- Zurich Letzigraben, avec une valeur actuelle de CHF 24 460 000;
- Dietikon Brunauweg, avec une valeur actuelle de CHF 11 660 000;
- Dietikon Schöneeggstrasse, avec une valeur actuelle de CHF 7 680 000;
- Frenkendorf Hauptstrasse, regroupé avec un immeuble du portefeuille.

Ventes

Durant l'exercice 2024/2025, aucun immeuble n'a été vendu.

Zurich, le 30 juin 2025

Les experts chargés des estimations

Stefan Meier

Ivan Anton

Rapport succinct de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs

Opinion d'audit

Nous avons contrôlé les comptes annuels du fonds de placement Swissinvest Real Estate Fund, composés du compte de fortune au 30 juin 2025, du compte de résultat pour l'année prenant fin à cette date, des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts et des autres indications conformément aux art. 89, al. 1, let. b à h et 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) (pages 8–9, 28–41).

Selon notre opinion, les comptes annuels correspondent à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds et au prospectus.

Base de l'opinion d'audit

Nous avons réalisé notre audit des états financiers conformément à la loi suisse et aux normes suisses en la matière (NA-CH). Nos responsabilités découlant de ces dispositions et normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement et de la direction du fonds selon les prescriptions du droit suisse et les exigences de la profession, et avons satisfait aux autres engagements éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis lors de notre audit sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

Le conseil d'administration de la direction du fonds répond des autres informations. Celles-ci comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations, et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

En relation avec notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises lors de l'audit des états financiers ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous parvenons à la conclusion que ces autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilité du conseil d'administration de la direction du fonds pour les comptes annuels

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs pour l'audit des comptes annuels

Le conseil d'administration de la direction du fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y afférentes, au contrat du fonds et au prospectus, ainsi que des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit pas qu'un audit des états financiers réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra toujours de détecter une éventuelle anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs, et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit des états financiers réalisé conformément au droit suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de celui-ci et faisons preuve d'esprit critique. En outre,

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que si l'anomalie résulte d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes,
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société,
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées ainsi que le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations y afférentes.

Nous communiquons au conseil d'administration de la direction du fonds notamment l'étendue des travaux d'audit des états financiers et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne relevée au cours de notre audit des états financiers.

Deloitte SA

Alexander Kosovan
Expert-réviseur agréé,
Auditeur responsable

Edison Dauti
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 28 août 2025

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Case postale 1305
8031 Zurich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch