

Pensimo

Swissinvest
Real Estate Fund

Rapport semestriel

31.12.2025

20
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 en tout temps et gratuitement auprès de Pensimo Fondsleitung AG, Zurich, téléphone +41 44 518 02 00 ou téléchargées sous forme de fichier PDF via www.pensimo.ch.

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	Organisation	
07	Indices	
<hr/>		
02	Rapport financier	08
09	Compte de fortune au 31 décembre	
10	Compte de résultat du 1 ^{er} juillet au 31 décembre	
11	Financement externe	
12	Autres informations et communications	
<hr/>		
03	Liste des immeubles et terrains	14
<hr/>		
04	Audit légal	22
23	Rapport des experts chargés des estimations	

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 particulièrement indépendants de la conjoncture. Son portefeuille, qui a une valeur marchande actuelle de quelque 1,64 milliard de francs suisses, est largement diversifié régionalement et optimisé en permanence. Cela permet d'augmenter durablement la substance et la productivité des investissements.

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 des estimations

Wüest Partner AG
Zurich

Experts chargés des estimations accrédités

→ **Stefan Meier**
→ **Vincent Clapasson**

Organe de révision

Deloitte SA
Zurich

Délégation de tâches partielles

La gérance des immeubles est déléguée aux sociétés suivantes:

- **Regimo Aarau AG, Aarau;**
- **Regimo Basel 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, 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		31.12.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6					
Parts en circulation	nombre	6 041 064	5 638 327	5 285 932	5 285 932
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹⁾	CHF	165,18	164,46	159,11	159,23
Prix de rachat par part	CHF	162,00	161,00	156,00	156,00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	223,50	219,50	199,00	195,70
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	202,00	188,00	164,50	164,00
Dernier cours boursier à la date de référence 30.06.	CHF	213,00	210,50	192,50	178,00
Agio ²⁾	%	28,95	27,99	20,98	11,79
Compte de fortune					
Fortune totale du fonds	CHF	1 641 109 418	1 399 259 863	1 294 959 919	1 234 807 719
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 637 253 400	1 390 791 000	1 291 830 000	1 233 096 000
Coefficient d'endettement ²⁾³⁾	%	30,40	23,86	25,27	21,50
Fortune nette du fonds	CHF	997 889 632	927 278 131	841 052 077	841 695 446
Compte de résultat					
Revenus locatifs	CHF	25 833 945	49 395 552	45 623 941	43 096 097
Rendement net	CHF	15 081 504	25 663 358	24 054 863	24 023 985
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	3 167 523	6 116 471	5 172 197	6 052 012
Taux de perte de loyers ²⁾	%	3,05	3,64	2,89	3,90
Rendement, performance²⁾					
Distribution par part	CHF	n/a	4,55	4,55	4,55
Rendement sur distribution	%	n/a	2,16	2,36	2,56
Coefficient de distribution	%	n/a	94,10	97,55	104,01
Rendement sur fonds propres (ROE)	%	3,21	6,45	2,71	0,49
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2,28	4,34	2,19	0,55
Rendement des placements	%	3,30	6,38	2,84	0,37
Performance exercice ⁴⁾	%	4,83	13,38	11,10	4,95
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	70,42	66,25	68,48	70,93
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0,29	0,60	0,58	0,60
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	0,33	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), calcul au 31 décembre 2025 pour 6 mois (1^{er} juillet 2025 – 31 décembre 2025)

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 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.

Rapport financier

02

	31.12.2025	30.06.2025
	Valeur marchande CHF	Valeur marchande CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y c. placements fiduciaires auprès de banques tierces	283 879	397 674
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	1 053 463 000	1 025 425 000
Immeubles à usage commercial	307 227 400	223 731 000
Immeubles à usage mixte	267 790 000	134 325 000
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	8 773 000	7 310 000
Total immeubles	1 637 253 400	1 390 791 000
Autres actifs	3 572 139	8 071 190
Fortune totale du fonds	1 641 109 418	1 399 259 863
Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	350 750 000	171 000 000
Autres engagements à court terme	2 647 173	1 033 349
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	147 000 000	160 900 000
Autres engagements à long terme	6 196 470	6 869 535
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 134 515 774	1 059 456 979
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	136 626 142	132 178 848
Fortune nette du fonds	997 889 632	927 278 131
Nombre de parts en circulation	31.12.2025	30.06.2025
État début période	5 638 327	5 285 932
Dépenses	402 737	352 395
Rachats	0	0
État fin période	6 041 064	5 638 327
Valeur d'inventaire par part avant distribution	165,18	164,46
Distribution	0	4,55
Valeur d'inventaire par part après distribution	165,18	159,91
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	16 870 500
Montant du compte des rendements prévus aux fins de réinvestissement	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	927 278 131	841 052 077
Versements de dividendes	-25 654 388	-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	64 402 399	54 466 594
Résultat total	31 863 490	54 210 450
Modification du compte d'amortissement et de provisions	0	1 600 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	997 889 632	927 278 131

	2025 CHF	2024 CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	0	0
Revenus locatifs (rendements bruts réalisés)	25 833 945	24 422 260
Intérêts intercalaires activés	82 055	0
Autres produits	125 247	377 075
Rachat de produits nets courants lors de l'émission de titres	761 173	827 705
Total rendements	26 802 421	25 627 041
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-1 786 787	-2 206 215
Autres intérêts passifs	-771	-14 344
Entretien ordinaire et réparations	-2 634 168	-2 892 220
Entretien extraordinaire	-533 355	-581 048
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-508 970	-664 156
Charges administratives	-238 454	-320 331
Impôts et redevances:		
Impôts fonciers	-264 301	-442 607
Impôts sur le bénéfice et le capital	-1 550 141	-1 658 363
Frais d'estimation et d'audit	-101 126	-75 168
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	0	0
Prélèvement	0	0
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-2 798 520	-2 589 920
à la banque dépositaire	-244 871	-226 618
aux gestionnaires de biens immobiliers	-968 121	-927 585
Autres charges	-91 332	-174 295
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0	0
Total charges	-11 720 916	-12 772 870
Rendement net	15 081 504	12 854 171
Gains et pertes en capitaux réalisés	0	0
Résultat réalisé	15 081 504	12 854 171
Gains et pertes en capitaux non réalisés	21 229 280	0
Modification impôts de liquidation	-4 447 294	0
Résultat total	31 863 490	12 854 171

Terme	Taux d'intérêt	Porte-feuille en CHF 30.06.25 ¹⁾	Souscription	Remboursement	Porte-feuille en CHF 31.12.25
Engagements à court terme avec échéances de douze mois					
15.04.2025 – 15.07.2025	0,66 %	20 000 000		20 000 000	0
26.06.2025 – 31.07.2025	0,55 %	7 300 000		7 300 000	0
28.02.2025 – 15.10.2025	0,67 %	20 000 000		20 000 000	0
31.10.2024 – 30.10.2025	0,62 %	20 000 000		20 000 000	0
30.10.2025 – 14.11.2025	0,55 %	0	20 000 000	20 000 000	0
30.11.2025 – 31.12.2025	0,62 %	1 000 000			1 000 000
30.11.2025 – 31.12.2025	0,55 %	14 400 000		10 900 000	3 500 000
15.12.2025 – 15.01.2026	0,62 %	500 000			500 000
15.12.2025 – 15.01.2026	0,55 %	27 700 000	17 300 000		45 000 000
16.12.2025 – 30.01.2026	0,58 %	0	58 750 000		58 750 000
17.12.2025 – 30.01.2026	0,62 %	0	133 000 000		133 000 000
31.01.2019 – 02.02.2026	0,55 %	11 000 000			11 000 000
29.08.2025 – 27.02.2026	0,44 %	20 000 000			20 000 000
29.08.2025 – 27.02.2026	0,40 %	0	20 000 000		20 000 000
03.12.2025 – 27.02.2026	0,40 %	0	25 000 000		25 000 000
15.12.2025 – 15.06.2026	0,49 %	30 000 000		10 000 000	20 000 000
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		184 900 000	274 050 000	108 200 000	350 750 000
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
		82 000 000	0	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
		65 000 000	0	0	65 000 000
Total engagements à long terme		147 000 000	0	0	147 000 000
Total hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits		331 900 000	274 050 000	108 200 000	497 750 000

¹⁾ Les engagements dont le terme commence après le 30.06.2025 sont réputés avances à terme fixe, prêts ou crédits qui ont été roulés.

Généralités

La direction du fonds envisage de réaliser une émission au deuxième semestre 2026. En conséquence, le portefeuille immobilier et les impôts latents ont été réévalués, respectivement vérifiés pour la clôture du semestre au 31 décembre 2025.

Distribution

Le dividende pour l'exercice 2024/25 d'un montant de CHF 4,55 (brut, par part) a eu lieu le 29 octobre 2025, étant précisé que le fonds a été négocié ex-dividende à partir du 31 octobre 2025.

**Banque dépositaire,
agent payeur**

UBS Switzerland AG, Zurich

Principaux locataires

À la date de référence du 31 décembre 2025, Coop Société Coopérative a généré sur plusieurs immeubles au total 7,1 % des revenus locatifs globaux du fonds immobilier.

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 des 3^e et 4^e trimestres 2025, les rémunérations ci-après 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	0,86 %	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⁾	3,63 %	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

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 de terrains ainsi qu'à la clôture de chaque exercice comptable (30 juin), la valeur marchande des terrains 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 10 au 21 novembre 2025, une augmentation de capital d'un montant de CHF 66,5 millions a eu lieu. Au total, 402 737 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 6 041 064.

Liste des immeubles et terrains

03

Le portefeuille suisse axé régionalement au 31 décembre 2025 se compose de 95 objets. Il comprend des immeubles d'habitation, à usage commercial et à usage mixte, d'une valeur totale de CHF 1,64 milliard.

**Inventaire des
immeubles au
31 décembre 2025¹⁾**
Immeubles d'habitation (constructions achevées)

		Surface des terrains en m ²	1 et 1½ pièce	2 et 2½ pièces	3 et 3½ pièces	4 et 4½ pièces	5 pièces et plus	Parkings	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	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
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4 691	15	18	8			29	1		4 671 500,00	8 981 121	16 060 000	289 099	883	0,31 %	288 216
Aesch	Austr. 2	1 658				10		14	1	35	2 528 600,00	3 230 000	4 826 000	89 592	0	0,00 %	89 592
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2 518		8	12	12		23	1		10 541 800,00	7 470 000	17 900 000	288 756	5 050	1,75 %	283 706
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3 961			18	8	1	39			6 050 000,00	8 520 000	12 270 000	281 056	10 779	3,84 %	270 277
Allschwil	Grabening 24-30	2 646			8		8	16			3 567 600,00	5 040 000	7 137 000	174 167	6 625	3,80 %	167 542
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1 877		8	21	3		21			9 335 400,00	6 591 000	16 420 000	252 913	10 450	4,13 %	242 463
Bâle	Gustav Wenk-Str. 19-23				25	5					5 518 000,00	8 113 000	8 934 000	235 164	0	0,00 %	235 164
Bâle	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1 455 600,00	2 519 000	4 680 000	84 396	0	0,00 %	84 396
Bâle	Bläsiring 150-160, Effringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5 394	11	12	48	6	11	105	8	1 598	43 823 100,00	33 976 000	68 900 000	1 146 932	3 533	0,31 %	1 143 399
Bâle	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	5	8		1				480	8 161 500,00	5 435 000	8 977 000	124 681	23 419	18,78 %	101 262
Bâle	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	5 052 400,00	7 658 000	11 850 000	230 900	2 374	1,03 %	228 525
Bâle	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4 840 732,95	4 040 000	8 118 000	146 737	2 770	1,89 %	143 967
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1 683			6	6		11			3 427 700,00	3 599 024	7 165 000	116 118	360	0,31 %	115 758
Berne	Burgernzielweg 14, 16	1 441			10	10		13		128	5 396 500,00	6 666 400	10 270 000	210 078	5 486	2,61 %	204 592
Berne	Buristr. 11-19	5 957		4	4	16		33	15	767	14 363 200,00	17 080 500	18 970 000	390 035	14 235	3,65 %	375 800
Berne	Egelbergstr. 33/35	2 525	6	2	7	1	2	41	2	497	13 278 328,64	13 268 000	13 370 000	248 266	1 838	0,74 %	246 428
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4 308		12	12	3		45	10		7 598 200,00	19 019 150	13 190 000	273 616	12 858	4,70 %	260 758
Bremgarten	Im Weingarten 1	3 491		8	16	8		42			11 291 416,85	16 949 000	16 290 000	283 086	3 050	1,08 %	280 036
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3 133		5	10	11		36	3		12 468 000,00	9 845 322	17 060 000	316 371	13 786	4,36 %	302 585
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6 609		6	18	18	6	64		184	19 300 000,00	18 388 500	26 540 000	549 777	14 860	2,70 %	534 917
Bülach	Berglistr. 9/11	1 470			14			12			2 620 800,00	2 797 963	5 436 000	111 078	180	0,16 %	110 898
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5 051				18	3	50	15	260	11 678 700,00	11 667 619	14 560 000	299 868	1 003	0,33 %	298 866
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1 489			15			15			2 493 100,00	3 855 040	6 148 000	134 060	1 790	1,34 %	132 270
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3 361		22	44			52			14 644 000,00	16 107 739	31 930 000	553 185	950	0,17 %	552 235
Dietikon	Brunauweg 2-6	3 256			12	12		26	2		12 186 780,60	6 041 729	12 090 000	205 915	1 215	0,59 %	204 700
Dietikon	Schöneggstrasse 149/151	1 420			8	8		3	1		7 467 903,80	3 366 806	7 680 000	123 373	0	0,00 %	123 373
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1 986		8	8	5	2	13	1	67	5 918 269,60	3 155 000	8 957 000	180 818	3 256	1,80 %	177 562
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8 995 800,00	7 035 000	14 810 000	298 342	20 789	6,97 %	277 554
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13 633 000,00	7 187 000	13 660 000	217 950	2 400	1,10 %	215 550
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2 208			1	3	15	20		294	22 134 200,00	23 092 000	30 220 000	569 400	10 500	1,84 %	558 900
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					15 636 574,22	5 504 000	13 550 000	174 845	675	0,39 %	174 170
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4 500		17	11	8		44			9 645 400,00	10 502 700	12 200 000	278 254	0	0,00 %	278 254
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10 433		10	19	20		63	6	12	21 506 207,00	16 922 232	26 810 000	511 727	-965	-0,19 %	512 692
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2 291		10	10	10		18			5 909 800,00	7 575 365	16 710 000	248 787	0	0,00 %	248 787
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2 004		2	4	5		15	8	261	4 928 500,00	5 631 089	9 360 000	167 394	70	0,04 %	167 324
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2 568		16	2	19		20			16 784 576,79	12 376 000	28 010 000	422 985	15 200	3,59 %	407 785
Kriens	Obernauerstr. 39a	1 317	5	5	5	5		6			3 155 000,00	3 710 432	6 240 000	124 039	2 130	1,72 %	121 909
Laufen	Naustr. 47	1 802		10	10	5		15			2 817 100,00	4 276 000	6 847 000	164 406	0	0,00 %	164 406
Lausanne	Av. Édouard-Dapples 5/5B	1 624	9	21	7	7	5	9			10 621 400,00	13 304 950	26 010 000	452 607	3 293	0,73 %	449 315
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3 000			5	27		32			13 595 700,00	12 572 795	26 540 000	543 036	0	0,00 %	543 036

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

²⁾ Selon information spécialisée de la SFAMA du 13.09.2016: pertes de loyers
(= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets visés

		Surface des terrains en m ²	1 et 1½ pièce	2 et 2½ pièces	3 et 3½ pièces	4 et 4½ pièces	5 pièces et plus	Parkings	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	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
Immeubles d'habitation (constructions achevées)																	
Lausanne	Rte du Pavement 79	2 129	6	24	10	11		44			43 718 685,59	25 000 000	41 040 000	621 301	14 375	2,31 %	606 926
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7 636 500,00	9 366 000	15 470 000	271 695	16 291	6,00 %	255 404
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5 717 100,00	7 073 000	11 620 000	195 267	63	0,03 %	195 205
Liebefeld	Hessstr. 43	1 192	43	3	1			14	1	260	9 703 000,00	6 754 600	11 670 000	219 227	1 882	0,86 %	217 345
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4 683 200,00	3 485 800	5 367 000	104 038	0	0,00 %	104 038
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2 854		7	8	7		40	10	14	10 241 378,05	7 138 000	12 440 000	216 813	6 017	2,78 %	210 796
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2 042	5	8	5	3		7		148	3 593 900,00	4 866 890	9 040 000	174 918	1 050	0,60 %	173 868
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2 097		6	10	8		12			7 698 700,00	4 574 000	11 830 000	199 356	4 770	2,39 %	194 586
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4 889			6	6	10	26	5		12 220 249,97	7 867 000	17 030 000	305 488	1 191	0,39 %	304 298
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1 773		8	14			13		255	3 201 000,00	5 865 000	9 659 000	187 341	4 015	2,14 %	183 326
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2 350		4		14		21			6 798 700,00	5 736 302	10 340 000	207 887	1 114	0,54 %	206 773
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1 268	2		6	4		10			2 162 000,00	2 996 000	5 535 000	108 992	6 538	6,00 %	102 455
Reinach	Neueneichweg 35/37	1 840			9	5		13	1	45	2 896 059,15	4 399 000	7 261 000	130 154	709	0,54 %	129 445
Saint-Gall	Hochwachtstr.1-1b, Teufenerstr. 128	2 650		9	12	6		12	1	107	4 263 900,00	7 004 600	6 551 000	172 575	7 304	4,23 %	165 271
Saint-Gall	Zilstr. 20/20a/22/26	6 310		9	27	15	6	55	3	284	14 211 000,00	18 208 400	24 340 000	463 372	15 685	3,38 %	447 687
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3 413	4	4	16	8	8	33	1	29	7 498 000,00	10 850 062	14 670 000	292 902	679	0,23 %	292 223
Uster	Wilstr. 13/15, Zeitweg 21/23	2 940	5	6	27	4		24	2		6 835 300,00	9 996 046	20 940 000	336 564	0	0,00 %	336 564
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2 204		6	20	4		16	4		7 219 400,00	9 332 200	10 850 000	211 419	2 045	0,97 %	209 374
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2 277			2	16		21	2		8 250 800,00	5 271 621	13 710 000	237 942	1 600	0,67 %	236 342
Wil	Rainstr. 20/22	2 870	4	12	8	4		34			4 821 002,00	5 693 300	6 969 000	180 066	1 260	0,70 %	178 806
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1 870		3	5	6	6	30	6		10 039 500,00	8 857 082	13 160 000	266 656	1 835	0,69 %	264 821
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2 533 900,00	4 237 503	7 427 000	124 884	0	0,00 %	124 884
Winterthur	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5 074	14	9	33	6		20			37 064 392,00	13 745 991	38 750 000	589 354	8 070	1,37 %	581 284
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3 157		8	19	12		66	1	496	20 110 000,00	29 319 000	21 650 000	451 185	11 898	2,64 %	439 288
Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21/23	2 561		5	20	5		20			5 866 100,00	8 634 282	11 510 000	244 133	3 564	1,46 %	240 569
Zurich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7 320 500,00	5 601 672	16 560 000	227 046	180	0,08 %	226 866
Zurich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5 523 100,00	8 646 244	11 470 000	157 794	1 080	0,68 %	156 714
Zurich	Ruhestr. 3	159		5							3 552 500,00	1 259 659	3 527 000	48 807	0	0,00 %	48 807
Zurich	Ruhestr. 5/7	326		10							2 874 500,00	2 676 049	7 842 000	105 966	0	0,00 %	105 966
Zurich	Überlandstr. 339/341	3 106			16	8		30		108	3 355 300,00	11 837 659	13 930 000	202 182	960	0,47 %	201 222
Zurich	Weinbergstr. 72	521		6		1	1	1		81	13 776 000,00	5 784 829	14 610 000	182 832	10 510	5,75 %	172 322
Total immeubles d'habitation		170 017	149	424	762	484	97	1 616	111	6 843	684 428 057,21	645 148 267	1 053 463 000	18 951 963	319 524	1,69 %	18 632 439
dont en droit de superficie				25	5					5 518 000,00	8 113 000	8 934 000	235 164	0	0,00 %	235 164	465 329
Immeubles à usage commercial (constructions achevées)																	
Bâle	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4 046 200,00	5 695 000	3 774 000	94 214	43 200	45,85 %	51 014
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1 534	10 648 500,00	9 770 000	18 310 000	394 373	150 210	38,09 %	244 163
Plan-les-Ouates	Rte. de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5 325 200,00	6 111 000	4 784 000	143 994	0	0,00 %	143 994
Renens	Av. de la Poste 1-11	2 836	11			9		99	7	2 613	13 572 900,00	32 174 520	15 650 000	503 140	26 563	5,28 %	476 577
Thoune	Marktgassee 18	464			1				2	1 421	6 210 000,00	9 890 800	9 321 000	221 401	-1 628	-0,74 %	223 029
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1 306			1	1		12		968	3 593 800,00	7 238 625	5 038 000	128 252	5 134	4,00 %	123 118

		Surface des terrains en m ²	1 et 1½ pièce	2 et 2½ pièces	3 et 3½ pièces	4 et 4½ pièces	5 pièces et plus	Parkings	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	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
Immeubles à usage commercial (constructions achevées)																	
Zurich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		585	9 217 200,00	6 849 757	15 080 000	220 122	4 500	2,04 %	215 622
Zurich	Langgrütstr. 112/Letzigraben 176	5 888						68		4 499	25 389 413,00	17 530 732	24 520 000	405 114	3 360	0,00 %	401 754
Zurich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2 120	5 018 090,00	9 229 757	15 950 000	332 420	0	0,00 %	332 420
Zurich	Stauffacherstr. 45	1 160			1			28		4 384	51 827 800,00	24 902 903	56 200 000	797 594	7 203	0,90 %	790 391
Zurich	Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74	10 528						71		12 831	76 743 600,00	164 900 000	80 360 400	154 883	19 008	12,27 %	135 875
Zurich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6 517		8	6	11	2	124	1	6 215	45 128 691,60	44 999 357	58 240 000	1 195 375	90 750	7,59 %	1 104 625
Total immeubles à usage commercial		30 851	14	8	12	25	6	424	11	38 224	256 721 394,60	339 292 451	307 227 400	4 590 882	348 298	7,59 %	4 242 584

Immeubles à usage mixte (constructions achevées)

Berne	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2 492	4	1	4	5		106	1	1 507	12 855 400,00	14 172 600	12 790 000	223 291	1 200	0,54 %	222 091
Berne	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17		310	4 640 000,00	4 873 000	7 291 000	149 202	0	0,00 %	149 202
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneeggstr.145/147	4 496	10	16	19	9		46	5	1 032	12 536 848,57	16 807 000	25 620 000	521 141	10 590	2,03 %	510 551
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9 730 000,00	8 669 000	14 990 000	278 051	4 410	1,59 %	273 641
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1			160	11 422 600,00	6 436 000	11 760 000	189 762	0	0,00 %	189 762
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146 Propriété par étages	2 988			5	1	5	35	4	1 441	6 036 100,00	23 520 600	7 812 000	234 828	8 925	3,80 %	225 903
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3 419			3	3	5	95		1 184	12 492 000,05	13 492 000	10 130 000	208 778	104 119	49,87 %	104 659
Siebnen	Glärnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4 946		2	12	10		52	3	2 917	21 157 100,00	22 025 000	29 920 000	647 212	2 182	0,34 %	645 030
Zoug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6 408 900,00	4 153 513	8 210 000	171 518	0	0,00 %	171 518
Zurich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2 956 600,00	4 602 137	6 807 000	117 273	7 109	6,06 %	110 164
Zurich	Birmensdorferstr. 200/202, Aemtlerstr. 17, Kalkbreitestr. 115/115a	12 533	20	10	10	10	3	98	9	7 871	133 981 872,05	79 648 911	132 460 000	363 351	6 948	1,91 %	356 403
Total immeubles à usage mixte		33 486	36	45	78	51	11	481	25	17 671	234 217 420,67	198 399 761	267 790 000	3 104 404	145 483	4,69 %	2 958 922

Terrains à bâtir, immeubles en construction

Zurich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298									6 366 300,00	2 736 968	8 773 000	0	0	0,00 %	0
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		298	0	0	0	0	0	0	0	0	6 366 300,00	2 736 968	8 773 000	0	0	0	0

Total liste des immeubles

Constructions achevées		170 017	149	424	762	484	97	1 616	111	6 843	684 428 057,21	645 148 267	1 053 463 000	18 951 963	319 524	1,69 %	18 632 439
Immeubles d'habitation																	
Immeubles à usage commercial		30 851	14	8	12	25	6	424	11	38 224	256 721 394,60	339 292 451	307 227 400	4 590 882	348 298	7,59 %	4 242 584
Immeubles à usage mixte		30 486	36	45	78	51	11	481	25	17 671	234 217 420,67	198 399 761	267 790 000	3 104 404	145 483	4,69 %	2 958 922
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		298	0	0	0	0	0	0	0	0	6 366 300,00	2 736 968	8 773 000	0	0	0,00 %	0
Total immeubles achevés / en construction / terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir)		234 652	199	477	852	560	114	2 521	147	62 738	1 181 733 172,48	1 185 577 447	1 637 253 400	26 647 250	813 305	3,05 %	25 833 945

Tableau des achats et ventes

Achats:

Zurich, Birmensdorferstr. 200/202, Aemtlerstr. 17, Kalkbreitestr. 115/115a au 01.12.2025

Zurich, Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74 au 15.12.2025

Ventes:

aucune

²⁾ Selon information spécialisée de la SFAMA du 13.09.2016: pertes de loyers (= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets visés

Audit légal

04

Le rapport des experts chargés des estimations contient le commentaire sur les résultats de l'évaluation au 31 décembre 2025.

Rapport des experts chargés des estimations

La valeur marchande actuelle des terrains de Swissinvest est évaluée chaque année par Stefan Meier et Vincent Clapasson, experts chargés des estimations. Dans le cadre d'une augmentation du capital, les évaluations sont actualisées exceptionnellement au 31 décembre 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).

Méthode d'évaluation

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».

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 31 décembre 2025**

Au 31 décembre 2025, la valeur marchande du portefeuille du Swissinvest Real Estate Fund est estimée avec 95 immeubles à CHF 1 637 253 400, ce qui correspond à un changement de valeur de 17,7 % (+ CHF 246 462 400 par rapport au 30.06.2025). Deux objets ont été acquis. Aucun objet n'a été vendu.

Immeubles du portefeuille (valeurs de continuité)

Sur les 92 immeubles existants qui se trouvaient dans le portefeuille sur toute la période de référence, 22 se sont dévalorisés et 64 valorisés. Six immeubles n'ont pas subi de changement de valeur. En somme, il y a eu une valorisation de 2,3 % (brut, sans déduction des investissements effectués) du portefeuille (CHF 32 179 000 par rapport au 30.06.2025). Les rendements visés ont augmenté par rapport au 30.06.2025 (+0,3 %). Les rendements effectifs (+1,8 %) et les loyers fondés sur le marché (+0,4 %) 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 (-4 PB). La hausse des frais prévisibles à long terme (+0,6 %) en raison du renchérissement des constructions et du vieillissement des immeubles a contrecarré une valorisation supplémentaire.

Nouvelles acquisitions

Depuis l'évaluation préalable, les immeubles suivants ont été acquis:

- Zurich Aemtlerstr./Kalkbreitestr./Birmensdorferstr., d'une valeur actuelle de CHF 132 460 000;
- Zurich Thurgauerstr./Schärenmoosstr., d'une valeur actuelle de CHF 80 360 400.

Ventes

Durant le semestre de référence, aucun immeuble n'a été vendu.

Zurich, le 31 décembre 2025

Les experts chargés des estimations

Stefan Meier

Vincent Clapasson

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Case postale 1305
8031 Zurich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch