Pensimo

Swissinvest Real Estate Fund

Rapport annuel

2025/26

30.06.2026

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.

Sommaire

01 Concernant Swissinvest 04
06 Aperçu
08 Organisation
09 Indices

02 Du portefeuille 10

03 Rapport d’activité 16
18 Activités du fonds
19 Durabilité
22 Commentaire sur les comptes annuels
26 Informations du portefeuille

04 Rapport financier 30
31 Compte de fortune au 30 juin
32 Compte de résultat du 1er juillet au 30 juin
33 Financement externe
34 Autres informations et communications

05 Liste des immeubles et terrains 36

06 Audit légal 44
46 Rapport des experts chargés des estimations
48 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.

Le Swissinvest Real Estate Fund (SREF) investit dans des biens immobiliers suisses solides. Il se concentre sur des immeubles d'habitation de catégorie moyenne 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.

Aperçu

Dans l’exercice 2025/26, Swissinvest a réalisé une performance de 5,24 %. Avec CHF 54,9 millions, les revenus locatifs étaient dans cette période d’environ 11,2 % supérieurs à ceux de la même période de l’année précédente, ce qui permet une augmentation du dividende à CHF 4,65 par part. La valeur marchande du portefeuille immobilier s’élève à CHF 1,64 milliard (+17,8 %).

Coté depuis 2006

à la Bourse suisse

94 objets

Portefeuille

1,64 milliard de CHF

Valeur marchande

5,17 %

Rendement des placements

54,9 millions de CHF

Revenu locatif

5,24 %

Performance

4,65 CHF

Distribution par part

3,01 %

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 des estimations	Wüest Partner AG, Zurich Experts chargés des estimations accrédités – Stefan Meier – Vincent Clapasson
Organe de révision	Deloitte AG, Zurich
Délégation de tâches partielles	La gestion des immeubles est principalement déléguée à Regimo AG (sise à Zurich). Celle-ci dispose de sites à Aarau, Bâle, Berne, Genève, Lausanne, Winterthour, Zoug et Zurich, et se distingue par sa longue expérience dans la gérance d'immeubles. Elle détermine les normes de l'entreprise et assure la qualité de la gestion et la satisfaction des locataires. L'exécution des mandats est régie par un contrat de gérance. 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 «Conformité» 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		**30.06.2026**	**30.06.2025**	**30.06.2024**
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Parts en circulation	**Quantité**	**7 047 908**	5 638 327	5 285 932
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) [1]	**CHF**	**168,35**	164,46	159,11
Prix de rachat par part	**CHF**	**165,00**	161,00	156,00
Cours le plus élevé (période de référence)	**CHF**	**225,50**	219,50	199,00
Cours le plus bas (période de référence)	**CHF**	**194,40**	188,00	164,50
Dernier cours boursier à la date de référence 30.06.	**CHF**	**207,50**	210,50	192,50
Agio [2]	**%**	**23,25**	27,99	20,98
Compte de fortune				
Fortune totale du fonds	**CHF**	**1 644 165 357**	1 399 259 863	1 294 959 919
Valeur marchande des immeubles	**CHF**	**1 637 799 800**	1 390 791 000	1 291 830 000
Coefficient d'endettement [2] [3]	**%**	**18,80**	23,86	25,27
Fortune nette du fonds	**CHF**	**1 186 526 208**	927 278 131	841 052 077
Compte de résultat				
Revenus locatifs	**CHF**	**54 926 426**	49 395 552	45 623 941
Produit net corrigé [4]	**CHF**	**36 827 289**	27 263 358	24 654 863
Entretien ordinaire et extraordinaire	**CHF**	**6 171 073**	6 116 471	5 172 197
Taux de perte sur loyer [2]	**%**	**3,01**	3,64	2,89
Rendement, performance [2]				
Distribution par part	**CHF**	**4,65**	4,55	4,55
Rendement sur distribution	**%**	**2,24**	2,16	2,36
Coefficient de distribution	**%**	**88,99**	94,10	97,55
Rendement sur fonds propres (ROE)	**%**	**5,66**	6,45	2,71
Rendement du capital investi (ROIC)	**%**	**3,35**	4,34	2,19
Rendement des placements	**%**	**5,17**	6,38	2,84
Performance exercice [5] [6]	**%**	**5,24**	13,38	11,10
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	**%**	**70,51**	66,25	68,48
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV)	**%**	**0,55**	0,60	0,58
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (MV)	**%**	**0,64**	0,69	0,76

[1] Hors commissions.
[2] Indices selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13 septembre 2016 (état: 18.12.2025).
[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] Produit net corrigé des affectations aux / prélèvements sur provisions pour réparations futures.
[5] La performance de l'année civile s'élève en 2025 à 7,13 %, en 2024 à 16,08 % et en 2023 à 3,98 %.
[6] 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



Habitat écologique — avec géothermie, énergie solaire et toits de rétention

Durabilité

Nouvelles constructions

Minergie

Photos: Ufuk Düzgün





À la Route du Pavement 79 à Lausanne, Swissinvest a réalisé «Les Sauvabelines» - deux nouveaux immeubles d'habitation avec 51 appartements locatifs. Certifié Minergie, l'immeuble associe confort d'habitation élevé et approvisionnement énergétique durable: des sondes terrestres couvrent les besoins en chaleur et en eau chaude du lotissement, rafraîchissant les appartements en été au moyen d'un système de *free cooling*. Sur les toits, l'installation photovoltaïque produit chaque année environ 54 MWh.

Les toitures végétalisées extensives disposant d'un drainage et d'une rétention d'eau, ainsi que des espèces de plantes indigènes, fournissent une contribution à la gestion des eaux de pluie et à la biodiversité. En combinaison avec des espaces communs, des espaces extérieurs privés et une infrastructure de recharge prête pour la mobilité électrique, nous avons là un habitat moderne alliant efficience énergétique, qualité de séjour et mobilité durable.

Architecture: Uni-Architectes Sàrl
Entreprise totale: HRS Real Estate SA







Profil du projet
Construit en 2024, le nouveau lotissement «Les Sauvabelines» comprend, dans deux immeubles d'habitation, 51 appartements locatifs offrant 3 183 m² de surface habitable. Certifiés Minergie, les bâtiments disposent des équipements et aménagements suivants: géothermie / pompe à chaleur, installation photovoltaïque, récupération de chaleur, toits de rétention végétalisés et un environnement réaménagé.

Photos: Ufuk Düzgün
Architecture: Uni-Architectes Sàrl
Entreprise totale: HRS Real Estate SA

Rapport d’activité

03

Évolution du fonds

Facts & Figures

Activités du fonds

L’exercice écoulé, le portefeuille a été encore renforcé par des acquisitions ciblées dans des emplacements stratégiques. Il s’agissait principalement d’investissements dans la ville de Zurich, améliorant encore la qualité des emplacements du portefeuille tout en exploitant un potentiel supplémentaire de développement de moyen à long terme. Afin de financer la croissance, le fonds a procédé en novembre 2025 et en mars 2026 à deux augmentations de capital d’un volume global d’environ CHF 237 millions, chacune entièrement souscrite. La valeur marchande du portefeuille immobilier s’élève au 30 juin 2026 à CHF 1,64 milliard, 17,8 % au-dessus du niveau de l’année précédente.

Activités du fonds

Émissions/Acquisitions

Augmentation de capital et acquisitions réussies

En novembre 2025 et mars 2026, la direction du fonds a réalisé avec succès deux augmentations de capital à hauteur de CHF 236,6 millions au total. Les deux émissions ont été entièrement souscrites.

En décembre 2025, un immeuble résidentiel et commercial a pu être acquis dans le quartier zurichois de Wiedikon. Entièrement rénové selon la norme Minergie, cet immeuble dispose de 53 logements, de surfaces de vente, de bureaux et d'entreposage, ainsi que d'environ 190 places de stationnement. Avec un revenu locatif visé de quelque CHF 4,4 millions et une valeur marchande d'environ CHF 132 millions, l'objet fournit une contribution directe à la productivité du fonds. Il existe en outre des potentiels de reconversion de certaines surfaces de bureaux en logements.

En décembre 2025 également, le fonds a participé à raison d'une part de 50,1 % à la propriété de l'immeuble de bureaux «Leonardo» à Zurich-Oerlikon. Certifié Minergie, ce bâtiment dispose d'environ 25 500 m² de surface locative, et réalise sur la part du fonds un revenu locatif annuel visé de quelque CHF 3,7 millions, avec une valeur marchande de CHF 80 millions. Outre des potentiels de location de court à moyen terme, cet emplacement situé dans la zone de développement de Leutschenbach offre une perspective intéressante à long terme. En raison des conditions-cadres en matière d'aménagement du territoire, il existe la possibilité de densifier le site à l'avenir et de le destiner en partie à un usage d'habitation.

En complément, l'immeuble d'habitation directement attenant à un bien existant du portefeuille a été acquis à Bassersdorf. Ce regroupement permet d'assurer des possibilités de développement à long terme et de renforcer la position du fonds dans une commune d'agglomération à forte croissance.

Côté ventes, l'immeuble Aargauerstrasse 1 / Bahnhofstrasse 18/18a à Wohlen (AG) a été aliéné. Ce désinvestissement a été déterminé par des défauts de construction importants dans l'enveloppe du bâtiment, dont la suppression aurait comporté des incertitudes et des risques d'investissement considérables. La vente a permis d'éliminer le risque spécifique à l'objet et de réaliser un produit de vente positif. Les fonds ainsi dégagés seront disponibles pour consolider le portefeuille à des emplacements attractifs.

Construction

Les projets de construction avancent selon les plans

Le projet de nouvelle construction Ruhestrasse 1 / Manessestrasse 204 à Zurich avance selon les plans, le regroupement foncier prévu ayant pu, lui aussi, être effectué. Dans l'état actuel des choses, la direction du fonds table sur l'achèvement et l'occupation des 30 appartements à l' automne 2027. À Muttenz, le mandat d'études pour le projet de nouvelle construction Rennbahnklinik a été conclu. Actuellement, le projet est en phase d'élaboration, le début des travaux étant prévu pour l'été 2028.

Durant l'exercice sous revue, outre les acquisitions et les projets de nouvelles constructions, de nombreuses rénovations d'immeubles ont été initiées, poursuivies et conclues avec succès. Au total, des investissements de CHF 20,7 millions ont été réalisés dans les immeubles du portefeuille et projets de construction.

Durabilité

Stratégie

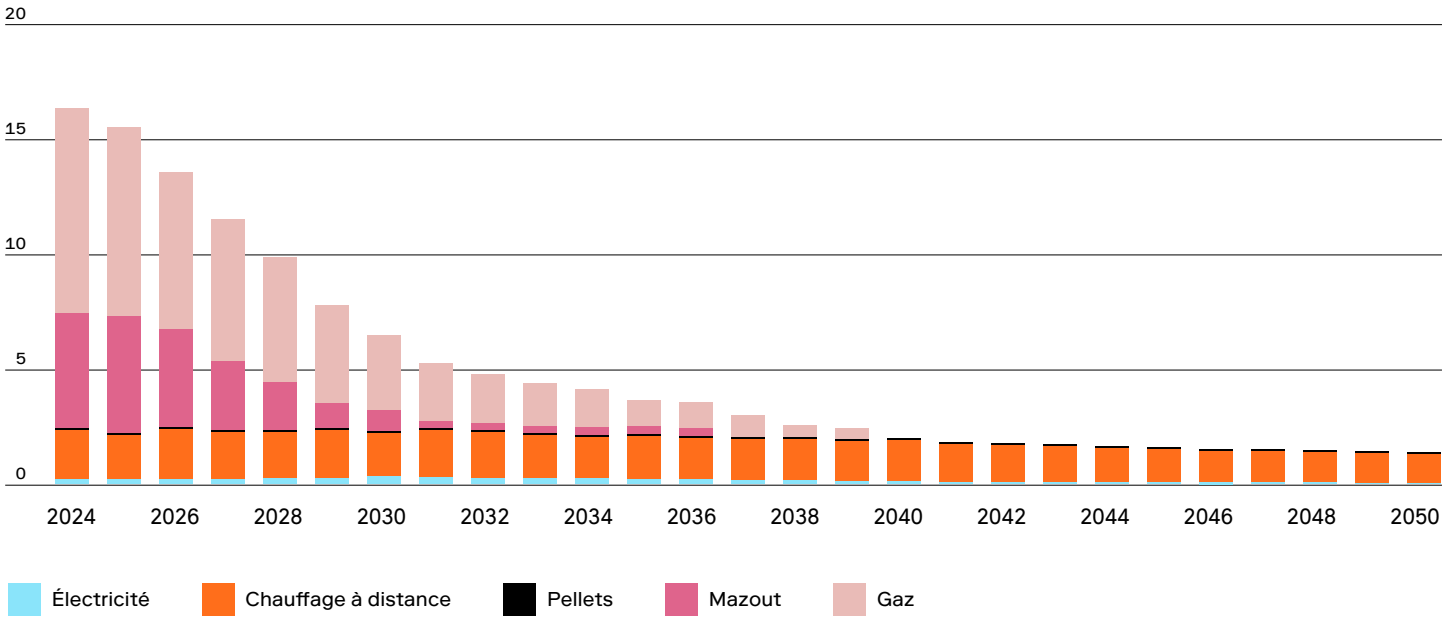
Engagement clair pour la durabilité

En juillet 2023, la première stratégie de durabilité de Swissinvest Real Estate Fund a été adoptée. Elle se fonde, outre sur les conditions-cadres réglementaires, sur les objectifs de durabilité de l'ONU, une analyse des parties prenantes, quinze principes de durabilité et une analyse de l'importance relative. Pour mettre en œuvre la stratégie, douze axes prioritaires et cinq objectifs principaux ont été définis pour les années 2023 – 2026. Actuellement sous examen, ces objectifs seront adaptés si nécessaire dès 2027.

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 au centre des efforts stratégiques des vingt prochaines années. Au moyen de la trajectoire de réduction, l'évolution des émissions de CO_2 par immeuble sera simulée dans le temps et agrégée au niveau du portefeuille. Cela permet le contrôle et la vérification continus de la réalisation des objectifs. Pour les de rénovations et les nouvelles constructions, on recourt systématiquement aux énergies renouvelables, et la planification actuelle prévoit le remplacement progressif, d'ici 2040, de tous les chauffages à mazout et gaz par du chauffage à distance ou des pompes à chaleur.



Émissions *scopes* 1 & 2 selon source de chauffage en kg CO_2eq/m² SRE

La trajectoire de réduction a été créée avec l'outil «CO_2mpass». La méthodologie n'est pas directement comparable aux indices environnementaux selon la méthodologie REIDA. La trajectoire de réduction modélisée se fonde sur les facteurs d'émission d'Intep[1]. Pour le *mix* électrique 2024, on a utilisé la répartition selon l'Association des entreprises électriques suisses (AES)[2]. Les facteurs d'émission du mazout, du gaz, du biogaz, du bois et de la chaleur ambiante ne changent pas au fil du temps, alors que ceux du courant et du chauffage à distance subissent un changement, car leur *mix* énergétique se décarbonise par une part croissante de sources renouvelables. La décarbonisation escomptée du courant électrique se base sur l'étude de l'OFEN «Net-zéro émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment»[3]. La décarbonisation escomptée du chauffage à distance est conforme au rapport de l'OFEV «Facteurs environnementaux et calculateur chauffage à distance»[4]. Les facteurs d'émission prospectifs sélectionnés sont ceux qui se basent sur une trajectoire de réduction linéaire et sont calculés selon l'approche 0-100. Cette approche correspond aux directives du GHG Protocol, car les émissions sont attribuées aux usagers du chauffage à distance dans le *scope* 2. En comparaison avec le rapport annuel 2024/2025, les émissions ont été exclues du courant des locataires.

[1] https://intep.com/wp-content/uploads/2024/09/Bericht_Treibhausgas-Emissionsfaktoren_Gebaeudesektor_KBOB_GHG-Protocol.pdf.
[2] https://www.strom.ch/de/energiezukunft-2050/resultate-update-2025.
[3] https://www.aramis.admin.ch/Default?DocumentID=72632&Load=true.
[4] Pas encore publié (GWP 100 selon IPCC 2021, Assessment Report 6, AR6).

Indices environnementaux[1) 2) 3)]

Décarbonisation en bonne voie

Le fonds participe chaque année au *benchmark* du CO_2 de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). L'extension des agents énergétiques renouvelables a été poursuivie dans l'exercice sous revue, ce qui réduit la part de systèmes de chauffage fossiles. Les émissions de CO_2 étaient légèrement supérieures au niveau de l'année précédente. Ceci est dû notamment à la première prise en compte dans le *reporting* d'un immeuble acquis fin 2023 encore chauffé aux énergies fossiles, ainsi qu'à une consommation d'énergie en légère hausse dans le portefeuille. La réduction des émissions de CO_2 maintient sa trajectoire pour atteindre le zéro net d'ici à 2050.

Les derniers résultats au 31 décembre 2024 sont reproduits ci-après comme indices environnementaux.

		31.12.2024	31.12.2023
Degré de couverture[4)]	%	100	100
Mix énergétique[5)]			
Mazout	%	20,2	18,9
Gaz	%	43,3	44,0
Chauffage urbain	%	15,1	17,3
Pompe à chaleur (chaleur ambiante et courant)	%	9,0	7,6
Pellets	%	2,7	2,1
Électricité générale	%	9,7	10,2
Consommation d'énergie	MWh/a	25 017	23 603
Intensité énergétique[6)]	kWh/m² SRE	110,2	105,9
Émissions de gaz à effet de serre[7)]	t CO_2eq	3 623	3 416
Intensité des émissions de gaz à effet de serre[6) 7)]	kg CO_2eq/m² SRE	16,0	15,3

[1)] Indices selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13.09.2016 (état au 18.12.2025) et circulaire AMAS 04/2022 «Indices environnementaux pour fonds immobiliers» du 31 mai 2022, méthodologie selon REIDA.
[2)] Les résultats de l'année civile 2024 sont à considérer comme provisoires; ceux de l'année civile 2023 sont des chiffres remaniés et peuvent s'écarter de ceux du rapport de gestion 2024/25.
[3)] 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.
[4)] Le degré de couverture correspond à la part de surface de référence énergétique avec énergie mesurée (énergie de chauffage acquise par le propriétaire ou le locataire).
[5)] Part de *mix* énergétique selon consommation d'énergie.
[6)] 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.
[7)] Les équivalents CO_2 (CO_2eq) sont calculés selon la définition du «Greenhouse Gas Protocol».

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Couverture élevée avec CECB

Sur les 93 immeubles du portefeuille, 89, totalisant une valeur marchande de CHF 1,3 milliard au 30 juin 2026, disposent d'un CECB. Parmi ceux-ci, 46 immeubles, à savoir 59,2 % (année précédente: 59,7 %) 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, 27 immeubles, soit 36,9 % (année précédente: 39,2 %) des valeurs marchandes disposent d'une classification de C ou mieux. Les modifications en matière d'énergie globale et d'enveloppe du bâtiment sont dues principalement à la vente d'un immeuble économe en énergie en cours d'exercice.

GRESB

Nouvelle participation au *benchmarking* établi

Au cours de l'exercice écoulé, Swissinvest a participé pour la seconde fois au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) pour la période de référence du 1er juillet 2024 au 30 juin 2025. Cette nouvelle participation souligne l'effort du fonds pour améliorer continuellement la transparence et la comparabilité dans le domaine de la durabilité. Les résultats sont attendus pour l'automne 2026. Une fois disponibles, leur première publication est prévue.

SOSDA[1)]

Participation au nouveau *benchmark* de durabilité sociale

Swissinvest a participé à la première réalisation du *benchmark* de «SOSDA Social Sustainability Data». L'objectif consiste à saisir et rendre comparables les aspects de durabilité du portefeuille immobilier sur la base de critères uniques. Les résultats montrent qu'avec environ 73 %, une part élevée des logements du portefeuille est classée abordable[2)]. En outre, 56 % des logements du fonds sont déjà occupés de manière optimale[3)]; avec 75 %, cette part est nettement plus élevée pour les nouvelles constructions. Cette participation souligne les efforts du fonds pour recenser systématiquement les aspects de durabilité sociale et les présenter en toute transparence dans une base de données fiable.

[1)] https://www.sosda.ch/.
[2)] Selon la définition de SOSDA, un logement est abordable lorsque son loyer est viable avec un revenu moyen (médian) dans la commune de l'emplacement (loyer ≤ 1/3 du revenu du ménage).
[3)] Selon la définition de SOSDA, un logement est occupé de manière optimale lorsque le nombre de résidents correspond au minimum au nombre de pièces moins 1.

Enquête auprès des locataires

Satisfaction élevée des locataires confirmée

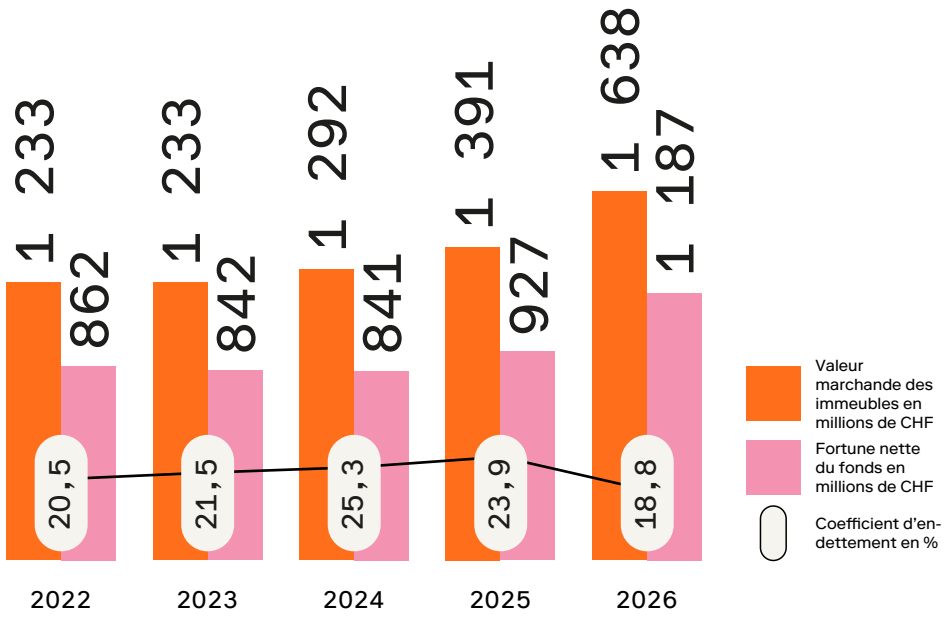
L'enquête auprès des locataires réalisée en 2025 confirme l'attractivité élevée du portefeuille: par rapport au dernier sondage en 2023, la satisfaction des locataires concernant le logement, la gestion et la conciergerie a poursuivi sa croissance, se situant dans tous les domaines au-dessus du benchmark sectoriel. La qualité du logement, la joignabilité et le professionnalisme de la gérance ainsi que la RegimoApp, utilisée désormais par 77 % des locataires, reçoivent une évaluation particulièrement positive. 72 % sont très contents de leur location, et 86 % prolongeraient leur bail, la loyauté des locataires étant donc élevée. La satisfaction à l'égard du bâtiment et de l'environnement résidentiel se situe à un niveau supérieur à la moyenne. En ce qui concerne les thèmes de durabilité, les locataires confèrent la plus grande importance aux espaces verts naturels, au solaire et aux énergies renouvelables. Dans l'ensemble, les résultats confirment le succès de l'orientation vers la qualité de l'habitat, sa maintenance et sa durabilité.

Commentaire sur les comptes annuels

Compte de fortune

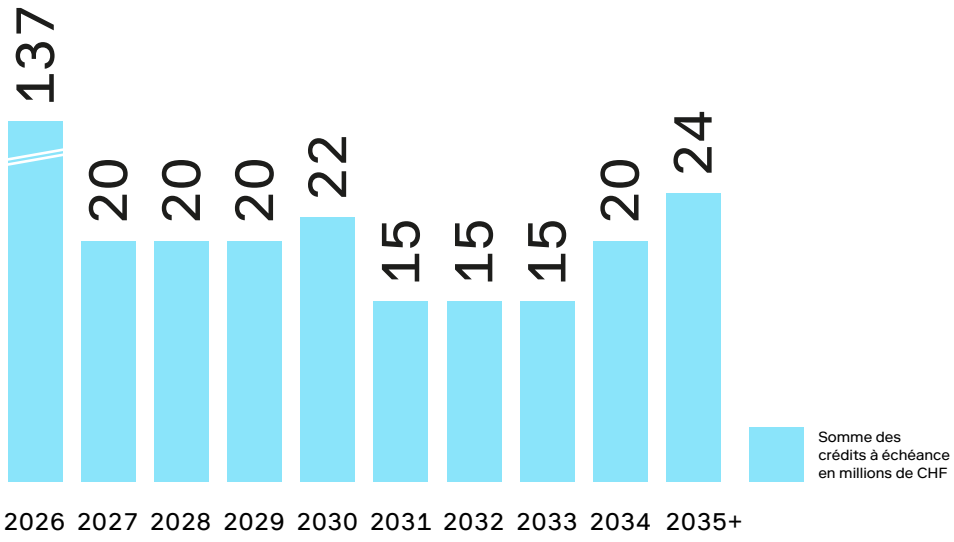
Valeurs marchandes et fortune nette du fonds en hausse

La somme des valeurs marchandes du portefeuille se situe au 30 juin 2026 à CHF 1 638 millions, soit 17,8 % 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 2,62 % (année précédente: 2,67 %). Les taux d’escompte fixés individuellement par immeuble se situent entre 2,1 % et 3,2 % (année précédente: idem). La valeur d’inventaire d’une part s’élève à CHF 168,35 (année précédente: CHF 164,46). Cela correspond à une croissance de 2,4 % et à une fortune nette du fonds de CHF 1 187 millions.



Financement externe modéré

À la fin de l’exercice, l’endettement s’élevait à CHF 307,9 millions, ce qui correspond à un coefficient d’endettement de 18,8 %. Une bonne moitié des fonds étrangers se compose d’avances et de crédits fixes à court terme (CHF 156,9 millions / 51 %). Les CHF 151 millions restants (49 %) se composent d’hypothèques à taux fixe. Le terme s’articule comme suit:



En raison de taux d’intérêt toujours bas et de la stratégie financière éprouvée de la direction du fonds à la fin la plus courte des échéances, le taux d’intérêt moyen s’est réduit au 30 juin 2026 à 0,99 % (année précédente: 1,06 %). La durée résiduelle moyenne pondérée est de deux ans et plus de neuf mois.

Compte de résultat

Revenus globaux et nets en hausse

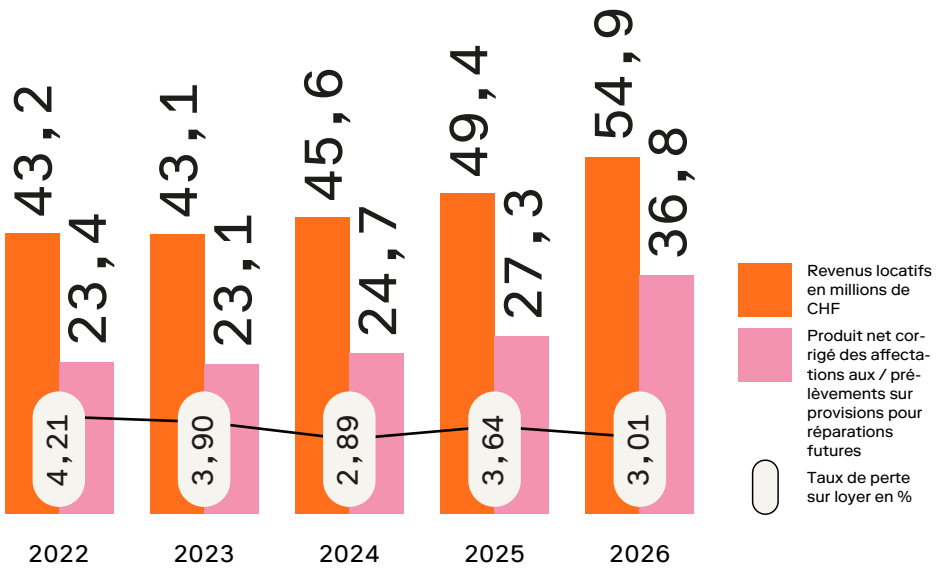
L'exercice écoulé 2025/26, les revenus globaux s'élevaient à CHF 60,8 millions. Avec CHF 54,9 millions, les revenus locatifs ont enregistré une nette croissance par rapport à l'année précédente (CHF 49,4 millions), principalement grâce aux acquisitions effectuées. Le taux de perte sur loyer a pu être réduit à 3,01 % (année précédente: 3,64 %). Le produit net s'élève à CHF 32,8 millions (année précédente: CHF 25,7 millions), CHF 4,0 millions ayant été attribués aux provisions pour réparations futures. Le produit net corrigé des provisions pour réparations futures s'élève à CHF 36,8 millions. Le rendement brut (revenus locatifs visés au 30 juin 2026 / valeur marchande des immeubles du portefeuille) s'élève à 3,68 % (année précédente: 3,79 %).

Dépenses d'entretien

CHF 6,2 millions, à savoir 11 % des revenus locatifs, ont été utilisés l'exercice écoulé pour l'entretien et les réparations ordinaires ainsi que l'entretien extraordinaire.

Résultat et dividende en hausse

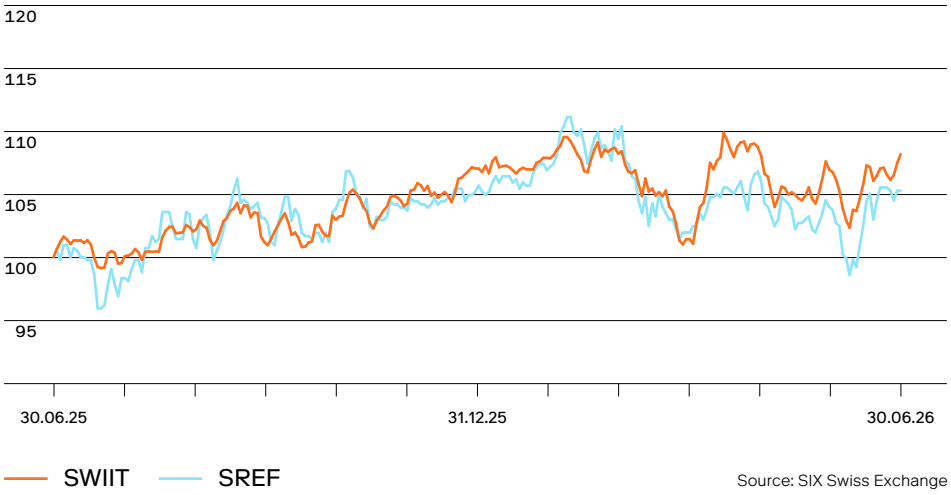
Sur l'ensemble du portefeuille, il résulte des investissements réalisés et de l'évolution positive des valeurs marchandes un gain en capital non réalisé de CHF 17,8 millions (y c. modification impôts de liquidation). En outre, la vente de l'immeuble à Wohlen a permis de réaliser un gain en capital de CHF 1,9 million. Le résultat global s'élève à CHF 52,5 millions (année précédente: CHF 54,2 millions). Corrigé des provisions pour réparations futures, cela correspond à une augmentation nette de 1,3 %. La productivité accrue du fonds permet une hausse du dividende de 10 centimes, celui-ci s'élevant désormais à CHF 4,65 (brut, par part). Cela correspond à un taux de distribution toujours conservateur de 89,0 %.



Performance

La performance annuelle est de 5,24 %

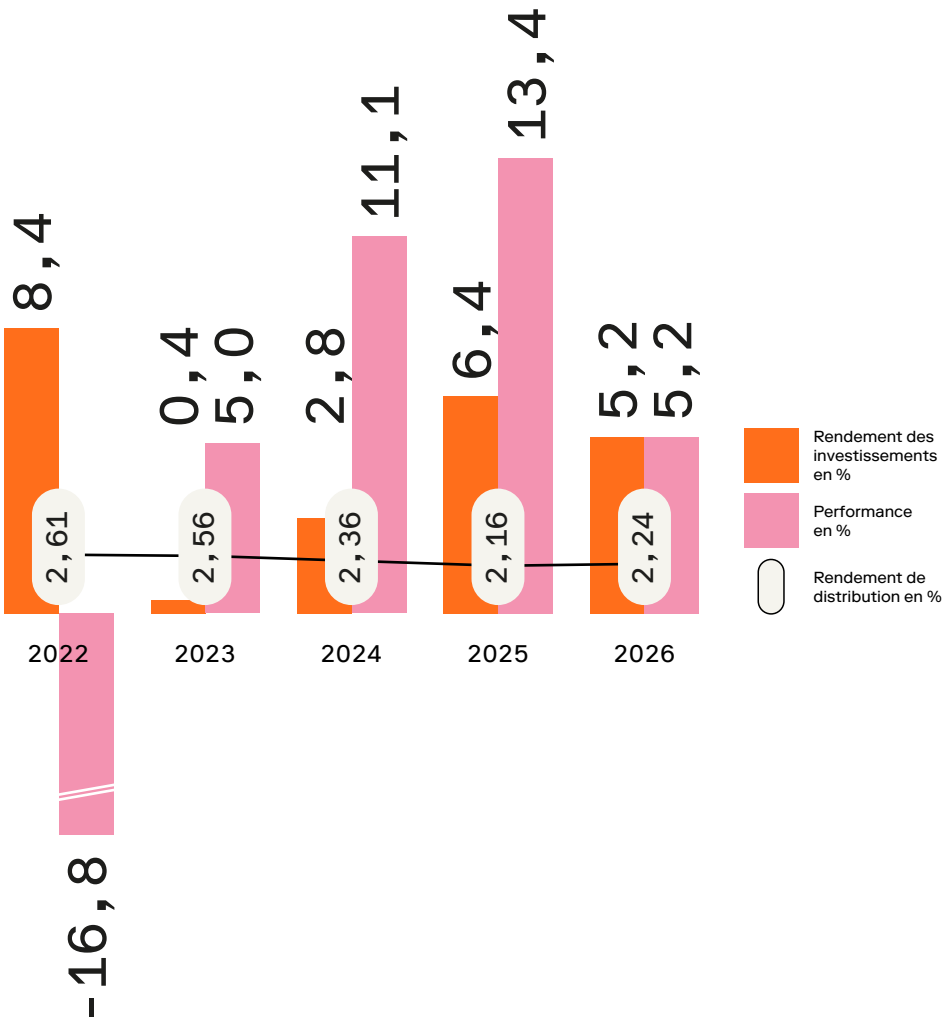
La performance de Swissinvest s'élève pour l'exercice 2025/26 à plus de 5,24 %. Elle est ainsi inférieure à l'indice des fonds immobiliers SWIIT (Total Return Index) pour la même période (8,1 %).



Source: SIX Swiss Exchange

Rendement des placements stable avec un taux de distribution légèrement supérieur

Le rendement des placements au 30 juin 2026 s'élève à 5,17 % (année précédente: 6,38 %) et le rendement de distribution se situe par rapport au cours final fin juin 2026 à 2,24 % (année précédente: 2,16 %).

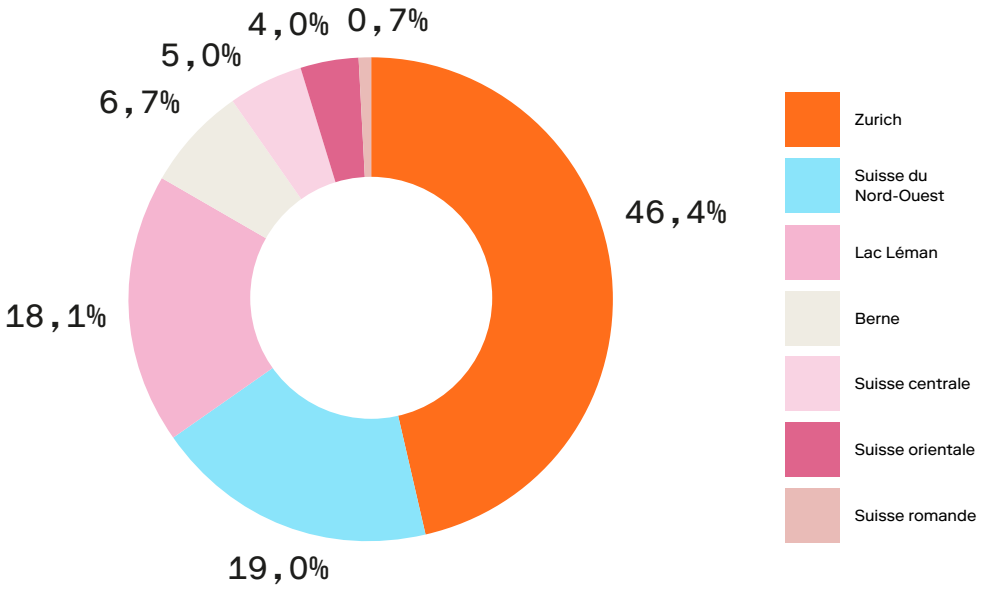


Informations sur le portefeuille

Allocation géographique

Focalisation sur les régions à haut rendement

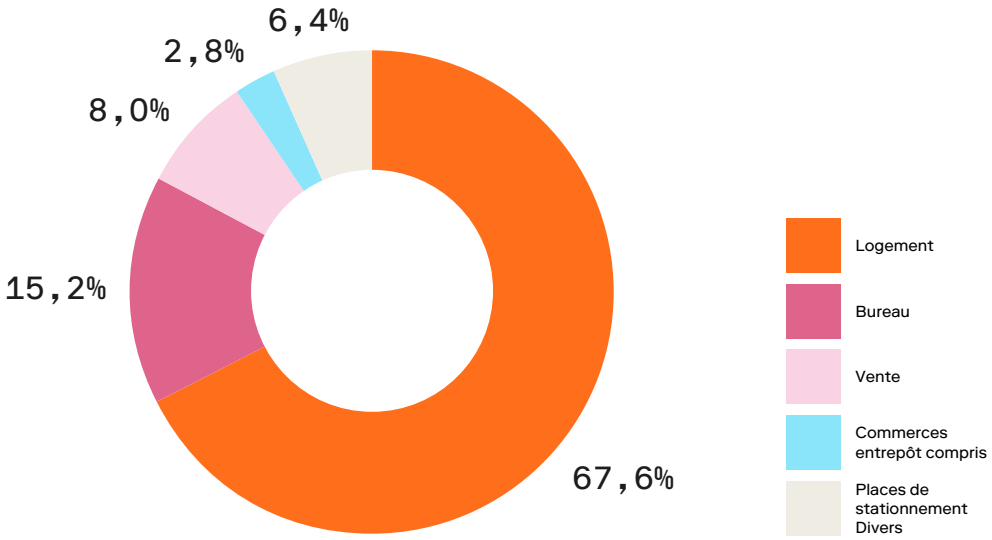
Le portefeuille (base: valeurs marchandes) est concentré sur les zones de marché Zurich avec 46,4 % (année précédente: 37,9 %), Nord-Ouest de la Suisse avec 19,0 % (année précédente: 22,8 %) et région lémanique avec 18,1 % (année précédente: 20,5 %). 86,4 % des immeubles se trouvent dans les grandes villes ou les communes de leurs agglomérations. 10,0 % sont situés dans des villes moyennes ou les communes de leurs agglomérations. Les 3,6 % restants se trouvent dans des petites villes.



Structure des revenus et WAULT

Le logement comme investissement principal

67,6 % (année précédente: 74,9 %) des revenus locatifs proviennent de logements, 15,2 % (année précédente: 10,4 %) de bureaux et 8,0 % (année précédente: 4,9 %) de surfaces de vente. Le reste correspond aux activités artisanales et autres (base: revenus locatifs visés au 30.06.2026). La durée contractuelle pondérée moyenne (WAULT) s'élève pour les bureaux à 3,8 ans, pour les surfaces de vente à 3,5 ans et pour les surfaces artisanales à 1,1 an.



Immeubles vacants

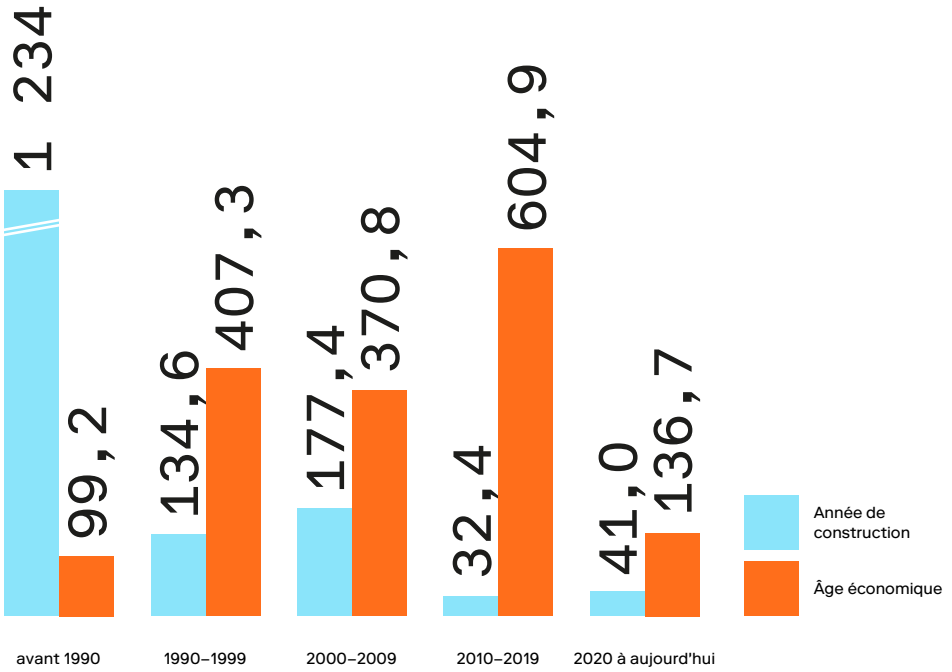
Taux de perte sur loyer bas

Au cours de l’exercice écoulé, le taux de vacance structurelle était de 2,09 %. Les projets de construction achevés ou à démarrer constituent les 0,92 % restants. Au 30 juin 2026, le taux de vacance du portefeuille est de 3,2 % (en relation avec les revenus locatifs visés), sachant que 40 % des vacances concernent des espaces de bureaux, quelque 30 % des logements et les 30 % restants les usages commerciaux, industriels, etc.

Structure des objets

Rajeunissement progressif

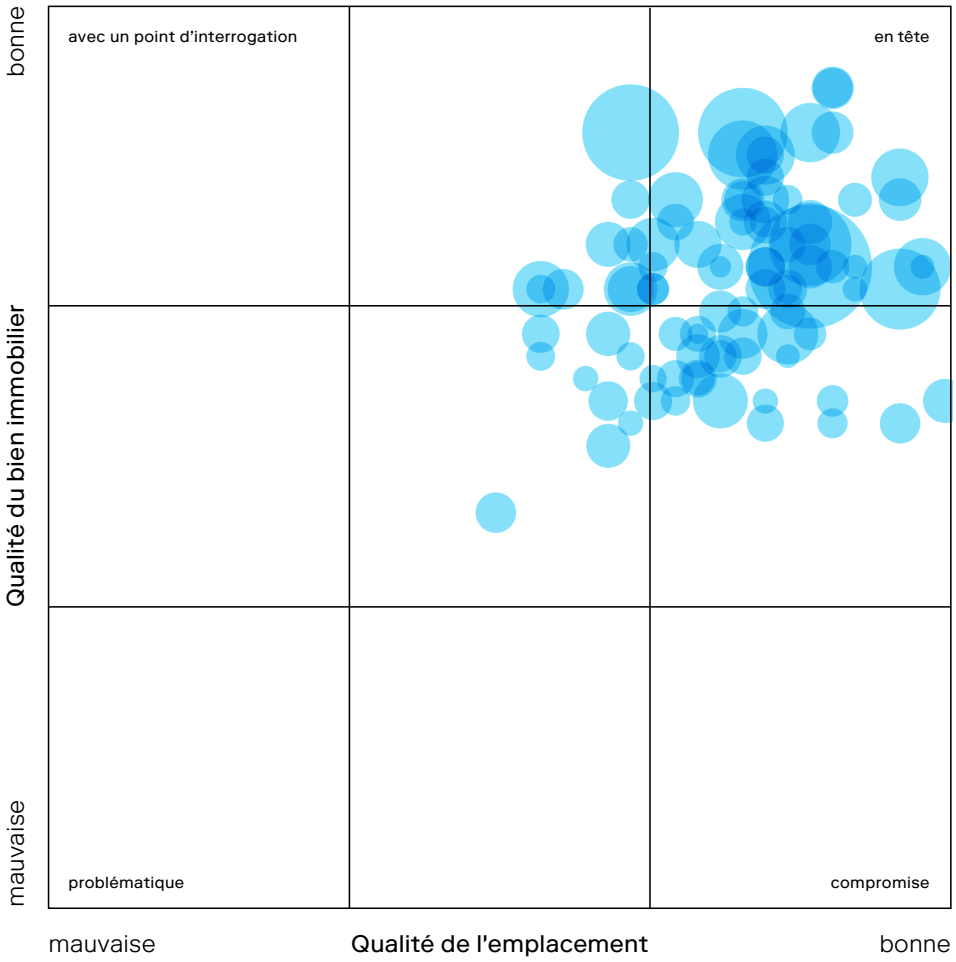
Afin d’augmenter durablement la substance disponible et la productivité, le portefeuille de Swissinvest est assaini et renouvelé en permanence. Aujourd’hui, pour 68,7 % du portefeuille (base: valeurs marchandes des immeubles), l’âge économique est inférieur à 25 ans.



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 situation et d’une bonne qualité d’objet. 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). Vingt-quatre immeubles (soit 25,5 % 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 2026 plus de 3,80 points (année précédente: 3,75 points).



Source: Wüest Partner AG

Pour des raisons de technique d’impression, cette page reste vide.

Rapport financier

04

Actifs	2026 Valeur marchande CHF	2025 Valeur marchande CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y c. placements fiduciaires auprès de banques tierces	3 495 345	397 674
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	1 043 920 000	1 025 425 000
Immeubles à usage commercial	307 359 800	223 731 000
Immeubles à usage mixte	267 620 000	134 325 000
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	18 900 000	7 310 000
Total immeubles	**1 637 799 800**	**1 390 791 000**
Autres actifs	2 870 212	8 071 190
Fortune totale du fonds	**1 644 165 357**	**1 399 259 863**

Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	61 850 000	171 000 000
Prêts et crédits rémunérés à court terme	95 000 000	0
Autres engagements à court terme	1 248 399	1 033 349
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	151 000 000	160 900 000
Autres engagements à long terme	6 298 329	6 869 535
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**1 328 768 630**	**1 059 456 979**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	142 242 422	132 178 848
Fortune nette du fonds	**1 186 526 208**	**927 278 131**

Nombre de parts en circulation		
État au 1er juillet	5 638 327	5 285 932
Dépenses	1 409 581	352 395
Rachats	0	0
État au 30 juin	7 047 908	5 638 327
Valeur d'inventaire par part avant distribution	168,35	164,46
Distribution	4,65	4,55
Valeur d'inventaire par part après distribution	163,70	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	20 870 500	16 870 500
Montant du compte des produits 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	228 393 767	54 466 594
Résultat total	52 508 698	54 210 450
Modification du compte d'amortissement et de provisions	4 000 000	1 600 000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	**1 186 526 208**	**927 278 131**

	2025/2026	2024/2025
Produits	**CHF**	**CHF**
Produits des avoirs postaux et bancaires	0	0
Revenus locatifs (produits bruts réalisés)	54 926 426	49 395 552
Intérêts intercalaires activés	26 195	82 170
Autres produits	1 404 429	1 816 262
Rachat de produits nets courants lors de l'émission de titres	4 432 488	827 705
Total produits	**60 789 539**	**52 121 690**
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-3 189 451	-4 352 172
Autres intérêts passifs	-577 816	-19 303
Entretien ordinaire et réparations	-5 299 860	-5 142 866
Entretien extraordinaire	-871 213	-973 605
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-1 669 134	-1 722 937
Charges administratives	-416 842	-519 490
Impôts et redevances:		
Impôts fonciers	-623 713	-686 395
Impôts sur le bénéfice et le capital	-2 814 488	-3 507 279
Frais d'estimation et d'audit	-226 625	-179 000
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	-4 000 000	-1 600 000
Prélèvement	0	0
Rémunérations réglementaires versées		
à la direction	-5 597 039	-5 179 840
à la banque dépositaire	-489 741	-453 236
aux gestionnaires de biens immobiliers	-2 000 254	-1 881 550
Autres charges	-186 075	-240 660
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0	0
Total charges	**-27 962 250**	**-26 458 332**
Produit net	**32 827 289**	**25 663 358**
Gains et pertes en capitaux réalisés	1 853 800	-1 054 600
Résultat réalisé	**34 681 089**	**24 608 758**
Gains et pertes en capitaux non réalisés	27 891 183	42 637 540
Modification impôts de liquidation	-10 063 574	-13 035 848
Résultat total	**52 508 698**	**54 210 450**
Utilisation du résultat		
Produit net de l'exercice comptable	32 827 289	25 663 358
Report de l'exercice précédent	312 664	303 694
Résultat disponible pour la distribution	**33 139 953**	**25 967 052**
Résultat prévu pour la distribution aux investisseuses et investisseurs	32 772 772	25 654 388
Report sur le nouvel exercice	**367 181**	**312 664**

Terme	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.06.2025 [1]	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.06.2026
Engagements à court terme					
Échéances dans les 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 %		20 000 000	20 000 000	0
16.12.2025 – 30.01.2026	0,58 %		58 750 000	58 750 000	0
17.12.2025 – 30.01.2026	0,62 %		133 000 000	133 000 000	0
31.01.2019 – 02.02.2026	0,55 %	11 000 000		11 000 000	0
13.01.2026 – 16.02.2026	0,55 %		4 300 000	4 300 000	0
27.01.2026 – 27.02.2026	0,58 %		4 000 000	4 000 000	0
29.08.2025 – 27.02.2026	0,40 %		20 000 000	20 000 000	0
16.03.2026 – 27.03.2026	0,58 %	27 700 000		27 700 000	0
17.06.2024 – 17.06.2026	2,09 %	8 000 000		8 000 000	0
17.06.2024 – 17.06.2026	2,09 %	5 000 000		5 000 000	0
30.06.2026 – 15.07.2026	0,62 %	1 000 000	5 000 000		6 000 000
30.06.2026 – 15.07.2026	0,58 %	14 400 000	15 600 000		30 000 000
15.06.2026 – 15.07.2026	0,62 %	500 000	5 350 000		5 850 000
27.02.2026 – 31.07.2026	0,40 %		20 000 000		20 000 000
27.02.2026 – 31.08.2026	0,47 %	20 000 000			20 000 000
16.06.2026 – 30.09.2026	0,35 %		10 000 000		10 000 000
27.02.2026 – 30.09.2026	0,41 %		25 000 000		25 000 000
15.06.2026 – 15.10.2026	0,31 %	30 000 000		10 000 000	20 000 000
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
Total engagements à court terme		**204 900 000**	**321 000 000**	**369 050 000**	**156 850 000**
Engagements à long terme					
Échéances de un à cinq ans					
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
31.01.2024 – 31.01.2031	1,84 %	15 000 000			15 000 000
		77 000 000	**0**	**0**	**77 000 000**
Engagements à long terme					
Échéances de plus de cinq ans					
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
17.06.2026 – 18.06.2035	1,37 %		13 000 000		13 000 000
02.02.2026 – 01.02.2036	1,35 %		11 000 000		11 000 000
		50 000 000	**24 000 000**	**0**	**74 000 000**
Total engagements à long terme		**127 000 000**	**24 000 000**	**0**	**151 000 000**
Total hypothèques, avances à terme fixe, prêts et crédits		**331 900 000**	**345 000 000**	**369 050 000**	**307 850 000**

[1] Les crédits dont le terme commence après le 30.06.2025 sont réputés avances à terme fixe qui ont été roulées.

Distribution

La distribution s'élève à CHF 4,65 (brut, par part) et les parts seront négociées ex-dividende le mercredi 28 octobre 2026.
Le vendredi 30 octobre 2026, le coupon nº 26 sera versé:
CHF 4,65 brut
CHF 1,63 (35 % impôt anticipé)
CHF 3,02 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 133,3 millions.

Principaux locataires

Au 30 juin 2026, Coop Société Coopérative a généré sur plusieurs immeubles au total 7,3 % des revenus locatifs globaux du fonds immobilier. En outre, aucun locataire n'a généré plus de 5 % de revenus locatifs.

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 2025/26, 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	1,64 %	3,00 %
Achat de terrains	0,91 %	2,00 %
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	3,00 %	3,00 %
Vente de terrains	1,00 %	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]	3,53 %	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 indépendants 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.

Émissions

Du 10 au 21 novembre 2025 et du 9 au 10 mars 2026, deux augmentations de capital d'un montant total de CHF 236,6 millions ont eu lieu. Au total, 1 409 581 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 7 047 908.

Évènements après la date du bilan

Le 1er juillet 2026, la reprise d'Osterwalder Immobilien Zurich AG, déjà convenue contractuellement le 5 mai 2026, a été réalisée avec succès. Avec cette transaction, Swissinvest Real Estate Fund a acquis un portefeuille de sept immeubles neufs, respectivement remis à neuf dans la ville et l'agglomération de Zurich, représentant un volume d'environ CHF 150,6 millions et un revenu locatif visé de quelque CHF 4,84 millions. Les profits et risques ainsi que la propriété économique n'ayant été transférés au fonds que le 1er juillet 2026, les actifs acquis et le financement y afférent ne sont pas compris dans le bilan annuel au 30 juin 2026. La transaction aura un impact sur la situation patrimoniale et financière ainsi que sur les résultats à partir de l'exercice 2026/27.

05

Diversifié sur tout le territoire suisse et axé sur des régions, le portefeuille se compose au 30 juin 2026 de 94 objets d’une valeur totale de CHF 1,64 milliard. Il comprend des immeubles d’habitation, des immeubles commerciaux et à usage mixte ainsi qu’un projet de construction.

Inventaire des immeubles au 30 juin 2026[1)]

Immeubles d'habitation (constructions achevées)

		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	Parkings	Divers	Surfaces à usage commercial en m²	Prix de revient en CHF	Valeur assurée en CHF	Valeur marchande en CHF	Revenu locatif visé en CHF	Pertes sur loyer en CHF[2)]	Pertes sur loyer en %[2)]	Rendement brut CHF / Revenus locatifs
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4 691	15	18	8			29	1		4 671 500	8 951 121	16 090 000	579 027	2 088	0,36 %	576 939
Aesch	Austr. 2	1 658				10		14	1	35	2 528 600	3 429 000	4 780 000	177 744	0	0,00 %	177 744
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2 518		8	12	12		23	1		10 629 800	9 358 000	17 860 000	576 292	8 085	1,40 %	568 207
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3 961			18	8	1	39			6 050 000	9 046 000	12 250 000	561 652	27 291	4,86 %	534 361
Allschwil	Grabenring 24-30	2 646			8		8	16			3 567 600	5 352 000	7 270 000	347 330	13 650	3,93 %	333 680
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1 877		8	21	3		21			9 335 400	8 295 300	16 380 000	505 820	13 655	2,70 %	492 165
Bâle	Gustav Wenk-Str. 19-23	Droit de superficie			25	5					5 518 000	8 700 000	8 910 000	469 968	0	0,00 %	469 968
Bâle	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1 455 600	2 701 000	4 750 000	168 762	0	0,00 %	168 762
Bâle	Bläsiring 150-160, Efringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5 394	11	12	48	6	11	105	8	1 598	43 823 100	36 435 000	69 050 000	2 286 492	16 176	0,71 %	2 270 316
Bâle	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	5	8		1				204	8 388 500	5 763 000	8 950 000	267 100	45 788	17,14 %	221 312
Bâle	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	5 287 400	8 812 000	12 650 000	462 242	2 897	0,63 %	459 345
Bâle	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4 840 733	4 332 000	8 330 000	293 733	8 950	3,05 %	284 783
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30, Bodenacherstr. 3	2 656		3	12	6		19			7 872 900	3 630 000	11 830 000	307 342	7 165	2,33 %	300 177
Berne	Burgernzielweg 14, 16	1 441			10	10		13		128	5 396 500	6 666 400	10 480 000	421 315	20 630	4,90 %	400 685
Berne	Buristr. 11-19	5 957		4	4	16		45	15	767	14 363 200	17 080 500	19 030 000	779 791	20 141	2,58 %	759 650
Berne	Egelbergstr. 33/35	2 525	6	2	7	1	2	41	2	497	13 278 328	13 268 000	13 460 000	496 350	3 368	0,68 %	492 982
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4 308		12	12	3		45	10		7 598 200	9 509 575	13 260 000	549 688	22 619	4,11 %	527 069
Bremgarten	Im Weingarten 1	3 491		8	16	8		42			11 326 617	16 949 000	16 560 000	565 967	7 675	1,36 %	558 292
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3 730		5	10	11		36	3		12 456 000	9 642 300	17 170 000	630 153	25 678	4,07 %	604 475
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6 609		6	18	18	6	64		184	19 300 000	18 388 500	26 760 000	1 095 772	29 650	2,71 %	1 066 122
Bülach	Berglistr. 9/11	1 470			14			12			2 620 800	2 797 963	5 420 000	221 836	105	0,05 %	221 731
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5 051				18	3	50	15	260	11 678 700	11 667 619	15 090 000	597 134	1 873	0,31 %	595 262
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1 489			15			15			2 493 100	3 910 112	6 200 000	268 316	2 667	0,99 %	265 649
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3 361		22	44			52			14 644 000	16 337 849	31 640 000	1 103 679	3 511	0,32 %	1 100 168
Dietikon	Brunauweg 2-6	3 256			12	12		26	2		12 186 781	6 041 729	12 080 000	410 683	1 095	0,27 %	409 588
Dietikon	Schöneggstrasse 149/151	1 420			8	8		3	2		7 467 900	3 366 806	7 790 000	246 746	0	0,00 %	246 746
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a, Hauptstrasse 5/5a	1 986		8	8	6	1	13	1	152	5 918 270	5 747 000	8 940 000	366 118	21 346	5,83 %	344 772
Genève	Av. d'Aïre 24	205			1	15		16			8 995 800	7 178 000	14 890 000	600 254	43 724	7,28 %	556 531
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13 633 000	7 334 000	13 860 000	437 425	4 300	0,98 %	433 125
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2 208			1	3	15	20		294	22 134 200	23 562 000	30 290 000	1 142 664	27 000	2,36 %	1 115 664
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					15 636 574	5 616 000	13 590 000	350 024	1 350	0,39 %	348 674
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4 500		17	11	8		44			9 645 400	10 597 400	12 220 000	556 500	1 590	0,29 %	554 910
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10 433		10	19	20		63	7		21 506 207	16 922 232	27 910 000	1 015 774	-1 175	-0,12 %	1 016 949
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2 291		10	10	10		18			5 909 800	7 575 365	16 350 000	497 562	2 625	0,53 %	494 937
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2 004		2	4	5		15	8	261	4 928 500	5 631 089	9 690 000	333 322	70	0,02 %	333 252
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2 568		16	2	19		20			16 784 577	12 376 000	28 100 000	846 598	23 530	2,78 %	823 068
Kriens	Obernauerstr. 39a	1 317	5	5	5	5		6			3 155 000	3 710 432	6 260 000	248 366	2 130	0,86 %	246 236
Laufen	Naustr. 47	1 802		10	10	5		15			2 817 100	4 276 000	6 960 000	328 312	0	0,00 %	328 312
Lausanne	Av. Édouard-Dapples 5/5B	1 624	9	21	7	7	5	9			10 621 400	13 495 021	25 840 000	904 795	4 743	0,52 %	900 053
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3 000			5	27		32			13 595 700	12 752 406	26 590 000	1 084 270	3 141	0,29 %	1 081 129

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

Immeubles d'habitation (constructions achevées)		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	Parkings	Divers	Surfaces à usage commercial en m²	Prix de revient en CHF	Valeur assurée en CHF	Valeur marchande en CHF	Revenu locatif visé en CHF	Pertes sur loyer en CHF[2)]	Pertes sur loyer en %[2)]	Rendement brut CHF / Revenus locatifs
Lausanne	Rte du Pavement 79	2 129	6	24	10	11		44			43 795 600	13 961 784	41 010 000	1 240 564	27 975	2,26 %	1 212 589
Le Lignon	Av. du Lignon 22	418			11	15	5	34		30	7 636 500	9 557 000	15 540 000	552 252	16 666	3,02 %	535 586
Le Lignon	Av. du Lignon 49	418			7	13	3	22		18	5 717 100	7 217 000	11 700 000	393 114	63	0,02 %	393 052
Liebefeld	Hessstr. 43	1 192	43	3	1			14	1	260	9 703 000	6 754 600	11 660 000	439 584	2 642	0,60 %	436 942
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8				2		4 683 200	3 485 800	5 310 000	207 421	0	0,00 %	207 421
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2 854		7	8	7		40	10	14	10 241 378	7 138 000	12 480 000	438 206	9 747	2,22 %	428 458
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2 042	5	8	5	3		7		148	3 593 900	4 866 890	9 380 000	349 622	2 300	0,66 %	347 322
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2 097		6	10	8		12			7 745 700	4 574 000	11 840 000	399 757	17 760	4,44 %	381 997
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4 889			6	6	10	26	5		12 220 250	7 995 000	17 960 000	607 788	1 611	0,26 %	606 178
Pratteln	Muttenzerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1 773		8	14			13		255	3 201 000	6 226 000	9 670 000	375 420	10 450	2,78 %	364 970
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2 350		4		14		21			6 798 700	5 818 248	10 420 000	415 211	1 114	0,27 %	414 097
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1 268	2		6	4		10			2 162 000	3 181 000	5 520 000	217 120	9 630	4,44 %	207 490
Reinach	Neueneichweg 35/37	1 840			9	5		13	1	45	2 896 059	4 670 000	7 240 000	259 316	709	0,27 %	258 607
Saint-Gall	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2 650		9	12	6		12	1	107	4 263 900	7 067 800	6 650 000	344 898	8 964	2,60 %	335 934
Saint-Gall	Zilstr. 20/20a/22/26	6 310		9	27	15	6	55	3	284	14 211 000	18 422 000	24 330 000	924 758	23 635	2,56 %	901 123
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3 413	4	4	16	8	8	33	1	29	7 498 000	10 850 062	15 360 000	585 853	2 062	0,35 %	583 791
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2 940	5	6	27	4		24	2		6 835 300	9 829 900	20 820 000	671 520	0	0,00 %	671 520
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2 204		6	20	4		16	4		7 219 400	9 432 200	10 940 000	424 140	4 425	1,04 %	419 715
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2 277			2	16		21	1	10	8 250 800	5 271 621	14 160 000	473 506	3 010	0,64 %	470 496
Wil	Rainstr. 20/22	2 870	4	12	8	4		34			4 821 002	5 744 600	7 000 000	361 266	3 252	0,90 %	358 014
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1 870		3	5	6	6	30	6		10 039 500	8 857 082	13 390 000	531 483	3 680	0,69 %	527 803
Winterthour	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2 533 900	4 237 503	7 650 000	249 510	120	0,05 %	249 390
Winterthour	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5 674	16	9	33	6		20			37 449 300	14 487 113	38 880 000	1 206 925	18 184	1,51 %	1 188 741
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2 096		5	20	5		20			5 942 100	8 757 627	11 510 000	488 057	4 129	0,85 %	483 928
Zurich	Bristenstr. 27	1 423		1	15	2		14			7 320 500	5 601 672	16 650 000	452 204	1 301	0,29 %	450 903
Zurich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5 523 100	4 434 927	11 520 000	314 903	2 221	0,71 %	312 682
Zurich	Ruhestr. 3	159		5							3 552 500	1 259 659	3 530 000	97 402	0	0,00 %	97 402
Zurich	Ruhestr. 5/7	326		10							2 874 500	2 975 000	7 830 000	211 073	0	0,00 %	211 073
Zurich	Überlandstr. 339/341	3 106			16	8		30		108	3 355 300	11 837 659	13 840 000	404 632	1 400	0,35 %	403 232
Zurich	Weinbergstr. 72	521		6		1	1	1		81	13 789 000	5 784 829	14 600 000	362 668	26 275	7,24 %	336 393
Total	**Immeubles d'habitation**	**169 529**	**151**	**419**	**749**	**473**	**96**	**1 570**	**113**	**6 153**	**669 934 275**	**607 500 295**	**1 043 920 000**	**37 103 084**	**622 451**	**1,68 %**	**36 480 633**
	dont en droit de superficie		**0**	**0**	25	5	0	0	0		5 518 000	8 700 000	8 910 000	469 968	0	0,00 %	469 968
Immeubles à usage commercial (constructions achevées)																	
Bâle	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4 119 200	6 107 000	3 850 000	188 429	86 400	45,85 %	102 029
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1 534	12 459 500	9 970 000	18 560 000	782 641	115 589	14,77 %	667 052
Plan-les-Ouates	Rte de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5 325 200	6 235 000	4 700 000	287 988	0	0,00 %	287 988
Renens	Av. de la Poste 1-11	2 836	11			9		99	7	2 613	13 572 900	32 634 156	15 720 000	999 476	57 278	5,73 %	942 199
Thoune	Marktgasse 18	464			1				2	1 421	6 210 000	9 890 800	9 320 000	442 354	-1 628	-0,37 %	443 982
Winterthour	Oberfeldstr. 158	1 306			1	1		12		968	3 593 800	7 238 625	4 990 000	257 996	20 536	7,96 %	237 460
Zurich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		585	9 217 200	6 849 757	15 320 000	439 044	7 500	1,71 %	431 544
Zurich	Langgrütstr. 112/Letzigraben 176	5 888						68	1	4 499	25 389 413	17 530 732	24 430 000	810 427	6 170	0,76 %	804 257

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

Immeubles à usage commercial (constructions achevées)		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	Parkings	Divers	Surfaces à usage commercial en m²	Prix de revient en CHF	Valeur assurée en CHF	Valeur marchande en CHF	Revenu locatif visé en CHF	Pertes sur loyer en CHF[2)]	Pertes sur loyer en %[2)]	Rendement brut CHF / Revenus locatifs
Zurich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2 120	5 018 090	9 229 757	15 940 000	664 942	0	0,00 %	664 942
Zurich	Stauffacherstr. 45	1 160			1			28		4 384	51 827 800	24 902 903	56 010 000	1 578 835	12 753	0,81 %	1 566 083
Zurich	Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74	10 528						71		12 468	76 743 600	82 614 900	80 059 800	1 848 531	251 383	13,60 %	1 597 148
Zurich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6 517		8	6	11	2	124	1	6 215	45 159 692	44 999 357	58 460 000	2 389 895	182 262	7,63 %	2 207 633
Total immeubles à usage commercial		**30 851**	**14**	**8**	**12**	**25**	**6**	**424**	**12**	**37 860**	**258 636 395**	**258 202 987**	**307 359 800**	**10 690 558**	**738 242**	**6,91 %**	**9 952 316**
Immeubles à usage mixte (constructions achevées)																	
Berne	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2 492	4	1	4	5		106	1	1 507	12 871 400	14 172 600	12 790 000	446 587	2 400	0,54 %	444 187
Berne	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17		310	4 640 000	4 873 000	7 330 000	303 118	0	0,00 %	303 118
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4 496	10	16	19	9		46	5	1 032	12 651 400	17 931 000	25 770 000	1 042 051	19 470	1,87 %	1 022 581
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9 730 000	8 749 000	15 200 000	554 650	9 270	1,67 %	545 380
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1			160	11 422 600	6 568 000	11 700 000	379 524	0	0,00 %	379 524
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146 Propriété par étages	2 988			5	1	5	35	6	1 403	6 036 100	23 520 600	7 750 000	469 346	8 925	1,90 %	460 421
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3 419			3	3	5	95		1 204	12 492 000	13 323 300	10 090 000	408 815	219 197	53,62 %	189 618
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4 946		2	12	10		52	3	2 917	21 157 100	22 268 000	29 830 000	1 292 765	2 432	0,19 %	1 290 333
Zoug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6 396 700	4 153 513	8 410 000	343 036	0	0,00 %	343 036
Zurich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2 956 600	4 602 137	6 940 000	234 252	10 629	4,54 %	223 623
Zurich	Birmensdorferstr. 200/202, Aemtlerstr. 17, Kalkbreitestr. 115/115a	3 638	20	10	10	10	3	190	1	8 028	133 981 900	79 644 000	131 810 000	2 529 960	48 151	1,90 %	2 481 809
Total immeubles à usage mixte		**24 591**	**36**	**45**	**78**	**51**	**14**	**573**	**19**	**17 810**	**234 335 800**	**199 805 150**	**267 620 000**	**8 004 103**	**320 473**	**4,00 %**	**7 683 630**
Terrains à bâtir, immeubles en construction																	
Zurich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204, Edenstr. 4	732									12 711 200	2 736 968	18 900 000				
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		**732**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**12 711 200**	**2 736 968**	**18 900 000**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total liste des immeubles																	
Constructions achevées	Immeubles d'habitation	169 529	151	419	749	473	96	1 570	113	6 153	669 934 275	607 500 295	1 043 920 000	37 103 084	622 451	1,68 %	36 480 633
	Immeubles à usage commercial	30 851	14	8	12	25	6	424	12	37 860	258 636 395	258 202 987	307 359 800	10 690 558	738 242	6,91 %	9 952 316
	Immeubles à usage mixte	24 591	36	45	78	51	14	573	19	17 810	234 335 800	199 805 150	267 620 000	8 004 103	320 473	4,00 %	7 683 630
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		732	0	0	0	0	0	0	0	0	12 711 200	2 736 968	18 900 000	0	0	0,00 %	0
Total immeubles achevés / en construction / terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir)		**225 703**	**201**	**472**	**839**	**549**	**116**	**2 567**	**144**	**61 823**	**1 175 617 670**	**1 068 245 400**	**1 637 799 800**	**55 797 745**	**1 681 166**	**3,01 %**	**54 116 579**

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
Bassersdorf, Bodenacherstr. 3 (regroupement, achat partiel)	au 13.01.2026
Zurich, Edenstr. 4 (regroupement avec le projet de construction Ruhestr. 1, Manessestr. 204)	au 27.01.2026

Ventes:

Wohlen, Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	au 01.06.2026

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

Audit légal

06

Le rapport des experts chargés des estimations au 30.06.2026 contient le commentaire sur les résultats de l’évaluation. Le rapport succinct de la société d’audit selon la loi sur les placements collectifs comprend les observations relatives à l’audit des états financiers.

Rapport des experts chargés des estimations

La valeur marchande actuelle des terrains du fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Fund est évaluée chaque année par Stefan Meier et Vincent Clapasson, experts chargés des estimations. La présente évaluation est valable au 30 juin 2026.

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 01.01.2020), art. 64, et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) du 22 novembre 2006 (état 01.01.2022), 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 gestion 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 2026).

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 30 juin 2026

Au 30 juin 2026, la valeur marchande du portefeuille du Swissinvest Real Estate Fund est estimée avec 94 immeubles à CHF 1 637 799 800, ce qui correspond à un changement de valeur de 17,8 % (+CHF 247 008 800 par rapport à 2025). Deux objets ont été acquis, et un acheté partiellement. Un objet a été vendu. Un objet est actuellement en construction.

Immeubles du portefeuille (valeurs de continuité)
Sur les 90 immeubles existants qui se trouvaient dans le portefeuille sur toute la période de référence, treize se sont dévalorisés et 76 valorisés. Un immeuble n'a pas subi de changement de valeur. En somme, il y a eu une valorisation de 2,9 % (brut, sans déduction des investissements effectués) du portefeuille (+CHF 39 109 000 par rapport à 2025). Les produits visés sont les mêmes qu'en 2025 (+/-0 %). Les produits réels ont augmenté de 1,4 %, les loyers du marché de 0,9 %.
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 (+1,8 %) en raison du renchérissement des constructions et du vieillissement des immeubles a contrecarré une valorisation supplémentaire.

Nouvelles acquisitions
Durant l'exercice 2025/2026, les immeubles suivants ont été acquis:
- Zurich, Aemtlerstrasse, Kalkbreitestrasse et Birmensdorferstrasse, d'une valeur actuelle de CHF 131 810 000;
- Zurich, Thurgauerstrasse et Schärenmoosstrasse, d'une valeur actuelle de CHF 80 059 800.

Ventes
Au cours de l'exercice 2025/2026, l'immeuble de la Bahnhofstrasse à Wohlen, d'une valeur totale de CHF 20 590 000, a été vendu.

Zurich, le 30 juin 2026

Les experts chargés des estimations

Stefan Meier

Vincent Clapasson

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 2026, 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, 30–43).

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 pour l'opinion d'audit

Nous avons réalisé notre audit des états financiers conformément à la loi 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 et de sa direction, en conformité avec les prescriptions légales suisses et les exigences professionnelles relatives aux audits des états financiers de sociétés d'utilité publique. Nous avons également rempli nos autres obligations de conduite en conformité avec 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 les 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

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.

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

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 dans les comptes annuels, 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

Christian Weber
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Chris Krämer
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 9 septembre 2026

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Case postale 1305
8031 Zurich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch