

Swissinvest
Real Estate Fund

Rapport annuel
2023/24

Sommaire

Organisation	2
Indices	3
Rapport de la direction du fonds	4
Durabilité	11
Compte de fortune au 30 juin	14
Compte de résultat du 1^{er} juillet au 30 juin	15
Avances à terme fixe / Hypothèques à taux fixe	16
Autres informations et communications	17
Registre des propriétés	20
Rapport des experts chargés des estimations	26
Rapport succinct de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs	28

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. La présente 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 du présent fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées sur le territoire des USA.

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
Comité de direction	Dominik Schmid, Zurich, président du comité de direction Felix Holzer, Wallisellen, membre du comité de direction
Banque dépositaire	UBS Switzerland AG, Zurich (à partir du 1 ^{er} juillet 2024 à la suite d'une fusion) Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich (jusqu'au 30 juin 2024)
Experts chargés des estimations	Wüest Partner AG, Zurich Experts chargés des estimations accrédités – Ivan Anton – Stefan Meier
Organe de révision	Deloitte AG, Zurich
Délégation de tâches partielles	La gérance des immeubles est déléguée aux sociétés suivantes: – Regimo Aarau AG, Aarau; – Regimo 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 exacte des mandats est régie par les contrats entre la direction du fonds et les différentes sociétés de gestion.

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

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

Données de référence		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Parts en circulation	Quantité	5 285 932	5 285 932	5 285 932
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹⁾	CHF	159,11	159,23	163,15
Prix de rachat par part	CHF	156,00	156,00	160,00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	199,00	195,70	228,50
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	164,50	164,00	171,70
Dernier cours boursier à la date de référence 30.06.	CHF	192,50	178,00	174,10
Agio ²⁾	%	20,98	11,79	6,71

Compte de fortune				
Fortune totale du fonds	CHF	1 294 959 919	1 234 807 719	1 249 108 513
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 291 830 000	1 233 096 000	1 232 733 000
Coefficient d'endettement ^{2) 3)}	%	25,27	21,50	20,47
Fortune nette du fonds	CHF	841 052 077	841 695 446	862 412 445

Compte de résultat				
Revenus locatifs	CHF	45 623 941	43 096 097	43 158 327
Résultat net	CHF	24 054 863	24 023 985	24 048 805
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	5 172 197	6 052 012	6 010 417
Taux de pertes sur loyer ²⁾	%	2,89	3,90	4,21

Rendement, performance²⁾				
Distribution par part	CHF	4,55	4,55	4,55
Rendement sur distribution	%	2,36	2,56	2,61
Coefficient de distribution	%	97,55	104,01	102,57
Rendement sur fonds propres (ROE)	%	2,71	0,49	8,33
Rendement du capital investi (ROIC)	%	2,19	0,55	5,91
Rendement des placements	%	2,84	0,37	8,45
Performance exercice ^{4) 5)}	%	11,10	4,95	-16,77
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	68,48	70,93	69,97
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)	%	0,58	0,60	0,59
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)	%	0,76	0,79	0,63

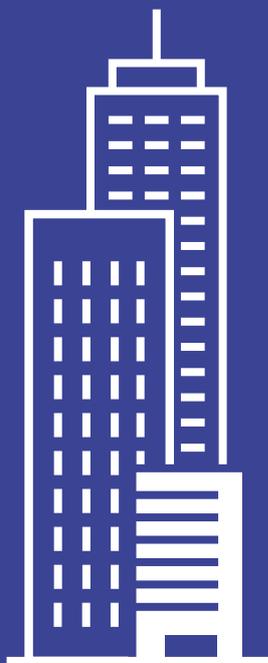
¹⁾ Commissions exclusives.

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

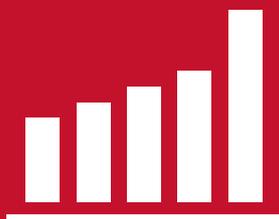
³⁾ Charge maximale permise: l'ensemble des immeubles ne peut être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale (art. 96 al. 1 OPCC).

⁴⁾ La performance de l'année civile s'élève en 2023 à 3,98 %, en 2022 à -14,78 % et en 2021 à 13,78 %.

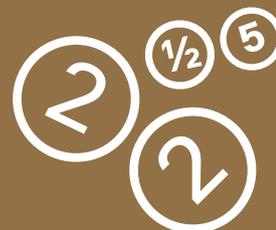
⁵⁾ La performance historique ne constitue pas un indicateur pour la performance actuelle ou future. Les données relatives à la performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.



Revenu locatif
45,6 millions



Valeur marchande
1,29 milliard



Distribution
CHF 4,55

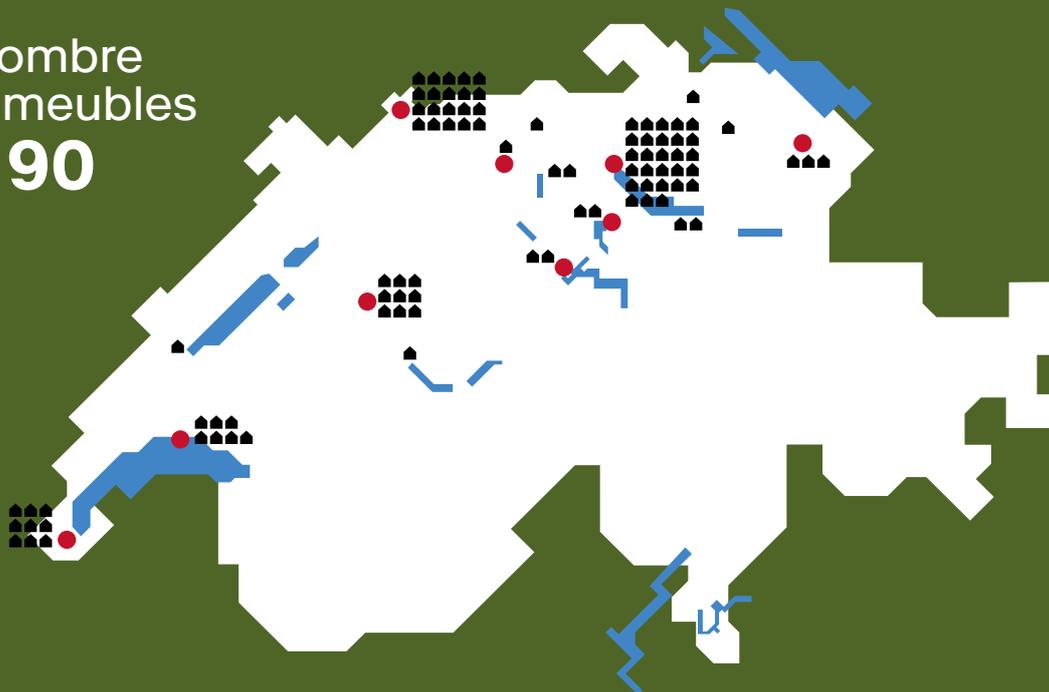


Rendement des
placements
2,84 %



Taux de vacance
2,89 %

Nombre
d'immeubles
90



Évolution du fonds

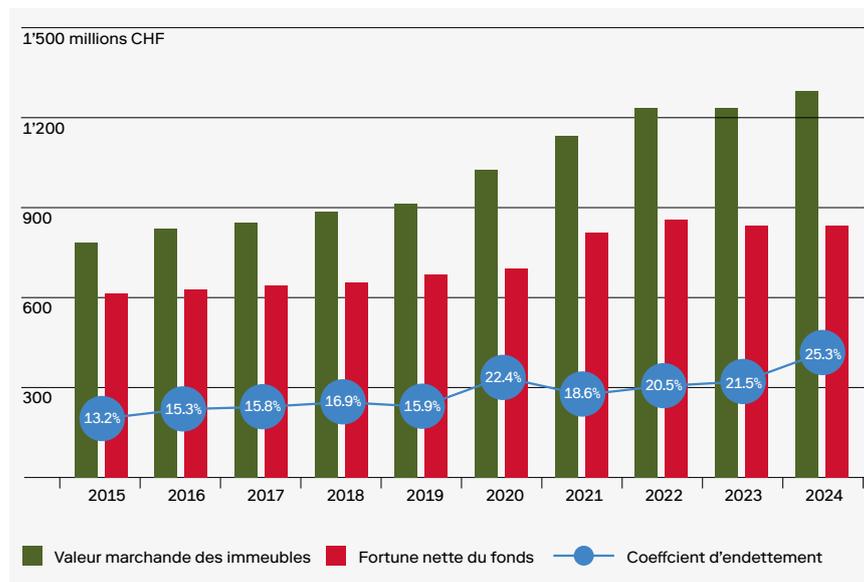
Au 1^{er} décembre 2023, Swissinvest a pu acquérir un immeuble d'habitation bien situé avec quatre maisons plurifamiliales et 62 appartements à Oberwinterthur. Le volume de placement de l'objet s'élève à CHF 33,7 millions, l'immeuble est entièrement loué avec des revenus locatifs de CHF 1,1 million. Trois objets sur quatre ont été soumis ces dernières années à un assainissement énergétique et technique global. Outre une petite réserve d'exploitation sous les combles, cette maison non rénovée recèle un potentiel locatif considérable, qui sera selon toute vraisemblance réalisé en 2025. Au 1^{er} juin 2024, l'immeuble Iddastrasse 58/60 à Saint-Gall a pu être aliéné dans le cadre d'un remaniement de portefeuille avec un gain en capital.

Aussi bien la reconstruction partielle à Obstgartenstrasse 12 et 14 à Kloten que le projet de nouvelle construction «Les Sauvabelines», Route du Pavement 79 à Lausanne, ont pu être occupés selon les plans en octobre 2023, respectivement avril 2024. Les immeubles sont entièrement loués, à l'exception de quelques places de stationnement et deux studios. L'exercice écoulé, le permis de construire pour le projet de nouvelle construction «Utoplatz» a été définitivement octroyé. Le volume de placement s'élève à près de CHF 20 millions, et l'achèvement est prévu pour fin 2026. Outre les projets de construction susmentionnés, divers assainissements partiels et globaux ont été réalisés sur des immeubles existants. Au total, des investissements de CHF 31,1 millions ont été réalisés dans les immeubles du portefeuille et projets de construction.

Compte de fortune

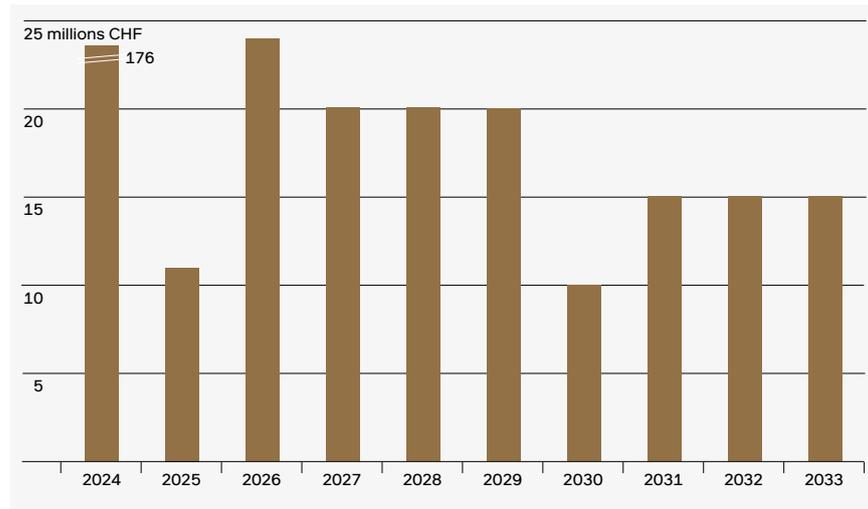
Valeurs marchandes et fortune nette du fonds

La somme des valeurs marchandes des portefeuilles se situe au 30 juin 2024 à CHF 1292 millions, presque 5 % au-dessus du niveau de l'année précédente. Ceci est dû d'une part aux projets de nouvelles constructions et investissements dans le bâti existant, d'autre part à l'activité de prospection. L'exercice écoulé, le taux d'escompte réel moyen pondéré par le marché a encore une fois légèrement grimpé, pour s'élever à 2,72 % au 30 juin 2024 (année précédente: 2,68 %). L'augmentation des revenus locatifs est presque parvenue à compenser les corrections de valeur liées au marché. Les taux d'escompte fixés individuellement par immeuble se situent entre 2,1 % et 3,2 % (année précédente: 2,1 % et 3,3 %). La valeur d'inventaire d'une part s'élève à CHF 159,11 (année précédente: CHF 159,23). Cela correspond à une fortune nette du fonds de CHF 841 millions.



Coefficient d'endettement

À la fin de l'exercice, l'endettement hypothécaire s'élevait à CHF 326,4 millions, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 25,3 %. Un peu plus de la moitié des fonds étrangers se compose d'avances à terme fixe (CHF 171,4 millions / 53 %). Les CHF 155 millions restants (47 %) se composent d'hypothèques à taux fixe. Le terme s'articule comme suit:



En raison des baisses de taux directeur de la Banque nationale suisse intervenues plus tôt que prévu, le taux d'intérêt moyen s'est stabilisé au 30 juin 2024 à 1,67 % (année précédente: 1,50 %). La direction du fonds maintient toujours la stratégie de financement éprouvée au terme le plus court des échéances. La durée résiduelle pondérée moyenne est de deux ans et près de deux mois.

Compte de résultat

Produits

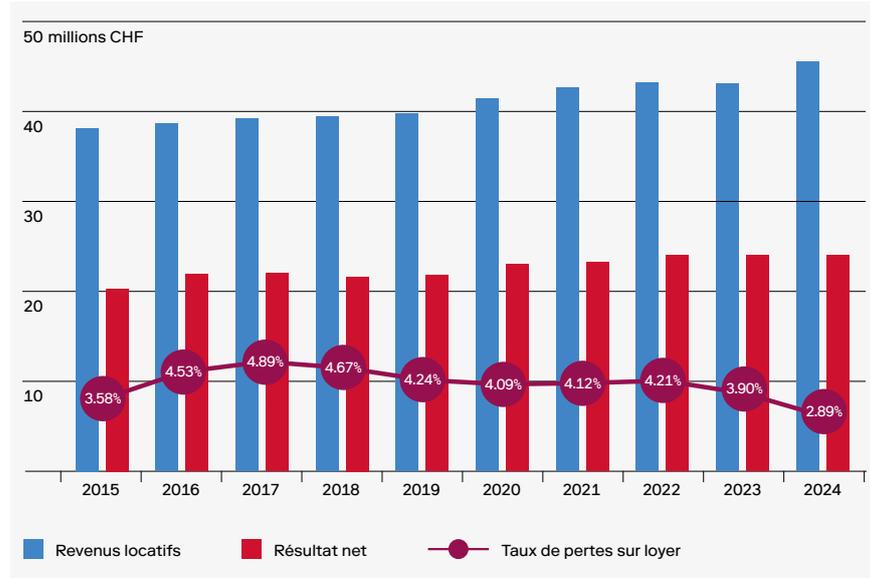
Le rendement global s'est élevé en 2023/24 à CHF 47,4 millions. Avec CHF 45,6 millions, les revenus locatifs se situent nettement au-dessus du niveau de l'année précédente (CHF 43,1 millions). Y ont contribué, outre les projets de construction achevés et la prospection à Winterthur, notamment les adaptations du taux de référence ainsi que la nette réduction des logements vacants; grâce à la gestion active, le taux de pertes sur loyer a pu être réduit de 26 % (101 points de base), à 2,89 % (année précédente: 3,90 %). Le rendement net s'élève à CHF 24,1 millions (année précédente: CHF 24,0 millions), CHF 0,6 million ayant été attribués aux provisions pour réparations futures. Le rendement brut (revenus locatifs visés à la date de référence du 30 juin 2024 / valeurs marchandes des immeubles du portefeuille) s'élève à 3,86 % (année précédente: 3,74 %).

Charges

CHF 5,2 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 distribution

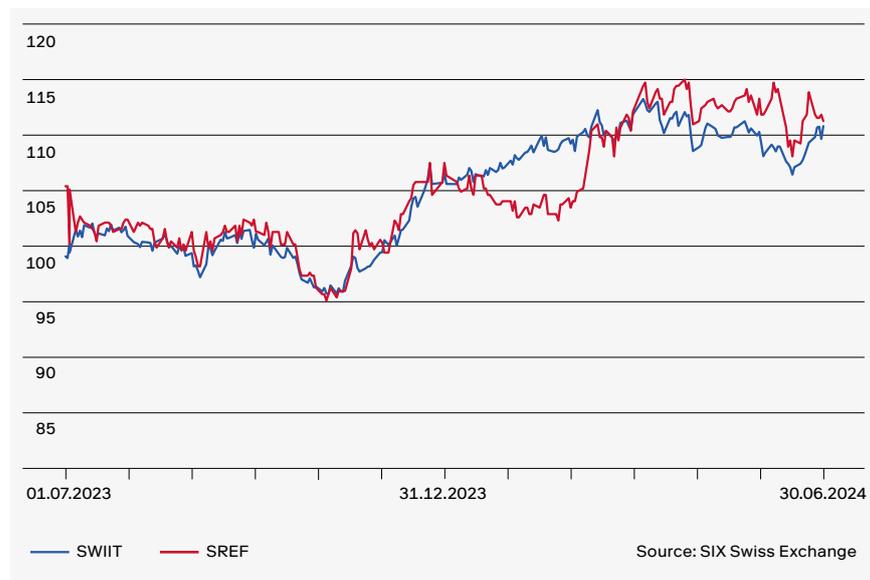
En raison des taux d'escompte en légère hausse, il en résulte une perte en capital non réalisée de CHF 1,5 million (y c. modification impôts de liquidation). Le résultat global s'élève à CHF 22,8 millions (année précédente: CHF 4,2 millions). Le dividende s'élève toujours à CHF 4,55 (brut, par part), ce qui correspond à un coefficient de distribution de 97,6 %.



Performance

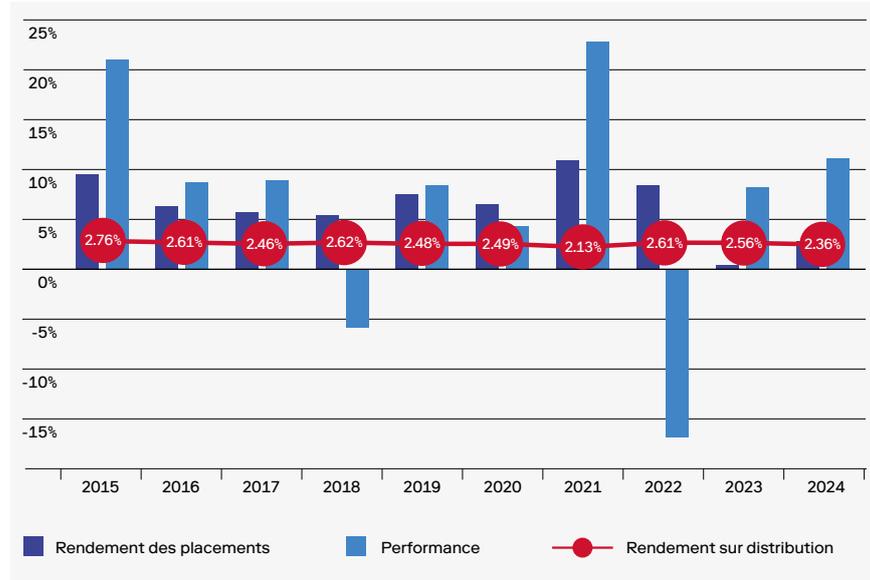
Cours boursier

La performance de Swissinvest s'élève pour l'exercice 2023/24 à 11,1 %, ce qui est excellent. Elle est ainsi légèrement supérieure à l'indice des fonds immobiliers SWIIT (Total Return Index) pour la même période (10,7 %).



Indices de rendement

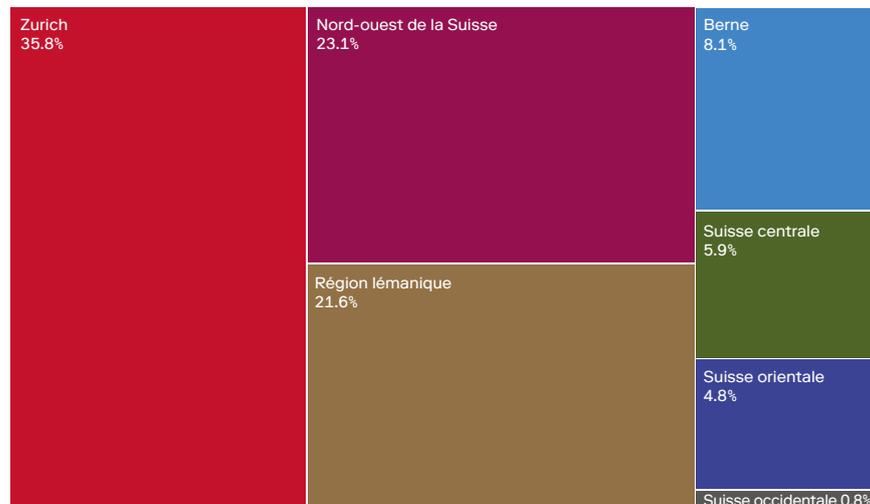
Le rendement des placements au 30 juin 2024 s'élève à 2,84 % (année précédente: 0,37 %) et le rendement de distribution se situe par rapport au cours final fin juin 2024 à 2,36 % (année précédente: 2,56 %).



Informations sur le portefeuille

Allocation géographique

L'allocation (base: valeurs marchandes) est concentrée sur les zones de marché Zurich avec 35,8 % (année précédente: 34,2 %), nord-ouest de la Suisse avec 23,1 % (année précédente: 22,9 %) et région lémanique avec 21,6 % (année précédente: 21,9 %). 82,7 % des immeubles se trouvent dans les grandes villes ou les communes de leurs agglomérations. 11,5 % sont situés dans des villes moyennes ou les communes de leurs agglomérations. Les 5,8 % restants se trouvent dans des petites villes.



Structure du revenu

75,5 % (année précédente: 73,4 %) des revenus locatifs proviennent de logements, 9,8 % (année précédente: 10,7 %) de bureaux et 5 % (année précédente: 5,9 %) de surfaces de vente. Le reste correspond aux utilisations industrielles et autres (base: revenus locatifs visés au 30 juin 2024).

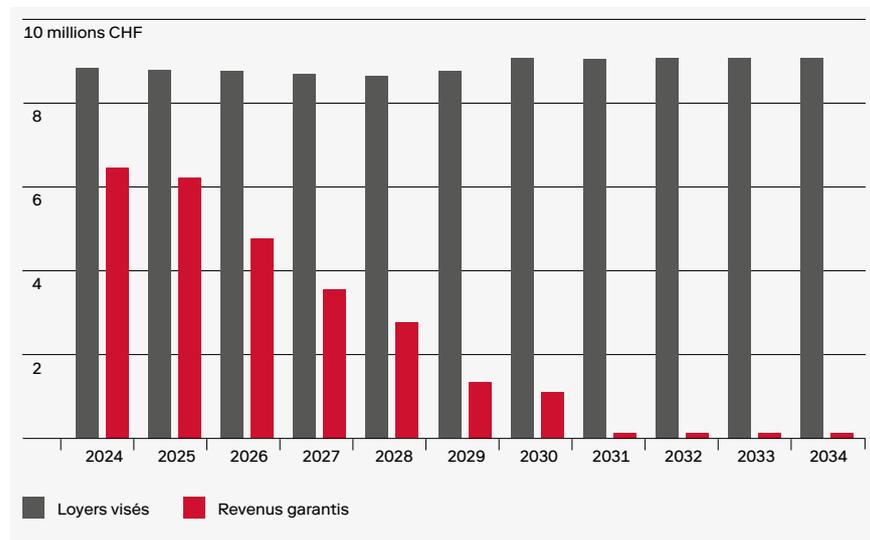


Immeubles vacants

À la date de référence du 30 juin 2024, le taux de vacance s'élève à 2,2 %. 46,2 % de celui-ci consiste en habitations, et 24,3 % en surfaces de bureaux non louées. Les places de stationnement inoccupées représentent 20,6 % des vacances. Le reste correspond aux surfaces de vente ainsi qu'aux utilisations artisanales et autres.

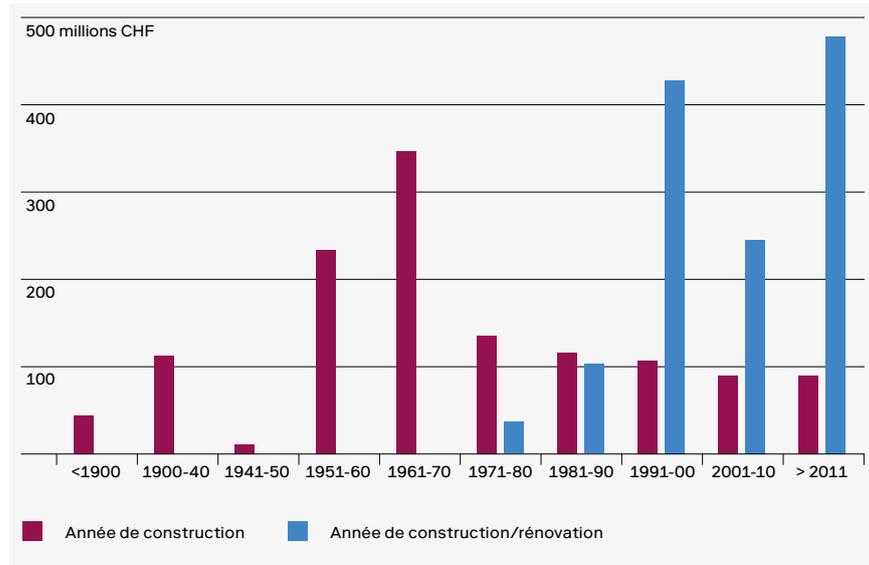
Répartition des revenus locatifs garantis d'immeubles commerciaux

Les revenus locatifs garantis pour les surfaces industrielles, de vente et de bureaux sont répartis selon le graphique ci-dessous. La durée contractuelle pondérée moyenne s'élève pour les surfaces de vente à 3,4 ans et pour les bureaux à 3,2 ans.



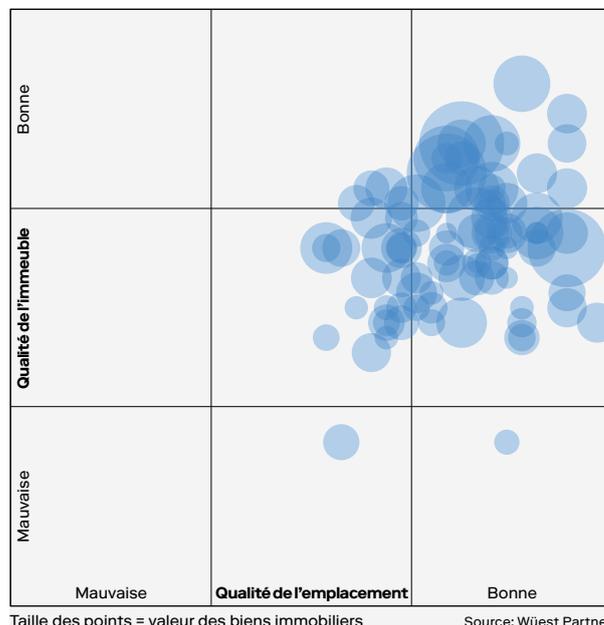
Structure des objets

Afin d'augmenter durablement la substance disponible et la productivité, le portefeuille de Swissinvest est assaini et renouvelé en permanence. Aujourd'hui, pour 89,1 % du portefeuille (base: valeurs marchandes des immeubles), l'année de construction déterminante sur le plan économique est postérieure à 1991.



Qualité du portefeuille

Grâce à son renouvellement et à son optimisation continus, le portefeuille de Swissinvest dispose d'une très bonne qualité de situation et 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-et-un immeubles (resp. 35,9 % 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 l'état, le standard et l'utilité des objets, donne au 30 juin 2024 3,8 points au bas mot (année précédente: 3,8 points).



Stratégie

En juillet 2023, la première stratégie de durabilité de Swissinvest Real Estate Fund a été adoptée. Elle est régulièrement révisée par le conseil d'administration, et adaptée en cas de besoin. Elle se fonde, 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 la mise en œuvre de la stratégie, douze accents ont été définis.

Objectifs principaux

Les douze accents de durabilité sont fortement ancrés dans la gestion globale des investissements de Pensimo. Nous en déduisons cinq objectifs principaux concrets, au moyen desquels nous voulons réaliser ces trois prochaines années un développement mesurable de nos efforts de durabilité.

Objectif 1: Assurer la productivité à long terme et le maintien de la valeur des fortunes immobilières en renforçant la résilience des véhicules de placement et leur positionnement dans le segment «Core», respectivement «Core+».

Depuis le revirement des taux d'intérêt de 2022 et l'effondrement du marché des capitaux, l'activité d'émission des produits immobiliers a repris un peu ces derniers temps. Nous continuons de nous focaliser sur l'examen d'objets de très bonne qualité dans des situations exceptionnelles. Dans les portefeuilles, l'activité d'assainissement va dans le sens du «manage to net-zero». La conception de la courbe de réduction du CO₂ pour le portefeuille est primordiale.

Objectif 2: Utilisation d'énergies renouvelables et augmentation de l'efficacité énergétique pour réduire les émissions de CO₂ dans l'exploitation (20 % d'ici 2027 [base 2021]; zéro net d'ici 2050).

Nous adaptons actuellement la stratégie d'assainissement des différents véhicules de placement en planifiant et priorisant davantage les rénovations à venir selon leur impact CO₂. Chaque franc investi est censé générer un levier aussi important que possible dans la réduction du CO₂.

Grâce aux assainissements énergétiques et au remplacement de chauffages fossiles, l'efficacité énergétique de l'ensemble du portefeuille a pu être augmentée, et les émissions de CO₂ ont encore diminué.

Objectif 3: Recensement du potentiel pour la production propre d'énergie.

Nous avons fait élaborer une identification et un recensement complets des potentiels de l'énergie photovoltaïque dans l'ensemble du portefeuille, sur la base desquels nous réalisons actuellement la planification et la réalisation groupées d'installations PV.

Objectif 4: Recensement et minimisation de l'énergie grise lors de la construction ou de la rénovation d'immeubles.

Nous avons élaboré un guide sur le thème de l'économie circulaire. Ce guide sert de base à tous les collaborateurs de Pensimo et aux tiers agissant pour son compte pour minimiser l'énergie grise dans le développement, la planification, la réalisation et la gestion des immeubles.

En outre, nous avons développé une méthode de décision pour les études de variantes incluant l'aspect de l'énergie grise, pour étudier les possibilités de réutilisation, rénovation et densification des bâtiments existants comme alternative aux nouvelles constructions.

Objectif 5: Recensement du potentiel et valorisation de l'espace extérieur d'immeubles afin de favoriser la biodiversité et d'améliorer la qualité de séjour.

Nous disposons d'un nouveau guide sur le thème de l'espace extérieur, qui contribue à augmenter la qualité des espaces extérieurs et à les aménager durablement. Un cahier des charges à l'attention des jardinières et jardiniers pour l'entretien de l'espace extérieur s'en inspire actuellement.

Pour 80 % du portefeuille, une première analyse de potentiel, qui permet d'identifier et de prioriser les projets de valorisation, a été réalisée sur la base de données satellites.

Les efforts pour atteindre les cinq objectifs principaux seront poursuivis même après 2025. Pour la période de 2026 à 2028, les objectifs seront redéfinis.

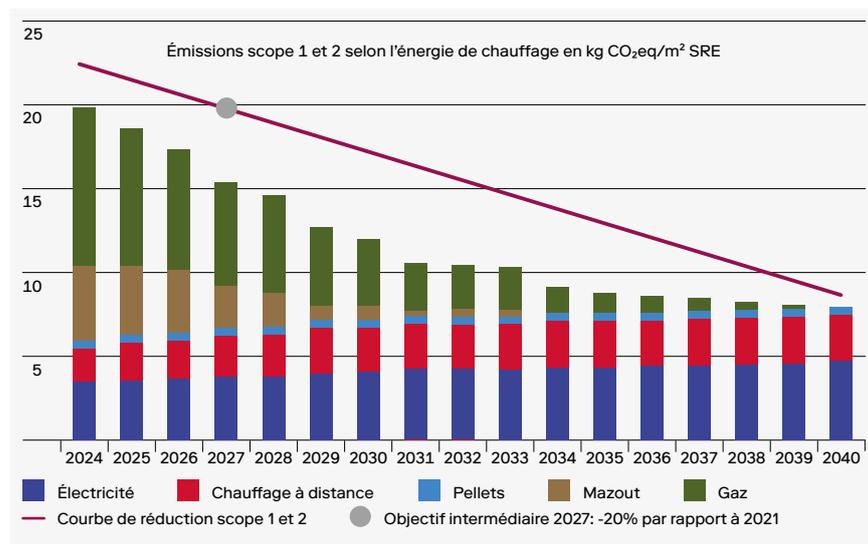
Environnement (E)

Consommation d'énergie et émissions de CO₂

La Suisse a cosigné l'Accord de Paris en octobre 2017 et entend devenir climatiquement neutre d'ici 2050. En juin 2023, l'objectif a été intégré dans la loi climat, toutes les entreprises étant tenues d'enregistrer des émissions zéro net au plus tard en 2050. La décarbonisation du portefeuille immobilier se trouvera donc pour les 20 à 25 prochaines années au centre des efforts stratégiques de Swissinvest.

Notre courbe de réduction prévoit de réaliser d'ici 2050, avec le portefeuille immobilier de Swissinvest, l'objectif zéro net. D'ici 2027, nous voulons réduire les émissions de CO₂ de 20 % (par rapport à 2021). La réduction concerne les émissions «scope 1» et «scope 2» provenant de l'exploitation des immeubles (chauffage, eau chaude et courant général). Selon la modélisation la plus récente, nous atteindrons cet objectif probablement cette année déjà.

Pour les nouvelles constructions, nous utilisons systématiquement les énergies renouvelables. Fin 2022, toutefois, la part d'immeubles avec chauffages à mazout ou gaz était encore de 67 %. Avec la concrétisation de la courbe de réduction, l'entier du parc immobilier a été modélisé sur le plan énergétique, il est procédé systématiquement à des études de faisabilité pour l'utilisation d'énergie renouvelable, et les mesures d'assainissement sont coordonnées avec la planification d'investissement. L'objectif est un remplacement successif, probablement d'ici 2040, de tous les agents énergétiques fossiles par des sources d'énergie renouvelables.



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

Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Sur les 89 immeubles du portefeuille, 87 immeubles, totalisant une valeur marchande de CHF 1,2 milliard au 30 juin 2024, disposent d'un CECB. Quarante-et-un de ceux-ci, respectivement 55,8 % des valeurs marchandes, disposent concernant l'énergie globale d'une classification CECB de C ou mieux (échelle de A = meilleure catégorie à G = pire catégorie). En ce qui concerne l'enveloppe du bâtiment, ce sont 24 immeubles, respectivement 33,4 % des valeurs marchandes, qui disposent d'une classification C ou meilleure.

Indices environnementaux^{1) 2)} (non vérifiés)

Le fonds participe chaque année au benchmark du CO₂ de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). Les derniers résultats au 31.12.2022 sont reproduits ci-après comme indices environnementaux.

Degré de couverture ³⁾	94,6 %
Mix énergétique ⁴⁾ :	
Mazout	21,4 %
Gaz	46,6 %
Chauffage urbain	2,7 %
Pompe à chaleur	15,9 %
Pellets	2,8 %
Électricité générale	1,1 %
Consommation d'énergie	24 287 MWh/a
Intensité énergétique ⁵⁾	116,3 kWh/m ² SRE
Émissions de gaz à effet de serre ⁶⁾	3803 t CO ₂ eq
Intensité des émissions de gaz à effet de serre ^{5) 6)}	18,2 kg CO ₂ eq/m ² SRE

¹⁾ Indices selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13.09.2016 et circulaire AMAS 04/2022 «Indices environnementaux pour fonds immobiliers» du 31.05.2022, méthodologie selon REIDA.

²⁾ Les valeurs de consommation comprennent la consommation d'énergie thermique pour le chauffage et l'eau chaude ainsi que le courant général (= *scope 2*).

Le courant des locataires n'est pas compris. Les valeurs de consommation sont corrigées climatiquement d'après les ETC (écarts de température cumulés) selon SIA 380: 2021, annexe F.

³⁾ Le degré de couverture correspond à la part de surface de référence énergétique avec énergie mesurée (énergie de chauffage acquise par le propriétaire ou la/le locataire).

⁴⁾ Part mix énergétique selon consommation d'énergie.

⁵⁾ La surface de référence énergétique (SRE) est multipliée par les facteurs de conversion spécifiques à l'utilisation de la surface louable suivants: habitations 1,22; bureaux 1,16; vente 1,12; dépôts 1,11; autres 1,12.

⁶⁾ Les équivalents CO₂ (CO₂eq) sont calculés selon la définition du «Greenhouse Gas Protocol».

Social (S)

Satisfaction des locataires

Des locataires satisfaits sont indispensables pour le succès de Swissinvest. C'est pourquoi nous visons une qualité exceptionnelle des services. Nous soignons le dialogue avec les locataires et menons régulièrement des enquêtes auprès des locataires d'appartements et de commerces, afin d'identifier leurs besoins et de déterminer leur degré de satisfaction. Au premier semestre 2022, Pensimo a reposé la question à ses locataires d'appartements. Les résultats ont été comparés avec un *benchmark* se composant d'interviews de treize différentes entreprises de gestion. La prochaine enquête aura lieu en 2025.

Gouvernance (G)

Intégration ESG

Une bonne *corporate governance*, qui s'entend comme gouvernance d'entreprise responsable et durable, revêt pour Pensimo une importance centrale. Le respect des lois et autres directives internes et externes est la base indispensable d'une création de valeur durable pour nos investisseuses et investisseurs. Par «intégration ESG», nous entendons l'inclusion explicite et systématique d'aspects ESG dans les analyses et décisions de placement ainsi que l'exécution et l'actualisation périodique d'une analyse de l'importance relative. Ces deux aspects sont complétés par l'ancrage de la durabilité dans l'organisation interne et tous les processus de travail, tout comme vers l'extérieur, dans le contrat du fonds.

	2024 Valeur marchande CHF	2023 Valeur marchande CHF		
Actifs				
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y c. placements fiduciaires auprès de banques tierces	394 864	368 628		
Immeubles, divisés en:				
Immeubles d'habitation	943 452 000	856 928 000		
Immeubles à usage commercial	213 969 000	214 243 000		
Immeubles à usage mixte	128 610 000	129 505 000		
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	5 799 000	32 420 000		
Total immeubles	1 291 830 000	1 233 096 000		
Autres actifs	2 735 054	1 343 091		
Fortune totale du fonds	1 294 959 919	1 234 807 719		
Passifs				
Engagements à court terme, divisés en:				
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	187 400 000	186 100 000		
Autres engagements à court terme	2 699 020	2 467 711		
Engagements à long terme, divisés en:				
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	139 000 000	79 000 000		
Autres engagements à long terme	5 665 821	6 645 562		
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	960 195 077	960 594 446		
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	119 143 000	118 899 000		
Fortune nette du fonds	841 052 077	841 695 446		
Nombre de parts en circulation	2024	2023		
État au 1 ^{er} juillet	5 285 932	5 285 932		
Dépenses	0	0		
Rachats	0	0		
État au 30 juin	5 285 932	5 285 932		
Valeur d'inventaire par part avant distribution	159,11	159,23		
Distribution	4,55	4,55		
Valeur d'inventaire par part après distribution	154,56	154,68		
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	15 270 500	14 670 500		
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0		
Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucune	aucune		
Modification de la fortune nette du fonds				
Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable	841 695 446	862 412 445		
Versements de dividendes	-24 050 991	-24 050 991		
Solde des mouvements de parts hormis le rachat des produits courants lors de l'émission et du versement des produits courants lors du rachat de parts	0	0		
Résultat total	22 807 622	4 233 992		
Modification du compte d'amortissement et de provisions	600 000	-900 000		
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	841 052 077	841 695 446		
Comparaison pluriannuelle	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Fortune nette du fonds	841 052 077	841 695 446	862 412 445	819 070 177
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	159,11	159,23	163,15	154,95

	2023/2024 CHF	2022/2023 CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	0	0
Loyers (rendements bruts réalisés)	45 623 941	43 096 097
Intérêts intercalaires activés	581 126	802 638
Autres produits	1 211 162	655 123
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	0
Total rendements	47 416 229	44 553 858
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-4 975 441	-2 640 507
Autres intérêts passifs	-25 456	-14 114
Entretien ordinaire et réparations	-4 909 516	-4 745 943
Entretien extraordinaire	-262 681	-1 306 069
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-1 489 124	-1 383 681
Charges administratives	-536 560	-431 063
Impôts et redevances:		
Impôts fonciers	-546 661	-565 756
Impôts sur le bénéfice et le capital	-2 678 068	-2 901 970
Frais d'estimation et d'audit	-168 223	-164 464
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	-600 000	0
Prélèvement	0	900 000
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-4 939 231	-4 996 434
à la banque dépositaire	-432 183	-437 188
aux gestionnaires de biens immobiliers	-1 725 904	-1 650 400
Autres charges	-72 317	-192 284
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0	0
Total charges	-23 361 367	-20 529 873
Résultat net	24 054 863	24 023 985
Gains et pertes en capitaux réalisés	250 012	157 800
Résultat réalisé	24 304 875	24 181 785
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-1 253 253	-25 074 792
Modification impôts de liquidation	-244 000	5 127 000
Résultat total	22 807 622	4 233 992
Utilisation du résultat		
Résultat net de l'exercice comptable	24 054 863	24 023 985
Report de l'exercice précédent	299 822	326 828
Résultat disponible pour la distribution	24 354 685	24 350 813
Résultat prévu pour la distribution aux investisseuses et investisseurs	24 050 991	24 050 991
Report sur le nouvel exercice	303 694	299 822

Terme	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.06.2023 ¹⁾	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.06.2024
15.06.2023 – 31.08.2023	1,89 %	73 500 000	1 900 000	75 400 000	0
30.06.2023 – 31.08.2023	1,96 %	86 600 000		86 600 000	0
15.06.2018 – 31.08.2023	0,85 %	6 000 000		6 000 000	0
31.08.2015 – 31.08.2023	1,45 %	8 000 000		8 000 000	0
31.08.2023 – 02.11.2023	2,19 %		8 000 000	8 000 000	0
30.06.2023 – 30.11.2023	1,81 %	7 000 000		7 000 000	0
31.08.2023 – 01.01.2024	2,06 %		6 000 000	6 000 000	0
30.04.2020 – 30.04.2024	0,42 %	5 000 000		5 000 000	0
15.12.2023 – 15.07.2024	1,98 %		92 200 000	43 600 000	48 600 000
29.12.2023 – 31.07.2024	1,98 %		168 500 000	45 700 000	122 800 000
30.09.2019 – 30.09.2024	0,65 %	5 000 000			5 000 000
31.01.2019 – 31.01.2025	0,50 %	11 000 000			11 000 000
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		202 100 000	276 600 000	291 300 000	187 400 000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance d'un à cinq ans

31.01.2019 – 02.02.2026	0,55 %	11 000 000			11 000 000
17.06.2024 – 17.06.2026	2,09 %		8 000 000		8 000 000
17.06.2024 – 17.06.2026	2,09 %		5 000 000		5 000 000
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
		53 000 000	31 000 000	0	84 000 000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance de plus de cinq ans

28.04.2022 – 30.04.2030	1,89 %	10 000 000			10 000 000
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
		10 000 000	45 000 000	0	55 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		63 000 000	76 000 000	0	139 000 000

Total hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		265 100 000	352 600 000	291 300 000	326 400 000
---	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

¹⁾ Les crédits dont le terme commence après le 30.06.2023 sont réputés avances à terme fixe qui ont été roulées.

Distribution

Le dividende s'élève à CHF 4,55 (brut, par part) et les parts seront négociées ex-dividende le mardi 29 octobre 2024. Le jeudi 31 octobre 2024, le coupon n° 24 sera versé:

CHF 4,55 brut;
 CHF 1,60 35 % impôt anticipé;
 CHF 2,95 net par part.

Les détentrices et détenteurs de parts domicilié(e)s 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
 Obligations**

UBS Switzerland AG, Zurich

En relation avec les activités d'investissement, il existait à la date du bilan des décisions du conseil d'administration sur des obligations futures à hauteur de CHF 34,4 millions.

Principales parties locataires

À la date de référence du 30 juin 2024, aucune partie locataire n'a généré plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds immobilier (Coop: 3,9 %).

**Transactions
 avec proches
 Rémunérations**

La direction du fonds confirme qu'aucune transaction n'a été réalisée avec des proches.

Les rémunérations mentionnées aux §§ 18 et 19 du contrat du fonds sont des taux maximums. Au cours de l'exercice 2023/24, 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	–	3,00 %
Achat de terrains	2,00 %	2,00 %
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	3,00 %	3,00 %
Vente de terrains	2,00 %	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⁾	3,67 %	5,00 %

¹⁾ de la fortune totale du fonds.

²⁾ des revenus locatifs annuels bruts.

Sociétés immobilières	<p>Le capital-actions des trois sociétés immobilières suivantes appartient à 100 % au fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Fund:</p> <ul style="list-style-type: none">– Bellerive-Immobilier AG, Zurich;– Lindoro AG, Zurich;– Swissinvest Immobilien AG, Zurich.
Calcul valeur nette d'inventaire	<p>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.</p>
Principes d'évaluation	<p>Selon les art. 64 et 88 al. 2 LPCC, les art. 92 et 93 OPCC et les directives de l'AMAS concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts chargés des estimations accrédités auprès de l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation d'immeubles ainsi qu'à la clôture de chaque exercice comptable (30 juin), la valeur marchande des immeubles dans la fortune du fonds doit être examinée par les experts chargés des estimations. Ceux-ci évaluent les immeubles selon le principe d'une «fair value», c'est-à-dire que la valeur marchande calculée est définie comme le prix de vente qui pourrait en être obtenu selon toute probabilité dans des conditions équitables au moment de l'évaluation sur le marché libre entre des parties bien informées. Dans certains cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont utilisées le mieux possible dans l'intérêt du fonds. Cela peut entraîner des écarts par rapport aux évaluations.</p>
Méthode d'évaluation	<p>Les immeubles sont évalués selon la méthode DCF (<i>discounted cash flow</i>). 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.</p>
Émission	<p>Au cours de l'exercice 2023/24, aucune nouvelle part n'a été émise.</p>
Modifications du contrat de fonds	<p>Par décision du 28 juin 2024, la FINMA a approuvé le contrat du fonds actualisé et l'a mis en vigueur avec effet au 1^{er} juillet 2024. Il a été procédé à la modification suivante:</p> <p>§ 1 Désignation, raison sociale et siège de la direction du fonds, de la banque dépositaire et du gestionnaire de fortune</p> <p>En raison de la fusion de Credit Suisse (Suisse) SA avec UBS Switzerland AG, le § 1 ch. 3 du contrat de fonds a la nouvelle teneur suivante: «La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, sise à Zurich».</p> <p>La modification a été publiée le 21 juin 2024 sur www.swissfunddata.ch.</p>

Inventaire des immeubles au 30 juin 2024¹⁾Immeubles d'habitation
(constructions achevées)

		Surface du terrain en m ²	Appartements de 1 et 1½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 3 et 3½ pièces	Appartements de 4 et 4½ pièces	Appartements de 5 pièces et plus	Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif visé 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	8 981 121	15 140 000	541 447	2 154	0,40 %	539 293
Aesch	Austr. 2	1 658				10		14	1	35	2 528 600	3 230 000	4 373 000	171 020	0	0,00 %	171 020
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2 518	24		12	12		19	1		9 291 800	7 470 000	14 940 000	404 174	35 502	8,78 %	368 672
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3 961			18	8	1	39			6 050 000	8 520 000	11 140 000	542 414	7 859	1,45 %	534 555
Allschwil	Grabenring 24-30	2 646			8		8	16			3 567 600	6 591 000	6 701 000	332 403	22 525	6,78 %	309 878
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1 877	24		21	3		18			8 555 400	5 040 000	13 950 000	401 995	43 870	10,91 %	358 125
Bâle	Gustav Wenk-Str. 19-23	Droit de superficie			25	5					5 518 000	8 113 000	8 991 000	446 913	13 833	3,10 %	433 081
Bâle	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1 455 600	2 519 000	4 600 000	163 870	7 465	4,56 %	156 405
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	33 976 000	65 130 000	2 211 331	5 342	0,24 %	2 205 989
Bâle	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4 742 400	7 658 000	11 420 000	449 659	5 605	1,25 %	444 054
Bâle	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4 746 733	4 040 000	7 968 000	288 804	1 000	0,35 %	287 804
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1 683			6	6		11	1		2 962 700	3 599 024	6 374 000	224 648	1 320	0,59 %	223 328
Berne	Burgernzielweg 14, 16	1 441			10	10		13		128	5 396 500	6 096 600	10 290 000	402 366	2 015	0,50 %	400 351
Berne	Buristr. 11 19	5 957		4	4	16		33	15	767	14 363 200	15 620 600	18 580 000	759 790	27 372	3,60 %	732 418
Berne	Egelbergstr. 33/35	2 525	6	2	7	1	2	41	2	497	13 278 329	12 134 000	13 440 000	485 785	5 147	1,06 %	480 638
Birmensdorf	Breitestr. 19 23	4 308		12	12	3		45	10		7 598 200	9 509 575	12 150 000	524 181	11 177	2,13 %	513 005
Bremgarten	Im Weingarten 1	3 491		8	16	8		42			11 011 417	8 249 000	15 110 000	504 624	4 138	0,82 %	500 487
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3 133		5	10	11		36	3		12 348 000	9 845 322	15 590 000	611 356	28 890	4,73 %	582 466
Buchs	Lenzburgerstr. 70 74 78 82	6 609		6	18	18	6	64		184	19 300 000	17 532 500	24 430 000	1 063 101	29 470	2,77 %	1 033 631
Bülach	Berglistr. 9/11	1 470			14			12			2 620 800	2 797 963	5 072 000	215 528	555	0,26 %	214 973
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5 051					18	3	15	260	11 678 700	11 667 619	13 540 000	585 127	7 356	1,26 %	577 771
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1 489			15			15			2 493 100	3 855 040	5 953 000	259 722	810	0,31 %	258 912
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3 361		22	44			52			14 644 000	16 107 739	30 280 000	1 065 259	8 705	0,82 %	1 056 555
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1 282		6	7	3		6		67	2 554 500	3 155 000	5 238 000	213 362	4 239	1,99 %	209 123
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8 995 800	6 965 000	14 670 000	582 470	31 575	5,42 %	550 895
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13 633 000	7 116 000	14 090 000	382 665	7 700	2,01 %	374 965
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2 208			1	3	15	20		294	22 134 200	22 863 000	29 290 000	1 125 897	30 765	2,73 %	1 095 132
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					15 222 600	5 450 000	13 580 000	343 917	4 908	1,43 %	339 009
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4 500		17	11	8		44			9 645 400	9 912 300	12 190 000	540 846	0	0,00 %	540 846
Hinwil	Gerichtshausstr. 15	10 433		10	19	20		63	6	12	21 506 207	16 922 232	25 230 000	971 580	9 643	0,99 %	961 938
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2 291		10	10	10		18			5 909 800	7 575 365	14 690 000	485 822	0	0,00 %	485 822
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2 004		2	4	5		15	8	261	4 928 500	5 631 089	8 528 000	323 086	7 855	2,43 %	315 231
Kloten	Obstgartenstr. 10 14	2 568		16	2	19		20			16 514 900	12 376 000	25 520 000	682 912	13 060	1,91 %	669 852
Kriens	Obernauerstr. 39a	1 317	5	5	5	5		6			3 155 000	3 710 432	5 739 000	234 988	0	0,00 %	234 988
Laufen	Naustr. 47	1 802		10	10	5		15			2 817 100	4 276 000	7 252 000	319 203	6 443	2,02 %	312 761
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1 624	9	21	7	7	5	9			10 621 400	13 304 950	23 780 000	860 172	1 687	0,20 %	858 485
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3 000			5	27		32			13 595 700	12 572 795	23 560 000	1 024 383	0	0,00 %	1 024 383
Lausanne	Rte du Pavement 79	2 129	6	24	10	11		48			42 686 604	25 000 000	39 750 000	304 010	45 387	14,93 %	258 623
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7 636 500	9 273 000	14 860 000	540 905	1 688	0,31 %	539 217
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5 717 100	7 003 000	11 090 000	384 402	5 413	1,41 %	378 990
Liebefeld	Hessstr. 43	1 192	43	3	1			14	1	260	9 703 000	6 177 300	11 380 000	412 451	5 576	1,35 %	406 875
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4 683 200	3 187 900	5 114 000	199 516	2 287	1,15 %	197 229
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2 854		7	8	7		39	10	14	10 241 378	7 138 000	11 720 000	420 011	30 534	7,27 %	389 477
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2 042	5	8	5	3		7		148	3 593 900	4 866 890	8 455 000	325 011	8 610	2,65 %	316 401

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 pertes sur loyer (= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets visés.

Immeubles d'habitation (constructions achevées)		Surface du terrain en m ²	Appartements de 1 et 1½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 3 et 3½ pièces	Appartements de 4 et 4½ pièces	Appartements de 5 pièces et plus	Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif visé CHF	Pertes sur loyer en CHF ²⁾	Pertes sur loyer en % ²⁾	Rendement brut CHF / Revenus locatifs
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2 097	3		10	8		6			6 048 700	4 574 000	9 162 000	284 107	55 160	19,42 %	228 947
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4 889			6	6	10	26	5		12 220 250	7 454 000	16 000 000	514 357	0	0,00 %	514 357
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1 773		8	14			13		255	3 201 000	5 865 000	9 076 000	361 119	17 028	4,72 %	344 092
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2 350		4		14		21			6 798 700	5 736 302	9 937 000	400 155	745	0,19 %	399 410
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1 268	2		6	4		10			2 162 000	2 996 000	4 978 000	207 671	23 960	11,54 %	183 711
Reinach	Neueneichweg 35/37	1 840			9	5		13	1	45	2 891 000	4 399 000	6 873 000	253 878	9 955	3,92 %	243 923
Saint-Gall	Hochwachtstr.1-1b, Teufenerstr. 128	2 650		9	12	6		12	1	107	4 263 900	6 611 000	6 571 000	332 233	10 812	3,25 %	321 421
Saint-Gall	Ziistr. 20/20a/22/26	6 310		9	27	15	6	55	4	249	14 211 000	17 184 900	22 470 000	894 640	6 105	0,68 %	888 535
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3 413	4	4	16	8	8	33	1	29	7 498 000	9 811 672	13 630 000	572 882	11 005	1,92 %	561 876
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2 940	5	6	27	4		24	2		6 835 300	9 996 046	19 420 000	651 476	-114	-0,02 %	651 590
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2 204		6	20	4		16	4		7 219 400	8 626 100	10 360 000	407 074	3 117	0,77 %	403 958
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2 277			2	16		21	2		8 250 800	10 277 446	13 040 000	460 100	0	0,00 %	460 100
Wil	Rainstr. 20/22	2 870	4	12	8	4		32			4 821 002	5 373 300	6 504 000	351 029	3 064	0,87 %	347 965
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1 870		3	5	6	6	30	6		10 039 500	8 857 082	12 690 000	517 483	7 113	1,37 %	510 371
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2 533 900	8 261 351	6 945 000	242 396	2 940	1,21 %	239 456
Winterthur	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5 074	14	9	33	6		20		3 871	33 694 392	13 052 918	34 350 000	631 006	3 475	0,55 %	627 531
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3 157		8	19	12		66	1	496	19 350 000	15 050 000	21 090 000	895 249	31 325	3,50 %	863 925
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2 561		5	20	5		20			5 866 100	8 634 282	10 850 000	470 715	986	0,21 %	469 730
Zurich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7 320 500	5 601 672	15 240 000	437 598	3 480	0,80 %	434 118
Zurich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5 523 100	4 211 317	10 580 000	303 066	8 859	2,92 %	294 207
Zurich	Ruhestr. 3	159		5						228	3 552 500	1 259 659	3 575 000	93 460	0	0,00 %	93 460
Zurich	Ruhestr. 5/7	326		10							2 874 500	2 676 049	7 293 000	206 838	0	0,00 %	206 838
Zurich	Überlandstr. 339/341	3 106			16	8		30		108	3 355 300	5 765 756	11 930 000	388 862	5 465	1,41 %	383 397
Total	Immeubles d'habitation	163 834	195	386	741	460	94	1 567	109	10 346	628 672 311	579 904 208	943 452 000	33 210 517	693 954	2,09 %	32 516 563
	dont en droit de superficie				25	5					5 518 000	8 113 000	8 991 000	446 913	13 833	3,10 %	433 081

Immeubles à usage commercial (constructions achevées)

Bâle	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4 046 200	5 695 000	3 930 000	173 418	86 400	49,82 %	87 018
Bâle	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1 033	4 681 500	5 435 000	4 407 000	270 261	160 063	59,23 %	110 197
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1 541	9 048 500	9 674 000	15 780 000	779 856	31 900	4,09 %	747 956
Plan-les-Ouates	Rte. de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5 325 200	6 050 000	5 232 000	273 101	5 450	2,00 %	267 651
Renens	Av. de la Poste 1-11	2 836	11			9		99	7	2 613	13 402 300	32 174 520	15 490 000	992 260	39 022	3,93 %	953 238
Thoune	Marktgasse 18	464			1				2	1 411	6 210 000	9 045 400	8 877 000	441 278	0	0,00 %	441 278
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1 306			1	1		12		968	3 593 800	7 238 625	4 613 000	255 012	0	0,00 %	255 012
Zurich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		585	9 217 200	6 849 757	14 660 000	434 124	5 281	1,22 %	428 843
Zurich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2 126	5 018 090	9 229 757	14 590 000	648 653	0	0,00 %	648 653
Zurich	Stauffacherstr. 45	1 160			1			28		4 384	51 827 800	24 902 903	56 200 000	1 402 633	125 193	8,93 %	1 277 440
Zurich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6 517		8	6	11	2	124	1	6 215	45 048 692	44 999 357	57 660 000	2 270 034	1 735	0,08 %	2 268 299
Zurich	Weinbergstr. 72	521		6		1	1	1		558	12 416 000	4 237 561	12 530 000	262 286	20 367	7,77 %	241 919
Total immeubles à usage commercial		15 238	15	14	12	27	7	286	11	22 488	169 835 282	165 531 880	213 969 000	8 202 915	475 411	5,80 %	7 727 505

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

		Surface du terrain en m ²	Appartements de 1 et 1½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 3 et 3½ pièces	Appartements de 4 et 4½ pièces	Appartements de 5 pièces et plus	Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif visé CHF	Pertes sur loyer en CHF ²⁾	Pertes sur loyer en % ²⁾	Rendement brut CHF / Revenus locatifs
Immeubles à usage mixte (constructions achevées)																	
Berne	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2 492	4	1	4	5		106	1	1 507	10 855 400	12 961 300	11 220 000	407 368	300	0,07 %	407 068
Berne	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17		310	4 640 000	4 456 500	7 077 000	292 949	1 960	0,67 %	290 989
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4 496	10	16	19	9		46	5	1 029	11 589 300	16 614 773	23 240 000	968 936	89 258	9,21 %	879 679
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9 730 000	8 178 000	14 410 000	543 161	5 530	1,02 %	537 631
Genève	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11 422 600	6 373 000	11 540 000	362 740	0	0,00 %	362 740
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146 Propriété par étages	2 988			5	1	5	35	4	1 441	6 036 100	21 510 300	7 911 000	456 799	34 084	7,46 %	422 715
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3 419			3	3	5	95		1 184	12 492 000	13 492 000	9 717 000	546 535	18 720	3,43 %	527 815
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4 946		2	12	10		52	3	2 917	21 157 100	21 909 000	29 500 000	1 273 919	23 825	1,87 %	1 250 094
Zoug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6 408 900	4 153 513	7 828 000	331 113	0	0,00 %	331 113
Zurich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2 956 600	4 602 137	6 167 000	223 615	8 360	3,74 %	215 255
Total immeubles à usage mixte		20 953	16	35	68	41	11	383	16	9 797	97 288 000	114 250 523	128 610 000	5 407 135	182 037	3,37 %	5 225 098

Terrains à bâtir, immeubles en construction

Zurich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298	6	10							4 311 000		5 799 000		809		-809
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		298	6	10	0	0	0	0	0	0	4 311 000	0	5 799 000	0	809	0	-809

Total liste des immeubles

Immeubles achevés	Immeubles d'habitation	163 834	195	386	741	460	94	1 567	109	10 346	628 672 311	579 904 208	943 452 000	33 210 517	693 954	2,09 %	32 516 563
	Immeubles à usage commercial	15 238	15	14	12	27	7	286	11	22 488	169 835 282	165 531 880	213 969 000	8 202 915	475 411	5,80 %	7 727 505
	Immeubles à usage mixte	20 953	16	35	68	41	11	383	16	9 797	97 288 000	114 250 523	128 610 000	5 407 135	182 037	3,37 %	5 225 098
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		298	6	10	0	0	0	0	0	0	4 311 000	0	5 799 000	0	809	0,00 %	-809
Total immeubles achevés / en construction / terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir)		200 323	232	445	821	528	112	2 236	136	42 631	900 106 593	859 686 611	1 291 830 000	46 820 567	1 352 211	2,89 %	45 468 356

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

Tableau des achats et ventes

Achats: Winterthour, Sonnenblickstr. 10/12, 15-25 au 1^{er} décembre 2023

Ventes: Saint-Gall, Iddastr. 58/60 au 1^{er} juin 2024

La valeur marchande actuelle des immeubles de Swissinvest est évaluée chaque année par Stefan Meier et Ivan Anton, experts chargés des estimations. La présente évaluation est valable au 30 juin 2024.

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 2024).

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 2024**

Au 30 juin 2024, la valeur marchande du portefeuille du Swissinvest Real Estate Fund est estimée avec 90 immeubles à CHF 1 291 830 000, ce qui correspond à un changement de valeur de 4,8 % (CHF +58 734 000 par rapport à l'année 2023). Un objet a été acquis, un autre vendu. Un immeuble encore en chantier l'exercice précédent est désormais achevé.

Immeubles du portefeuille (valeurs de continuité)

Sur les 88 immeubles existants qui se trouvaient dans le portefeuille sur toute la période de référence, 39 se sont dévalorisés et 49 valorisés. En somme, il y a eu une valorisation de 1,8 % (brut, sans déduction des investissements effectués) du portefeuille (CHF +20 944 000 par rapport à 2023).

Les produits visés ont nettement augmenté par rapport à l'année 2023 (+6,8 %). Les rendements effectifs (+5,0 %) et les loyers fondés sur le marché (+2,7 %) 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 l'estimation à la baisse des vacances structurelles à long terme. L'effet négatif a contrecarré une valorisation supplémentaire par l'augmentation de l'escompte (+5Pb) et une hausse des frais escomptés à long terme (+2,1 %) en raison du renchérissement des constructions et du vieillissement des immeubles.

Nouvelles acquisitions

Durant l'exercice 2023/2024, un immeuble d'une valeur actuelle de CHF 34 350 000 a été acquis à Winterthur.

Ventes

Au cours de l'exercice 2023/2024, un immeuble d'une valeur totale de CHF 3 890 000 a été vendu à Saint-Gall.

Zurich, le 30 juin 2024

Les experts chargés des estimations

Stefan Meier

Ivan Anton

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 2024, 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 1–3, 14–25).

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 de placement et de la direction du fonds selon les prescriptions du droit suisse et les exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

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

Autres informations

Le conseil d'administration de la direction du fonds répond des autres informations. Celles-ci comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant. Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations, et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

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

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

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

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

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

Deloitte SA

Alexander Kosovan
Expert-réviser agréé
Auditeur responsable

Severin Holder
Expert-réviser agréé

Zurich, le 16 septembre 2024

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Case postale 1305, 8031 Zurich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch