



Annonce événementielle selon l'art. 53 RC

RAPPORT SEMESTRIEL DU DOMINICÉ SWISS PROPERTY FUND AU 31.12.2025

(ISIN CH0215751527)

Morges, le 26.02.2026

Le Dominicé Swiss Property Fund publie son rapport semestriel au 31.12.2025

Forte croissance du portefeuille, rentabilité renforcée et pipeline stratégique solide

Le Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) clôture le premier semestre de l'exercice 2025/2026 avec une progression significative de sa fortune, une amélioration marquée de sa rentabilité opérationnelle et une surperformance boursière notable. Le fonds confirme sa position de meilleur fonds immobilier suisse coté sur cinq ans selon le journal Neue Zürcher Zeitung (NZZ) et Swiss Finance & Property Group (SFP), avec un rendement total annualisé de 11.15% au 31.12.2025.



CHF 955M
Fortune totale
+36.88% sur un an



+40.26%
Résultat net
CHF 9.3M / CHF 1.73 par part



+23.56%
Performance boursière
vs SWIIT +9.72%

Croissance du portefeuille et actifs sous gestion

Au 31 décembre 2025, la fortune totale du fonds atteint CHF 955 millions, en progression de +36.88% sur un an, portée par l'acquisition de vingt immeubles pour un volume global d'environ CHF 250 millions.

Résultat net et rentabilité opérationnelle

Le résultat net semestriel s'élève à CHF 9.3 millions (CHF 1.73 par part), en hausse de +40.26% par rapport au 31 décembre 2024. La marge de bénéfice d'exploitation (EBIT) atteint 64.02%, portée par la forte progression des revenus locatifs et l'optimisation du coût du financement.

- Revenus locatifs : +30.49% par rapport au 31 décembre 2024
- Croissance organique de l'état locatif théorique : +2.99% à périmètre équivalent
- Charges d'intérêts hypothécaires : -36.22%
- Taux d'intérêt moyen pondéré : 0.69% (vs 1.23% un an auparavant)
- Taux de vacant : 1.63%
- Taux de pertes sur loyer : 1.61%

Performance boursière de premier plan

Sur la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2025, le DSPF enregistre une performance boursière de 23.56%, incluant le dividende de CHF 3.20 versé en octobre 2025 contre 9.72% pour l'indice SWIIT. La valeur boursière s'élève à CHF 167.20 par part, soit un agio de 32.22%.

Stratégie de création de valeur : Rénovation et densification

Le fonds poursuit une stratégie active de valorisation du portefeuille existant, fondée sur la rénovation des logements et la densification des actifs. Les projets de surélévation constituent un levier central, permettant la création de nouvelles surfaces locatives sans acquisition foncière additionnelle. Le fonds compte actuellement près d'une cinquantaine de projets de développement et de rénovation à différents stades d'avancement :

- 11 projets à court terme (< 1 an)
- 22 projets à moyen terme (1 à 5 ans)
- 20 projets à long terme (5 à 10 ans)

Acquisitions semestrielles et pipeline de croissance

Au cours du premier semestre 2025/2026, le fonds a acquis 11 immeubles dans les cantons de Genève et Vaud pour un investissement total d'environ CHF 108 millions, concentrés sur l'arc lémanique. La majorité de ces actifs présentent un taux de vacance proche de zéro, assurant une contribution immédiate au rendement.

Deux acquisitions supplémentaires pour un montant total d'environ CHF 18 millions ont été finalisées début 2026 à Thônex (GE) et à Corsier-sur-Vevey (VD), présentant des réserves locatives élevées et un potentiel de densification identifié.

Perspectives

Dans un contexte de forte demande résidentielle et d'offre structurellement contrainte, le DSPF poursuit une stratégie de **croissance sélective** fondée sur la valorisation interne du portefeuille (rénovation, densification, optimisation énergétique), complétée d'une croissance externe opportuniste, notamment via des transactions structurées de type swap. Les résultats du semestre laissent entrevoir une **hausse du dividende distribuable en juin 2026** conformément aux prévisions de la direction.

A propos de DSPF

DSPF investit principalement dans des immeubles résidentiels locatifs situés en Suisse romande, en privilégiant des emplacements proches des infrastructures de transport et des commodités. La stratégie du fonds vise à générer des rendements positifs ajustés au risque en francs suisses, au travers d'une sélection rigoureuse des investissements et d'une gestion active du portefeuille. Dans un environnement de marché très concurrentiel, le fonds s'appuie sur sa capacité à identifier des opportunités répondant à ses critères d'investissement et à déployer des projets de valorisation ciblés. Cette stratégie, de nature intrinsèquement défensive, est résistante à l'inflation tout en générant des rendements positifs en francs suisses.

Le rapport semestriel complet est disponible sur le site de la Direction de Fonds : www.solutionsandfunds.com

Contact

Solutions & Funds SA : Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Téléphone : +41 (0)22 365 20 70
E-Mail : reporting@solutionsandfunds.com