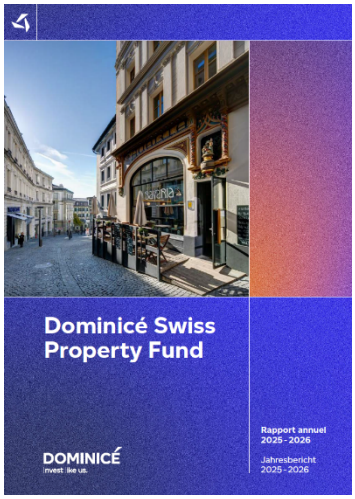
# DSPF franchit le cap du milliard et renforce sa performance opérationnelle
# PUBLICATION DU RAPPORT ANNUEL 2025-2026 AU 30 JUIN 2026

Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) publie son rapport annuel 2025-2026, marqué par une forte croissance du portefeuille et une progression significative de sa performance opérationnelle.
Au 30 juin 2026, la fortune totale du fonds atteint CHF 1.105 milliard, en hausse de 30.2%, tandis que la valeur vénale du portefeuille immobilier franchit pour la première fois le seuil de CHF 1 milliard. Cette croissance a été accompagnée par deux augmentations de capital totalisant près de CHF 188 millions et par l'acquisition de 17 immeubles au cours de l'exercice.
La performance opérationnelle progresse également fortement : le résultat net augmente de 38.8% à CHF 21.0 millions, porté notamment par la hausse de 25.9% des revenus locatifs à CHF 36.7 millions, la contribution des nouvelles acquisitions et la baisse des coûts de financement.

Les principaux faits marquants de l'exercice sont les suivants :

- Fortune totale de CHF 1.105 milliard, en hausse de 30.2%, et valeur vénale du portefeuille de CHF 1.010 milliard
- Résultat net en hausse de 38.8% à CHF 21.0 millions
- Revenus locatifs de CHF 36.7 millions (+25.9%) et état locatif théorique annualisé de CHF 40.0 millions (+16.3%)
- 17 acquisitions réalisées durant l'exercice, représentant une valeur vénale de CHF 165.1 millions
- Taux de vacance de 1.27% en juin 2026, hors vacants pour travaux
- Taux d'intérêt moyen pondéré ramené à 0.63%, contre 0.86% un an auparavant
- Distribution prévue de CHF 3.25 par part
- Performance boursière de 10.64% sur l'exercice, contre 8.12% pour le SXI Real Estate® Funds TR




**Une croissance soutenue du portefeuille**
Au total, 17 acquisitions ont été réalisées entre le 1er juillet 2025 et le 30 juin 2026, pour un prix d'achat cumulé de CHF 153.0 millions et une valeur vénale de CHF 165.1 millions à la clôture. Le portefeuille compte désormais 78 immeubles, contre 62 un an auparavant, pour une valeur vénale totale de CHF 1.010 milliard.
Les investissements ont principalement porté sur des immeubles résidentiels situés à Genève, Lausanne, dans leurs agglomérations et sur la Riviera vaudoise.
Cette expansion s'inscrit dans la stratégie du fonds, qui privilégie les zones urbaines caractérisées par une forte demande résidentielle et associe des actifs immédiatement contributifs aux revenus à des immeubles offrant des possibilités de rénovation, d'optimisation locative ou de création de surfaces supplémentaires.

**Une performance opérationnelle renforcée**
L'état locatif théorique annualisé atteint CHF 40.0 millions au 30 juin 2026, contre CHF 34.4 millions un an auparavant, soit une progression de 16.3%. Cette évolution reflète à la fois l'élargissement du portefeuille et la contribution de la gestion active du parc existant.
Malgré l'augmentation significative de la taille du portefeuille, la croissance des charges est restée inférieure à celle des revenus locatifs. La marge EBIT atteint ainsi 65.67%, contre 65.11% un an auparavant.
Le taux de vacance s'établit à 1.27% en juin 2026, hors vacants pour travaux, contre 1.41% un an auparavant, tandis que la quote-part des pertes sur loyers recule à 1.58%, contre 1.63%.

**Une structure financière maîtrisée**
Au 30 juin 2026, le coefficient d'endettement s'établit à 30.70%, contre 28.66% un an auparavant. Dans le même temps, le taux d'intérêt moyen pondéré des dettes hypothécaires recule à 0.63%, contre 0.86% au 30 juin 2025, et les charges d'intérêts hypothécaires diminuent de 25.4% malgré l'augmentation de l'encours.
La valeur nette d'inventaire s'établit à CHF 128.16 par part, contre CHF 127.88 un an auparavant, après le versement d'un dividende de CHF 3.20 par part en octobre 2025. La fortune nette atteint CHF 778.0 millions.

**Une distribution en progression**

Le résultat disponible pour répartition atteint CHF 23.2 millions. Une distribution de CHF 3.25 par part est prévue pour l'exercice 2025-2026, contre CHF 3.20 l'année précédente, correspondant à un rendement sur distribution de 1.99% sur la base du cours de clôture de CHF 163.00.

**Gestion active et création de valeur**

Parallèlement à sa croissance par acquisitions, DSPF poursuit une gestion active de son portefeuille afin de soutenir la croissance des revenus locatifs et la valorisation des actifs. Les rénovations réalisées durant l'exercice ont généré plus de CHF 402'000 de revenus locatifs annualisés supplémentaires.

Ces interventions, complétées par les relocations, la densification et l'amélioration énergétique, constituent les principaux leviers de valorisation du portefeuille. Plus de 50 projets de développement et de rénovation sont actuellement suivis à différents stades d'avancement, offrant au fonds un potentiel supplémentaire à moyen et long terme.

**Performance boursière**

DSPF affiche une performance boursière de 10.64% sur l'exercice, contre 8.12% pour le SXI Real Estate® Funds TR, soit une surperformance de 2.52 points de pourcentage.

Sur cinq ans, la performance du fonds atteint 65.0%, contre 17.5% pour son indice de référence.

**Durabilité : poursuite de la transition énergétique**

Le fonds poursuit le déploiement de son plan de transition énergétique. L'intensité des émissions de $CO_2$ Scope 1+2 du portefeuille s'établit à 20.86 kg $CO_2/m^2$ en 2025, en baisse de 4.1% sur un an, tandis que la part des énergies renouvelables Scope 1+2 progresse à 15.39%, contre 11.00% en 2024.

**Perspectives**

Après la clôture de l'exercice, le fonds a poursuivi son développement avec plusieurs nouvelles acquisitions, prolongeant la dynamique engagée durant l'exercice 2025-2026. Retrouvez le détail des dernières acquisitions de DSPF ici.

**Le rapport annuel 2025-2026 complet du Dominicé Swiss Property Fund est disponible sur www.dominice.com.**

**AVERTISSEMENT**

Dominicé Swiss Property Fund (« Le Fonds ») est un fonds immobilier de droit suisse ouvert au public, au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), et il est coté en bourse.

Le présent document a été préparé par Dominicé Asset Management SA ("Dominicé") dans l'unique but de fournir des informations générales. Ce document n'est pas juridiquement contraignant et ne constitue en aucun cas une offre, une invitation ou une recommandation d'acheter ou de vendre un produit, ni un conseil juridique ou fiscal. Les conditions du fonds sont susceptibles de changer. L'investisseur est prié de consulter le prospectus et les facteurs de risque y inclus avant de prendre la décision d'investir. Un investissement dans le fonds est spéculatif et implique des risques substantiels, y compris celui de la perte complète de son investissement.

LES PERFORMANCES HISTORIQUES NE SONT PAS NÉCESSAIREMENT DES INDICATEURS DE PERFORMANCES FUTURES. Les informations contenues dans ce document ne doivent pas être comprises comme étant une indication de performances futures. Un investissement peut s'apprécier ou se déprécier en fonction inter alia des risques de fluctuations du marché et des risques liés aux taux de change ou à tout autre changement prévisible ou imprévisible.

Dominicé ne fournit aucune garantie, ni implicite ni expresse, quant à l'exactitude ou à l'exhaustivité des informations ou des opinions exprimées dans ce document. Les informations et opinions exprimées ici peuvent être modifiées en tout temps sans notification préalable.

Ce document ne doit pas être distribué ou utilisé, par une personne ou une entité, dans aucune juridiction dans laquelle la distribution ou l'utilisation serait contraire aux lois ou règlements en vigueur. Toute personne en possession de ce document a la responsabilité de s'informer de et de se conformer à toutes les lois et règlements applicables. Ni ce document ni aucune copie ne doivent être envoyés ou remis aux USA ou à une U.S. Person telle que définie par les lois applicables aux USA. Les « US Persons », y compris les citoyens US et les personnes domiciliées aux USA, n'ont pas le droit d'acquérir ou de détenir des parts du fonds.

Le fonds ne se définit pas comme un placement collectif durable, n'est pas géré de manière durable et n'est pas considéré comme une fortune collective se référant à la durabilité au sens de l'autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité.