Swissinvest
Real Estate Investment Fund

Jahresbericht
2017/18

30. Juni 2018

Inhaltsverzeichnis

Organe	2
Kennzahlen	3
Mitteilungen an die Anleger	4 – 6
Kommentar zur Geschäftsentwicklung	7
Vermögensrechnung per 30. Juni	8
Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 30. Juni	9
Grundstücksverzeichnis	10 – 12
Feste Vorschüsse / Festhypotheken	13
Bericht der Fondsleitung	14 – 21
Bericht der Schätzungsexperten	22 – 23
Kurzbericht der Revisionsstelle	24 – 25
Erweitertes Grundstücksverzeichnis	26 – 31

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund (Swissinvest) sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag enthalten. Diese und weitere Publikationen können bei der Pensimo Fondsleitung AG, Zürich, Telefon 043 255 21 00, jederzeit kostenlos bestellt oder via www.pensimo.ch als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Verkaufsrestriktion: Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb den USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Organe

Fondsleitung	**Pensimo Fondsleitung AG,** Zürich
Verwaltungsrat	**Ständerätin Karin Keller-Sutter,** Präsidentin, Wil **Richard Hunziker,** Vizepräsident, St. Gallen **Andi Hoppler,** Zürich **Jörg Koch,** Zürich, bis 22. Juni 2018 **Dr. Andri Mengiardi,** Chur **Othmar Stöckli,** Zug, seit 22. Juni 2018 **Dr. Roman von Ah,** Zürich
Geschäftsleitung	**Michel Schneider,** Vorsitzender der Geschäftsleitung, Zürich **Martin Plüss,** Mitglied der Geschäftsleitung, Wallisellen
Fonds- und Portfoliomanager	**Christian Germann,** Zürich, bis 31. Januar 2018 **Dominik Schmid,** Zürich, seit 1. Februar 2018
Depotbank	**Credit Suisse (Schweiz) AG**, Zürich
Schätzungsexperten	**Ivan Anton,** Wüest Partner AG, Zürich, seit 1. Januar 2018 **Martin Hofer,** Wüest Partner AG, Zürich, bis 31. Dezember 2017 **Stefan Meier,** Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	**Deloitte AG,** Zürich
Gründung	**1. Juli 2006** (Vereinigung der beiden Immobilienfonds Immovit und Swissinvest)

Eckdaten, Geschäftsjahr		30.06.2018	30.06.2017	30.06.2016
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Rücknahme Fondsanteile [1]				1’168
Anzahl Anteile im Umlauf		4’845’438	4’845’438	4’845’438
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) [2]	CHF	134.67	132.20	129.68
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	132.00	130.00	127.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	190.00	190.00	178.80
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	161.00	163.50	156.40
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	CHF	169.90	185.00	174.40
Agio [4]		26.16%	39.94%	34.48%

Vermögensrechnung				
Marktwert der Liegenschaften	CHF	888’018’000.00	852’344’000.00	829’620’000.00
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes [3] [4]		16.93%	15.83%	15.26%
Nettofondsvermögen	CHF	652’555’309.90	640’568’669.88	628’358’594.11

Erfolgsrechnung				
Nettoertrag	CHF	21’594’882.92	21’971’318.67	21’916’298.43
Mietzinseinnahmen	CHF	39’495’397.07	39’167’360.53	38’676’058.48
Mietausfallrate [4]		4.67%	4.89%	4.53%

Rendite, Performance [4]				
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.45	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite		2.62%	2.46%	2.61%
Ausschüttungsquote		102.22%	106.14%	105.91%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5.39%	5.64%	6.01%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4.15%	4.40%	4.92%
Anlagerendite		5.38%	5.61%	6.20%
Performance Geschäftsjahr [5] [6]		-5.79%	8.89%	8.68%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		73.27%	75.13%	74.33%
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV)		0.62%	0.63%	0.63%
Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (MV)		0.64%	0.61%	0.62%

[1] Umtausch von physischen Anteilscheinen / Zwangsrücknahme.
[2] Exklusive Kommissionen.
[3] Maximal zulässige Belastung: Die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt darf nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen (Art. 96 Abs. 1 KKV).
[4] Kennzahlen bis 30.06.2016 gem. Fachinformation der SFAMA vom 23.10.2013 (ausser ROIC und TER_{REF} (MV): gem. Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016), ab dem 30.06.2017 gem. Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016:
- Agio: Positive Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert in % des Nettoinventarwertes.
- Fremdfinanzierungsquote: Zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel in % des Verkehrswertes der Grundstücke.
- Mietausfallrate: Mietausfälle in % der Soll-Nettomieten.
- Ausschüttungsrendite: Letzter pro Anteil ausgeschütteter Bruttobetrag in % des Börsenkurses (per Ende Geschäftsjahr).
- Ausschüttungsquote: Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge in % des Nettoertrages, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen.
- Eigenkapitalrendite (ROE): Gesamterfolg in % des Nettofondsvermögens zu Beginn der Berichtsperiode.
- Rendite des investierten Kapitals (ROIC): Bereinigter Gesamterfolg zuzüglich Zinsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.
- Anlagerendite: Veränderung des Nettoinventarwerts der Anteile unter der Annahme, dass der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Fonds zum Nettoinventarwert der Anteile angelegt wird.
- Performance: Gesamtertrag pro Anteil (Ausschüttung und Kursgewinn) in % des Börsenkurses zu Beginn der Berichtsperiode.
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge): Betriebsgewinn in % der Netto-Mietzinseinnahmen.
- Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (GAV): Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.
- Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} (MV): Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Marktwertes.

[5] Die Performance des Kalenderjahres 2017 beträgt 2.94% , für 2016 9.94% und diejenige für 2015 6.10%.
[6] Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Neuer Verwaltungsrat

Per 22. Juni 2018 ist Jörg Koch aus dem Verwaltungsrat der Pensimo Fondsleitung AG ausgeschieden. Die Generalversammlung hat am 22. Juni 2018 Karin Keller-Sutter als Präsidentin, Richard Hunziker als Vizepräsidenten und Othmar Stöckli als neues Verwaltungsratsmitglied gewählt.
Othmar Stöckli (1969) schloss an der ETH Zürich mit einem Diplom in Naturwissenschaften ab und ergänzte seine Ausbildung 2002 berufsbegleitend mit einem MBA an der Duke University, North Carolina (USA). Seit 2015 ist er als Unternehmer mit Einsitz in verschiedenen Verwaltungs- und Stiftungsräten tätig. Von 2010 bis 2015 war er bei der Zuger Kantonalbank als Mitglied der Geschäftsleitung für das Anlage- und Firmenkundengeschäft verantwortlich. Davor war er während 14 Jahren für die UBS in der Schweiz und den USA tätig, zuletzt als Leiter Bau & Immobilien in Zürich. Othmar Stöckli amtet als Verwaltungsrat unter anderem bei der VERIT Holding AG und der Valiant Holding AG.

Neuer Schätzungsexperte

Per Ende 2017 ist Martin Hofer (Wüest Partner AG) als Schätzungsexperte des Swissinvest zurückgetreten. Der Verwaltungsrat der Pensimo Fondsleitung AG hat in der Folge Ivan Anton per 1. Januar 2018 als neuen Schätzungsexperten ernannt. Er ist dipl. Arch. ETH sowie MSc Real Estate (CUREM), seit 2007 bei Wüest Partner AG tätig und wurde 2018 zum Partner ernannt.

Neuer Fondsmanager

Per 1. Februar 2018 hat Dominik Schmid von Christian Germann die Funktion des Fondsmanagers übernommen. Dominik Schmid ist Architekt FH und besitzt einen Master in Legal Studies der Universität Freiburg. Er war zuletzt bei einer TU- und Projektentwicklungsfirma als Projektleiter im Akquisitionsbereich tätig und hat davor mehrere Jahre bei einer Immobilienanlagestiftung im Investment- und Portfoliomanagement gearbeitet.

Ausschüttung

Die Ausschüttung beträgt CHF 4.45 (brutto, pro Anteil). Am Mittwoch, 31. Oktober 2018, gelangt Coupon Nr. 18 zur Auszahlung:

CHF	4.45	brutto
CHF	1.56	35% Verrechnungssteuer
CHF	2.89	netto pro Anteil

Im Ausland domizilierte Anteilscheininhaber können die eidgenössische Verrechnungssteuer im Rahmen eines allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens ganz oder teilweise zurückfordern.

Emission

Im Geschäftsjahr 2017/18 hat keine Emission neuer Anteile stattgefunden.

Bestand an Anteilen

Die Zahl der sich im Umlauf befindenden Anteile liegt am Ende des Geschäftsjahres 2017/18 bei 4'845'438. Rücknahmebegehren liegen keine vor.

Wesentliche Mieter

Per Stichtag 30. Juni 2018 generierte kein einzelner Mieter mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Coop: 4.03%).

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden.

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften werden mittels der DCF-Methode (Discounted Cashflow) bewertet. Details dazu können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- beziehungsweise Kostenwerten bilanziert.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Inventarwert eines Anteiles ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Immobiliengesellschaften

Das Aktienkapital der zwei nachfolgenden Immobiliengesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund:

Bellerive-Immobilien AG, Zürich
Swissinvest Immobilien AG, Zürich

Vergütungen

Bei den in § 20 und § 21 des Fondsvertrags festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2017/18 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung	
– Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften:	0.39% des Gesamtfondsvermögens
– Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile:	–
– Kauf von Grundstücken:	0.6%
– Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten:	2.38%
– Verkauf von Grundstücken:	–

Depotbank	
– Überwachung der Fondsleitung:	0.25‰ des Gesamtfondsvermögens
– Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr:	0.10‰ des Gesamtfondsvermögens

Bewirtschaftungsgesellschaften	
– Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften:	Belastung des Anlagefonds mit durchschnittlich 3.68% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen anstatt der fondsvertraglich möglichen 5%.

Depotbank, Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Delegation von Teilaufgaben

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:

Regimo Basel AG, Basel (Hanspeter Rudin, Delegierter des Verwaltungsrates)
Regimo Bern AG, Bern (Remo Kriemler, Geschäftsführer)
Régimo Genève SA, Genève (Carole Claden, Sitzleiterin)
Régimo Lausanne SA, Lausanne (Patrick Wicht, Geschäftsführer)
Regimo St. Gallen AG, St. Gallen (Richard Sutter, Geschäftsführer)
Regimo Zug AG, Zug (Matthias Häfelin, Geschäftsführer)
Regimo Zürich AG, Zürich (Silvia Vorburger, Geschäftsführerin)

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.

Im Weiteren hat die Fondsleitung verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an die Pensimo Management AG in Zürich delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfoliomanagements, Finanz- und Rechnungswesen, Bautreuhand sowie IT.

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro Schoch, Auer & Partner in St. Gallen, delegiert. Innerhalb dieses Büros ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M, als Mandatsleiter und Nicolas Keller, lic. iur., LL. M, als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich aus durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und Schoch, Auer & Partner abgeschlossener Vertrag.

Entwicklung Inventarwert

Der Inventarwert eines Anteils (Definition gemäss §16 des Fondsvertrags) erhöhte sich im laufenden Geschäftsjahr von CHF 132.20 (per 1. Juli 2017) um 1.87% auf CHF 134.67 (per 30. Juni 2018). Der Rücknahmepreis am Ende des Geschäftsjahres beträgt CHF 132.–. Die Ausschüttung wird auf CHF 4.45 (brutto, pro Anteil) festgelegt. Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2016/17 von CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 31. Oktober 2017.

Hypothekarische Belastung

Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr 2017/18 auf CHF 150'300'000.–. Bezogen auf den Marktwert* aller Liegenschaften beträgt die durchschnittliche hypothekarische Belastung 16.93%.

Marktwertschätzungen

Gemäss Art. 64 und 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres (30. Juni) muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Sie bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohlinformierten Parteien erzielt werden könnte. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Die Marktwerte werden seit 2003 mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf Basis der abdiskontierten Nettoerträge geschätzt. Die Summe der Marktwerte des Portfolios (Bestandesliegenschaften) nahm in der Periode vom 1. Juli 2017 (CHF 852'344'000.–) bis zum 30. Juni 2018 (CHF 888'018'000.–) um 4.19% zu. Einige Liegenschaften wurden infolge kurzfristig tieferer Erträge und/oder höher eingeschätzter künftiger Kosten tiefer bewertet, während andere aufgrund einer erhöhten Marktnachfrage (tiefere Diskontierungssätze) und/oder Investitionen von einer Aufwertung profitierten. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.7% und 3.9% (Vorjahr 3.0% bis 4.0%). Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz beträgt 3.42% (Vorjahr 3.56%). (Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 22 und 23 zu entnehmen).

* Im vorliegenden Jahresbericht wird der Begriff Marktwert analog verwendet wie der Begriff Verkehrswert gemäss KAG.

Vermögensrechnung per 30. Juni

	2018 Marktwert CHF	2017 Marktwert CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	414’881.48	441’171.76
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	658’878’000.00	639’634’000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	123’573’000.00	109’733’000.00
Gemischte Bauten	105’567’000.00	102’977’000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	0.00
Total Grundstücke	**888’018’000.00**	**852’344’000.00**
Sonstige Vermögenswerte	1’022’840.83	2’646’799.76
Gesamtfondsvermögen	**889’455’722.31**	**855’431’971.52**
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	84’300’000.00	62’900’000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2’712’973.16	2’670’125.69
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	66’000’000.00	72’000’000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	3’324’439.25	2’822’675.95
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**733’118’309.90**	**715’039’169.88**
Geschätzte Liquidationssteuern	80’563’000.00	74’470’500.00
Nettofondsvermögen	**652’555’309.90**	**640’568’669.88**
Anzahl Anteile im Umlauf	**2018**	**2017**
Stand 1. Juli	4’845’438	4’845’438
Ausgaben	0	0
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	4’845’438	4’845’438
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	134.67	132.20
Ausschüttung	4.45	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	130.22	127.65
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	6’389’000.00	6’389’000.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	16’170’500.00	16’670’500.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	640’568’669.88	628’358’594.11
Ausschüttungen	-22’046’742.90	-22’046’742.90
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Gesamterfolg	34’533’382.92	35’456’818.67
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	-500’000.00	-1’200’000.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	652’555’309.90	640’568’669.88

Mehrjahresvergleich	**2017/18**	**2016/17**	**2015/16**	**2014/15**
Nettofondsvermögen	652’555’309.90	640’568’669.88	628’358’594.11	613’888’728.17
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	134.67	132.20	129.68	126.66

Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 30. Juni

	2017/2018 CHF	2016/2017 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	39’495’397.07	39’167’360.53
Aktivierte Bauzinsen	12’727.40	51’518.55
Sonstige Erträge	1’246’231.32	455’459.25
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Erträge (abzüglich)	**40’754’355.79**	**39’674’338.33**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1’451’413.90	-1’480’440.70
Sonstige Passivzinsen	-11’821.15	-12’487.14
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-3’903’678.18	-3’841’311.88
Ausserordentlicher Unterhalt	-3’585’869.91	-3’351’056.31
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1’215’493.17	-1’285’487.47
Verwaltungsaufwand	-341’425.99	-312’811.89
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-410’090.30	-375’565.15
Gewinn- und Kapitalsteuern	-3’353’731.60	-2’967’499.60
Schätzungs- und Prüfaufwand	-150’283.60	-136’600.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	500’000.00	1’200’000.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-3’336’184.70	-3’161’542.35
die Depotbank	-299’401.20	-291’194.70
die Immobilienverwaltungen	-1’522’948.25	-1’605’112.60
Sonstige Aufwendungen	-77’130.92	-81’909.87
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	**-19’159’472.87**	**-17’703’019.66**
Nettoertrag	**21’594’882.92**	**21’971’318.67**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	**21’594’882.92**	**21’971’318.67**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	19’031’000.00	16’005’000.00
Veränderung Liquidationssteuern	-6’092’500.00	-2’519’500.00
Gesamterfolg	**34’533’382.92**	**35’456’818.67**
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	21’594’882.92	21’971’318.67
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	14’060.40	89’484.63
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**21’608’943.32**	**22’060’803.30**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	21’562’199.10	22’046’742.90
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	46’744.22	14’060.40

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2018*

Wohnbauten (fertige Bauten)

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4’671’500	11’860’000	502’665
Aesch	Austrasse 2	2’528’600	3’636’000	166’856
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	4’112’800	9’213’000	363’537
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	6’002’100	10’000’000	389’671
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	3’567’600	6’489’000	196’893
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	3’312’400	7’428’000	382’791
Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23; Baurecht	5’518’000	7’527’000	363’504
Basel	Habsburgerstrasse 26	1’455’600	3’484’000	151’976
Basel	Hammer I	23’906’500	31’950’000	1’693’306
Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	4’742’400	9’426’000	428’532
Basel	Türkheimerstrasse 10	4’746’733	7’145’000	282’130
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	2’036’000	4’294’000	192’810
Bern	Burgernzielweg 14, 16	5’396’500	8’157’000	374’882
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	14’363’200	16’440’000	731’611
Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	7’598’200	10’060’000	486’758
Bremgarten	Im Weingarten 1	8’004’417	9’253’000	464’243
Brugg	Habsburgerstrasse 48, 50c	12’348’000	14’420’000	536’322
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	19’300’000	21’960’000	888’788
Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2’334’187	3’705’000	189’235
Bülach	Berglistrasse 9, 11	2’620’800	4’414’000	205’008
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	11’678’700	11’930’000	537’414
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	2’493’100	5’170’000	247’655
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	14’644’000	23’260’000	1’033’492
Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	1’811’959	3’092’000	136’994
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	946’800	2’572’000	162’696
Genève	Avenue d’Aïre 24	8’995’800	11’650’000	554’296
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	21’943’400	24’080’000	1’107’692
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	9’303’600	9’967’000	514’636
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	21’506’207	22’180’000	936’687
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	5’909’800	12’330’000	468’167
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	4’928’500	6’840’000	304’514
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	3’791’900	7’958’000	365’602
Kriens	Obernauerstrasse 39a	3’085’000	5’261’000	228’676
Laufen	Naustrasse 47	2’817’100	6’475’000	311’023
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	6’204’000	14’130’000	588’738
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	13’595’700	21’310’000	1’032’648
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	7’256’500	11’320’000	508’752
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	5’516’600	8’830’000	344’445
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	5’701’678	6’728’000	318’284
Luzern	Würzenbachmatte 33	3’593’900	7’553’000	286’644
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2’896’700	5’080’000	250’995
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	10’669’915	9’141’000	461’726
Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537	5’552’100	5’970’000	308’736
Oensingen	Lehnrüttiweg 1, 3	9’002’111	7’415’000	399’703
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	8’189’400	11’310’000	484’608
Zwischentotal		**330’600’007**	**462’413’000**	**20’886’337**

* Sämtliche Liegenschaften werden gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKK-FINMA bewertet (Bewertungsmodell).

Wohnbauten (fertige Bauten)

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Übertrag		**330’600’007**	**462’413’000**	**20’886’337**
Pratteln	Muttenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	3’201’000	7’931’000	339’038
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	6’798’700	8’359’000	388’505
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	2’098’900	5’013’000	187’235
Reinach	Neueneichweg 35, 37	2’791’000	6’063’000	241’211
Rothrist	Galliweg 16, 16a	2’917’900	2’640’000	170’184
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	4’263’900	6’304’000	323’616
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	3’102’400	3’373’000	171’900
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	14’211’000	18’140’000	760’773
Steinmaur	Lägernstrasse 6	2’249’898	2’980’000	154’221
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	6’075’000	12’060’000	555’587
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	6’835’300	15’430’000	627’009
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	7’219’400	8’683’000	385’984
Wetzikon	Hinwilerstrasse 58, 60	8’250’800	10’850’000	411’903
Wil	Rainstrasse 20, 22	4’821’002	5’565’000	329’325
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	10’039’500	10’600’000	472’670
Winterthur	Salstrasse 45	2’533’900	5’749’000	236’019
Wohlen	Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18, 18a	19’350’000	18’640’000	685’011
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	5’439’600	8’775’000	455’397
Zürich	Bristenstrasse 27	7’320’500	12’050’000	411’860
Zürich	Regensbergstrasse 67	5’523’100	7’882’000	291’633
Zürich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	3’137’400	4’342’000	188’655
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	2’874’500	5’762’000	166’509
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3’322’300	9’274’000	374’733
Total	**Wohnbauten**	**464’977’007**	**658’878’000**	**29’215’314**
	davon im Baurecht	5’518’000	7’527’000	363’504

Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)

Basel	Hardstrasse 143, St. Albanring 210	3’498’500	3’619’000	187’305
Basel	Mülhauserstrasse 50, Elsässerstrasse 16	3’900’500	4’138’000	252’260
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	9’048’500	15’620’000	692’702
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 114	5’325’200	5’013’000	260’713
Thun	Marktgasse 18	6’210’000	8’297’000	423’770
Winterthur	Oberfeldstrasse 158	3’593’800	4’013’000	252’552
Zürich	Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	7’573’400	8’977’000	261’991
Zürich	Seefeldstrasse 224	4’966’090	12’730’000	612’250
Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	45’048’692	52’620’000	2’162’405
Zürich	Weinbergstrasse 72	8’366’000	8’546’000	83’835
Total	**Kommerziell genutzte Liegenschaften**	**97’530’682**	**123’573’000**	**5’189’783**

Gemischte Bauten (fertige Bauten)

		Gestehungskosten CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Bern	Rehhagstrasse 2	4’640’000	6’140’000	265’987
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	11’598’700	19’710’000	883’974
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	9’730’000	12’660’000	563’602
Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146; Stockwerkeigentum	5’931’000	7’201’000	409’397
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	12’492’000	9’625’000	504’230
Renens	Avenue de la Poste 1, 3, 11; Stockwerkeigentum	9’356’800	11’010’000	732’049
Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	21’157’100	27’250’000	1’223’870
Zug	Poststrasse 13	6’408’900	6’897’000	304’613
Zürich	Bederstrasse 105a	2’956’600	5’074’000	202’578
Total	**Gemischte Bauten**	**84’271’100**	**105’567’000**	**5’090’300**
	davon im Stockwerkeigentum	15’287’800	18’211’000	1’141’446

Bauland, angefangene Bauten

Total	**Bauland, angefangene Bauten**	**0**	**0**	**0**

Fertige Bauten	Wohnbauten	464’977’007	658’878’000	29’215’314
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	97’530’682	123’573’000	5’189’783
	Gemischte Bauten	84’271’100	105’567’000	5’090’300
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		0	0	0
Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		**646’778’789**	**888’018’000**	**39’495’397**

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe	Zürich, Weinbergstrasse 72	per 23. Februar 2018
Verkäufe	Keine	

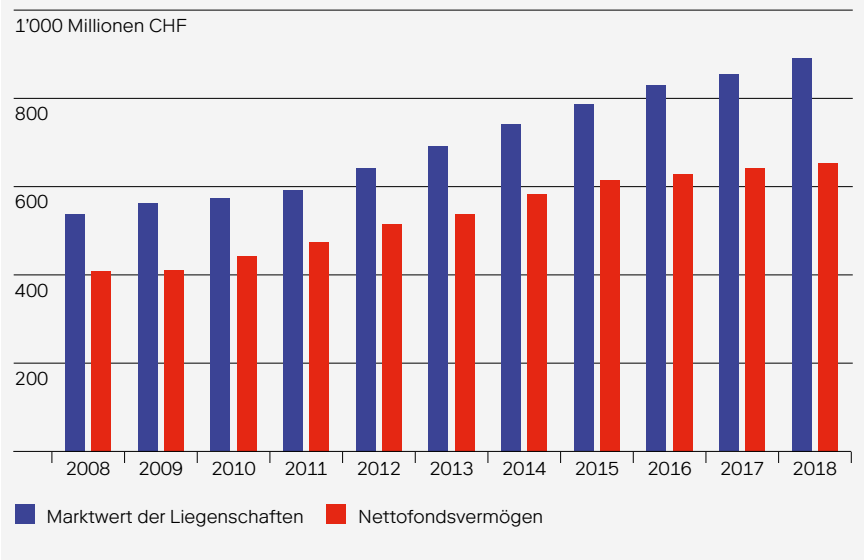
Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2017*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2018
29.09.2017 – 31.10.2017	0.50%	17’900’000		17’900’000	0
29.09.2017 – 31.10.2017	0.65%	19’800’000		19’800’000	0
16.10.2017 – 31.10.2017	0.65%	25’200’000		25’200’000	0
30.04.2014 – 30.04.2018	1.19%	8’000’000		8’000’000	0
15.06.2018 – 16.07.2018	0.50%	0	25’800’000		25’800’000
29.06.2018 – 31.07.2018	0.50%	0	54’500’000		54’500’000
30.12.2015 – 31.12.2018	0.70%	4’000’000			4’000’000
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**74’900’000**	**80’300’000**	**70’900’000**	**84’300’000**
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
01.10.2014 – 30.09.2019	0.90%	3’000’000			3’000’000
30.04.2014 – 30.04.2020	1.64%	20’000’000			20’000’000
31.08.2010 – 31.08.2020	2.02%	10’000’000			10’000’000
31.10.2014 – 31.10.2020	1.05%	7’000’000			7’000’000
30.12.2015 – 31.12.2020	0.93%	4’000’000			4’000’000
28.04.2014 – 28.04.2022	1.98%	8’000’000			8’000’000
		52’000’000	0	0	52’000’000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von mehr als fünf Jahren					
31.08.2015 – 31.08.2023	1.45%	8’000’000			8’000’000
15.06.2018 – 31.08.2023	0.85%	0	6’000’000		6’000’000
		8’000’000	6’000’000	0	14’000’000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**60’000’000**	**6’000’000**	**0**	**66’000’000**
Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		**134’900’000**	**86’300’000**	**70’900’000**	**150’300’000**

* Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2017 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Vermögensrechnung

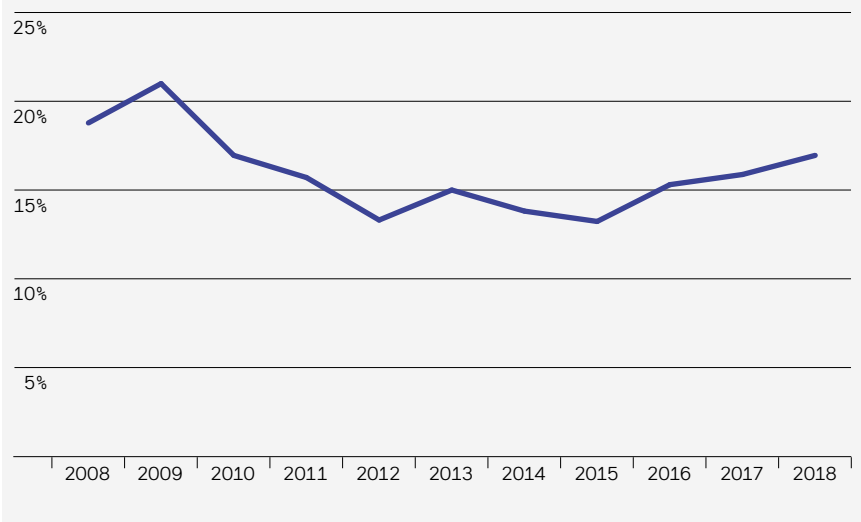
Entwicklung Marktwerte und Nettofondsvermögen

Seit dem 30. Juni 2008 haben sich die Marktwerte der Liegenschaften von CHF 536.9 Mio. auf CHF 888 Mio. per 30. Juni 2018 erhöht. Im selben Zeitraum stieg das Nettofondsvermögen von CHF 407.7 Mio. auf CHF 652.6 Mio. Die Entwicklung ist einerseits auf Investitionen in den Bestand und Zukäufe zurückzuführen, andererseits auf die erheblichen Wertsteigerungen der Liegenschaften in den vergangenen Jahren.

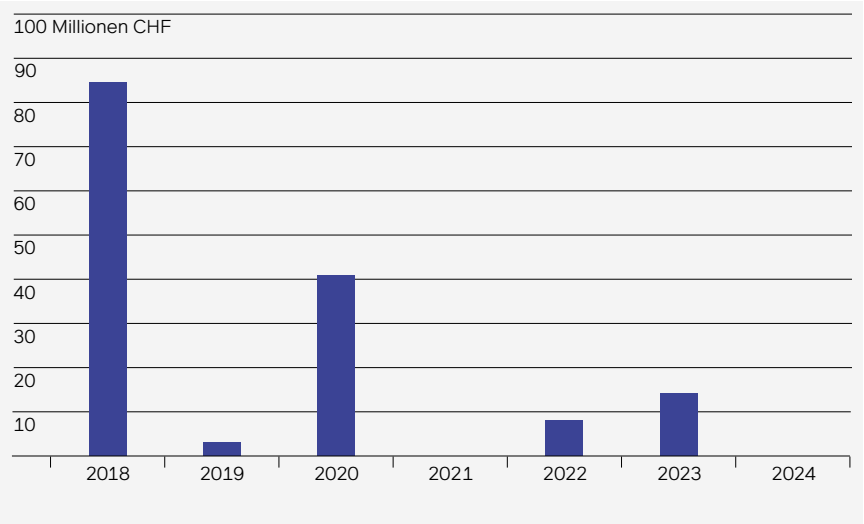


Fremdfinanzierung

Über die letzten 10 Jahre hat sich die Fremdfinanzierungsquote gesamthaft von 18.72% per 30. Juni 2008 auf 16.93% per Ende Juni 2018 reduziert. Sie liegt somit deutlich unter der gesetzlichen Limite von einem Drittel der Marktwerte der Grundstücke.



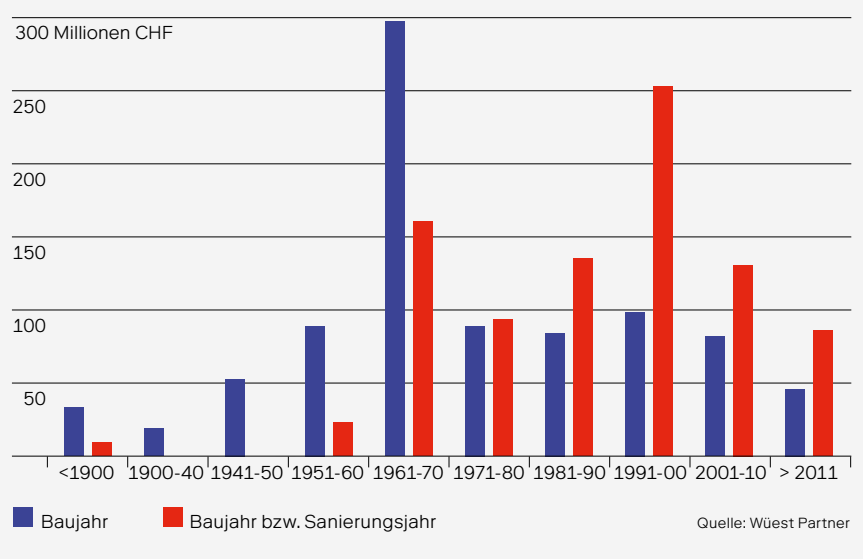
Der durchschnittliche Zinssatz beträgt 0.95% und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit per 30. Juni 2018 rund 1 Jahr und 4 Monate.* Im vergangenen Geschäftsjahr beliefen sich die Aufwendungen für Hypothekarzinsen auf rund CHF 1.45 Mio. Die Fälligkeiten der Kredite und Hypotheken in einem Volumen von CHF 150.3 Mio. gliedern sich wie folgt:



* Gem. Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016:
– Verzinsung Fremdfinanzierung: Durchschnittlich nach Volumen gewichteter Zinssatz der Fremdfinanzierung in Prozent.
– Restlaufzeit Fremdfinanzierung: Durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung in Jahren.

Wirtschaftliches Baujahr

Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest seit Jahren laufend qualitativ optimiert. Heute weisen 67.9% des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Baujahr jünger als 1981 auf. Im Gegensatz zum Erstellungsjahr (in der Abbildung blaue Säulen) bezeichnet das wirtschaftliche Baujahr (rote Säulen), wann eine Liegenschaft letztmalig mittels umfassender Sanierung (Instandsetzung) an die aktuellen Marktstandards angepasst wurde. Teilsanierte Gebäude werden unter ihrem Erstellungsjahr geführt.



Aufteilung nach Marktregionen und Nutzungsart

Das Portfolio gliedert sich nach Marktregionen und Nutzungsarten wie folgt:

Angaben in % der Marktwerte

Zürich	33.1%
Ostschweiz	6.3%
Innerschweiz	7.3%
Nordwestschweiz	28.1%
Bern	6.2%
Südschweiz	0.0%
Genfersee	18.0%
Westschweiz	1.0%
Total	**100.0 %**

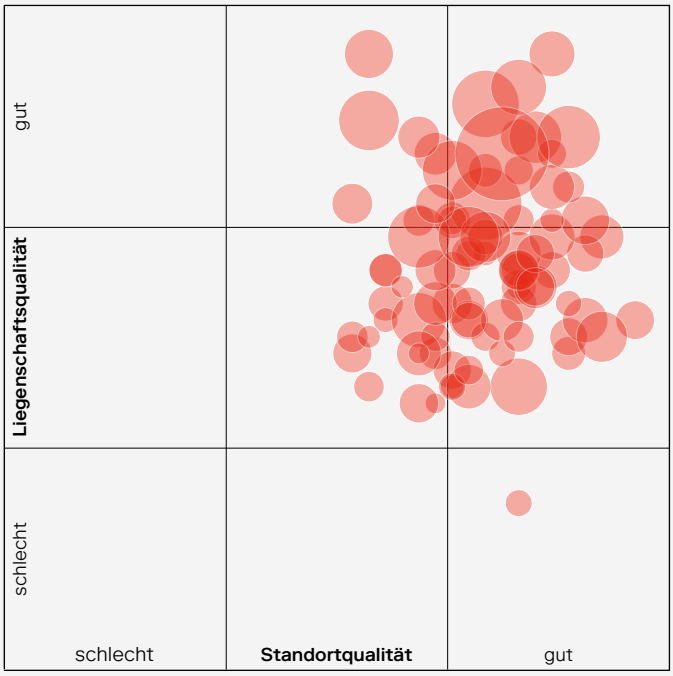
Wohnliegenschaften	74.2%
Wohn-/Geschäftsliegenschaften	11.9%
Geschäftsliegenschaften	13.9%
Total	**100.0%**

Quelle: Wüest Partner

71.2% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden (am Marktwert gemessen 74.1%). Alle restlichen Gebäudestandorte liegen in Schweizer Mittelzentren oder in deren Agglomeration.

Marktmatrix, Qualitätskoeffizient

Der von Wüest Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) 4.5 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr 1.49 Punkte nach alter, invertierter Notenskala). 19 Liegenschaften (beziehungsweise 32% des Marktwertes) befinden sich im oberen Quadranten rechts. Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 30. Juni 2018 gute 3.7 Punkte (Vorjahr 2.1 Punkte nach alter, invertierter Notenskala).



Grösse der Punkte = Wert der Immobilien

Quelle: Wüest Partner

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit vom 1. Juli 2017 bis 30. Juni 2018 umfasst folgende Aktivitäten:

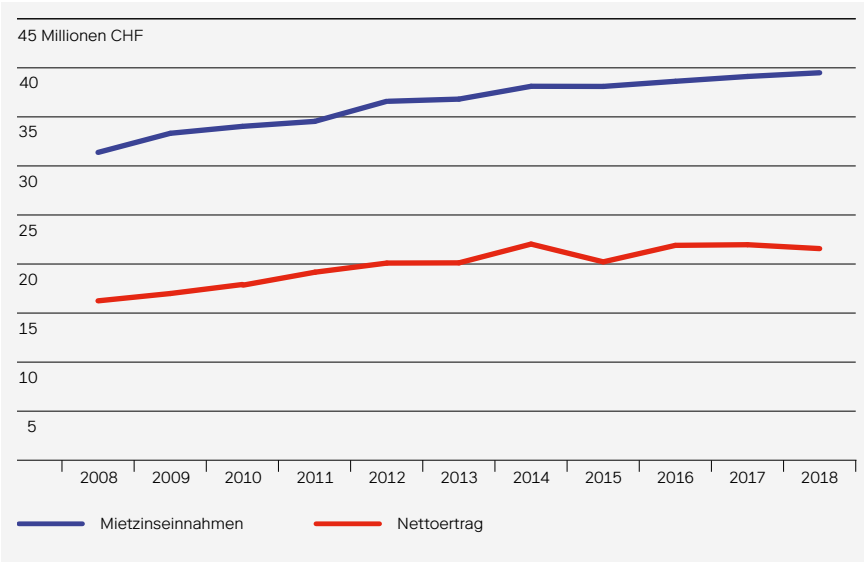
Erneuerung Allschwil, Grabenring 24, 26, 28, 30	371'600
Erneuerung Basel, Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	1'909'100
Erneuerung Basel, Hammer I	489'200
Erneuerung Grabs, Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	234'600
Erneuerung Hinwil, Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	437'000
Erneuerung Lausanne, Avenue Dapples 5, 5B	246'200
Erneuerung Le Lignon, Avenue du Lignon 22 und 49	2'116'500
Erneuerung Renens, Avenue de la Poste 1, 3, 11	132'300
Erneuerung St. Gallen, Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	2'045'000
Erneuerung Thun, Marktgasse 18	110'300
Erneuerung Zürich, Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	772'800
Kauf Zürich, Weinbergstrasse 72	8'366'000
Total Investitionen 2017/18 in CHF	**17'230'600**

Total Desinvestitionen 2017/18 in CHF	**0**

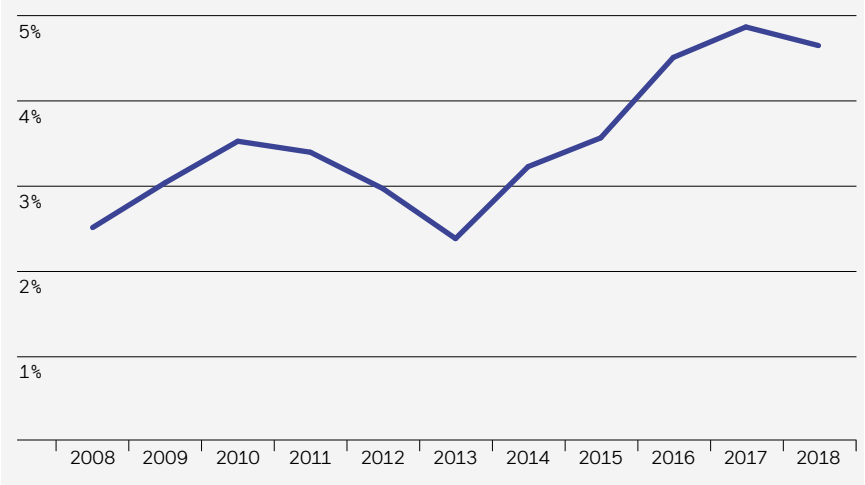
Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2017/18 CHF 40'754'356.–. Die Mietzinseinnahmen konnten um rund CHF 300'000.– auf CHF 39'495'397.– gesteigert werden. 76.1% der Mieterträge stammen aus Wohnnutzungen; mit Büros und Verkaufsflächen werden 13.9% des Ertrags erzielt. Der Rest entfällt auf Gewerbe- und andere Nutzungen. Der Nettoertrag ist im Vergleich zum vergangenen Jahr um 1.71% gesunken und beträgt CHF 21'594'883.–, wobei eine Entnahme von CHF 500'000.– aus den Rückstellungen für künftige Reparaturen getätigt wurde.
Die Bruttorendite (Mietzinseinnahmen / Marktwerte der Liegenschaften) über das per 30. Juni 2018 gehaltene Portfolio beträgt 4.45% (Vorjahr: 4.60%).



Die Mietausfallrate – resultierend aus Leerständen und Mietzinsverlusten – ist gegenüber dem Vorjahr gesunken und beläuft sich im Berichtsjahr auf 4.67% der Soll-Nettomieteinnahmen (Vorjahr: 4.89%). Per Stichtag 30. Juni 2018 beträgt der Leerstand 4.4% , wobei davon rund zwei Drittel der Wohnnutzung zuzuordnen ist. Nicht vermietete Geschäftsflächen tragen 0.7% und leerstehende Parkplätze ebenfalls 0.7% bei.



Staffelung gesicherter Mieterträge von Geschäftsliegenschaften

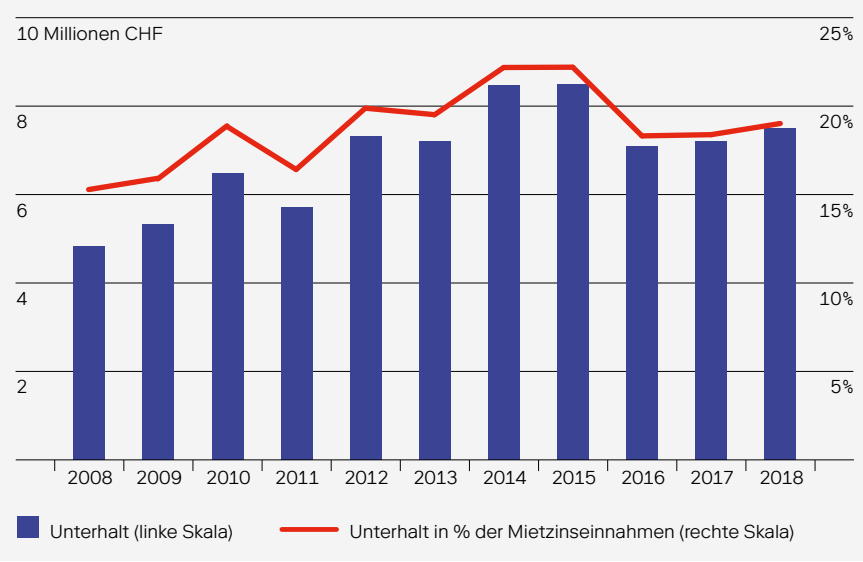
Die gesicherten Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächen sind entsprechend der folgenden Grafik gestaffelt (nach 2032 existieren keine vertraglich gesicherten Mieterträge).

Jahr	Gesicherte Erträge	Soll-Mieten	Anteil
2018	5'092'000	7'052'000	72.21%
2019	5'013'000	7'068'000	70.93%
2020	4'722'000	7'055'000	66.93%
2021	3'421'000	7'020'000	48.73%
2022	2'344'000	7'035'000	33.32%
2023	1'836'000	7'064'000	25.99%
2024	1'588'000	7'089'000	22.40%
2025	1'536'000	7'102'000	21.63%
2026	1'299'000	7'087'000	18.33%
2027	750'000	7'068'000	10.61%
2028	707'000	7'042'000	10.04%
2029	59'000	7'050'000	0.84%
2030	38'000	7'058'000	0.54%
2031	38'000	7'061'000	0.54%
2032	38'000	7'060'000	0.54%

Quelle: Wüest Partner

Aufwendungen

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr total CHF 7'489'548.09 beziehungsweise 18.96% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Darunter fallen unter anderem auch Erneuerungen von Bestandesobjekten, bei denen Grundrissoptimierungen, Energiesenkungsmassnahmen oder Erdbebenertüchtigungsmassnahmen vorgenommen wurden.



Erfolg

Der Gesamterfolg beträgt CHF 34'533'382.92. Nach Berücksichtigung einer Entnahme aus den Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 500'000.– beläuft sich die Höhe des Rückstellungskontos auf CHF 16'170'500.– oder rund 40.9% der Mietzinseinnahmen.

Von der Vereinigung der beiden Fonds Swissinvest und Immovit zum Swissinvest Real Estate Investment Fund (2006) bis Ende Geschäftsjahr 2013/14 betrug die durchschnittliche Ausschüttungsquote 92.6%. Dadurch ist das Konto «Rückstellung für künftige Reparaturen» von CHF 11.7 Mio. (2006) auf CHF 21.4 Mio. (2013) deutlich angewachsen. Diese Rückstellungen sollen wieder reduziert werden (Entnahmen 2014 CHF 2 Mio., 2015 CHF 400'000.–, 2016 CHF 1.1 Mio., 2017 CHF 1.2 Mio., 2018 CHF 500'000.–). Die Ausschüttungsquote steigt dadurch temporär auf über 100%.

Verpflichtungen

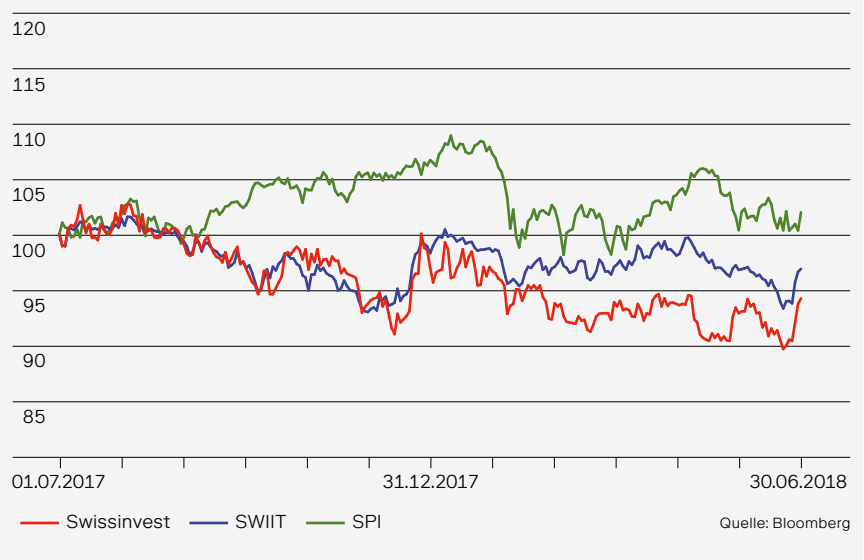
Im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit bestanden am Bilanzstichtag folgende Beschlüsse des Verwaltungsrates über künftige Verpflichtungen:

	Investitions-beschluss	Investiert	Offene Verpflichtungen
Basel, Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	2'365'000	2'230'900	134'100
Basel, Hammer I	21'500'000	646'900	20'853'100
Bassersdorf, Baltenswilerstrasse 28, 30	1'300'000	0	1'300'000
Lausanne, Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	3'600'000	246'200	3'353'800
Le Lignon, Avenue du Lignon 22 und 49	2'919'000	2'416'600	502'400
Renens, Avenue de la Poste 1, 3, 11	1'700'000	925'500	774'500
St. Gallen, Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	4'450'000	4'006'000	444'000
Zürich, Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	3'100'000	772'800	2'327'200
Total Verpflichtungen per 30.06.2018 in CHF	**40'934'000**	**11'244'900**	**29'689'100**

Performance

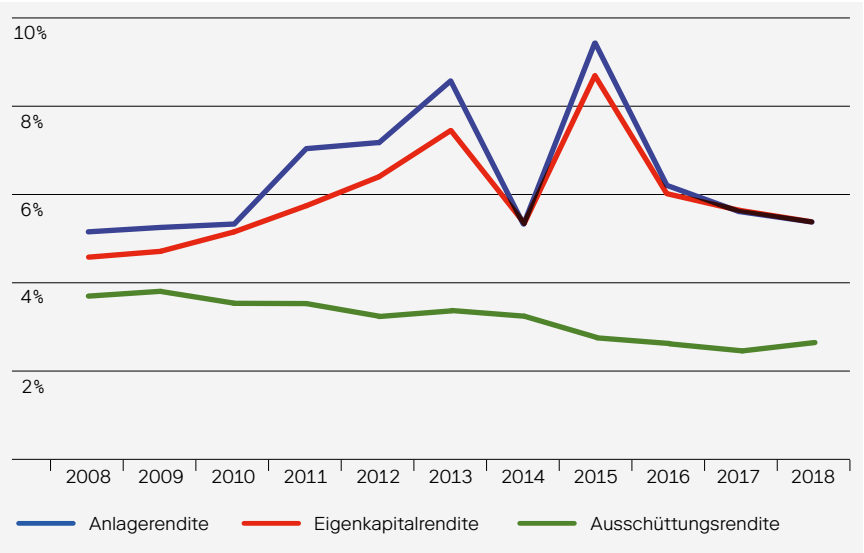
Börsenkurs

Die Performance des Swissinvest beträgt für das Geschäftsjahr 2017/18 -5.79%. Es resultiert eine Underperformance gegenüber dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) von -2.66%. Über die vergangenen 5 Jahre erzielte der Swissinvest unter Berücksichtigung der Ausschüttung eine kumulierte Rendite von 45.7% und gegenüber dem SWIIT eine Mehrrendite von rund 9.6%.



Renditekennzahlen

Aufgrund des zuletzt rückläufigen Börsenkurses nimmt die Ausschüttungsrendite mit 2.62% per 30. Juni 2018 gegenüber dem Vorjahr leicht zu (2.46% per 30. Juni 2017). Die Anlage- und die Eigenkapitalrendite unterliegt einer deutlich grösseren Volatiliät. Diese rührt primär von den Marktwertveränderungen her; die Cashflow-Renditen auf Liegenschaftsebene waren in der Vergangenheit relativ beständig.



Die Grundstücke des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Ivan Anton jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2018.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) vom 23. Juni 2006 (Stand 1. Januar 2016), Art. 64, und die Kollektivanlagenverordnung (KKV) vom 22. November 2006 (Stand 1. Januar 2015), Art. 92, 93 und 94, werden eingehalten. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2018).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse per 30. Juni 2018

Per 30. Juni 2018 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Investment Fund mit 87 Liegenschaften auf CHF 888'018'000 geschätzt, was einer Wertveränderung von +4.2% entspricht (+CHF 35.674 Mio. gegenüber dem Jahr 2017).

Bestandesliegenschaften (Fortführungswerte)
Von den 86 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 14 Liegenschaften abgewertet sowie 72 Liegenschaften aufgewertet.

Die Soll-Erträge sind gegenüber dem Jahr 2017 unverändert (+0.1%). Die Ist-Erträge sind aufgrund gestiegener Leerstände tiefer (-1.0%). Die Marktmieten sind praktisch unverändert (+0.2%). Aufgrund der aktuellen Marktverfassung wurde die Ertragsseite tendenziell zurückhaltend eingeschätzt. Die Wertvermehrung begründet sich hauptsächlich durch den positiven Effekt der Senkung der Diskontierung (-13 Basispunkte). Negative Wertbeiträge ergeben sich insbesondere aus den erhöhten Instandsetzungskosten aufgrund der Alterung der Liegenschaften.

Neuzugänge
Neu wurde in der Berichtsperiode 2017/18 eine Liegenschaft in Zürich mit einem aktuellen Wert von CHF 8.55 Mio. erworben.

Verkäufe
Im Berichtsjahr 2017/18 sind keine Verkäufe im Portfolio zu verzeichnen.

Zürich, 30. Juni 2018

Die Schätzungsexperten

Stefan Meier Ivan Anton

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 1 bis 13) für das am 30. Juni 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Deloitte AG

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 12. September 2018

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2018 [1]

Wohnbauten (fertige Bauten)

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF [2]	Mietzinsausfälle in % [2]	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	7'699'000	11'860'000	510'367	7'702	1.51%	502'665
Aesch	Austrasse 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	3'636'000	166'908	52	0.03%	166'856
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518	12		12	12		11	1		4'112'800	7'010'000	9'213'000	417'262	53'725	12.88%	363'537
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			18	8	1	21			6'002'100	7'996'000	10'000'000	515'936	126'265	24.47%	389'671
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	6'489'000	327'722	130'828	39.92%	196'893
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24		21	3		18			3'312'400	6'184'000	7'428'000	390'508	7'717	1.98%	382'791
Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht			25	5					5'518'000	7'434'000	7'527'000	389'134	25'630	6.59%	363'504
Basel	Habsburgerstrasse 26	282		4	5					25	1'455'600	2'308'000	3'484'000	154'698	2'722	1.76%	151'976
Basel	Hammer I	5'394	11	7	48		18	105	5	1'765	23'906'500	31'130'000	31'950'000	1'752'305	58'999	3.37%	1'693'306
Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	14	2				226	4'742'400	7'016'000	9'426'000	430'392	1'860	0.43%	428'532
Basel	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	4'746'733	3'702'000	7'145'000	282'130	0	0.00%	282'130
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		13	1		2'036'000	3'060'000	4'294'000	195'550	2'740	1.40%	192'810
Bern	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	5'526'800	8'157'000	378'541	3'659	0.97%	374'882
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16		33	15	776	14'363'200	14'160'700	16'440'000	737'113	5'502	0.75%	731'611
Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	8'191'000	10'060'000	508'439	21'682	4.26%	486'758
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42			8'004'417	7'564'000	9'253'000	475'430	11'187	2.35%	464'243
Brugg	Habsburgerstrasse 48, 50c	3'133		5	10	11		35	3		12'348'000	8'479'000	14'420'000	621'252	84'930	13.67%	536'322
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6'609		6	18	18	6	64		180	19'300'000	16'222'000	21'960'000	1'060'166	171'378	16.17%	888'788
Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'092		6	3	6		10			2'334'187	3'159'000	3'705'000	189'725	490	0.26%	189'235
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'800	2'410'000	4'414'000	204'755	-253	-0.12%	205'008
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051				18	3	46	14	390	11'678'700	10'004'100	11'930'000	553'546	16'133	2.91%	537'414
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'442'000	5'170'000	248'880	1'225	0.49%	247'655
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	14'381'910	23'260'000	1'033'527	35	0.00%	1'033'492
Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	2'021			6	6		13			1'811'959	3'182'000	3'092'000	165'989	28'995	17.47%	136'994
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1'282		6	7	3		6		67	946'800	2'704'000	2'572'000	173'883	11'188	6.43%	162'696
Genève	Avenue d'Aïre 24	205			1	15		16			8'995'800	5'857'000	11'650'000	565'636	11'340	2.00%	554'296
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2'208			1	3	15	19		294	21'943'400	19'224'000	24'080'000	1'132'802	25'110	2.22%	1'107'692
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8		44			9'303'600	8'259'100	9'967'000	530'218	15'582	2.94%	514'636
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		57	6		21'506'207	14'576'000	22'180'000	954'454	17'767	1.86%	936'687
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	6'525'000	12'330'000	468'833	666	0.14%	468'167
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5		15	8	271	4'928'500	5'060'000	6'840'000	307'666	3'152	1.02%	304'514
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		13		8	3'791'900	6'400'000	7'958'000	365'602	0	0.00%	365'602
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'085'000	3'097'000	5'261'000	226'826	-1'850	-0.82%	228'676
Laufen	Naustrasse 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	6'475'000	313'263	2'240	0.72%	311'023
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	14	6	5	5	9			6'204'000	7'683'098	14'130'000	595'510	6'772	1.14%	588'738
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3'000			5	27		32			13'595'700	9'815'611	21'310'000	1'032'648	0	0.00%	1'032'648
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'256'500	7'797'000	11'320'000	510'235	1'483	0.29%	508'752
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'516'600	5'888'000	8'830'000	351'250	6'805	1.94%	344'445
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2'854		7	8	7		38	7		5'701'678	5'347'000	6'728'000	378'897	60'613	16.00%	318'284
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	7	3		7		148	3'593'900	4'310'000	7'553'000	315'219	28'575	9.07%	286'644
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'097	3		10	8		6			2'896'700	4'292'000	5'080'000	282'525	31'530	11.16%	250'995
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	8		10'669'915	9'687'000	9'141'000	481'249	19'523	4.06%	461'726
Oberbuchsiten	Bachmatt 535, 536, 537	4'633	2	2	8	14		34			5'552'100	6'394'360	5'970'000	327'555	18'819	5.75%	308'736
Oensingen	Lehnrüttiweg 1, 3	4'161		4	16	8		42	7		9'002'111	8'034'320	7'415'000	428'307	28'604	6.68%	399'703
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'400	6'834'000	11'310'000	484'608	0	0.00%	484'608
Zwischentotal		**125'846**	**86**	**205**	**493**	**353**	**77**	**1'106**	**91**	**4'495**	**330'600'007**	**339'818'999**	**462'413'000**	**21'937'456**	**1'051'119**	**4.79%**	**20'886'337**

[1] Sämtliche Liegenschaften werden gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKK-FINMA bewertet (Bewertungsmodell).
[2] Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietzinsausfälle (= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten

Wohnbauten (fertige Bauten)		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF [2]	Mietzinsausfälle in % [2]	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Übertrag		**125'846**	**86**	**205**	**493**	**353**	**77**	**1'106**	**91**	**4'495**	**330'600'007**	**339'818'999**	**462'413'000**	**21'937'456**	**1'051'119**	**4.79%**	**20'886'337**
Pratteln	Muttenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'773		8	14			16		254	3'201'000	5'503'000	7'931'000	349'019	9'981	2.86%	339'038
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'121'698	8'359'000	389'710	1'205	0.31%	388'505
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		8	2		10			2'098'900	2'812'000	5'013'000	206'292	19'058	9.24%	187'235
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'063'000	247'451	6'240	2.52%	241'211
Rothrist	Galliweg 16, 16a	1'638		5	2	6		15	4		2'917'900	3'103'000	2'640'000	193'874	23'690	12.22%	170'184
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2'650		9	12	6		12	1	109	4'263'900	5'836'400	6'304'000	329'344	5'728	1.74%	323'616
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9	1		3'102'400	2'369'500	3'373'000	173'380	1'480	0.85%	171'900
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6'310		9	27	15	6	56	3	257	14'211'000	13'529'700	18'140'000	799'996	39'223	4.90%	760'773
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		20	2		2'249'898	2'297'200	2'980'000	155'316	1'095	0.71%	154'221
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3'413	4	4	16	8	8	33		11	6'075'000	8'794'500	12'060'000	557'838	2'251	0.40%	555'587
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	6	27	4		24	2		6'835'300	8'610'000	15'430'000	631'857	4'848	0.77%	627'009
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	7'820'000	8'683'000	388'099	2'115	0.54%	385'984
Wetzikon	Hinwilerstrasse 58, 60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	4'540'600	10'850'000	443'763	31'860	7.18%	411'903
Wil	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	4'696'600	5'565'000	344'832	15'507	4.50%	329'325
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	7'629'000	10'600'000	494'195	21'525	4.36%	472'670
Winterthur	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	3'650'000	5'749'000	237'099	1'080	0.46%	236'019
Wohlen	Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18, 18a	3'157		8	19	12		66	1	484	19'350'000	12'795'000	18'640'000	923'422	238'411	25.82%	685'011
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	2'561		5	20	5		20			5'439'600	7'451'387	8'775'000	455'397	0	0.00%	455'397
Zürich	Bristenstrasse 27	877		1	15	2		14			7'320'500	4'825'000	12'050'000	421'514	9'654	2.29%	411'860
Zürich	Regensbergstrasse 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	3'820'000	7'882'000	291'933	300	0.10%	291'633
Zürich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10						39	3'137'400	2'357'500	4'342'000	192'999	4'344	2.25%	188'655
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	326		10							2'874'500	2'305'000	5'762'000	197'959	31'450	15.89%	166'509
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		30		108	3'322'300	5'063'500	9'274'000	377'850	3'118	0.83%	374'733
Total Wohnbauten		**173'913**	**115**	**313**	**730**	**486**	**97**	**1'587**	**118**	**5'802**	**464'977'007**	**468'877'584**	**658'878'000**	**30'740'594**	**1'525'280**	**4.96%**	**29'215'314**
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	7'434'000	7'527'000	389'134	25'630	6.59%	363'504

Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)

Basel	Hardstrasse 143, St. Albanring 210	204			1		2			447	3'498'500	5'218'000	3'619'000	187'305	0	0.00%	187'305
Basel	Mülhauserstrasse 50, Elsässerstrasse 16	282	1			1				1'031	3'900'500	4'980'000	4'138'000	252'510	250	0.10%	252'260
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	8'134'000	15'620'000	761'302	68'600	9.01%	692'702
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	5'087'000	5'013'000	260'713	0	0.00%	260'713
Thun	Marktgasse 18	464			1				1	1'400	6'210'000	8'200'000	8'297'000	423'770	0	0.00%	423'770
Winterthur	Oberfeldstrasse 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'520'100	4'013'000	252'552	0	0.00%	252'552
Zürich	Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	255					2	3	1	385	7'573'400	3'830'000	8'977'000	290'391	28'400	9.78%	261'991
Zürich	Seefeldstrasse 224	575						5	2	2'133	4'966'090	7'930'000	12'730'000	620'929	8'680	1.40%	612'250
Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6'517		8	6	11	2	124	2	6'244	45'048'692	38'640'000	52'620'000	2'298'850	136'444	5.94%	2'162'405
Zürich	Weinbergstrasse 72	521		1	2					558	8'366'000	3'614'900	8'546'000	83'835	0	0.00%	83'835
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		**11'242**	**4**	**9**	**12**	**16**	**8**	**158**	**6**	**15'312**	**97'530'682**	**92'154'000**	**123'573'000**	**5'432'157**	**242'374**	**4.46%**	**5'189'783**

[2] Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietzinsausfälle (= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten

Gemischte Bauten (fertige Bauten)		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2 - und 2½-Zimmer-Wohnungen	3 - und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF [2]	Mietzinsausfälle in % [2]	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Bern	Rehhagstrasse 2	781		6	3	3		17		310	4'640'000	4'040'000	6'140'000	279'378	13'391	4.79%	265'987
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	4'496	10	16	19	9		46	3	1'046	11'598'700	14'311'000	19'710'000	910'569	26'595	2.92%	883'974
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	7'434'000	12'660'000	570'477	6'875	1.21%	563'602
Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146; Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	22	4	1'441	5'931'000	19'500'000	7'201'000	433'492	24'095	5.56%	409'397
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	12'660'000	9'625'000	551'764	47'534	8.61%	504'230
Renens	Avenue de la Poste 1, 3, 11; Stockwerkeigentum	2'836	11			9		37	7	1'784	9'356'800	16'368'600	11'010'000	749'912	17'863	2.38%	732'049
Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4'946		2	12	10		52	1	3'115	21'157'100	19'031'000	27'250'000	1'249'335	25'465	2.04%	1'223'870
Zug	Poststrasse 13	255	2	4	3			1	2	492	6'408'900	3'732'000	6'897'000	306'953	2'340	0.76%	304'613
Zürich	Bederstrasse 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	3'964'000	5'074'000	205'483	2'905	1.41%	202'578
Total gemischte Bauten		**21'066**	**23**	**34**	**64**	**35**	**10**	**302**	**17**	**10'114**	**84'271'100**	**101'040'600**	**105'567'000**	**5'257'362**	**167'063**	**3.18%**	**5'090'300**
	davon im Stockwerkeigentum	5'824			5	10	5	59		3'225	15'287'800	35'868'600	18'211'000	1'183'404	41'958	3.55%	1'141'446

Bauland, angefangene Bauten

Total Bauland, angefangene Bauten		**0**									**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Total Grundstücksverzeichnis

Fertige Bauten	Wohnbauten	173'913	115	313	730	486	97	1'587	118	5'802	464'977'007	468'877'584	658'878'000	30'740'594	1'525'280	4.96%	29'215'314
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	11'242	4	9	12	16	8	158	6	15'312	97'530'682	92'154'000	123'573'000	5'432'157	242'374	4.46%	5'189'783
	Gemischte Bauten	21'066	23	34	64	35	10	302	17	10'114	84'271'100	101'040'600	105'567'000	5'257'362	167'063	3.18%	5'090'300
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		0									0	0	0	0	0	0	0
Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		**206'221**	**142**	**356**	**806**	**537**	**115**	**2'047**	**141**	**31'228**	**646'778'789**	**662'072'184**	**888'018'000**	**41'430'114**	**1'934'717**	**4.67%**	**39'495'397**

[2] Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietzinsausfälle (= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe	Zürich, Weinbergstrasse 72	per 23. Februar 2018
Verkäufe	Keine	

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch