Swissinvest
Real Estate Investment Fund

Rapport annuel
2019/20

30 juin 2020

Sommaire

Organisation	**2**
Indices	**3**
Rapport de la direction du fonds	**4–11**
Compte de fortune au 30 juin	**12**
Compte de résultats du 1er juillet au 30 juin	**13**
Avances à terme fixe / Hypothèques à taux fixe	**14**
Autres informations et communications	**15–17**
Liste des immeubles	**18–23**
Rapport des experts chargés des estimations	**24–25**
Rapport succinct de l'organe de révision	**26**

Les informations et explications générales sur le fonds de placements immobiliers Swissinvest Real Estate Investment Fund (Swissinvest) se trouvent dans le prospectus avec contrat de fonds intégré. La présente publication et d'autres peuvent être téléchargées en tout temps auprès de Pensimo Fondsleitung AG, Zurich, téléphone +41 43 255 21 00 ou via www.pensimo.ch sous forme de fichier PDF.

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 Richard Hunziker, Saint-Gall, vice-président jusqu'au 27 mai 2020 Othmar Stöckli, Zoug, vice-président depuis le 27 mai 2020 (ancien membre) Andi Hoppler, Zurich Roman von Ah, Zurich
Comité de direction	Michel Schneider, président du comité de direction, Zurich Martin Plüss, membre du comité de direction, Wallisellen
Gestionnaire de fonds et de portefeuille	Dominik Schmid, Zurich
Banque dépositaire	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zurich
Experts chargés des estimations	Ivan Anton, Wüest Partner AG, Zurich Stefan Meier, Wüest Partner AG, Zurich
Organe de révision	Deloitte AG, Zurich
Délégation de tâches partielles	La gérance des immeubles est déléguée aux sociétés suivantes: – 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 Zürich AG, Zurich Ces entreprises se distinguent par leur 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 ressorts 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, licencié en droit, HSG, LL.M est désigné comme responsable de mandat, et Maître Nicolas Keller, licencié en droit, LL.M, 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 mandat entre la direction du fonds et schochauer ag.

Données de référence, exercice		30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Nombre de parts en circulation		4 845 438	4 845 438	4 845 438
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) [1]	CHF	144.18	139.96	134.67
Prix de rachat par part	CHF	141.00	137.00	132.00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	197.00	179.90	190.00
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	149.10	153.00	161.00
Dernier cours boursier à la date de référence 30.06.	CHF	182.40	179.10	169.90
Agio [2]		26,51 %	27,97 %	26,16 %
Compte de fortune				
Fortune totale du fonds		1 029 964 421	916 030 338	889 455 722
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 026 989 000	912 988 000	888 018 000
Coefficient d'endettement en % de la valeur marchande [2] [3]		22,43 %	15,87 %	16,93 %
Fortune nette du fonds	CHF	698 591 317	678 148 427	652 555 310
Compte de résultats				
Loyers	CHF	41 437 233	39 741 557	39 495 397
Résultat net	CHF	22 961 189	21 777 614	21 594 883
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	5 956 351	5 987 052	7 489 548
Quote-part de perte sur loyer [2]		4,09 %	4,24 %	4,67 %
Rendement, performance [2]				
Distribution par part	CHF	4.55	4.45	4.45
Rendement sur distribution		2,49 %	2,48 %	2,62 %
Coefficient de distribution		96,02 %	99,01 %	102,22 %
Rendement sur fonds propres (RDI)		6,19 %	7,24 %	5,39 %
Rendement du capital investi (ROIC)		4,41 %	5,48 %	4,15 %
Rendement de placement		6,43 %	7,44 %	5,38 %
Performance exercice [4] [5]		4,29 %	8,34 %	-5,79 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		71,99 %	71,15 %	73,27 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV)		0,59 %	0,64 %	0,62 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (MV)		0,66 %	0,71 %	0,64 %

[1] Commissions exclusives.

[2] Indices selon information spécialisée de la SFAMA du 13.09.2016:
- agio: différence positive entre cours boursier et valeur nette d'inventaire en % de la valeur nette d'inventaire;
- coefficient d'endettement: fonds empruntés pour le financement en % de la valeur vénale des immeubles;
- quote-part de perte sur loyer: pertes sur loyer en % des loyers nets prévisionnels;
- rendement sur distribution: dernier montant brut distribué par part en % du cours boursier (à la fin de l'exercice);
- quote-part de distribution: montant total des rendements distribués en % du rendement net, corrigé des provisions pour réparations futures;
- rendement sur fonds propres (RDI): résultat global en % de la fortune nette du fonds au début de la période de référence;
- rendement du capital investi (ROIC): résultat global corrigé plus charge d'intérêts en % de la fortune totale du fonds moyenne;
- rendement de placement: modification de la valeur nette d'inventaire des parts dans l'hypothèse où le montant brut des distributions du rendement et/ou du gain de cours est réinvesti immédiatement et sans déductions dans le fonds à la valeur nette d'inventaire des parts;
- performance: rendement global par part (distribution et gain de cours) en % du cours boursier au début de la période de référence;
- marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT): bénéfice d'exploitation en % des revenus locatifs nets;
- quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV): charges d'exploitation du fonds en % de la fortune totale du fonds moyenne;
- quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (MV): charges d'exploitation du fonds en % de la valeur marchande moyenne.

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

[4] La performance de l'année civile 2020 s'élève à 19,09 %, pour 2019 -7,26 % et pour 2018 2,94 %.

[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
41,44 millions

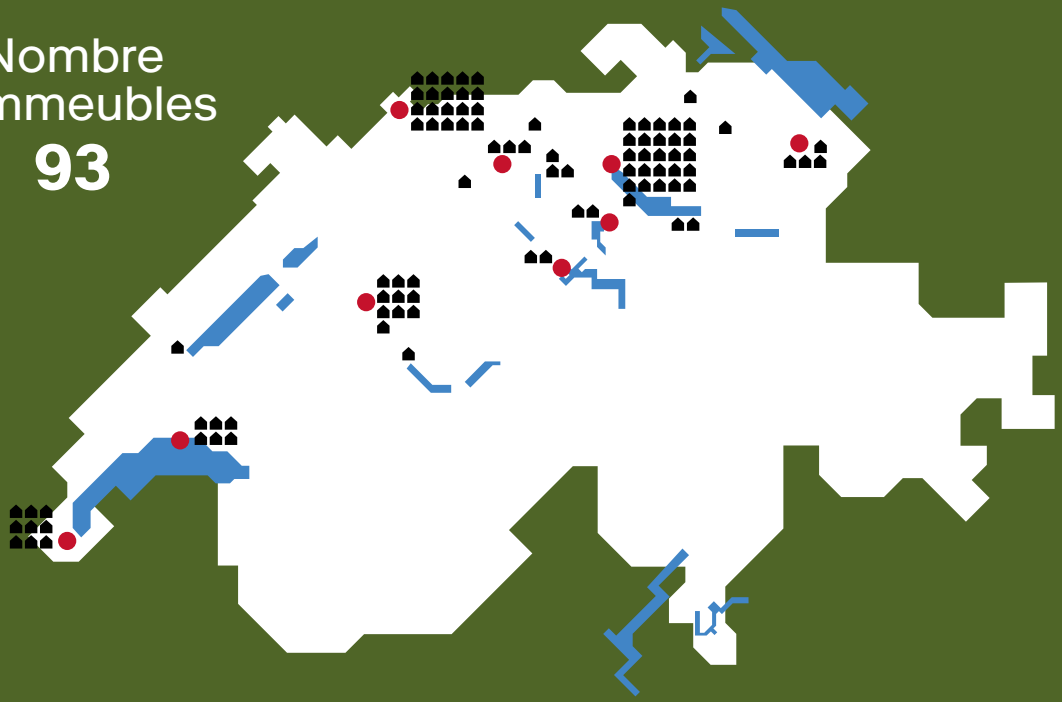
Valeur marchande
1,03 milliard

Distribution
4,55

Rendement de placement
6,43 %

Taux de vacance
4,09 %

Nombre d'immeubles
93



Évolution du fonds

Activité d'investissement

L'exercice écoulé, huit immeubles d'une valeur marchande de CHF 81,17 millions ont pu être acquis. Trois des immeubles se trouvent dans la ville de Genève, les cinq autres dans la ville de Berne, respectivement dans sa commune voisine Köniz-Liebefeld. Sur les revenus locatifs dus de tout juste CHF 3 millions au total, plus de 85 % proviennent de l'usage d'habitation.

En outre, la première étape de la rénovation totale de l'immeuble Hammer 1 à Bâle a pu être achevée. L'immeuble Kirchgasse 1, 1a à Frenkendorf a également été rénové. Mis à part deux appartements, l'immeuble est à nouveau entièrement loué. Au total, des investissements de CHF 11,95 millions ont été réalisés dans les immeubles du portefeuille.

Durabilité

Nous sommes convaincus qu'une création de valeur rentable à long terme dépend de l'intégration réussie de prestations économiques, sociales et écologiques. Nos principes en matière de durabilité sont ancrés dans la Corporate Responsibility Policy du groupe Pensimo et sont observés dans l'ensemble de nos activités: que ce soit dans la gérance, la composition des organes, le choix de nos collaborateurs, la formulation des critères d'investissement, les relations avec les locataires, les acquisitions, les nouvelles constructions et les développements, ou les rénovations et la gestion de notre portefeuille.

Nos efforts en matière de durabilité se concentrent notamment sur la décarbonisation du portefeuille. Selon les estimations actuelles, le parc immobilier suisse répond d'environ un tiers des émissions de CO_2 et de 40 % de la consommation d'énergie intérieure. Le groupe Pensimo s'estime responsable de fournir une contribution substantielle aux objectifs climatiques ambitionnés par la Suisse. Nous considérons les mesures de décarbonisation de notre portefeuille immobilier comme un important pilier de notre maintien de la valeur à long terme.

C'est pourquoi depuis 2017 les valeurs effectives de consommation de tous les bâtiments du groupe Pensimo sont systématiquement saisies et dépouillées. Sur cette base, le groupe Pensimo a défini une courbe de réduction du CO_2 avec une valeur cible de 10 à 16,6 kg de CO_2/m^2 d'ici à 2050, qui sera vérifiée périodiquement et le cas échéant adaptée. Les valeurs actuelles du portefeuille de Swissinvest montrent l'image suivante:

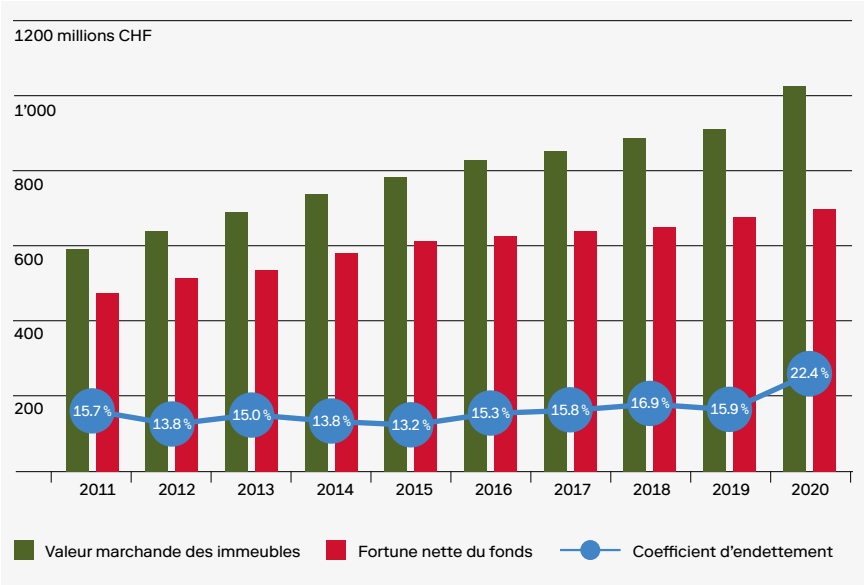
– consommation d'énergie fossile (en kWh/m^2 de surface de référence énergétique):	117,7;
– émissions de CO_2 (en kg/m^2 de surface de référence énergétique):	26,5;
– part production thermique avec énergie renouvelable:	6,8 %.

Mesures:
La réduction à moyen terme des chauffages au mazout et à gaz, respectivement de leur substitution par des systèmes avec des sources d'énergie renouvelables est au centre du développement du portefeuille. En 2018, un programme d'optimisation de l'exploitation a été lancé, qui se base sur un contrôle de chauffage dit «prédictif». Celui-ci analyse chaque heure les prévisions météorologiques, tout en informant le contrôle de chauffage si la puissance thermique peut être réduite (ou doit être augmentée). Avec l'infrastructure utilisée dans ce projet, les données de consommation effectives seront à l'avenir également saisies directement à la source.

Compte de fortune

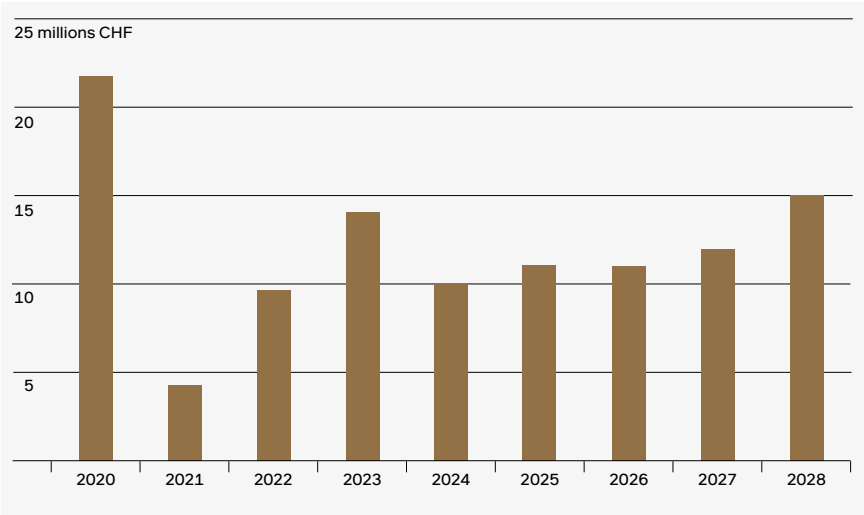
Valeurs marchandes et fortune nette du fonds

La somme des valeurs marchandes du portefeuille (immeubles du portefeuille) a augmenté dans la période du 1er juillet 2019 (CHF 912 988 000) au 30 juin 2020 (CHF 1 026 989 000) de 12,5 %, se situant ainsi pour la première fois dans l'histoire de Swissinvest au-dessus de la limite de CHF 1 milliard. L'accroissement est dû d'une part à diverses acquisitions, d'autre part à l'activité de rénovation ainsi qu'à des effets de réévaluation positifs dans l'ensemble. Le taux d'escompte réel moyen pondéré par le marché s'élève à 3,03 % (année précédente: 3,22 %). Les taux d'escompte fixés individuellement par immeuble se situent entre 2,5 % et 3,4 % (année précédente: 2,6 % et 3,6 %).
La valeur d'inventaire d'une part s'est accrue durant la période de référence à raison de 3,01 %, de CHF 139.96 à CHF 144.18. Cela correspond à une fortune nette du fonds de CHF 698 591 317.



Coefficient d'endettement

À la fin de l'exercice, l'endettement hypothécaire s'élevait à CHF 230 400 000, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 22,43 %. Un peu plus de la moitié des fonds étrangers se compose d'avances à terme fixe (CHF 121,9 millions ou 53 %). Le reste est composé d'hypothèques à taux fixe (CHF 108,5 millions ou 47 %), dont l'échéance est la suivante:



Les charges d'intérêts hypothécaires s'élevaient à environ CHF 1,53 millions. Le taux d'intérêt moyen a pu être baissé avec effet au 30 juin 2020 à 0,64 % (année précédente: 0,97 %) ,et la duré résiduelle moyenne pondérée s'élève à tout juste un an et onze mois.

Compte de résultats

Produits

L'exercice clôturé, le rendement global s'élevait en 2019/20 à CHF 42 127 549. Les revenus locatifs ont pu être augmentés de quelque CHF 1,7 millions, à CHF 41 437 233. Cet accroissement est dû principalement à diverses acquisitions. En comparaison avec l'année dernière, le rendement net a grimpé de 5,43 % et s'élève à CHF 22 961 189, un prélèvement ayant été effectué sur les provisions pour réparations futures. Le rendement brut (revenus locatifs dus / valeurs marchandes des immeubles) s'élève à 4,21 %.

Le quote-part de perte sur loyer a pu être réduit à 4,09 % des revenus locatifs nets dus (année précédente: 4,24 %). En raison de la pandémie du Covid-19, des réductions de loyer à hauteur de CHF 140 000 ont été accordées.

Charges

CHF 5 956 351 ont été utilisés l'exercice écoulé pour l'entretien et les réparations ordinaires ainsi que l'entretien extraordinaire, à savoir 14,37 % des revenus locatifs.

Résultat et distribution

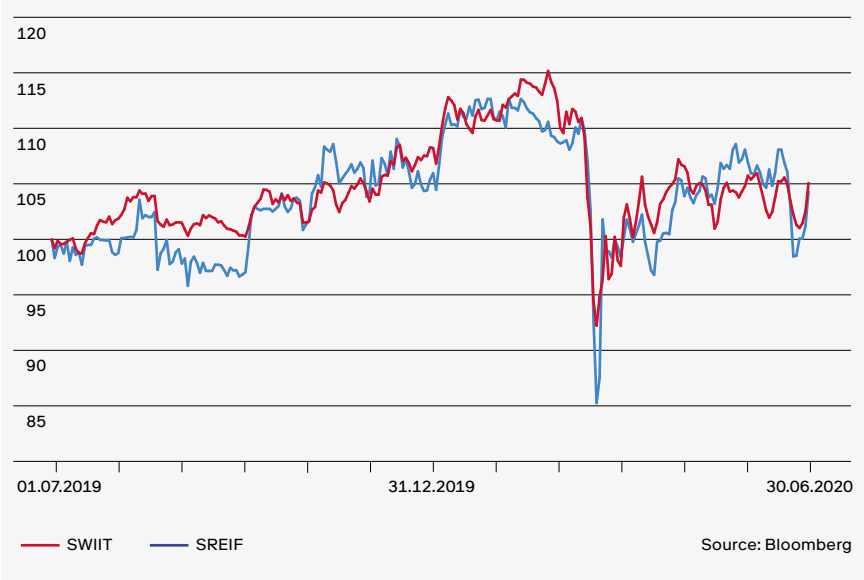
Le résultat global s'élève à CHF 42 005 089, alors que le compte de provisions demeure inchangé à CHF 16 170 000.

En raison des acquisitions et du revenu locatif durablement accru, la distribution est prudemment augmentée par rapport à l'année précédente de CHF 0.10 et s'élève désormais à CHF 4.55 (brut, par part).

Performance

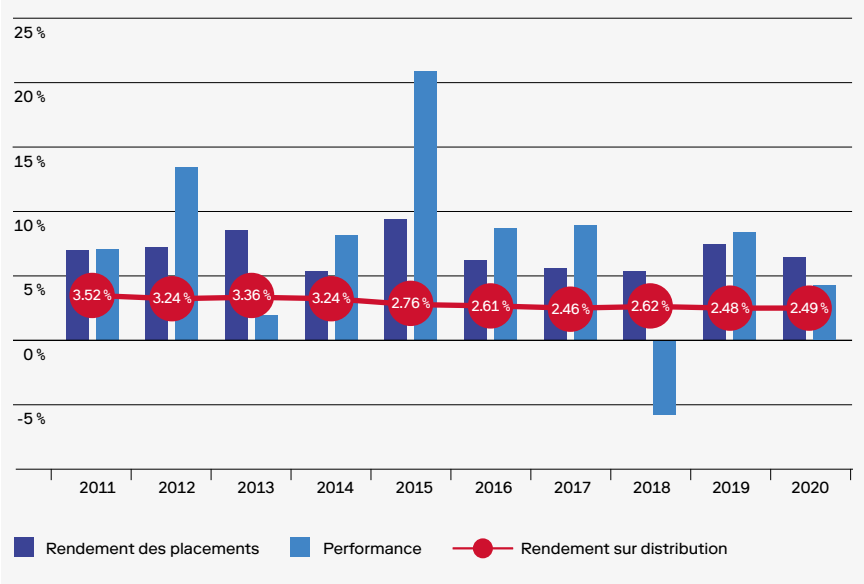
Cours boursier

La performance de Swissinvest s'élève pour l'exercice 2019/20 à 4,29 %. Elle est ainsi légèrement inférieure à l'indice des fonds immobiliers SWIIT (Total Return Index) pour la même période (5,07 %).



Indices de rendement

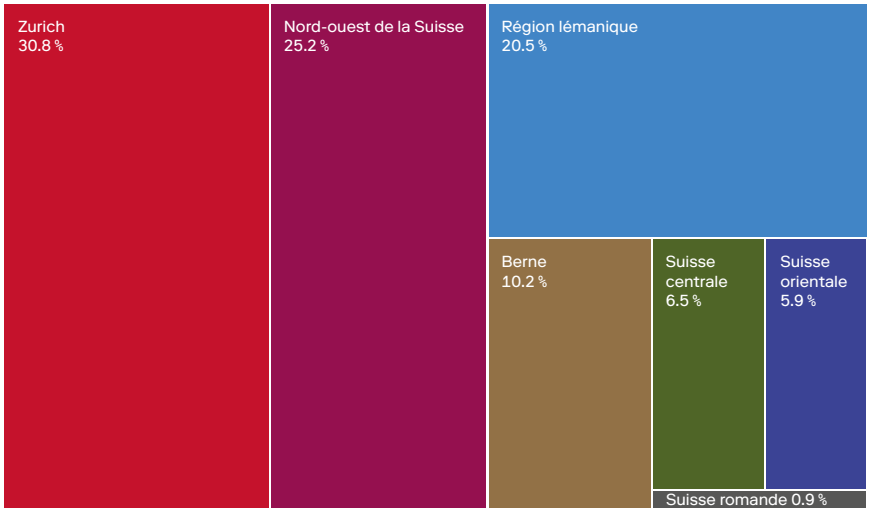
Le rendement de placement au 30 juin 2020 s'élève à 6,43 % (année précédente: 7,44 %). Avec 2,49 %, le rendement sur distribution se situe au niveau de l'année précédente (2,48 %).



Informations sur le portefeuille

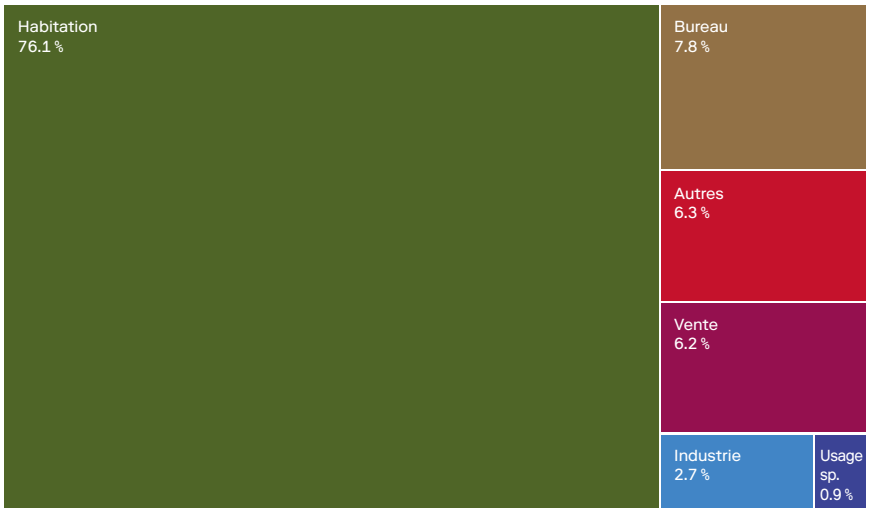
Allocation géographique

L'allocation du portefeuille est concentrée sur les zones de marché Zurich avec 30,8 % (année précédente: 33.8 %), nord-ouest de la Suisse avec 25,2 % (année précédente: 26,4 %) et région lémanique avec 20,5 % (18,9 %). 80,8 % des immeubles se trouvent dans les grandes villes ou les communes de leurs agglomérations. 11,6 % sont situés dans des villes moyennes ou les communes de leurs agglomérations.
Les 7,6 % restants se trouvent dans des petites villes et des communes de pendulaires.



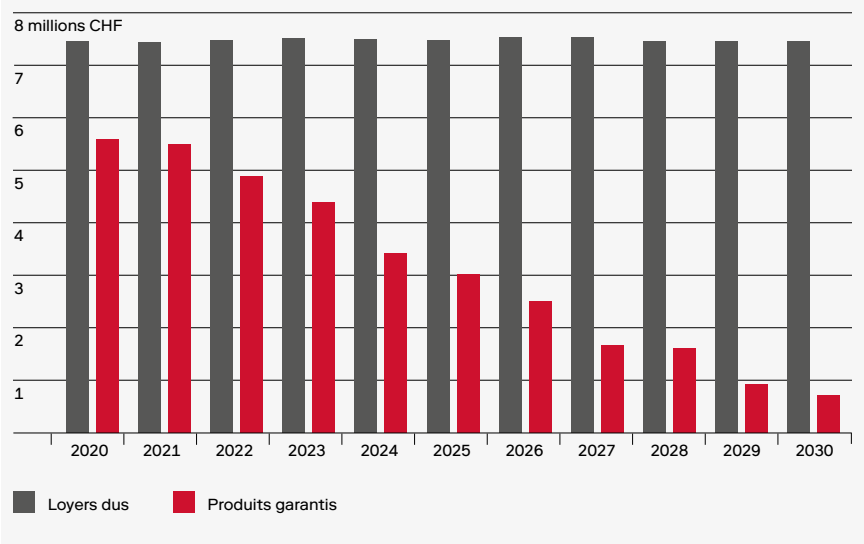
Structure du revenu

76,1 % (année précédente: 75,4 %) des revenus locatifs proviennent de logements, 7,8 % (année précédente: 8,1 %) de bureaux et 6,2 % (année précédente: 6,6 %) de surfaces de vente. Le reste correspond aux utilisations industrielles et autres (base: revenus locatifs dus au 30 juin 2020).

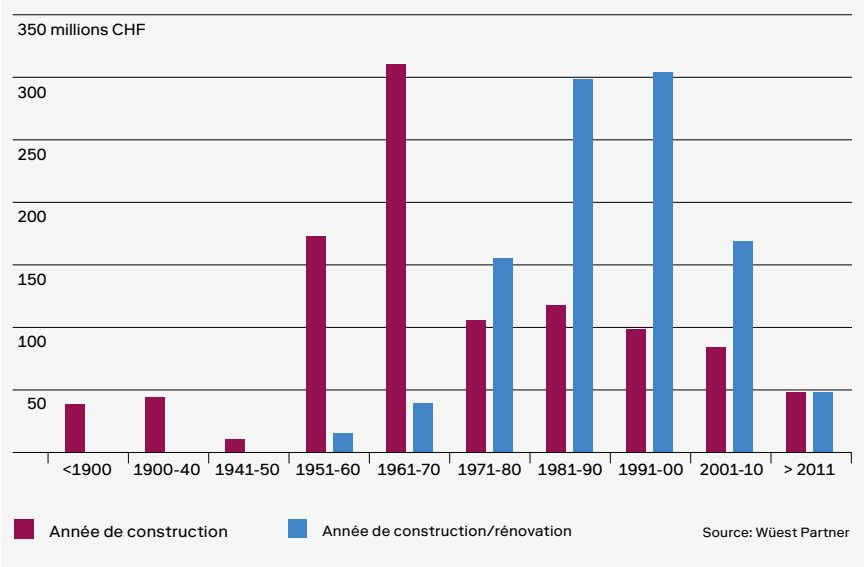


Immeubles vacants
Au 30 juin 2020, le taux de vacance s'élève à 3,9 %. 69,1 % des immeubles vacants sont attribués à l'usage d'habitation, et 15,4 % aux places de stationnement non louées. Les surfaces de bureaux et de vente représentent 5,3 %, respectivement 4,5 % des vacances. Le reste correspond aux utilisations industrielles 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 8,8 ans et pour les bureaux à 2,4 ans.

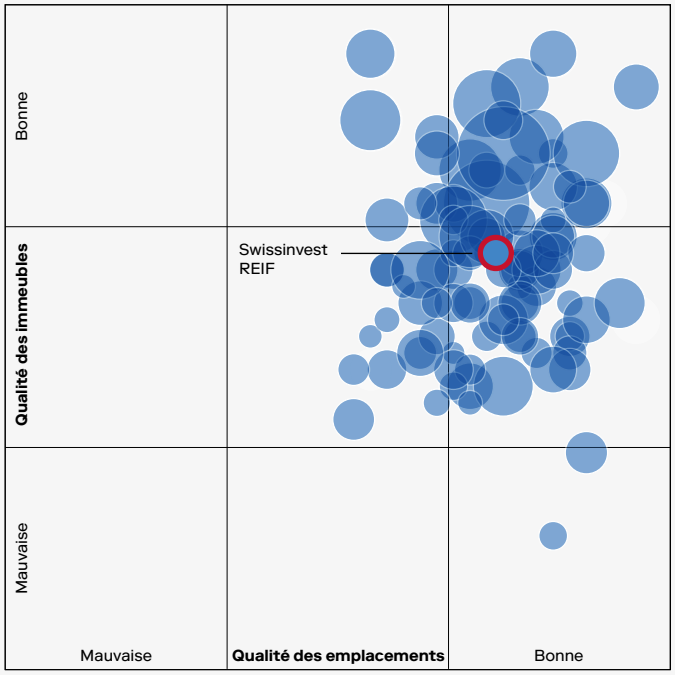


Structure des objets
Afin d'augmenter durablement la substance disponible et la productivité, le portefeuille de Swissinvest est assaini et rénové en permanence. Aujourd'hui, 79,6 % du portefeuille (base: valeurs marchandes des immeubles) une année de construction déterminante sur le plan économique antérieure à 1981.



Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)
Sur les 93 immeubles, 82, totalisant une valeur marchande de CHF 920,6 millions au 30 juin 2020, disposent d'un CECB. 34 de ceux-ci, respectivement 51,1 % 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 18 immeubles, respectivement 31,9 % des valeurs marchandes qui disposent d'une classification de C ou meilleure.

Qualité du portefeuille
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 4,5 points pour l'ensemble du portefeuille (année précédente: 4,5 points). 22 immeubles (resp. 35,1 % des valeurs marchandes) se trouvent dans le quadrant supérieur à droite (année précédente: 36,0 %). 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 2020 3,8 points au bas mot (année précédente: 3,8 points).



Taille des points = valeur des immeubles

Source: Wüest Partner

	2020 Valeur marchande CHF	2019 Valeur marchande CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	743 956.37	977 820.57
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	765 398 000.00	671 882 000.00
Immeubles à usage commercial	142 716 000.00	145 344 000.00
Immeubles à usage mixte	118 875 000.00	95 762 000.00
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	**1 026 989 000.00**	**912 988 000.00**
Autres actifs	2 231 464.36	2 064 517.45
Fortune totale du fonds	**1 029 964 420.73**	**916 030 338.02**
Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	147 800 000.00	67 900 000.00
Autres engagements à court terme	5 287 136.43	1 940 090.45
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	82 600 000.00	77 000 000.00
Autres engagements à long terme	5 448 967.61	5 509 820.20
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**788 828 316.69**	**763 680 427.37**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	90 237 000.00	85 532 000.00
Fortune nette du fonds	**698 591 316.69**	**678 148 427.37**
Nombre de parts en circulation	**2020**	**2019**
État au 1er juillet	4 845 438	4 845 438
Dépenses	0	0
Rachats	0	0
État au 30 juin	4 845 438	4 845 438
Valeur d'inventaire par part avant distribution	144.18	139.96
Distribution	4.55	4.45
Valeur d'inventaire par part après distribution	139.63	135.51
Informations sur le bilan et les parts résiliées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	6 267 500.00	6 267 500.00
Montant du compte de provisions pour réparations futures	16 170 500.00	16 170 500.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0.00	0.00
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	678 148 427.37	652 555 309.90
Versements de dividendes	-21 562 199.18	-21 562 199.02
Solde des mouvements de parts hormis le rachat des produits courants lors de l'émission et du versement des produits courantes lors du rachat de parts	0.00	0.00
Résultat total	42 005 088.50	47 276 816.49
Modification du compte d'amortissement et de provisions	0.00	-121 500.00
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	698 591 316.69	678 148 427.37

Comparaison pluriannuelle	**2019/20**	**2018/19**	**2017/18**	**2016/17**
Fortune nette du fonds	698 591 316.69	678 148 427.37	652 555 309.90	640 568 669.88
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	144.18	139.96	134.67	132.20

	2019/2020 CHF	2018/2019 CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	0.00
Loyers (rendements bruts)	41 437 232.82	39 741 556.83
Intérêts intercalaires activés	64 146.40	8 591.50
Autres produits	626 170.17	747 481.97
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total produits (dont à déduire)	**42 127 549.39**	**40 497 630.30**
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-1 534 059.70	-1 449 572.10
Autres intérêts passifs	-14 247.04	-10 906.89
Entretien ordinaire et réparations	-3 731 417.92	-3 845 972.51
Entretien extraordinaire	-2 224 932.77	-2 141 079.66
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-1 334 428.74	-1 280 460.05
Charges administratives	-393 067.16	-305 308.50
Impôts et redevances:		
Impôts fonciers	-451 397.65	-417 786.15
Impôts sur le bénéfice et le capital	-3 610 735.00	-3 584 514.10
Frais d'estimation et d'audit	-166 655.05	-146 552.80
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	0.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-3 664 121.35	-3 557 822.80
à la banque dépositaire	-320 610.60	-311 309.50
aux gestionnaires de biens immobiliers	-1 595 514.30	-1 526 006.80
Autres charges	-125 173.61	-142 724.70
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total charges	**-19 166 360.89**	**-18 720 016.56**
Résultat net	**22 961 188.50**	**21 777 613.74**
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	-1 056 908.00
Résultat réalisé	**22 961 188.50**	**20 720 705.74**
Gains et pertes en capitaux non réalisés	23 748 900.00	31 525 110.75
Modification impôts de liquidation	-4 705 000.00	-4 969 000.00
Résultat total	**42 005 088.50**	**47 276 816.49**
Utilisation du résultat		
Résultat net de l'exercice comptable	22 961 188.50	21 777 613.74
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à la distribution	0.00	0.00
Gains en capitaux d'exercices comptables antérieurs destinés à la distribution	0.00	0.00
Report de l'exercice précédent	262 158.86	46 744.22
Résultat disponible pour la distribution	**23 223 347.36**	**21 824 357.96**
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	22 046 742.90	21 562 199.10
Résultat prévu pour être réinvesti	0.00	0.00
Report sur le nouvel exercice	1 176 604.46	262 158.86

Terme	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.06.2019 [1]	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.06.2020
01.10.2014-30.09.2019	0,90 %	3 000 000		3 000 000	0
30.04.2014-30.04.2020	1,64 %	20 000 000		20 000 000	0
15.06.2020-15.07.2020	0,35 %	23 800 000	43 600 000		67 400 000
30.06.2020-31.07.2020	0,35 %	21 100 000	33 400 000		54 500 000
31.08.2010-31.08.2020	2,02 %	10 000 000			10 000 000
01.01.2020-31.10.2020	0,95 %	0	700 000		700 000
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
01.01.2020-28.02.2021	0,85 %	0	2 000 000		2 000 000
01.01.2020-28.02.2021	1,15 %	0	2 200 000		2 200 000
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**88 900 000**	**81 900 000**	**23 000 000**	**147 800 000**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance d'un à cinq ans					
28.04.2014-28.04.2022	1,98 %	8 000 000			8 000 000
01.01.2020-31.10.2022	1,35 %	0	1 600 000		1 600 000
31.08.2015-31.08.2023	1,45 %	8 000 000			8 000 000
15.06.2018-31.08.2023	0,85 %	6 000 000			6 000 000
30.04.2020-30.04.2024	0,42 %	0	5 000 000		5 000 000
30.09.2019-30.09.2024	0,65 %	0	5 000 000		5 000 000
31.01.2019-31.01.2025	0,50 %	11 000 000			11 000 000
		33 000 000	11 600 000	0	44 600 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance de plus de cinq ans					
31.01.2019-02.02.2026	0,55 %	11 000 000			11 000 000
31.01.2019-01.02.2027	0,60 %	12 000 000			12 000 000
30.04.2020-30.04.2028	0,59 %	0	15 000 000		15 000 000
		23 000 000	15 000 000	0	38 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**56 000 000**	**26 600 000**	**0**	**82 600 000**
Total hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**144 900 000**	**108 500 000**	**23 000 000**	**230 400 000**

[1] Les crédits dont le terme commence après le 30.06.2019 sont réputées avances à terme fixe qui ont été roulées.

Distribution

La distribution s'élève à CHF 4.55 (brut, par part). Le vendredi 30 octobre 2020, le coupon n° 20 sera versé:

CHF	4.55	brut
CHF	1.60	35 % Impôt anticipé
CHF	2.95	net par part

Les détenteurs de parts domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement total ou partiel de l'impôt anticipé fédéral dans le cadre d'une éventuelle convention de double imposition conclue entre la Suisse et leur pays de domicile.

Banque dépositaire, agent payeur

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zurich

Obligations

En relation avec les activités d'investissement, il existait à la date du bilan des décisions du conseil d'administration sur des obligations à hauteur de CHF 13,30 millions.

Principaux locataires

À la date de référence du 30 juin 2020, aucun locataire n'a généré plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds immobilier (Coop: 4,28 %).

Transactions avec proches

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

Rémunérations

Les rémunérations mentionnées aux § 18 et § 19 du contrat du fonds sont des taux maximums. Au cours de l'exercice 2019/20, les rémunérations ci-après 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 d'immeubles	0.55%	2.00%
construction de bâtiments, rénovations et transformations	2.07%	3.00%
vente d'immeubles	–	2.00%
Banque dépositaire		
surveillance de la direction du fonds [1]	0.25‰	0.50‰
dépôt des titres et des cédules hypothécaires non gagées et trafic des paiements [1]	0.10‰	0.50‰
Sociétés de gestion		
indemnité pour la gérance des différents immeubles [2]	3.69%	5.00%

[1] de la fortune totale du fonds
[2] des revenus locatifs annuels bruts

Sociétés immobilières

Le capital-actions des trois sociétés immobilières ci-après est à 100 % la propriété du fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Investment Fund:
– Bellerive-Immobilien AG, Zurich;
– Swissinvest Immobilien AG, Zurich;
– Egelberg Immobilien AG, Berne.

Calcul valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, déduction faite des éventuels engagements et des impôts latents probablement dus lors de la liquidation de la fortune du fonds, divisée par le nombre de parts se trouvant en circulation.

Principes d'évaluation

Selon les art. 64 et 88 al. 2 LPCC, les art. 92 et 93 OPCC et les directives de la SFAMA concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts 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.

Méthode d'évaluation

Les immeubles sont évalués selon la méthode DCF (*discounted cash flow*). Le rapport des experts chargés des estimations contiennent des détails y relatifs. Les autres actifs sont portés au bilan à leur valeur nominale, respectivement à leur prix de coût.

Émission

Au cours de l'exercice 2019/20, aucune émission de nouvelles parts n'a eu lieu.

Conseil d'administration

M. Richard Hunziker s'est démis de ses fonctions de vice-président du conseil d'administration de Pensimo Fondsleitung AG. À l'assemblée générale du 27 mai 2020, Othmar Stöckli, autrefois membre, a été élu nouveau vice-président de Pensimo Fondsleitung AG.

Covid-19

Situation initiale
Le 16 mars 2020, le Conseil fédéral a, en raison du nouveau coronavirus, déclaré la «situation extraordinaire». Peu de temps après, le groupe Pensimo a décidé d'accorder également dans certains cas, en sus des délais de paiement, des exonérations de loyers. Ceci notamment pour les petites et moyennes entreprises directement concernées par les mesures décidées par le Conseil fédéral.

Situation à la clôture de l'exercice
Au 30 juin 2020, 52 demandes ont été reçues. Celles-ci portent soit sur des délais de paiement, soit sur des réductions des loyers, soit sur les deux. Ces demandes portent sur un montant total de loyers de CHF 2,82 millions par an, qui correspond à 6,53 % du revenu locatif dû de l'exercice écoulé. Sur les 52 demandes, 42 représentant des loyers annuels de CHF 1,85 millions ont pu être conclues par la signature d'un accord correspondant jusqu'au 30 juin 2020. Pour quatre autres demandes représentant CHF 0,62 million, un accord a été rédigé, mais pas encore signé. Pour les autres demandes, on s'efforce de parvenir à une conclusion prochaine.

Jusqu'au 30 juin 2020, des exonérations de loyers dues à la pandémie ont été octroyées à hauteur de CHF 138 290. D'autre part, des loyers d'un montant total de CHF 123 832 ont été assortis d'un délai de paiement et doivent être acquittés d'ici au 31 décembre 2020.

Du côté des évaluations, l'on a tenté de refléter les conséquences de la crise de manière aussi réaliste que possible. Il y a eu d'une part des vacances plus longues lors de remises en location ainsi que des taux de vacance initiaux généralement plus élevés, et d'autre part des réductions des potentiels de loyers pour les surfaces commerciales concernées. Grâce à la composition équilibrée d'un portefeuille focalisé sur l'usage d'habitation, l'effet sur les évaluations peut être considéré comme négligeable.

Loi Covid-19 sur les loyers commerciaux
Au moment de la rédaction du présent rapport, la loi fédérale sur les loyers et fermages pendant les fermetures d'établissements et les restrictions visant à lutter contre le coronavirus (loi Covid-19 sur les loyers commerciaux) était en phase de consultation. Celle-ci prévoit que les locataires concernés ne doivent payer durant la fermeture que 40 % du loyer net dû pour autant que le loyer ne dépasse pas CHF 20 000 par mois. Outre les entreprises effectivement fermées, sont également concernés les établissements de santé qui ont dû restreindre leur activité. La loi aurait des effets rétroactifs, mais n'affecterait pas les accords déjà passés.

La direction du fonds a déjà conclu des accords avec toutes les entreprises directement touchées, et a octroyé des réductions de loyer à titre facultatif. Pour les établissements de santé, les réductions ont toutefois été accordées en fonction de la situation individuelle. Le loyer des établissements de santé n'ayant à ce jour bénéficié d'aucune réduction s'élève à CHF 32 068 par mois. La perte potentielle résultant le cas échéant de l'entrée en vigueur de la loi Covid-19 sur les loyers commerciaux est donc chiffrée à CHF 38 482 (60 % du loyer net pendant deux mois au maximum).

Estimation du risque pour le prochain exercice
Il reste difficile d'estimer l'évolution future de la pandémie et son influence sur les revenus locatifs, qui dépendent de façon décisive du nombre de cas ces prochains mois et de la reprise économique générale. La direction du fonds néanmoins calculé les impacts possibles sur les revenus locatifs dans trois scénarios. À cet effet, les revenus locatifs ont été divisés au 30 juin 2020 selon leur risque de perte:
– usages non affectés: 83,0 % (par ex. usage d'habitation, places de stationnement, usages auxiliaires, etc.);
– usages peu concernés: 13,9 % (par ex. bureaux, santé, *food retail*, etc.);
– usages très concernés: 3,1 % (par ex. *retail*, gastro, secteur des voyages et des événements, etc.).

Scénarios	Description	Impact revenus locatifs
Bas	Retour à la normale, quelques pertes et amortissements sur délais octroyés	-0,43 %
Moyen	Reprise économique lente et quelques restrictions administratives	-1,10 %
Worst case	Nouveau *lockdown* et récession mondiale	-1,85 %

La direction du fonds est de l'avis qu'en raison de la structure des revenus du fonds, il sera possible de maintenir la distribution de cette année même dans l'hypothèse d'un *worst case scenario*.

Inventaire des immeubles au 30 juin 2020[1]

Immeubles d'habitation (constructions achevées)

		Surface du terrain en m²	Appartements de 1 et 1½ pièce	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 m²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif dû CHF	Quote-part de perte sur loyer en CHF[2]	Quote-part de perte sur loyer en %[2]	Résultat brut CHF / Loyers
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4 691	15	18	8			29	1		4 671 500	7 698 684	12 790 000	510 846	425	0,08 %	510 421
Aesch	Austrasse 2	1 658				10		14	1	35	2 528 600	3 031 000	3 998 000	166 140	0	0,00 %	166 140
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2 518	24		12	12		11	1		4 112 800	7 010 000	8 813 000	416 034	11 975	2,88 %	404 059
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3 961			18	8	1	39			6 020 000	7 996 000	10 860 000	523 774	31 690	6,05 %	492 084
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2 646			8		8	16			3 567 600	4 730 000	6 384 000	317 992	19 260	6,06 %	298 732
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1 877	24		21	3		18			3 312 400	6 184 000	8 287 000	398 999	1 840	0,46 %	397 159
Bâle	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23[3]				25	5					5 518 000	7 520 000	8 228 000	430 080	1 965	0,46 %	428 115
Bâle	Habsburgerstrasse 26	282		4	5					25	1 455 600	2 335 000	3 921 000	157 248	0	0,00 %	157 248
Bâle	Hammer I	5 394	11	9	48		17	104	5	1 522	33 882 400	31 494 000	43 840 000	1 817 498	224 013	12,33 %	1 593 485
Bâle	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	15	1				226	4 742 400	7 098 000	10 350 000	434 505	26 640	6,13 %	407 865
Bâle	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	4 746 733	3 745 000	7 501 000	282 804	14 805	5,24 %	267 999
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1 683			6	6		13	1		2 962 700	3 059 960	5 898 000	216 037	29 240	13,53 %	186 797
Berne	Burgernzielweg 14, 16	1 441			10	10		13		128	5 396 500	5 526 800	8 865 000	384 162	7 256	1,89 %	376 906
Berne	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5 957		4	4	16		33	15	767	14 363 200	14 160 700	17 740 000	734 447	2 086	0,28 %	732 361
Berne	Egelbergstrasse 33, 35	2 404	6	2	7	1	2	37		570	13 117 500	11 000 000	14 210 000	231 783	1 160	0,50 %	230 622
Berne	Giacomettistrasse 4	1 516	26	8	16			34		81	5 078 200	9 248 900	5 726 000	256 502	6 753	2,63 %	249 749
Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	4 308		12	12	3		45	10		7 598 200	8 191 020	10 450 000	507 900	12 787	2,52 %	495 113
Bremgarten	Im Weingarten 1	3 491		8	16	8		42			8 004 417	7 564 000	9 051 000	482 672	25 970	5,38 %	456 702
Brugg	Habsburgerstrasse 48, 50c	3 133		5	10	11		35	3		12 348 000	9 026 647	14 290 000	599 767	37 160	6,20 %	562 607
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6 609		6	18	18	6	64		184	19 300 000	16 077 000	21 940 000	1 037 357	94 908	9,15 %	942 449
Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2 092		6	3	6		10			2 334 187	2 988 000	3 965 000	189 667	10 545	5,56 %	179 122
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1 470			14			12			2 620 800	2 410 010	4 765 000	206 498	2 569	1,24 %	203 929
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5 051				18	3	46	14	390	11 678 700	10 049 840	12 740 000	560 412	16 485	2,94 %	543 927
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1 489			15			15			2 493 100	3 442 000	5 670 000	258 190	320	0,12 %	257 870
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3 361		22	44			43			14 644 000	14 381 910	26 960 000	1 039 912	7 803	0,75 %	1 032 109
Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	2 021			6	6		13			1 811 959	3 058 000	3 298 000	166 948	16 090	9,64 %	150 858
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1 282		6	7	3		6		67	2 319 300	2 704 000	4 385 000	180 745	31 818	17,60 %	148 927
Genève	Avenue d'Aïre 24	205			1	15		16			8 995 800	5 991 000	12 700 000	566 128	38 035	6,72 %	528 093
Genève	Avenue du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13 633 000	6 121 000	12 890 000	173 114	0	0,00 %	173 114
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2 208			1	3	15	19		294	21 943 400	19 666 000	25 950 000	1 110 720	26 425	2,38 %	1 084 295
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10 491 600	4 688 000	10 510 000	325 439	7 200	2,21 %	318 239
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4 500		17	11	8		44			9 645 400	8 913 800	11 370 000	526 727	190	0,04 %	526 537
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10 433		10	19	20		63	6		21 506 207	14 575 872	22 590 000	953 978	57 025	5,98 %	896 954
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2 291		10	10	10		18			5 909 800	6 525 000	13 300 000	470 592	2 595	0,55 %	467 997
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2 004		2	4	5		15	8	261	4 928 500	5 060 000	7 529 000	314 808	1 258	0,40 %	313 550
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2 568		1	10	13		13		8	3 791 900	6 400 020	8 523 000	366 348	625	0,17 %	365 723
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1 317	5	5	5	5		6			3 155 000	3 097 000	5 693 000	231 088	8 710	3,77 %	222 378
Laufen	Naustrasse 47	1 802		10	10	5		15			2 817 100	4 012 000	6 896 000	313 915	4 810	1,53 %	309 105
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1 624	9	14	6	5	5	9			6 424 000	7 683 098	15 310 000	612 567	2 710	0,44 %	609 857
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3 000			5	27		32			13 595 700	11 225 710	22 890 000	1 055 136	0	0,00 %	1 055 136
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7 656 500	7 977 000	12 880 000	529 517	2 708	0,51 %	526 808
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5 731 100	6 024 000	9 431 000	368 014	10 883	2,96 %	357 131
Liebefeld	Hessstrasse 43	1 192	43	3	1			14		260	9 688 000	5 600 000	10 570 000	194 094	68	0,04 %	194 026
Liebefeld	Hildegardstrasse 9	851		8	8						4 676 200	2 890 000	5 095 000	90 087	0	0,00 %	90 087
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2 854		7	8	7		38	7		5 701 678	4 852 000	7 208 000	373 959	33 484	8,95 %	340 475
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2 042	5	6	7	3		7		148	3 593 900	4 310 000	7 998 000	315 470	24 520	7,77 %	290 950
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2 097	3		10	8		6			2 896 700	4 292 000	5 467 000	283 279	7 220	2,55 %	276 059
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5 481		3	3	18	3	49	8		10 669 915	9 486 000	9 253 000	486 163	60 266	12,40 %	425 897
Total intermédiaire		**119 100**	**178**	**248**	**505**	**333**	**73**	**1 112**	**80**	**5 148**	**378 080 196**	**361 119 971**	**538 978 000**	**22 170 059**	**924 296**	**4,17 %**	**21 245 763**

[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 la SFAMA du 13.09.2016: quote-part de perte sur loyer (= pertes de vacances et encaissement) en % des loyers nets dus.

[3] Droit de superficie

Immeubles d'habitation (constructions achevées)		Surface du terrain en m²	Appartements de 2 et 2½ 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 m²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif dû CHF	Quote-part de perte sur loyer en CHF[2]	Quote-part de perte sur loyer en %[2]	Résultat brut CHF / Loyers
Report		**119 100**	**178**	**248**	**505**	**333**	**73**	**1 112**	**80**	**5 148**	**378 080 196**	**361 119 971**	**538 978 000**	**22 170 059**	**924 296**	**4,17 %**	**21 245 763**
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	4 889			6	6	10	26	4		8 189 400	6 849 000	11 710 000	481 112	19 320	4,02 %	461 792
Pratteln	Muttenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1 773		8	14			16		255	3 201 000	5 503 000	8 409 000	350 442	6 701	1,91 %	343 741
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	2 350		4		14		21			6 798 700	5 121 698	9 069 000	392 988	0	0,00 %	392 988
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1 268	2		6	4		10			2 162 000	2 812 000	5 113 000	207 996	62 918	30,25 %	145 078
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1 840			9	5		13	1	45	2 791 000	4 128 000	6 458 000	247 188	40	0,02 %	247 148
Rothrist	Galliweg 16, 16a	1 638		5	2	6		15	4		2 917 900	3 103 000	3 114 000	194 717	16 800	8,63 %	177 917
Saint-Gall	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2 650		9	12	6		12	1	109	4 263 900	5 938 500	6 392 000	329 363	4 195	1,27 %	325 168
Saint-Gall	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9		26	3 102 400	2 410 900	3 595 000	172 894	4 660	2,70 %	168 234
Saint-Gall	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6 310		9	27	15	6	55	3	257	14 211 000	15 453 700	20 280 000	867 488	2 756	0,32 %	864 732
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1 305		3	3	3		20	2		2 249 898	2 297 160	3 320 000	158 187	25 110	15,87 %	133 076
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3 413	4	4	16	8	8	33	1		6 075 000	8 899 968	13 010 000	560 263	4 945	0,88 %	555 318
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2 939	5	6	27	4		24	2		6 835 300	8 610 040	17 050 000	632 155	4 250	0,67 %	627 905
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2 204		6	20	4		16	4		7 219 400	7 820 000	9 776 000	394 150	55	0,01 %	394 095
Wetzikon	Hinwilerstrasse 58, 60	2 277			2	16		21	2		8 250 800	4 540 682	11 890 000	444 312	48 992	11,03 %	395 320
Wil	Rainstrasse 20, 22	2 870	4	12	8	4		32			4 821 002	4 778 700	5 915 000	340 770	4 525	1,33 %	336 245
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1 870		3	5	6	6	30	6		10 039 500	7 629 000	11 670 000	497 385	18 738	3,77 %	478 647
Winterthour	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2 533 900	3 648 950	6 210 000	237 415	5 953	2,51 %	231 462
Wohlen	Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18, 18a	3 157		8	19	12		66	1	496	19 350 000	13 085 000	20 240 000	903 739	89 119	9,86 %	814 620
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	2 561		5	20	5		20			5 439 600	7 535 930	9 250 000	456 225	0	0,00 %	456 225
Zurich	Bristenstrasse 27	877		1	15	2		14			7 320 500	4 824 970	13 820 000	420 326	0	0,00 %	420 326
Zurich	Regensbergstrasse 67	792	4	1	4	3		7			5 523 100	3 820 000	8 859 000	293 705	1 695	0,58 %	292 010
Zurich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10						39	3 137 400	2 357 472	4 828 000	193 296	1 980	1,02 %	191 316
Zurich	Ruhestrasse 5, 7	326		10							2 874 500	2 305 000	6 172 000	199 620	7 800	3,91 %	191 820
Zurich	Überlandstrasse 339, 341	3 106			16	8		30		108	3 355 300	5 063 535	10 270 000	381 760	8 098	2,12 %	373 662
Total immeubles d'habitation		**172 056**	**207**	**356**	**746**	**474**	**103**	**1 618**	**111**	**6 483**	**520 742 696**	**499 656 176**	**765 398 000**	**31 527 552**	**1 262 944**	**4,01 %**	**30 264 608**
	dont en droit de superficie				25	5					5 518 000	7 520 000	8 228 000	430 080	1 965	0,46 %	428 115

Immeubles à usage commercial (constructions achevées)																	
Bâle	Hardstrasse 143, St. Alban-Ring 210	204			1		2			449	3 498 500	5 279 000	3 684 000	192 140	11 200	5,83 %	180 940
Bâle	Mülhauserstrasse 50, Elsässerstrasse 16	282	1			1				1 033	3 900 500	5 038 000	4 163 000	252 510	2 200	0,87 %	250 310
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1 541	9 048 500	8 321 000	15 320 000	728 923	44 530	6,11 %	684 393
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5 325 200	5 204 000	5 183 000	262 810	0	0,00 %	262 810
Renens	Avenue de la Poste 1, 3, 5, 7, 9, 11	2 836	11			9		99	7	2 936	13 402 300	28 727 250	14 530 000	981 760	4 742	0,48 %	977 018
Thoune	Marktgasse 18	464			1				2	1 411	6 210 000	8 200 000	8 237 000	419 852	33 419	7,96 %	386 434
Winterthour	Oberfeldstrasse 158	1 306			1	1		12		968	3 593 800	6 234 950	4 272 000	251 832	2 700	1,07 %	249 132
Zurich	Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	255			1	1		3	2	543	9 197 900	3 830 030	12 460 000	425 554	15 533	3,65 %	410 021
Zurich	Seefeldstrasse 224	575						5	2	2 127	5 018 090	7 930 000	13 660 000	625 724	79 899	12,77 %	545 825
Zurich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6 517		8	6	11	2	124	2	6 244	45 048 692	38 759 950	51 620 000	2 288 338	143 094	6,25 %	2 145 244
Zurich	Weinbergstrasse 72	521		1	2			2		558	8 366 000	3 614 800	9 587 000	251 915	4 798	1,90 %	247 117
Total immeubles à usage commercial		**14 078**	**15**	**9**	**13**	**26**	**6**	**259**	**15**	**18 415**	**112 609 482**	**121 138 980**	**142 716 000**	**6 681 358**	**342 114**	**5,12 %**	**6 339 244**

[2] Selon information spécialisée de la SFAMA du 13.09.2016: quote-part de perte sur loyer (= pertes de vacances et encaissement) en % des loyers nets dus.

Immeubles à usage mixte		Surface du terrain en m²	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 m²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif dû CHF	Quote-part de perte sur loyer en CHF [2]	Quote-part de perte sur loyer en % [2]	Résultat brut CHF / Loyers
Berne	Eigerstrasse 62, Wabernstrasse 41	2 492	4	1	4	5		106		1 514	10 802 400	11 750 000	11 370 000	196 812	-2	0,00 %	196 814
Berne	Rehhagstrasse 2	781		6	3	3		16	1	310	4 640 000	4 040 000	6 293 000	279 633	1 198	0,43 %	278 435
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	4 234	10	16	19	9		46	3	1 046	11 583 000	14 311 042	21 070 000	918 393	42 867	4,67 %	875 526
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9 730 000	7 434 000	13 190 000	531 084	13 438	2,53 %	517 646
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1			160	11 422 600	5 482 000	10 800 000	334 194	14 903	4,46 %	319 291
Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146; Propriété par étages	2 988			5	1	5	22	4	1 441	5 931 000	19 500 000	7 102 000	437 559	17 807	4,07 %	419 752
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3 419			3	3	5	95		1 184	12 492 000	12 660 000	9 519 000	548 055	39 120	7,14 %	508 935
Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4 946		2	12	10		52	1	3 115	21 157 100	19 075 000	27 210 000	1 228 687	23 770	1,93 %	1 204 917
Zoug	Poststrasse 13	255	2	4	3				2	496	6 408 900	3 732 000	6 889 000	315 300	10 295	3,27 %	305 005
Zurich	Bederstrasse 105a	542		2	3			7		297	2 956 600	3 964 025	5 432 000	206 820	220	0,11 %	206 600
Total immeubles à usage mixte		**20 691**	**16**	**35**	**68**	**41**	**11**	**369**	**11**	**10 008**	**97 123 600**	**101 948 067**	**118 875 000**	**4 996 537**	**163 616**	**3,27 %**	**4 832 921**

Terrains à bâtir, immeubles en construction																	
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		**0**									**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Total liste des immeubles																	
Constructions achevées	Immeubles d'habitation	172 056	207	356	746	474	103	1 618	111	6 483	520 742 696	499 656 176	765 398 000	31 527 552	1 262 944	4,01 %	30 264 608
	Immeubles à usage commercial	14 078	15	9	13	26	6	259	15	18 415	112 609 482	121 138 980	142 716 000	6 681 358	342 114	5,12 %	6 339 244
	Immeubles à usage mixte	20 691	16	35	68	41	11	369	11	10 008	97 123 600	101 948 067	118 875 000	4 996 537	163 616	3,27 %	4 832 921
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		0									0	0	0	0	0	0,00 %	0
Total immeubles achevés / en construction / terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir)		**206 825**	**238**	**400**	**827**	**541**	**120**	**2 246**	**137**	**34 906**	**730 475 778**	**722 743 223**	**1 026 989 000**	**43 205 447**	**1 768 674**	**4,09 %**	**41 436 773**

[2] Selon information spécialisée de la SFAMA du 13.09.2016: quote-part de perte sur loyer (= pertes de vacances et encaissement) en % des loyers nets dus.

Tableau des achats et ventes

Achats	Genève, Rue des Lilas 11	au 1er juillet 2019
	Genève, Rue Dancet 1BIS	au 1er juillet 2019
	Genève, Avenue du Devin-du-Village 23	au 1er janvier 2019
	Liebefeld, Hildegardstrasse 9	au 1er janvier 2019
	Liebefeld, Hessstrasse 43	au 1er janvier 2019
	Berne, Giacomettistrasse 4	au 1er janvier 2019
	Berne, Eigerstrasse 62, Wabernstrasse 41	au 1er janvier 2019
	Berne, Egelbergstrasse 33, 35	au 1er janvier 2019
Ventes	Aucune	

La valeur marchande actuelle des immeubles de Swissinvest est évaluée chaque année par les experts chargés des estimations Stefan Meier et Ivan Anton. La présente évaluation est valable au 30 juin 2020.

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 1er janvier 2020), art. 64 et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) du 22 novembre 2006 (état 1er janvier 2020), 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 fournies 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 2020).

Méthode d'évaluation

Les immeubles du fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Investment 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 comparé à la dernière évaluation.

Résultats de l'évaluation au 30 juin 2020

Au 30 juin 2020, la valeur marchande du portefeuille du fonds Swissinvest Real Estate Investment Fund est estimé avec 93 immeubles à CHF 1 026 989 000, ce qui correspond à un changement de valeur de +12,5 % (+CHF 114 001 000 comparé à l'année 2019).

Immeubles du portefeuille (valeurs de continuité)
Sur les 85 immeubles du portefeuille qui se trouvaient dans le portefeuille sur toute la période de référence, 16 se sont dévalorisés et 68 valorisés, et un demeure inchangé. Au total, il y a eu une valorisation de 3,6 % (+ CHF 32 830 000 comparé à 2019).

Les produits visés ont légèrement augmenté par rapport à l'année 2019 (+0,2 %). Quant aux produits effectifs, ils ont également subi une baisse marginale en raison de la hausse du taux de vacance (-0,1 %). Les loyers fondés sur le marché ont légèrement baissé (-0,5 %). En raison de la situation actuelle du marché, les produits ont été estimés avec une tendance à la retenue. La plus-value est due principalement à l'effet positif de la baisse de l'escompte (-17 Pb). Les apports de valeur négatifs résultent notamment du recul des loyers fondés sur le marché, de la hausse des frais de remise en état et d'une augmentation des coûts attendus à long terme (+1,0 %) en raison du vieillissement des immeubles.

Nouvelles acquisitions
Durant l'exercice 2019/20, huit immeubles d'une valeur actuelle de CHF 81 171 000 ont été acquis à Berne, Genève et Liebefeld.

Ventes
Durant l'exercice 2019/20, il n'y a pas de ventes de biens du portefeuille à enregistrer.

Zurich, le 30 juin 2020

Les experts chargés des estimations

Stefan Meier Ivan Anton

En qualité de société d'audit au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux, nous avons contrôlé les comptes annuels ci-joints du fonds de placement Swissinvest Real Estate Investment Fund, composés du compte de fortune et du compte de résultats, 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–h et 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) (pages 1–3, 12–23) pour l'exercice clôturé le 30 juin 2020.

Responsabilité du conseil d'administration de la direction du fonds

Le conseil d'administration de la direction du fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels en conformité avec la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux et les ordonnances y relatives, ainsi que du contrat du fonds et du prospectus. Cette responsabilité inclut la conception, l'implémentation et le maintien d'un système de contrôle interne concernant l'établissement des comptes annuels, qui sont exempts de fausses indications essentielles résultant de manquements ou d'erreurs. En outre, le conseil d'administration de la direction du fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables adéquates, ainsi que de la réalisation d'estimations équitables.

Responsabilité de la société d'audit au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux

Notre responsabilité consiste à émettre sur la base de notre audit une opinion d'audit concernant les comptes annuels. Nous avons réalisé notre audit en conformité avec la loi suisse et les normes suisses en matière d'audit. En vertu de ces normes, nous devons planifier et réaliser l'audit de telle sorte que nous soyons suffisamment sûrs que les comptes annuels sont exempts de fausses indications essentielles.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. La vérification englobe en outre la pertinence des méthodes de comptabilité appliquées, la plausibilité des estimations entreprises ainsi qu'une appréciation de la représentation générale des comptes. Nous estimons que les éléments probants recueillis lors de notre audit sont suffisants et constituent une base appropriée à l'expression de notre opinion.

Opinion d'audit

Selon notre opinion, les comptes annuels pour l'exercice clôturé le 30 juin 2020 correspondent à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds et au prospectus.

Rapport établi en vertu d'autres prescriptions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision, et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Deloitte SA

Alexander Kosovan
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Severin Holder
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 11 septembre 2020

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Case postale 246, 8042 Zurich

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