SwissinvestReal Estate Fund

Rapport semestriel 2020

Sommaire

Organisation	2
Indices	3
Compte de fortune au 31 décembre	4
Compte de résultat du 1er juillet au 31 décembre	5
Avances à terme fixe / Hypothèques à taux fixe	6
Autres informations et communications	7
Registre des propriétés	10

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

Restriction de vente: les parts du présent fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées sur le territoire des USA.



Organisation 2

Direction du fonds Pensimo Fondsleitung AG, Zurich

Conseil d'administration Andri Mengiardi, Coire, président

Othmar Stöckli, Zoug, vice-président

Andi Hoppler, Zurich Roman von Ah, Zurich

Comité de direction Michel Schneider, Zurich, président du comité de direction

Martin Plüss, Wallisellen, membre du comité de direction

Gestionnaire Do

de fonds et de portefeuille

Dominik Schmid, Zurich

Banque dépositaire Crédit 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.

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

Compliance

L'attribution «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 contrat entre la direction du fonds et schochauer ag.

Indices



Données de référence, exercice		31.12.2020	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 88	84 6				
Nombre de parts en circulation		4 845 438	4 845 438	4 845 438	4 845 438
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹⁾	CHF	148.29	144.18	139.96	134.67
Prix de rachat par part	CHF	145.00	141.00	137.00	132.00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	205.40	197.00	179.90	190.00
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	173.00	149.10	153.00	161.00
Dernier cours boursier à la date de référence	CHF	201.00	182.40	179.10	169.90
Agio ²⁾		35,55 %	26,51 %	27,97 %	26,16 %
Compte de fortune					
Fortune totale du fonds	CHF	1 114 901 190	1 029 964 421	916 030 338	889 455 722
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 103 337 000	1 026 989 000	912 988 000	888 018 000
Coefficient d'endettement en % de la valeur marchande ^{2) 3)}		25,75 %	22,43 %	15,87 %	16,93 %
Fortune nette du fonds	CHF	718 545 430	698 591 317	678 148 427	652 555 310
Compte de résultat	CUE	24 200 400	44 427 222	20 744 550	20 405 207
Loyers	CHF	21 260 480	41 437 233	39 741 556	39 495 397
Résultat net	CHF	11 153 582	22 961 189	21 777 613	21 594 883
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	4 034 899	5 956 351	5 987 052	7 489 548
Taux de perte sur loyer ²⁾		3,62 %	4,09 %	4,24 %	4,67 %
Rendement, performance ²⁾					
Distribution par part	CHF	n/a	4.55	4.45	4.45
Rendement sur distribution		n/a	2,49 %	2,48 %	2,62 %
Coefficient de distribution		n/a	96,02 %	99,01 %	102,22 %
Rendement sur fonds propres (ROE)		5,77 %4)	6,19 %	7,24 %	5,39 %
Rendement du capital investi (ROIC)		4,03 %4)	4,41 %	5,48 %	4,15 %
Rendement des placements		5,34 %4)	6,43 %	7,44 %	5,38 %
Performance exercice ⁵⁾		12,84 %4)	4,29 %	8,34 %	-5,79 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		70,31 %	71,99 %	71,15 %	73,27 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TERREF (GAV)		0,31 %4)	0,59 %	0,64 %	0,62 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TERREF (MV)		0,36 %4)	0,66 %	0,71 %	0,64 %

¹⁾ Commissions exclusives.

 $^{^{\}mbox{\tiny 2)}}$ Indices selon information spécialisée de la SFAMA du 13.09.2016.

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⁾ Calcul pour 6 mois (01.07.2020 – 31.12.2020). Les valeurs marchandes ont été réévaluées au 31.12.2020.

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.



Chiffres non vérifiés

Compte de fortune	31.12.2020 Valeur marchande CHF	30.06.2020 Valeur marchande CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 066 191.28	743 956.37
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	773 682 000.00	765 398 000.00
Immeubles à usage commercial	207 067 000.00	142 716 000.00
Immeubles à usage mixte	122 588 000.00	118 875 000.00
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	1 103 337 000.00	1 026 989 000.00
Autres actifs	10 497 998.69	2 231 464.36
Fortune totale du fonds	1 114 901 189.97	1 029 964 420.73
Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	201 500 000.00	147 800 000.00
Autres engagements à court terme	2 661 611.89	5 287 136.43
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	82 600 000.00	82 600 000.00
Autres engagements à long terme	5 359 148.31	5 448 967.61
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	822 780 429.77	788 828 316.69
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	104 235 000.00	90 237 000.00
Fortune nette du fonds	718 545 429.77	698 591 316.69
Nombre de parts en circulation	31.12.2020	30.06.2020
Nombre de parts en circulation État au début de l'exercice comptable	31.12.2020 4 845 438	30.06.2020 4 845 438
État au début de l'exercice comptable	4 845 438	4 845 438
État au début de l'exercice comptable Dépenses	4 845 438 0	4 845 438 0
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture	4 845 438 0 0	4 845 438 0 0 4 845 438
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats	4 845 438 0 0 4 845 438	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles Montant du compte de provisions pour réparations futures	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29 6 831 282.90 16 170 500.00	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63 6 267 500.00 16 170 500.00
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles Montant du compte de provisions pour réparations futures Montant du compte prévu pour être réinvesti	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29 6 831 282.90 16 170 500.00 0.00	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63 6 267 500.00 16 170 500.00 0.00
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles Montant du compte de provisions pour réparations futures Montant du compte prévu pour être réinvesti Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29 6 831 282.90 16 170 500.00	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63 6 267 500.00 16 170 500.00
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles Montant du compte de provisions pour réparations futures Montant du compte prévu pour être réinvesti Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant Modification de la fortune nette du fonds	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29 6 831 282.90 16 170 500.00 0.00 aucune	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63 6 267 500.00 16 170 500.00 0.00 aucune
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles Montant du compte de provisions pour réparations futures Montant du compte prévu pour être réinvesti Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant Modification de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29 6 831 282.90 16 170 500.00 0.00 aucune 698 591 316.69	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63 6 267 500.00 16 170 500.00 0.00 aucune 678 148 427.37
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles Montant du compte de provisions pour réparations futures Montant du compte prévu pour être réinvesti Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant Modification de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable Versements de dividendes	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29 6 831 282.90 16 170 500.00 0.00 aucune 698 591 316.69 -22 046 742.90	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63 6 267 500.00 16 170 500.00 0.00 aucune 678 148 427.37 -21 562 199.18
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles Montant du compte de provisions pour réparations futures Montant du compte prévu pour être réinvesti Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant Modification de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29 6 831 282.90 16 170 500.00 0.00 aucune 698 591 316.69	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63 6 267 500.00 16 170 500.00 0.00 aucune 678 148 427.37
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles Montant du compte de provisions pour réparations futures Montant du compte prévu pour être réinvesti Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant Modification de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable Versements de dividendes Solde des mouvements de parts hormis le rachat des revenus courants lors de	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29 6 831 282.90 16 170 500.00 0.00 aucune 698 591 316.69 -22 046 742.90	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63 6 267 500.00 16 170 500.00 0.00 aucune 678 148 427.37 -21 562 199.18
État au début de l'exercice comptable Dépenses Rachats État à la clôture Valeur d'inventaire par part avant distribution Distribution Valeur d'inventaire par part après distribution Informations sur le bilan et les parts résiliées Montant du compte d'amortissement des immeubles Montant du compte de provisions pour réparations futures Montant du compte prévu pour être réinvesti Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant Modification de la fortune nette du fonds Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable Versements de dividendes Solde des mouvements de parts hormis le rachat des revenus courants lors de l'émission et du versement des produits courants lors du rachat de parts	4 845 438 0 0 4 845 438 148.29 0.00 148.29 6 831 282.90 16 170 500.00 0.00 aucune 698 591 316.69 -22 046 742.90 0.00	4 845 438 0 0 4 845 438 144.18 4.55 139.63 6 267 500.00 16 170 500.00 0.00 aucune 678 148 427.37 -21 562 199.18 0.00



Comptes semestriels

Chiffres non vérifiés

Compte de résultat du 1er juillet au 31 décembre	2020	2019
	CHF	CHF
Revenus		
Revenus des avoirs postaux et bancaires	0.00	0.00
Revenus locatifs (rendements bruts réalisés)	21 260 479.68	20 212 063.70
Intérêts intercalaires activés	27 925.05	10 000.00
Autres revenus	179 893.13	45 658.40
Rachat de revenus nets courants lors de l'émission de parts	0.00	0.00
Total revenus (déduction faite de)	21 468 297.86	20 267 722.10
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-687 946.60	-748 717.40
Autres intérêts passifs	-4 512.78	-9 849.52
Entretien ordinaire et réparations	-2 395 245.26	-1 859 193.42
Entretien extraordinaire	-1 639 653.86	-1 203 277.68
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-269 310.97	-445 590.36
Charges administratives	-414 634.39	-276 727.30
Impôts et contributions		
Impôts fonciers	-187 218,20	-185 960.15
Impôts sur le bénéfice et le capital	-1 472 691.10	-1 436 600.00
Frais d'estimation et d'audit	-76 600.00	-75 000.00
Provisions pour réparations futures:	7 0 000.00	700000
Affectation	0.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires versées:	0.00	
à la direction	-2 059 928,76	-1 832 060.70
à la banque dépositaire	-180 243.80	-160 305.30
aux gestionnaires de biens immobiliers	-811 415.60	-770 620.60
Autres charges	-115 314.91	-103 990.41
Versement de revenus nets courus lors du rachat de parts	0.00	0.00
Total charges	-10 314 716.23	-9 107 892.84
Résultat net	11 153 581.63	11 159 829.26
Gains et pertes en capitaux réalisés	8 526 073.20	0.00
Résultat réalisé	19 679 654.83	11 159 829.26
Gains et pertes en capitaux non réalisés	35 755 418.25	-345 300.00
Modification impôts dus en cas de liquidation	-13 998 000.00	-8 000.00
Résultat total	41 437 073.08	10 806 529.26

Taux

d'intérêt

Portefeuille

30.06.20201)

en CHF

Souscription

Rembourse-

ment

Portefeuille

en CHF 31.12.2020



Terme

Total hypothèques portant intérêt et autre	e opgago-	230 400 000	87 600 000	33 900 000	284 100 000
Hypothèques à long terme portant intérêt engagements garantis par des hypothèqu		82 600 000	0	0	82 600 000
		38 000 000	0	0	38 000 000
30.04.2020-30.04.2028	0,59 %	15 000 000			12 000 000
31.01.2019-01.02.2027	0,60 %	12 000 000			11 000 000
31.01.2019-02.02.2026	0,55 %	11 000 000			11 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et par des hypothèques avec une échéance de	• •	•			
		44 600 000	0	0	44 600 000
31.01.2019-31.01.2025	0,50 %	11 000 000			11 000 000
30.09.2019-30.09.2024	0,65 %	5 000 000			5 000 000
30.04.2020-30.04.2024	0,42 %	5 000 000			5 000 000
15.06.2018-31.08.2023	0,85 %	6 000 000			6 000 000
31.08.2015-31.08.2023	1,45 %	8 000 000			8 000 000
01.01.2020-31.10.2022	1,35 %	1 600 000			1 600 000
28.04.2014-28.04.2022	1,98 %	8 000 000			8 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et par des hypothèques avec une échéance d'u		gements garantis			
engagements garantis par des hypothèqu	es				
Hypothèques à court terme portant intérê		147 800 000	87 600 000	33 900 000	201 500 000
01.11.2020-31.10.2021	1,05 %	7 000 000			7 000 000
01.01.2020-28.02.2021	1,15 %	2 200 000			2 200 000
01.01.2020-28.02.2021	0,85 %	2 000 000			2 000 000
07.12.2020-29.01.2021	0,80 %	0	20 000 000		20 000 000
31.12.2020-29.01.2021	0,35 %	54 500 000	67 600 000		122 100 000
31.12.2020-29.01.2021	0,35 %	4 000 000			4 000 000
15.12.2020-15.01.2021	0,35 %	67 400 000		23 200 000	44 200 000
01.01.2020-31.10.2020	0.95 %	700 000		700 000	(

¹⁾ Les crédits dont le terme commence après le 30.06.2020 sont réputés avances à terme fixe qui ont été roulées.



Distribution

Le dividende pour l'exercice 2019/20 d'un montant de CHF 4.55 (brut,

par part) a eu lieu le 30 octobre 2020, étant précisé que le fonds a été négocié ex-dividende à

partir du 28 octobre 2020.

Émission / Valeurs marchandes

La direction du fonds envisage de réaliser une émission au deuxième semestre 2021. En conséquence, le portefeuille immobilier et les impôts latents ont été réévalués pour la clôture du semestre. Contrairement aux rapports semestriels antérieurs, les chiffres se basent donc sur les valeurs marchandes estimées au 31 décembre 2020.

Banque dépositaire, agent payeur

Crédit Suisse (Schweiz) AG, Zurich

Transactions avec des 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 des 3° et 4° trimestres 2020, 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 de terrains	1,00 %	2,00 %
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	2,49 %	3,00 %
Vente de terrains	0,42 %	2,00 %
Banque dépositaire		
Surveillance de la direction du fonds ¹⁾	0,25 %	0,50 %
Dépôt des titres et des cédules hypothécaires non gagés et trafic des paiements ¹⁾	0,10 %	0,50 %
Sociétés de gestion		
Indemnité pour la gérance des différents immeubles ²⁾	3,72 %	5,00 %

¹⁾ de la fortune totale du fonds

Sociétés immobilières

Le capital-actions des trois sociétés immobilières suivantes appartient à 100 % au fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Investment Fund:

- Bellerive-Immobilien AG, Zurich;
- Swissinvest Immobilien AG, Zurich;
- Lindoro AG.

²⁾ des revenus locatifs annuels bruts



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 indépendants chargés des estimations accrédités auprès de l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation d'immeubles ainsi qu'à la clôture de chaque exercice comptable (30 juin), la valeur marchande des immeubles dans la fortune du fonds doit être examinée par les experts chargés des estimations. Ceux-ci évaluent les immeubles selon le principe d'une «fair value», c'est-à-dire que la valeur marchande calculée est définie comme le prix de vente qui pourrait en être obtenu selon toute probabilité dans des conditions équitables au moment de l'évaluation sur le marché libre entre des parties bien informées. Dans certains cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont utilisées le mieux possible dans l'intérêt du fonds. Cela peut entraîner des écarts par rapport aux évaluations.

Méthode d'évaluation

Les immeubles sont évalués selon la méthode DCF (Discounted Cashflow). 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 coûtant.

Modifications contrat du fonds

Par décision du 22 décembre 2020, la FINMA a approuvé le contrat du fonds actualisé et l'a mis en vigueur avec effet au 28 décembre 2020. Outre de petites adaptations formelles, les modifications portent notamment sur le changement de nom du fonds. Celui-ci s'appelle désormais "Swissinvest Real Estate Fund" (auparavant: "Swissinvest Real Estate Investment Fund"). De plus, l'organe de publication a été modifié: désormais, toutes les publications sont mises en ligne sur www.swissfunddata.ch (auparavant: Neue Zürcher Zeitung et Feuille officielle suisse du commerce). Les modifications détaillées ont été publiées au préalable et sont reproduites dans le cadre du rapport de gestion 2020/21.

Covid-19

Situation initiale

La pandémie du Covid-19 continue de sévir en Suisse. Après un bref ressaisissement en été, les nombres de cas ont de nouveau subi une forte augmentation en automne 2020, aboutissant dans certains cantons à partir de novembre à de nouvelles limitations. En janvier 2021, un nouveau confinement a été décrété dans toute la Suisse. À l'heure actuelle, il n'est pas possible de prévoir quand celui-ci prendra fin.

État au 31 décembre 2020

Jusqu'au 31 décembre 2020, 59 demandes de locataires au total ont été reçues. Celles-ci portent soit sur des délais de paiement, soit sur des réductions de loyers, soit sur les deux. Sept demandes s'y sont ajoutées depuis le 1er juillet 2020. Leur montant annuel total s'élève à CHF 0,20 millions par an et correspond à 0,44 % du revenu locatif visé au 31 décembre 2020. Sur les 59 demandes au total, 58 ont pu être réglées par la signature d'un accord correspondant.

Dans la période du 1^{er} juillet 2020 au 31 décembre 2020, des exonérations de loyers dues à la pandémie d'un montant de CHF 34 560 ont été accordées. D'autre part, des loyers d'un montant total de CHF 40 768 ont été assortis d'un délai de paiement et doivent être acquittés d'ici au 30 juin 2021. En raison du confinement actuel, il faut s'attendre à d'autres demandes et exonérations de loyers correspondantes.



Estimation du risque pour l'exercice en cours

Il reste difficile d'estimer l'évolution future de la pandémie et son influence sur les revenus locatifs. La Suisse se trouve actuellement dans un nouveau confinement. On ne sait pas pour le moment quand celui-ci prendra fin. Cela étant, il est moins strict que celui du printemps 2020. Aussi, les programmes de soutien de la Confédération et des cantons ont été maintenus, voire augmentés. Finalement, divers vaccins nourrissent l'espoir d'une fin à moyen terme de la pandémie.

Compte tenu de la situation actuelle, la direction du fonds a calculé dans trois scénarios les impacts possibles sur les revenus locatifs. À cet effet, ceux-ci ont été divisés au 31 décembre 2020 selon leur risque de perte:

 usages non affectés:82,9 % (par ex. usage d'habitation, places de stationnement, usages auxiliaires, etc.);

- usages peu concernés:
- usages très concernés:
3.1% (par ex. retail, gastro, secteur du voyage et

de l'événementiel, etc.).

Scénarios	Description	Impact revenus locatifs
Bas	Assouplissements à partir de mars, pertes isolées et amortissements sur délais de paiement accordés	-0,38 %
Moyen	Prolongation confinement et reprise écono- mique languissante	-0,96 %
Worst case	Troisième vague et récession mondiale	-1,69 %

La direction du fonds est de l'avis qu'en raison de la structure des revenus, le résultat annuel n'est pas influencé de manière considérable et que le dividende de l'année passée peut être maintenu.



Inventaire des immeubles au Immeubles d'habitation (cor		Surface du terrain en m	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 visé CHF (6 mois)	Quote-part de perte sur loyer en CHF $^{\mathfrak{D}}$	Quote-part de perte sur loyer en %²	Rendement brut CHF / Revenus locatifs (6 mois)
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4 691	15	18	8			29	1		4 671 500	7 698 684	13 300 000	255 621	1 940	0,76 %	253 681
Aesch	Austrasse 2	1 658				10		14	1	35	2 528 600	3 031 000	4 090 000	81 900	0	0,00 %	81 900
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2 518	24		12	12		11	1		4 112 800	7 010 000	9 083 000	206 426	7 080	3,43 %	199 346
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3 961			18	8	1	39			6 020 000	7 996 000	11 620 000	261 552	11 269	4,31 %	250 283
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2 646			8		8	16			3 567 600	4 730 000	6 744 000	157 412	4 700	2,99 %	152 712
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1 877	24		21	3		18			3 312 400	6 184 000	8 299 000	197 389	1 925	0,98 %	195 464
Bâle	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Droit de superficie			25	5					5 518 000	7 520 000	8 416 000	215 667	3 930	1,82 %	211 737
Bâle	Habsburgerstrasse 26	282		4	5					25	1 455 600	2 335 000	4 191 000	77 521	1 575	2,03 %	75 946
Bâle	Hammer I	5 394	11	9	48		17	104	5	1 522	33 882 400	31 494 000	43 910 000	976 607	98 950	10,13 %	877 658
Bâle	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	15	1				226	4 742 400	7 098 000	11 070 000	217 698	1 200	0,55 %	216 498
Bâle	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	4 746 733	3 745 000	7 788 000	141 297	7 600	5,38 %	133 697
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1 683			6	6		13	1		2 962 700	3 059 960	6 073 000	109 095	14 850	13,61 %	94 245
Berne	Burgernzielweg 14, 16	1 441			10	10		13		128	5 396 500	5 526 800	9 279 000	192 861	130	0,07 %	192 731
Berne	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5 957		4	4	16		33	15	767	14 363 200	14 160 700	18 340 000	366 036	72	0,02 %	365 964
Berne	Egelbergstrasse 33, 35	2 404	6	2	7	1	2	41		570	13 270 328	11 000 000	14 360 000	236 112	15 885	6,73 %	220 227
Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	4 308		12	12	3		45	10		7 598 200	8 191 020	11 060 000	254 251	6 571	2,58 %	247 680
Bremgarten	Im Weingarten 1	3 491		8	16	8		42			8 004 417	7 564 000	9 360 000	242 054	6 215	2,57 %	235 839
Brugg	Habsburgerstrasse 48, 50c	3 133		5	10	11		35	3		12 348 000	9 026 647	14 550 000	296 955	13 480	4,54 %	283 475
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6 609		6	18	18	6	64		184	19 300 000	16 077 000	21 990 000	516 533	31 710	6,14 %	484 823
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1 470			14			12			2 620 800	2 410 010	4 950 000	103 326	5 436	5,26 %	97 890
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5 051				18	3	46	14	390	11 678 700	10 049 840	13 060 000	279 861	13 816	4,94 %	266 045
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1 489			15			15			2 493 100	3 442 000	5 894 000	129 150	1 610	1,25 %	127 540
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3 361		22	44			43			14 644 000	14 381 910	27 840 000	520 404	4 970	0,96 %	515 434
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1 282		6	7	3		6		67	2 554 500	2 704 000	4 774 000	96 555	10 950	11,34 %	85 605
Genève	Avenue d'Aïre 24	205			1	15		16			8 995 800	5 991 000	13 240 000	284 310	8 400	2,95 %	275 910
Genève	Avenue du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13 633 000	6 121 000	13 400 000	175 362	550	0,31 %	174 812
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2 208			1	3	15	19		294	21 943 400	19 666 000	26 760 000	555 330	4 750	0,86 %	550 580
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10 491 600	4 688 000	10 900 000	162 982	310	0,19 %	162 672
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4 500		17	11	8		44			9 645 400	8 913 800	11 580 000	262 229	120	0,05 %	262 109
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10 433		10	19	20		63	6		21 506 207	14 575 872	23 310 000	472 920	3 709	0,78 %	469 211
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2 291		10	10	10		18			5 909 800	6 525 000	14 300 000	234 014	0	0,00 %	234 014
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2 004		2	4	5		15	8	261	4 928 500	5 060 000	8 109 000	157 340	6 510	4,14 %	150 830
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2 568		1	10	13		13		8	3 791 900	6 400 020	8 835 000	183 552	17 515	9,54 %	166 037
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1 317	5	5	5	5		6			3 155 000	3 097 000	5 968 000	115 650	0	0,00 %	115 650
Laufen	Naustrasse 47	1 802		10	10	5		15			2 817 100	4 012 000	7 309 000	155 862	2 180	1,40 %	153 682
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1 624	9	14	6	5	5	9			6 424 000	7 683 098	16 070 000	306 314	125	0,04 %	306 189
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3 000			5	27		32			13 595 700	11 225 710	23 230 000	527 568	0	0,00 %	527 568
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7 636 500	7 977 000	13 390 000	266 261	7 248	2,72 %	259 013
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5 717 100	6 024 000	9 769 000	183 348	2 625	1,43 %	180 723
Liebefeld	Hessstrasse 43	1 192	43	3	1			14		260	9 703 000	5 600 000	10 580 000	193 921	3 049	1,57 %	190 872
Liebefeld	Hildegardstrasse 9	851		8	8						4 683 200	2 890 000	5 097 000	89 700	0	0,00 %	89 700
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2 854		7	8	7		38	7		5 701 678	4 852 000	7 331 000	181 918	16 888	9,28 %	165 030
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2 042	5	6	7	3		7		148	3 593 900	4 310 000	8 183 000	156 126	18 000	11,53 %	138 126
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2 097	3		10	8		6			2 896 700	4 292 000	5 682 000	142 621	7 095	4,97 %	135 526
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5 481		3	3	18	3	49	8		10 669 915	9 486 000	9 126 000	242 814	52 476	21,61 %	190 338
¹⁾ Tous les immeubles sont évalués confo	ormément à l'art. 84, al. 2, let. c OPC-FINMA (modèle d'évaluation).																

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



Zurich

Zurich

Zurich

Total immeubles à usage commercial

		m c											CH	CH		<i>a</i> s	7
Immeubles d'habitation (c	onstructions achevées)	Surface du terrain er	Appartements de 2 et 2% pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2% pièces	Appartements de 2 et 2% pièces	Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m²	Prix de revient CHF	/aleur assurée CHF	Valeur marchande C	Revenu locatif visé C (6 mois)	Quote-part de perte sur loyer en CHF $^{\mathfrak{d}}$	Quote-part de perte sur loyer en % ²⁾	Rendement brut CHF Revenus locatifs (6 mois)
	·	•,	~ (1	7.11					4	0, 0	0.100.400	6.040.000					
Pfäffikon Pratteln	Weidstrasse 8, 10 Muttenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	4 889 1 773		8	6 14	6	10		4	255	8 189 400 3 201 000	6 849 000 5 503 000	12 090 000 8 668 000	240 000 175 758	12 890 360	5,37 % 0,20 %	227 110 175 398
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	2 350				14		21		255	6 798 700	5 121 698	9 486 000	194 868	130	0,20 %	194 738
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1 268	2		6	4		10			2 162 000	2 812 000	5 181 000	103 120	29 040	28,16 %	74 080
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1 840			9			13	1	45	2 791 000	4 128 000	6 545 000	124 815	10 125	8,11 %	114 690
Saint-Gall	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2 650		9		6		12	1	109	4 263 900	5 938 500	6 345 000	163 571	6 380	3,90 %	157 191
Saint-Gall	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9		26	3 102 400	2 410 900	3 741 000	86 483	6 985	8,08 %	79 499
Saint-Gall	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6 3 1 0		9		15	6	55	3	257	14 211 000	15 453 700	21 020 000	431 620	6 015	1,39 %	425 605
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1 305		3	3	3		20	2		2 249 898	2 297 160	3 441 000	79 188	16 590	20,95 %	62 598
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3 413	4	4	16	8	8	33	1		6 075 000	8 899 968	12 820 000	279 770	5 071	1,81 %	274 699
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2 939	_	6	27	4		24	2		6 835 300	8 610 040	17 850 000	315 446	3 842	1,22 %	311 604
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2 204		6		4		16	4		7 219 400	7 820 000	10 470 000	195 923	595	0,30 %	195 328
Wetzikon	Hinwilerstrasse 58, 60	2 277			20	16		21	2		8 250 800	4 540 682	11 990 000	221 103	6 820	3,08 %	214 283
Wil	Rainstrasse 20, 22	2 870	4	12	8	4		32			4 821 002	4 778 700	6 098 000	170 059	560	0,33 %	169 499
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1870		3	5	6	6	30	6		10 039 500	7 629 000	11 960 000	248 068	4 142	1,67 %	243 926
Winterthour	Salstrasse 45	888	4		4	4		16			2 533 900	3 648 950	6 452 000	119 682	1 535	1,28 %	118 147
Wohlen	Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18, 18a	3 157	•	8	19	12		66	1	496	19 350 000	13 085 000	21 150 000	449 225	24 818	5,52 %	424 407
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	2 561		5		5		20			5 954 600	7 535 930	10 110 000	227 531	5 500	2,42 %	222 031
Zurich	Bristenstrasse 27	877		1		2		14			7 320 500	4 824 970	14 420 000	208 130	300	0,14 %	207 830
Zurich	Regensbergstrasse 67	792	4		4	3		7			5 523 100	3 820 000	9 131 000	148 448	4 640	3,13 %	143 808
Zurich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10						39	3 137 400	2 357 472	4 781 000	96 390	1 990	2,06 %	94 400
Zurich	Ruhestrasse 5, 7	326		10							2 874 500	2 305 000	6 643 000	99 962	0	0,00 %	99 962
Zurich	Überlandstrasse 339, 341	3 106			16	8		30		108	3 355 300	5 063 535	11 080 000	190 146	3 560	1,87 %	186 586
Total immeubles d'habitat	ion	164 789	181	337	719	456	103	1 550	107	6 402	509 491 478	481 258 276	773 682 000	15 751 729	569 299	3,61 %	15 182 430
	dont en droit de superficie				25	5					5 518 000	7 520 000	8 416 000	215 667	3 930	1,82 %	211 737
-	ercial (constructions achevées)																
Bâle	Hardstrasse 143, St. Alban-Ring 210	204			1		2			449	3 498 500	5 279 000	3 699 000	109 305	26 342	24,10 %	82 964
Bâle	Mülhauserstrasse 50, Elsässerstrasse 16	282	1			1				1 033	3 900 500	5 038 000	4 201 000	125 832	202	0,16 %	125 630
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1 541	9 048 500	8 321 000	15 690 000	357 869	9 088	2,54 %	348 780
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5 325 200	5 204 000	5 229 000	131 435	0	0,00 %	131 435
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	15 240 000	494 088	15 683	3,17 %	478 405
Thoune	Marktgasse 18	464			1				2	1 411	6 210 000	8 200 000	8 804 000	210 151	0	0,00 %	210 151
Winterthour	Oberfeldstrasse 158	1 306			1	1		12		968	3 593 800	6 234 950	4 564 000	125 916	4 298	3,41 %	121 618
Zurich	Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	255			1	1		3	2	543	9 197 900	3 830 030	13 360 000	212 592	1 500	0,71 %	211 092
Zurich	Seefeldstrasse 224	575						5	2	2 127	5 018 090	7 930 000	14 660 000	311 369	34 993	11,24 %	276 376
- · · · ·	01 45	4 400						00		4.077	E4 007 000	04 450 000	EC 070 000	04.404	_	2 20 2	04.40.4

29

2

2

124

288

4 277

6 244

558

51 827 800

45 048 692

8 366 000

15 22 692 164 437 282 142 588 980 207 067 000

21 450 000

38 759 950

3 614 800

56 370 000

54 750 000

10 500 000

91 184

1 140 377

3 437 173

127 056

0,00 %

5,55 %

0,00 %

4,52 %

0

0

63 276

155 381

91 184

1 077 101

3 281 792

127 056

Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265

4 422

6 517

18 500

521

15

8

9

11

2

6

2

14 26

Stauffacherstrasse 45

Weinbergstrasse 72

²⁾ Selon information spécialisée de la SFAMA du 13.09.2016: taux de pertes sur loyer (= pertes de vacances et encaissement) en % des loyers nets visés.

⇑	Н	0	М

lmmeubles à usage mixte		Surface du terrain en m^2	Appartements de 1 et 1½ pièces	Appartements de 2 et 2% pièces	Appartements de 3 et 3% 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 visé CHF (6 mois)	Quote-part de perte sur loyer en CHF $^{ m 2)}$	Quote-part de perte sur loyer en % ²⁾	Rendement brut CHF/ Revenus locatifs (6 mois)
Berne	Eigerstrasse 62, Wabernstrasse 41	2 492	4	1	4	5		106		1 514	10 818 400	11 750 000	11 360 000	198 581	0	0,00 %	198 581
Berne	Rehhagstrasse 2	781		6	3	3		16	1	310	4 640 000	4 040 000	6 440 000	140 227	330	0,24 %	139 897
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	4 234	10	16	19	9		46	3	1 046	11 583 000	14 311 042	21 890 000	465 308	10 106	2,17 %	455 203
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9 730 000	7 434 000	13 310 000	265 376	2 040	0,77 %	263 336
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1			160	11 422 600	5 482 000	11 190 000	170 482	0	0,00 %	170 482
Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146; Propriété par étages	2 988			5	1	5	22	4	1 441	5 931 000	19 500 000	7 523 000	219 039	16 065	7,33 %	202 974
Muttenz	StJakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3 419			3	3	5	95		1 184	12 492 000	12 660 000	9 547 000	270 708	12 985	4,80 %	257 723
Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4 946		2	12	10		52	1	3 115	21 157 100	19 075 000	28 220 000	613 549	820	0,13 %	612 729
Zoug	Poststrasse 13	255	2	4	3				2	496	6 408 900	3 732 000	7 420 000	161 411	0	0,00 %	161 411
Zurich	Bederstrasse 105a	542		2	3			7		297	2 956 600	3 964 025	5 688 000	103 152	23 040	22,34 %	80 112
Total immeubles à usage mi	ixte	20 691	16	35	68	41	11	369	11	10 008	97 139 600	101 948 067	122 588 000	2 607 832	65 385	2,51 %	2 542 447

Terrains à bâtir, immeubles en construction

Total terrains à bâtir, immeubles en construction

0 0 0 0 0 0 0

Total registre des propriétés

Constructions achevées	Immeubles d'habitation	164 789	181	337	719	456	103	1 550	107	6 402	509 491 478	481 258 276	773 682 000	15 751 729	569 299	3,61 %	15 182 430
	Immeubles à usage commercial	18 500	15	9	14	26	6	288	15	22 692	164 437 282	142 588 980	207 067 000	3 437 173	155 381	4,52 %	3 281 792
	Immeubles à usage mixte	20 691	16	35	68	41	11	369	11	10 008	97 139 600	101 948 067	122 588 000	2 607 832	65 385	2,51 %	2 542 447
Terrains à bâtir (y c. bâtiment	s à démolir) et immeubles en construction	0									0	0	0	0	0	0,00 %	0
Total immeubles achevés / e	n construction / terrains à bâtir	203 980	212	381	801	523	120	2 207	133	39 102	771 068 360	725 795 323	1 103 337 000	21 796 734	790 065	3,62 %	21 006 669
(y c. bâtiments à démolir)																	

²⁾ Selon information spécialisée de la SFAMA du 13.09.2016: taux de pertes sur loyer (= pertes de vacances et encaissement) en % des loyers nets visés.

Tableau des achats et ventes

Achats Zurich, Stauffacherstrasse 45 au 7 décembre 2020

Ventes Berne, Giacomettistrasse 4 au 1 août 2020

Buchs, Rosengartenweg 20, 22 au 16 décembre 2020 Erlinsbach, Kilbigstrasse 4, 6 au 16 décembre 2020 Rothrist, Galliweg 16, 16a au 16 décembre 2020