Swissinvest
Real Estate Fund

Rapport annuel 2020/21

30 juin 2021

Sommaire

Organisation	**2**
Indices	**3**
Rapport de la direction du fonds	**4**
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**
Registre des propriétés	**18**
Rapport des experts chargés des estimations	**24**
Rapport succinct de l'organe de révision	**26**

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.

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 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. 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 domaines du Soutien administratif de la gestion de portefeuille, des Finances et de la comptabilité, de la Fiducie et de l'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 contrat entre la direction du fonds et schochauer ag.

Données de référence, exercice		30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Nombre de parts en circulation		5 285 932	4 845 438	4 845 438
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) [1]	CHF	154.95	144.18	139.96
Prix de rachat par part	CHF	152.00	141.00	137.00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	214.30	197.00	179.90
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	173.00	149.10	153.00
Dernier cours boursier à la date de référence 30.06.	CHF	213.50	182.40	179.10
Agio [2]		37,78 %	26,51 %	27,97 %
Compte de fortune				
Fortune totale du fonds	CHF	1 144 658 674	1 029 964 421	916 030 338
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 141 385 000	1 026 989 000	912 988 000
Coefficient d'endettement en % de la valeur marchande [2] [3]		18,58 %	22,43 %	15,87 %
Fortune nette du fonds	CHF	819 070 177	698 591 317	678 148 427
Compte de résultats				
Loyers	CHF	42 663 741	41 437 233	39 741 557
Résultat net	CHF	23 203 400	22 961 189	21 777 614
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	7 151 838	5 956 351	5 987 052
Taux de perte sur loyer [2]		4,12 %	4,09 %	4,24 %
Rendement, performance [2]				
Distribution par part	CHF	4.55	4.55	4.45
Rendement sur distribution		2,13 %	2,49 %	2,48 %
Coefficient de distribution		103,65 %	96,02 %	99,01 %
Rendement sur fonds propres (ROE)		11,06 %	6,19 %	7,24 %
Rendement du capital investi (ROIC)		7,21 %	4,41 %	5,48 %
Rendement des placements		10,83 %	6,43 %	7,44 %
Performance exercice [4] [5]		22,69 %	4,29 %	8,34 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		67,50 %	71,99 %	71,15 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV)		0,61 %	0,59 %	0,64 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (MV)		0,63 %	0,66 %	0,71 %

[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 visés;
- 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 (ROE): 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 des placements: 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 2021 s'élève à 12,65 %, pour 2020 19,09 % et pour 2019 -7,26 %.

[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
42,66 millions

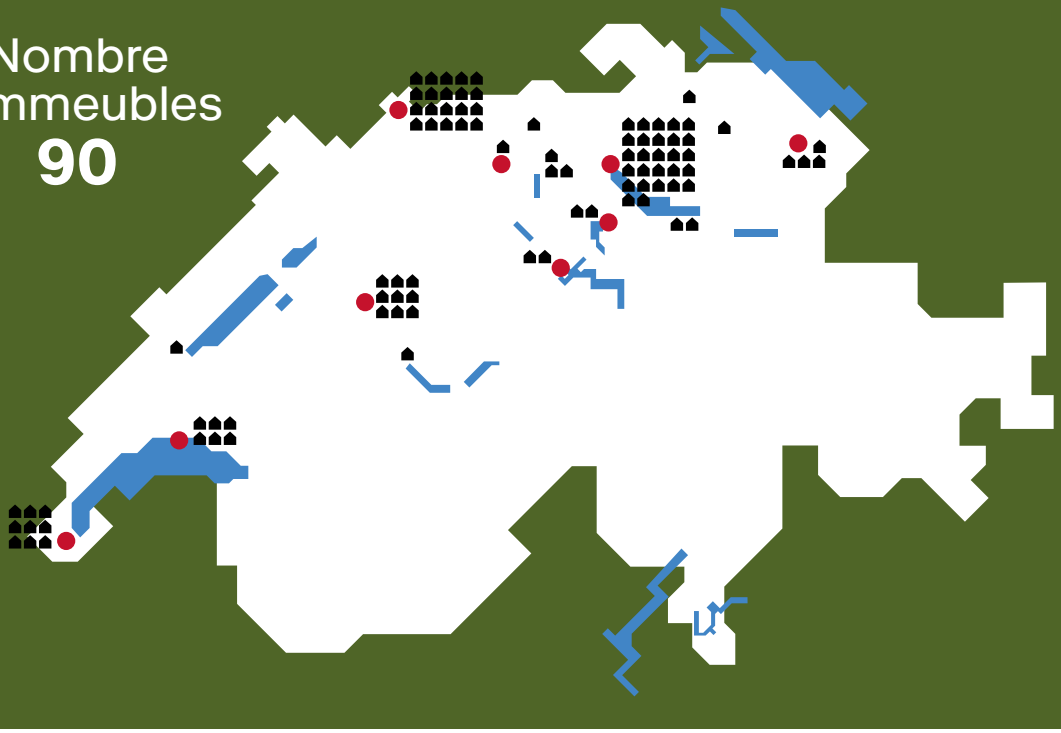
Valeur marchande
1,14 milliard

Distribution
CHF 4.55

Rendement des placements
10,83 %

Taux de vacance
4,12 %

Nombre d'immeubles
90



Évolution du fonds

Activité d'investissement

L'exercice écoulé, un immeuble commercial d'une valeur marchande de CHF 57,68 millions a pu être acquis dans un emplacement de premier choix à Zurich. Les locataires principaux sont la ville et le canton de Zurich, avec des contrats de longue durée. Dans cette même période de référence, trois objets ont été aliénés dans le canton d'Argovie et un dans la ville de Berne, d'une valeur marchande totale de CHF 16,1 millions, dans l'esprit d'un remaniement de portefeuille. Cette aliénation a permis de réaliser un gain en capital de CHF 8,1 millions.

Dans le portefeuille, la deuxième et dernière étape de la rénovation totale de l'immeuble Hammer I à Bâle a pu être achevée. La surélévation de l'immeuble Avenue Edouard-Dapples 5, 5B, est également sur le point d'être achevée. Sur deux étages supplémentaires, dix nouveaux appartements ont vu le jour, qui ont tous pu être loués avant l'achèvement. Finalement, le mandat d'études pour la construction de remplacement de l'immeuble Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 à Zurich a pu être conclu. La planification est en cours, l'achèvement des travaux étant prévu pour l'exercice 2024/25. Au total, des investissements de CHF 15,03 millions ont été réalisés dans les immeubles du portefeuille.

Durabilité

Nos principes de durabilité sont ancrés dans la charte de responsabilité d'entreprise (Corporate Responsibility Policy) du groupe Pensimo. Celui-ci prévoit de publier un rapport de durabilité à intervalles réguliers dès 2022. Celui-ci comprendra également des valeurs de référence et des projets dans Swissinvest Real Estate Fund. Jusqu'à la première parution du rapport de durabilité, les chiffres et mesures concernant la durabilité continueront d'être publiés dans le rapport annuel.

Nos efforts en matière de durabilité se concentrent notamment sur la décarbonisation du portefeuille. C'est pourquoi, depuis 2017, les valeurs effectives de consommation de tous les bâtiments du groupe Pensimo sont systématiquement saisies et évaluées. Les valeurs actuelles du portefeuille de Swissinvest montrent l'image suivante:
– consommation d'énergie fossile: 112,2 kWh/m^2 de surface de référence énergétique;
– émissions de CO_2 : 23,2 kg/m^2 de surface de référence énergétique;
– part production thermique avec énergie renouvelable: 11,5 %.

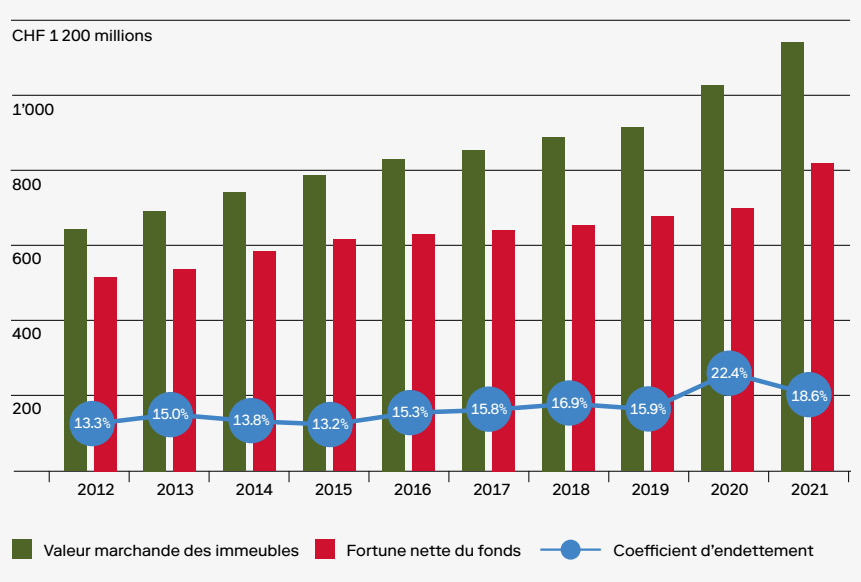
Mesures:
Pour cinq immeubles du portefeuille, dans le cadre des plans d'assainissement, une production thermique alternative aux chaudières à mazout a pu être évaluée et prise en compte dans les frais d'assainissement. Il s'agit de systèmes avec des pompes à chaleur air-eau combinés avec des installations PV, des pompes à chaleur avec sonde géothermique et le raccordement aux réseaux de chauffage à distance existants.

Le programme d'optimisation de l'exploitation lancé en 2018, qui se base sur un contrôle de chauffage «prévisionnel», a lui aussi été continuellement développé. Le système analyse d'heure en heure les prévisions météorologiques et informe le contrôle de chauffage si la puissance thermique peut être réduite (ou doit être augmentée). En outre, le contrôle permet de saisir et d'évaluer les données de consommation effectives directement à la source. L'objectif est une couverture de > 90 % sur l'ensemble du portefeuille jusqu'à 2023.

Compte de fortune

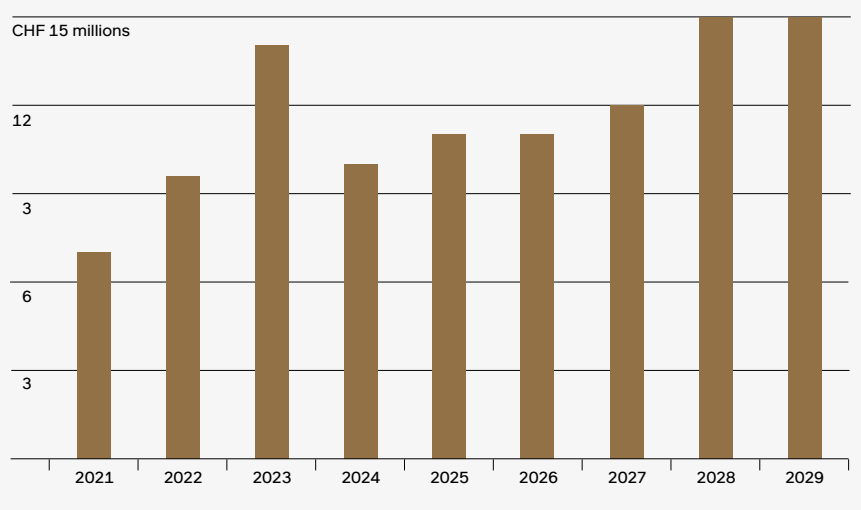
Valeurs marchandes et fortune nette du fonds

La somme des valeurs marchandes du portefeuille (immeubles du portefeuille) a augmenté de 11,1 % dans la période du 1er juillet 2020 (CHF 1 026 989 000) au 30 juin 2021 (CHF 1 141 385 000). L'accroissement résulte des acquisitions, de l'activité de rénovation et des effets de réévaluation positifs. Le taux d'escompte réel moyen pondéré par le marché s'élève à 2,82 % (année précédente: 3,03 %). Les taux d'escompte fixés individuellement par immeuble se situent entre 2,3 % et 3,3 % (année précédente: 2,5 % et 3,4 %).
La valeur d'inventaire d'une part s'est accrue durant la période de référence à raison de 7,5 %, de CHF 144.18 à CHF 154.95. Cela correspond à une fortune nette du fonds de CHF 819 070 177.



Coefficient d'endettement

À la fin de l'exercice, l'endettement hypothécaire s'élevait à CHF 212 100 000, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 18,58 %. Un peu plus de la moitié des fonds étrangers se compose d'avances à terme fixe (CHF 107,5 millions ou 51 %). Le reste est composé d'hypothèques à taux fixe (CHF 104,6 millions ou 49 %), dont l'échéance se décompose comme suit:



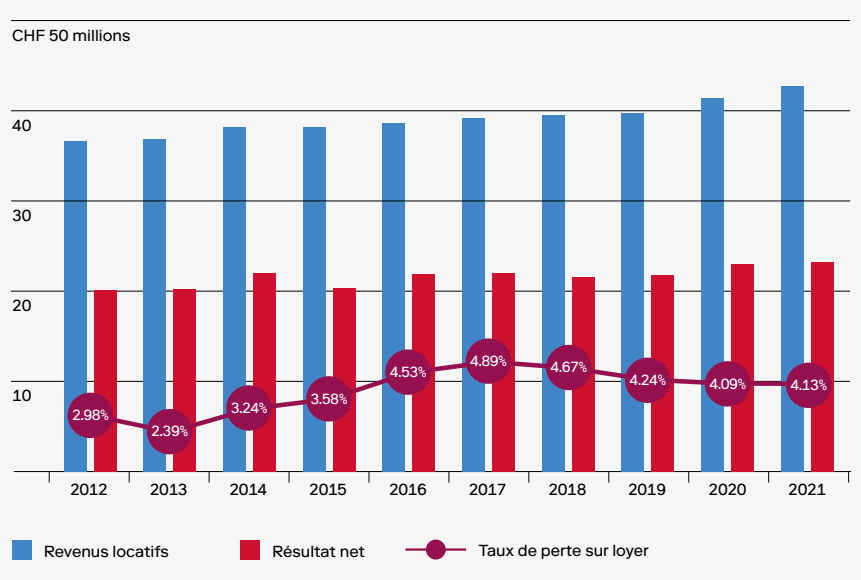
Les charges d'intérêts hypothécaires s'élevaient à environ CHF 1,39 million. Le taux d'intérêt moyen a pu être baissé avec effet au 30 juin 2021 à 0,55 % (année précédente: 0,64 %) et la durée résiduelle pondérée moyenne est d'environ deux ans et deux mois.

Compte de résultats

Produits

Dans l'exercice clôturé 2020/21, le rendement global s'élevait à CHF 44 652 179. Les revenus locatifs ont pu être augmentés de quelque CHF 1,2 million, à CHF 42 663 741. Cet accroissement est dû principalement aux acquisitions des deux derniers exercices. En comparaison avec l'année dernière, le rendement net a grimpé de 1,1 % et s'élève à CHF 23 203 399, aucun prélèvement n'ayant été effectué sur les provisions pour réparations futures. Le rendement brut (revenus locatifs visés / valeurs marchandes des immeubles) s'élève à 3,88 %.

Avec 4,12 %, le taux de perte sur loyer est légèrement supérieur au niveau de l'année précédente (4,09 %). En raison de la pandémie du Covid-19, des réductions de loyer à hauteur de tout juste CHF 64 000 ont été accordées et prises en compte dans le taux de perte sur loyer (sans Covid-19: 3,98 %).



Charges

CHF 7 151 837, à savoir 16,8 % des revenus locatifs, ont été utilisés l'exercice écoulé pour l'entretien et les réparations ordinaires ainsi que l'entretien extraordinaire.

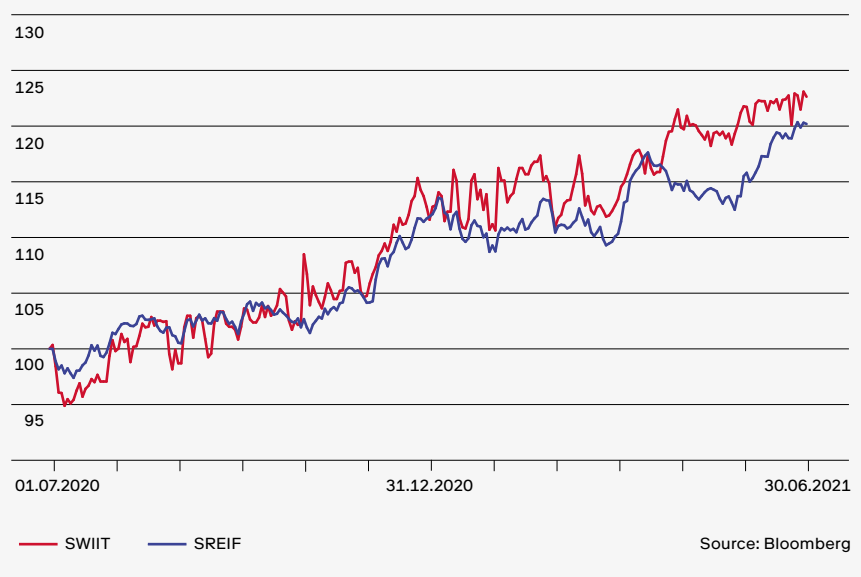
Résultat et distribution

Le résultat global s'élève à CHF 77 292 725.40, alors que le compte de provisions demeure inchangé à CHF 16 170 000. La distribution s'élève à CHF 4.55 (brut, par part).

Performance

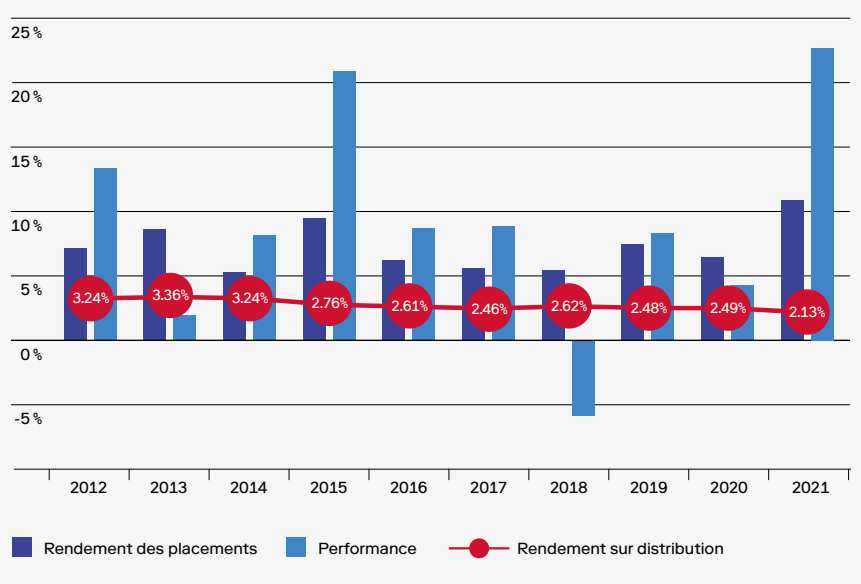
Cours boursier

La performance de Swissinvest s'élève pour l'exercice 2020/21 à 22,69 %. Elle est ainsi d'environ 2 % supérieure à l'indice des fonds immobiliers SWIIT (Total Return Index) pour la même période (20,24 %).



Indices de rendement

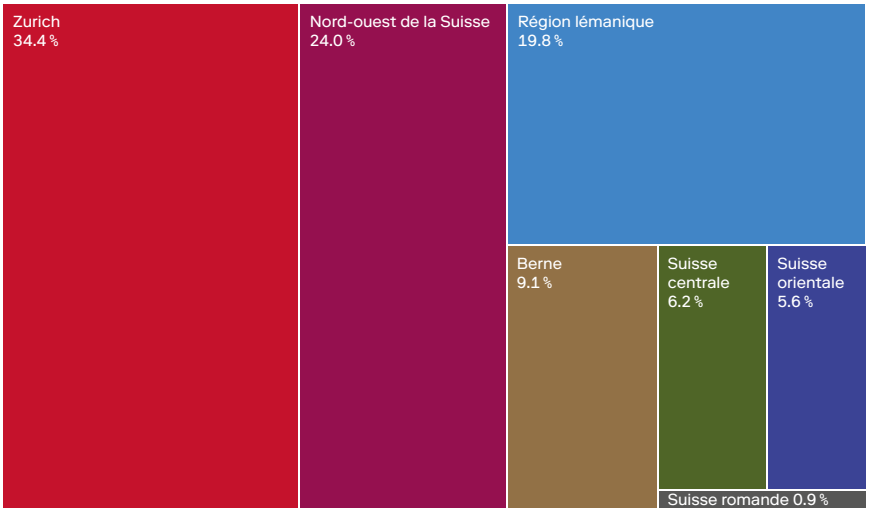
Le rendement des placements au 30 juin 2021 s'élève à 10,83 % au bas mot (année précédente: 6,43 %). Le rendement sur distribution s'élève à 2,13 % (année précédente: 2,49 %).



Informations sur le portefeuille

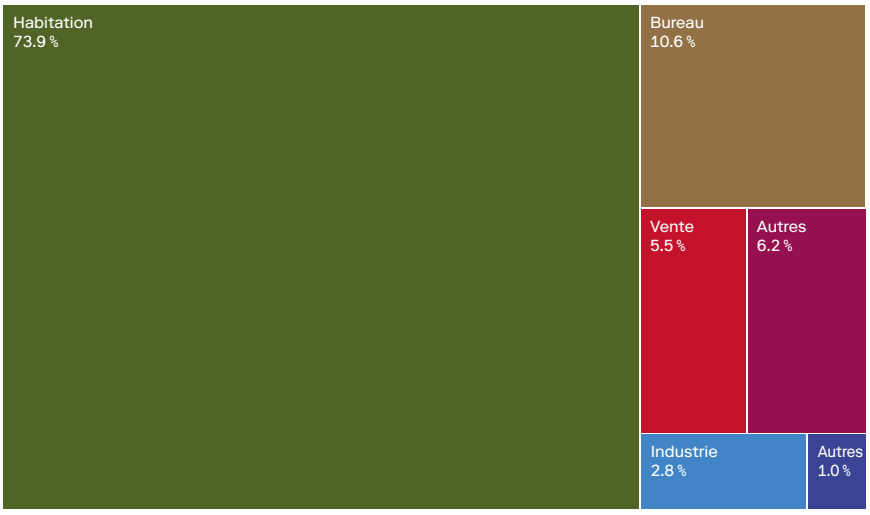
Allocation géographique

L'allocation du portefeuille est concentrée sur les zones de marché Zurich avec 34,4 % (année précédente: 30,8 %), nord-ouest de la Suisse avec 24,0 % (année précédente: 25,2 %) et région lémanique avec 19,8 % (année précédente: 20,5 %). 82,8 % des immeubles se trouvent dans les grandes villes ou les communes de leurs agglomérations. 10,0 % sont situés dans des villes moyennes ou les communes de leurs agglomérations.
Les 7,2 % restants se trouvent dans des petites villes et des communes de pendulaires.



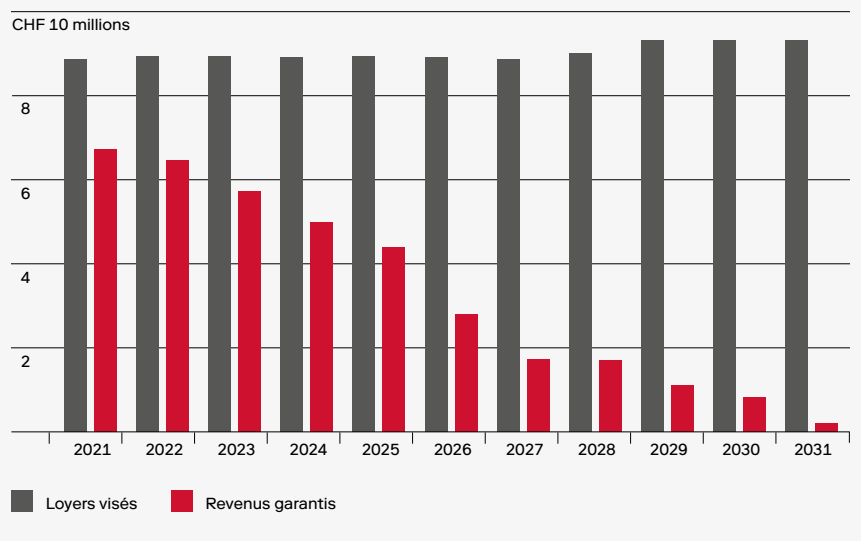
Structure du revenu

73,9 % (année précédente: 76,1 %) des revenus locatifs proviennent de logements, 10,6 % (année précédente: 7,8 %) de bureaux et 5,5 % (année précédente: 6,2 %) de surfaces de vente. Le reste correspond aux utilisations industrielles et autres (base: revenus locatifs visés au 30 juin 2021).

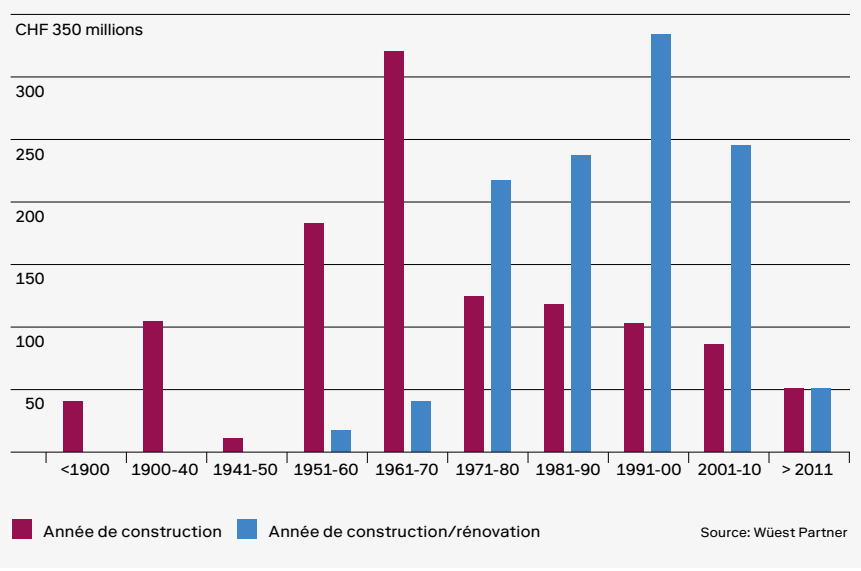


Immeubles vacants
À la date de référence du 30 juin 2021, le taux de vacance s'élève à 3,9 %. 63,0 % des immeubles vacants sont attribués à l'usage d'habitation, et 16,2 % aux places de stationnement non louées. Les surfaces de bureaux et de vente représentent 12,8 %, respectivement 0,1 % des vacances. 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 5,6 ans et pour les bureaux à 2,9 ans.

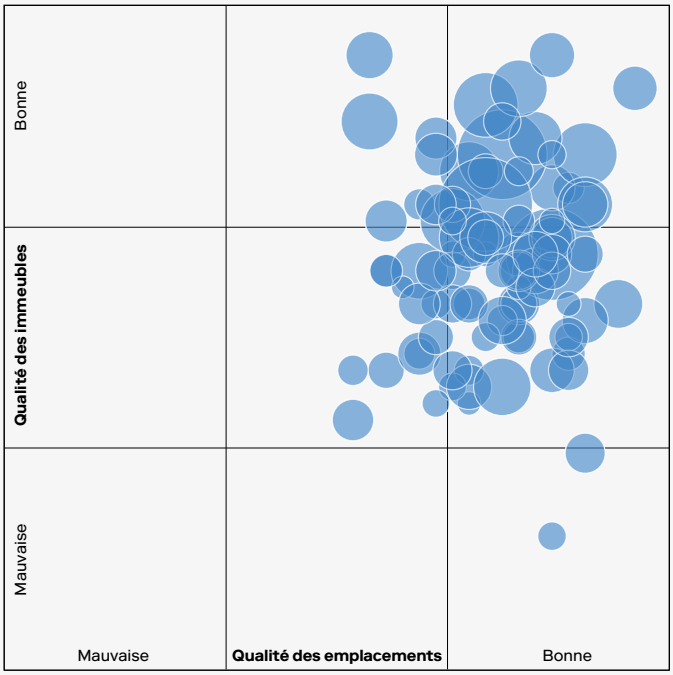


Structure des objets
Afin d'augmenter durablement la substance disponible et la productivité, le portefeuille de Swissinvest est assaini et renouvelé en permanence. Aujourd'hui, 75,9% du stock (base: valeurs marchandes des immeubles) a une année économique de construction antérieure à 1981.



Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)
Sur les 90 immeubles, 89, totalisant une valeur marchande de CHF 1,08 milliard au 30 juin 2021, disposent d'un CECB. Trente-quatre de ceux-ci, respectivement 49,5 % 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 20 immeubles, respectivement 31,0 % 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 4,6 points pour l'ensemble du portefeuille (année précédente: 4,5 points). 21 immeubles (resp. 32,5 % des valeurs marchandes) se trouvent dans le quadrant supérieur à droite (année précédente: 35,1 %). Le coefficient de qualité du portefeuille global, composé des dimensions macro-situation et micro-situation ainsi qu'état, standard et utilité des objets, donne au 30 juin 2021 3,8 points au bas mot (année précédente: 3,8 points).



Taille des points = valeur des immeubles

Source: Wüest Partner

	2021 Valeur marchande CHF	2020 Valeur marchande CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	624 211.56	743 956.37
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	807 213 000.00	765 398 000.00
Immeubles à usage commercial	209 603 000.00	142 716 000.00
Immeubles à usage mixte	124 569 000.00	118 875 000.00
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	0.00	0.00
Total immeubles	**1 141 385 000.00**	**1 026 989 000.00**
Autres actifs	2 649 462.28	2 231 464.36
Fortune totale du fonds	**1 144 658 673.84**	**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	122 500 000.00	147 800 000.00
Autres engagements à court terme	2 323 083.76	5 287 136.43
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	89 600 000.00	82 600 000.00
Autres engagements à long terme	5 693 413.31	5 448 967.61
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**924 542 176.77**	**788 828 316.69**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	105 472 000.00	90 237 000.00
Fortune nette du fonds	**819 070 176.77**	**698 591 316.69**
Nombre de parts en circulation	**2021**	**2020**
État au 1er juillet	4 845 438	4 845 438
Dépenses	440 494	0
Rachats	0	0
État au 30 juin	5 285 932	4 845 438
Valeur d'inventaire par part avant distribution	154.95	144.18
Distribution	4.55	4.55
Valeur d'inventaire par part après distribution	150.40	139.63
Informations sur le bilan et les parts résiliées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	5 974 076.25	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	698 591 316.69	678 148 427.37
Versements de dividendes	-22 046 742.90	-21 562 199.18
Solde des mouvements de parts hormis le rachat des produits courants lors de l'émission et du versement des produits courants lors du rachat de parts	65 526 301.33	0.00
Résultat total	77 292 725.40	42 005 088.50
Modification du compte d'amortissement et de provisions	-293 423.75	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	819 070 176.77	698 591 316.69

Comparaison pluriannuelle	**2020/21**	**2019/20**	**2018/19**	**2017/18**
Fortune nette du fonds	819 070 176.77	698 591 316.69	678 148 427.37	652 555 309.90
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	154.95	144.18	139.96	134.67

	2020/2021 CHF	2019/2020 CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	0.00
Loyers (rendements bruts)	42 663 740.52	41 437 232.82
Intérêts intercalaires activés	27 925.05	64 146.40
Autres produits	1 290 962.90	626 170.17
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	669 550.88	0.00
Total produits (déduction faite de)	**44 652 179.35**	**42 127 549.39**
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-1 392 247.20	-1 534 059.70
Autres intérêts passifs	-18 955.60	-14 247.04
Entretien ordinaire et réparations	-4 831 998.59	-3 731 417.92
Entretien extraordinaire	-2 319 838.93	-2 224 932.77
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-1 539 485.46	-1 334 428.74
Charges administratives	-698 739.22	-393 067.16
Impôts et redevances:		
Impôts fonciers	-529 657.20	-451 397.65
Impôts sur le bénéfice et le capital	-3 527 969.99	-3 610 735.00
Frais d'estimation et d'audit	-237 581.70	-166 655.05
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	0.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-4 119 857.52	-3 664 121.35
à la banque dépositaire	-360 487.55	-320 610.60
aux gestionnaires de biens immobiliers	-1 637 151.35	-1 595 514.30
Autres charges	-234 809.45	-125 173.61
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total charges	**-21 448 779.76**	**-19 166 360.89**
Résultat net	**23 203 399.59**	**22 961 188.50**
Gains et pertes en capitaux réalisés	8 118 308.20	0.00
Résultat réalisé	**31 321 707.79**	**22 961 188.50**
Gains et pertes en capitaux non réalisés	61 206 017.61	23 748 900.00
Modification impôts de liquidation	-15 235 000.00	-4 705 000.00
Résultat total	**77 292 725.40**	**42 005 088.50**
Utilisation du résultat		
Résultat net de l'exercice comptable	23 203 399.59	22 961 188.50
Report de l'exercice précédent	1 176 604.46	262 158.86
Résultat disponible pour la distribution	**24 380 004.05**	**23 223 347.36**
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	24 050 990.60	22 046 742.90
Report sur le nouvel exercice	329 013.45	1 176 604.46

Terme	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.06.2020[1)]	Souscription	Rembourse-ment	Portefeuille en CHF 30.06.2021
31.08.2010-31.08.2020	2,02 %	10 000 000		10 000 000	0
01.01.2020-31.10.2020	0,95 %	700 000		700 000	0
31.10.2014-31.10.2020	1,05 %	7 000 000		7 000 000	0
30.12.2015-31.12.2020	0,93 %	4 000 000		4 000 000	0
01.01.2020-28.02.2021	0,85 %	2 000 000		2 000 000	0
01.01.2020-28.02.2021	1,15 %	2 200 000		2 200 000	0
15.06.2021-15.07.2021	0,35 %	67 400 000		46 800 000	20 600 000
30.06.2021-31.07.2021	0,35 %	54 500 000	32 400 000		86 900 000
01.11.2020-31.10.2021	0,40 %	0	7 000 000		7 000 000
28.04.2014-28.04.2022	1,98 %	8 000 000			8 000 000
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**155 800 000**	**39 400 000**	**72 700 000**	**122 500 000**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance d'un à cinq ans					
01.01.2020-31.10.2022	1,35 %	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 %	5 000 000			5 000 000
30.09.2019-30.09.2024	0,65 %	5 000 000			5 000 000
31.01.2019-31.01.2025	0,50 %	11 000 000			11 000 000
31.01.2019-02.02.2026	0,55 %	11 000 000			11 000 000
		47 600 000	0	0	47 600 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance de plus de cinq ans					
31.01.2019-01.02.2027	0,60 %	12 000 000			12 000 000
30.04.2020-30.04.2028	0,59 %	15 000 000			15 000 000
15.02.2021-15.06.2029	0,58 %	0	15 000 000		15 000 000
		27 000 000	15 000 000	0	42 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**74 600 000**	**15 000 000**	**0**	**89 600 000**
Total hypothèques portant intérêt et autres engage-ments garantis par des hypothèques		**230 400 000**	**54 400 000**	**72 700 000**	**212 100 000**

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

Distribution

La distribution s'élève à CHF 4.55 (brut, par part) et les parts seront négociées ex-dividende le mercredi 27 octobre 2021. Le vendredi 29 octobre 2021, le coupon nº 21 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

Crédit 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 futures à hauteur de CHF 23,57 millions.

Principaux locataires

À la date de référence du 30 juin 2021, aucun locataire ne générait plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds immobilier (Coop: 3,8 %).

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 de l'exercice 2020/21, les rémunérations suivantes 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	2,25 %	3,00 %
Achat de terrains	1,00 %	2,00 %
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	2,65 %	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]	3,68 %	5,00 %

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

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, Zurich.

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 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.

Émission

Au cours de l'exercice 2020/21, le capital a été augmenté d'environ CHF 67,4 millions. Au total, 440 494 nouvelles parts ont été émises, ce qui équivaut à un taux de souscription de 100 %. Le nombre de parts en circulation s'élève désormais à 5 285 932.

Covid-19

Situation actuelle
Le 22 décembre 2020, le Conseil fédéral a décidé à nouveau la fermeture pour toute la Suisse des entreprises de restauration, de culture, de loisirs et de sport (fermetures dans certains cantons déjà en novembre 2020). Simultanément, les mesures de soutien pour les cas de rigueur ont été étendues et simplifiées. Le 19 avril 2021, les premiers assouplissements ont eu lieu, et depuis le 31 mai 2021 toutes les entreprises peuvent à nouveau ouvrir sans restrictions.

État au 30 juin 2021
Depuis le début de la pandémie, 61 demandes de locataires ont été reçues au total. Celles-ci portent soit sur des délais de paiement, soit sur des réductions des loyers, soit sur les deux. Neuf demandes s'y sont ajoutées depuis le 1er juillet 2020. Leur montant annuel total s'élève à CHF 0,33 millions par an et correspond à 0,74 % du revenu locatif visé au 30 juin 2021. Sur les 61 demandes au total, 59 ont pu être réglées par la signature d'un accord correspondant.

Dans la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021, des exonérations de loyers dues à la pandémie d'un montant de CHF 63 725 ont été accordées (0,14 % du revenu locatif visé). D'autre part, des loyers d'un montant total de CHF 50 339 ont été assortis d'un délai de paiement.

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. Sur la base des expériences faites jusqu'à présent, de la structure des revenus du fonds focalisée sur l'habitation et des mesures de soutien élargies de la Confédération, la direction du fonds estime toutefois que l'impact devrait être limité l'exercice prochain, même en cas de nouveau confinement.

Modifications dans le 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. Il a été procédé aux modifications suivantes:

1. § 1 Désignation; raison sociale et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire / changement de raison sociale
Swissinvest Real Estate Investment Fund adopte la nouvelle raison sociale de Swissinvest Real Estate Fund. En conséquence, le § 1 ch. 1 du contrat du fonds a désormais la teneur suivante: «Sous la désignation de Swissinvest Real Estate Fund, il existe un fonds de placement contractuel de type fonds immobilier (le «fonds immobilier») au sens des art. 25 ss en relation avec les art. 58 ss de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).»

2. § 3 ch. 8 et 9 Direction du fonds / Précision concernant les transactions avec des proches
Au § 3 ch. 8 et 9 du contrat du fonds, les dispositions relatives aux transactions juridiques de la direction du fonds et de ses mandataires avec des personnes physiques et morales qui leur sont proches concernant le fonds immobilier sont précisées dans le sens où les transactions des personnes proches de la direction du fonds avec le fonds immobilier ne sont en principe pas admises. Demeurent réservées les exceptions selon le § 3 ch. 9 du contrat du fonds.

3. § 8, ch. 2, let. d Politique de placement / Suppression de l'énumération explicite des sociétés immobilières du fonds immobilier
Au § 8, ch. 2, let. d du contrat du fonds, l'énumération explicite des sociétés immobilières appartenant à 100 % à Swissinvest Real Estate Fund est supprimée complètement.
Les sociétés immobilières détenues par Swissinvest Real Estate Fund continuent toutefois d'être divulguées dans son rapport annuel.

4. § 14 ch. 2 Mise en gage des immeubles / Suppression complète du délai transitoire
Au § 14 ch. 2, le 3e alinéa concernant l'admissibilité de la mise en gage de tous les immeubles jusqu'à concurrence de la moitié de leur valeur marchande est supprimé complètement, compte tenu de l'expiration du délai transitoire.

5. Modification/Changement de l'organe de publication
Selon le § 23 ch. 1 du contrat du fonds, les organes de publication du fonds immobilier sont les médias imprimés ou électroniques mentionnés dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication doit être indiqué dans les organes de publication. Désormais, conformément au ch. 5.4 al. 2 du prospectus, les modifications du contrat du fonds, les changements de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que la dissolution du fonds immobilier ne sont publiés plus que sur la plateforme électronique www.swissfunddata.ch (auparavant: Feuille officielle suisse du commerce et Neue Zürcher Zeitung).

6. § 23 Publication du fonds immobilier / Périodicité de la publication de la valeur nette d'inventaire
Selon le § 23 ch. 3 du contrat du fonds, la valeur nette d'inventaire est consultable en tout temps dans le média électronique cité dans le prospectus et actualisée annuellement dès réception des comptes annuels révisés. Selon le ch. 5.4 du prospectus, la valeur nette d'inventaire n'est publiée plus que sur Internet sous www.swissfunddata.ch (auparavant Feuille officielle suisse du commerce et Neue Zürcher Zeitung).

Les modifications ont été publiées le 12 novembre 2020 dans la Neue Zürcher Zeitung et dans la Feuille officielle suisse du commerce.

Inventaire des immeubles au 30 juin 2021[1]		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 visé CHF	Quote-part de perte sur loyer en CHF[2]	Quote-part de perte sur loyer en %[2]	Résultat brut CHF / Loyers
Immeubles d'habitation (constructions achevées)																	
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4 691	15	18	8			29	1		4 671 500	7 698 684	13 870 000	512 738	6 230	1,22 %	506 508
Aesch	Austrasse 2	1 658				10		14	1	35	2 528 600	3 031 000	4 288 000	164 112	0	0,00 %	164 112
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2 518	24		12	12		11	1		4 112 800	7 010 000	9 486 000	416 673	28 020	6,72 %	388 653
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3 961			18	8	1	39			6 020 000	7 996 000	11 650 000	525 153	28 739	5,47 %	496 413
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2 646			8		8	16			3 567 600	4 730 000	6 860 000	315 636	12 855	4,07 %	302 781
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1 877	24		21	3		18			3 312 400	6 184 000	8 657 000	395 478	9 575	2,42 %	385 903
Bâle	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Droit de superficie			25	5					5 518 000	7 514 000	8 682 000	431 421	6 550	1,52 %	424 871
Bâle	Habsburgerstrasse 26	282		4	5					25	1 455 600	2 333 000	4 327 000	155 000	4 450	2,87 %	150 550
Bâle	Hammer I	5 394	11	12	48	6	11	104	8	1 618	43 326 400	31 494 000	59 420 000	2 049 901	233 587	11,40 %	1 816 315
Bâle	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	15	1				226	4 742 400	7 093 000	11 110 000	435 723	5 757	1,32 %	429 966
Bâle	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	4 746 733	3 745 000	7 815 000	283 031	9 490	3,35 %	273 541
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1 683			6	6		13	1		2 962 700	3 059 960	6 140 000	217 755	17 670	8,11 %	200 085
Berne	Burgernzielweg 14, 16	1 441			10	10		13		128	5 396 500	5 526 800	9 490 000	385 634	130	0,03 %	385 504
Berne	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5 957		4	4	16		33	15	767	14 363 200	14 160 700	19 050 000	731 388	84	0,01 %	731 304
Berne	Egelbergstrasse 33, 35	2 525	6	2	7	1	2	41	2	511	13 278 329	11 000 000	14 240 000	471 597	50 448	10,70 %	421 149
Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	4 308		12	12	3		45	10		7 598 200	8 191 020	11 040 000	508 861	14 037	2,76 %	494 824
Bremgarten	Im Weingarten 1	3 491		8	16	8		42	1		8 004 417	7 564 000	9 907 000	485 330	18 845	3,88 %	466 485
Brugg	Habsburgerstrasse 48, 50c	3 133		5	10	11		35	3		12 348 000	9 026 647	15 020 000	593 439	47 250	7,96 %	546 189
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6 609		6	18	18	6	64		184	19 300 000	16 077 000	21 910 000	1 033 676	54 940	5,32 %	978 736
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1 470			14			12			2 620 800	2 410 010	5 238 000	206 844	7 072	3,42 %	199 772
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5 051				18	3	46	15	260	11 678 700	10 049 840	13 120 000	562 183	26 256	4,67 %	535 927
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1 489			15			15			2 493 100	3 442 000	6 037 000	258 500	13 835	5,35 %	244 665
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3 361		22	44			43			14 644 000	14 381 910	28 320 000	1 040 808	12 625	1,21 %	1 028 183
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1 282		6	7	3		6		67	2 554 500	3 004 000	5 144 000	197 064	11 870	6,02 %	185 194
Genève	Avenue d'Aïre 24	205			1	15		16			8 995 800	6 126 000	13 970 000	570 775	22 390	3,92 %	548 385
Genève	Avenue du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13 633 000	6 259 000	13 400 000	350 724	550	0,16 %	350 174
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2 208			1	3	15	20		294	21 943 400	20 108 000	27 580 000	1 110 885	19 288	1,74 %	1 091 597
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10 491 600	4 793 000	10 840 000	326 074	32 703	10,03 %	293 371
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4 500		17	11	8		44			9 645 400	8 913 800	11 970 000	524 144	1 210	0,23 %	522 934
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10 433		10	19	20		63	6		21 506 207	14 575 872	24 020 000	945 690	6 064	0,64 %	939 626
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2 291		10	10	10		18			5 909 800	6 525 000	14 310 000	469 210	725	0,15 %	468 485
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2 004		2	4	5		15	8	261	4 928 500	5 060 000	8 201 000	314 786	7 110	2,26 %	307 676
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2 568		1	10	13		13		8	3 791 900	6 400 020	8 882 000	374 040	4 650	1,24 %	369 390
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1 317	5	5	5	5		6			3 155 000	3 286 000	6 041 000	232 655	5 420	2,33 %	227 235
Laufen	Naustrasse 47	1 802		10	10	5		15			2 817 100	4 012 000	7 275 000	311 712	6 400	2,05 %	305 312
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1 624	9	21	7	7	5	9			9 026 100	7 683 098	20 320 000	628 970	20 565	3,27 %	608 405
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3 000			5	27		32			13 595 700	11 225 710	23 550 000	1 039 951	25 143	2,42 %	1 014 808
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7 636 500	8 156 000	14 060 000	534 180	9 884	1,85 %	524 296
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5 717 100	6 159 000	10 310 000	369 075	3 000	0,81 %	366 075
Liebefeld	Hessstrasse 43	1 192	43	3	1			14	1	260	9 703 000	5 600 000	10 970 000	389 359	7 333	1,88 %	382 026
Liebefeld	Hildegardstrasse 9	851		8	8						4 683 200	2 890 000	5 109 000	180 689	3 427	1,90 %	177 263
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2 854		7	8	7		38	7		5 882 378	4 852 000	7 140 000	365 169	39 612	10,85 %	325 557
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2 042	5	6	7	3		7		148	3 593 900	4 310 000	8 349 000	313 762	40 389	12,87 %	273 374
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2 097	3		10	8		6			2 896 700	4 292 000	5 638 000	286 317	20 555	7,18 %	265 762
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5 481		3	3	18	3	49	8		10 669 915	9 486 000	8 877 000	486 387	127 665	26,25 %	358 722
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	4 889			6	6	10	26	4		8 189 400	6 912 000	11 780 000	480 817	45 810	9,53 %	435 007
Pratteln	Muttenzerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1 773		8	14			16		255	3 201 000	5 503 000	8 868 000	350 736	-60	-0,02 %	350 796
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	2 350		4		14		21			6 798 700	5 121 698	9 488 000	392 344	9 629	2,45 %	382 715
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1 268	2		6	4		10			2 162 000	2 812 000	5 184 000	206 114	46 284	22,46 %	159 830

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

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
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1 840			9	5		13	1	45	2 791 000	4 128 000	6 588 000	249 345	16 925	6,79 %	232 420
Saint-Gall	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2 650		9	12	6		12	1	109	4 263 900	5 938 500	6 479 000	326 917	13 340	4,08 %	313 577
Saint-Gall	Iddastrasse 58, 60	1 355			6	6		9		26	3 102 400	2 410 900	3 725 000	172 892	16 290	9,42 %	156 603
Saint-Gall	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6 310		9	27	15	6	55	4	249	14 211 000	15 453 700	21 700 000	862 649	20 137	2,33 %	842 512
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1 305		3	3	3		20	2		2 249 898	2 297 160	3 467 000	158 112	31 410	19,87 %	126 702
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3 413	4	4	16	8	8	33	1		6 075 000	8 899 968	12 570 000	559 197	15 367	2,75 %	543 831
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2 939	5	6	27	4		24	2		6 835 300	8 610 040	18 080 000	632 260	11 047	1,75 %	621 213
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2 204		6	20	4		16	4		7 219 400	7 820 000	10 500 000	391 424	595	0,15 %	390 829
Wetzikon	Hinwilerstrasse 58, 60	2 277			2	16		21	2		8 250 800	4 540 682	12 360 000	442 179	15 300	3,46 %	426 879
Wil	Rainstrasse 20, 22	2 870	4	12	8	4		32			4 821 002	4 778 700	6 279 000	340 525	4 181	1,23 %	336 344
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1 870		3	5	6	6	30	6		10 039 500	7 629 000	11 950 000	497 608	7 132	1,43 %	490 476
Winterthour	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2 533 900	3 649 950	6 715 000	239 364	2 255	0,94 %	237 109
Wohlen	Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18, 18a	3 157		8	19	12		66	1	496	19 350 000	13 085 000	21 810 000	896 882	38 808	4,33 %	858 074
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	2 561		5	20	5		20			5 825 800	7 535 930	10 310 000	455 585	15 345	3,37 %	440 240
Zurich	Bristenstrasse 27	877		1	15	2		14			7 320 500	4 824 970	14 390 000	416 237	1 727	0,41 %	414 511
Zurich	Regensbergstrasse 67	792	4	1	4	3		7			5 523 100	3 820 000	9 461 000	292 933	13 560	4,63 %	279 373
Zurich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10						39	3 421 000	2 357 472	5 499 000	193 768	6 970	3,60 %	186 798
Zurich	Ruhestrasse 5, 7	326		10							2 874 500	2 305 000	6 757 000	199 976	0	0,00 %	199 976
Zurich	Überlandstrasse 339, 341	3 106			16	8		30		108	3 355 300	5 063 535	11 620 000	379 128	7 760	2,05 %	371 368
Total immeubles d'habitation		**164 910**	**181**	**347**	**720**	**464**	**97**	**1 551**	**116**	**6 300**	**521 881 078**	**482 932 276**	**807 213 000**	**31 639 489**	**1 364 207**	**4,31 %**	**30 275 282**
	dont en droit de superficie				25	5					5 518 000	7 514 000	8 682 000	431 421	6 550	1,52 %	424 871
Immeubles à usage commercial (constructions achevées)																	
Bâle	Hardstrasse 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	3 601 200	5 279 000	4 026 000	201 810	31 398	15,56 %	170 412
Bâle	Mülhauserstrasse 50, Elsässerstrasse 16	282	1			1				1 033	3 900 500	5 038 000	4 157 000	251 240	202	0,08 %	251 038
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1 541	9 048 500	8 508 000	16 120 000	729 206	23 297	3,19 %	705 909
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5 325 200	5 321 000	5 379 000	263 020	3 700	1,41 %	259 320
Renens	Avenue de la Poste 1, 3, 5, 7, 9, 11	2 836	11			9		99	7	2 740	13 402 300	28 727 250	15 670 000	976 543	37 087	3,80 %	939 456
Thoune	Marktgasse 18	464			1				2	1 411	6 210 000	8 200 000	8 806 000	420 449	-93	-0,02 %	420 542
Winterthour	Oberfeldstrasse 158	1 306			1	1		12		968	3 593 800	6 234 950	4 655 000	251 832	11 455	4,55 %	240 377
Zurich	Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	255			1	1		3		556	9 197 900	3 830 000	13 350 000	425 184	6 962	1,64 %	418 222
Zurich	Seefeldstrasse 224	575						5	1	2 127	5 018 090	7 930 000	14 560 000	625 071	41 114	6,58 %	583 957
Zurich	Stauffacherstrasse 45	1 160			1			28		4 384	51 827 800	21 449 980	57 680 000	786 160	26 534	3,38 %	759 627
Zurich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6 517		8	6	11	2	124	1	6 244	45 048 692	38 759 950	54 650 000	2 229 660	140 464	6,30 %	2 089 197
Zurich	Weinbergstrasse 72	521		2	1			2		558	8 366 000	3 650 000	10 550 000	254 112	6 471	2,55 %	247 641
Total immeubles à usage commercial		**15 238**	**15**	**10**	**13**	**26**	**6**	**287**	**11**	**22 616**	**164 539 982**	**142 928 130**	**209 603 000**	**7 414 286**	**328 588**	**4,43 %**	**7 085 698**

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

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 visé 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		32	1	1 406	10 818 400	11 750 000	11 780 000	397 056	865	0,22 %	396 191
Berne	Rehhagstrasse 2	781		6	3	3		16	1	310	4 640 000	4 040 000	6 599 000	280 489	330	0,12 %	280 159
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	4 234	10	16	19	9		46	5	1 046	11 583 000	14 311 042	22 340 000	933 200	17 408	1,87 %	915 792
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9 730 000	7 434 000	13 820 000	531 398	4 620	0,87 %	526 778
Genève	Rue Dancet 1 bis	231				10	1			160	11 422 600	5 605 000	11 100 000	343 384	-9 016	-2,63 %	352 400
Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146; Propriété par étages	2 988			5	1	5	22	17	1 441	6 036 100	19 500 000	7 578 000	437 064	35 012	8,01 %	402 053
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3 419			3	3	5	95		1 184	12 492 000	12 660 000	9 853 000	540 195	25 400	4,70 %	514 796
Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4 946		2	12	10		52	2	3 115	21 157 100	19 248 000	28 340 000	1 192 703	6 895	0,58 %	1 185 808
Zoug	Poststrasse 13	255	2	4	3				2	511	6 408 900	3 732 000	7 491 000	319 460	0	0,00 %	319 460
Zurich	Bederstrasse 105a	542		2	3			7		297	2 956 600	3 964 025	5 668 000	207 148	49 233	23,77 %	157 915
Total immeubles à usage mixte		**20 691**	**16**	**35**	**68**	**41**	**11**	**295**	**28**	**9 915**	**97 244 700**	**102 244 067**	**124 569 000**	**5 182 097**	**130 746**	**2,52 %**	**5 051 351**
Terrains à bâtir, immeubles en construction																	
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		**0**									**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Total du registre des propriétés																	
Constructions achevées	Immeubles d'habitation	164 910	181	347	720	464	97	1 551	116	6 300	521 881 078	482 932 276	807 213 000	31 639 489	1 364 207	4,31 %	30 275 282
	Immeubles à usage commercial	15 238	15	10	13	26	6	287	11	22 616	164 539 982	142 928 130	209 603 000	7 414 286	328 588	4,43 %	7 085 698
	Immeubles à usage mixte	20 691	16	35	68	41	11	295	28	9 915	97 244 700	102 244 067	124 569 000	5 182 097	130 746	2,52 %	5 051 351
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)		**200 839**	**212**	**392**	**801**	**531**	**114**	**2 133**	**155**	**38 831**	**783 665 760**	**728 104 473**	**1 141 385 000**	**44 235 871**	**1 823 541.22**	**4,12 %**	**42 412 330**

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

Tableau des achats et ventes

Achats:	Zurich, Stauffacherstrasse 45	au 7 décembre 2020
Ventes:	Berne, Giacomettistrasse 4	au 31 juillet 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

La valeur marchande actuelle des terrains 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 2021.

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 fournis 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 2021).

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 en comparaison avec la dernière évaluation.

Résultats de l'évaluation au 30 juin 2021

Au 30 juin 2021, la valeur marchande du portefeuille du fonds Swissinvest Real Estate Investment Fund est estimée avec 90 immeubles à CHF 1 141 385 000, ce qui correspond à un changement de valeur de +11,1 % (+CHF 114 396 000 par rapport à l'année 2020).

Immeubles du portefeuille (valeurs de continuité)
Sur le 89 immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pendant toute la durée de la période considérée, la somme est valorisée de 7,2 % (+ CHF 72 819 000 par rapport à 2020), étant précisé que cinq immeubles sont dévalorisés et 84 valorisés.

Les revenus visés ont augmenté par rapport à l'année 2020 (+1,0 %). Les revenus effectifs ont également augmenté (+1,6 %), tout comme les loyers fondés sur le marché (+1,0 %). La plus-value est due principalement à l'effet positif de la baisse de l'escompte (-18 Pb), ainsi que de l'augmentation des loyers fondés sur le marché et des loyers effectifs. Les apports de valeur négatifs résultent notamment de la hausse des frais de remise en état et d'une augmentation des coûts attendus à long terme (+2,2 %) en raison du vieillissement des immeubles.

Nouvelles acquisitions
Durant l'exercice 2020/21, un immeuble d'une valeur actuelle de CHF 57 680 000 a été acquis à Zurich.

Ventes
Au cours de l'exercice 2020/21, quatre immeubles d'une valeur totale de CHF 16 103 000 ont été vendus à Buchs, Erlinsbach, Berne et Rothrist.

Zurich, le 30 juin 2021

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 de 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 à 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 2021.

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, la mise en œuvre 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 réalisation de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les autres informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur conforme à ses devoirs, ce qui inclut l'évaluation des risques d'anomalies significatives dans les comptes annuels, 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 dans la mesure où il est pertinent pour 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. L'audit inclut en outre l'évaluation de l'opportunité des méthodes de calcul appliquées et de la plausibilité des estimations effectuées, ainsi qu'une appréciation de la présentation générale des comptes annuels. Nous estimons que les éléments probants recueillis lors de notre audit sont suffisants et constituent une base appropriée pour l'expression de notre opinion.

Opinion d'audit

Selon notre opinion, les comptes annuels pour l'exercice clôturé le 30 juin 2021 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 10 septembre 2021

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Case postale 246, 8042 Zurich

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