Swissinvest
Real Estate Fund

Rapport semestriel 2021

31 décembre 2021

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	**8**

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 44 518 02 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. 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 cabinet d'avocats schochauer ag à Saint-Gall, l'avocat Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M, est désigné en tant que gestionnaire de mandat et avocat et l'avocat Silvio Hutterli, Dr iur. et lic. oec. HSG, en tant que 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		31.12.2021	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	5 285 932	4 845 438	4 845 438
Valeur d inventaire par part (avant distribution)[1]	CHF	152.52	154.95	144.18	139.96
Prix de rachat par part	CHF	149.00	152.00	141.00	137.00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	228.50	214.30	197.00	179.90
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	211.00	173.00	149.10	153.00
Dernier cours boursier à la date de référence	CHF	219.00	213.50	182.40	179.10
Agio [2]		43,59 %	37,78 %	26,51 %	27,97 %
Compte de fortune					
Fortune totale du fonds	CHF	1 179 318 165	1 144 658 674	1 029 964 421	916 030 338
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 167 907 800	1 141 385 000	1 026 989 000	912 988 000
Coefficient d endettement en % de la valeur marchande[2] [3]		22,15 %	18,58 %	22,43 %	15,87 %
Fortune nette du fonds	CHF	806 227 546	819 070 177	698 591 317	678 148 427
Compte de résultat					
Loyers	CHF	21 584 400	42 663 741	41 437 233	39 741 556
Résultat net	CHF	11 358 360	23 203 400	22 961 189	21 777 613
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	3 781 600	7 151 838	5 956 351	5 987 052
Taux de perte sur loyer[2]		4,20 %	4,12 %	4,09 %	4,24 %
Rendement, performance[2]					
Distribution par part	CHF	n/a	4.55	4.55	4.45
Rendement sur distribution		n/a	2,13 %	2,49 %	2,48 %
Coefficient de distribution		n/a	103,65 %	96,02 %	99,01 %
Rendement sur fonds propres (ROE)		1,39 % [4]	11,06 %	6,19 %	7,24 %
Rendement du capital investi (ROIC)		1,02 % [4]	7,21 %	4,41 %	5,48 %
Rendement des placements		1,30 % [4]	10,83 %	6,43 %	7,44 %
Performance exercice[5]		4,70 % [4]	22,69 %	4,29 %	8,34 %
Marge de bénéfice d exploitation (marge EBIT)		68,86 %	67,50 %	71,99 %	71,15 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TERREF (GAV)		0,30 % [4]	0,61 %	0,59 %	0,64 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TERREF (MV)		0,31 % [4]	0,63 %	0,66 %	0,71 %

[1] Commissions exclusives.
[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 (01.07.2021 – 31.12.2021).
[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.

Compte de fortune	31.12.2021 Valeur marchande CHF	30.06.2021 Valeur marchande CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 188 403.91	624 211.56
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	807 213 000.00	807 213 000.00
Immeubles à usage commercial	209 603 000.00	209 603 000.00
Immeubles à usage mixte	124 569 000.00	124 569 000.00
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	26 522 800.00	0.00
Total immeubles	**1 167 907 800.00**	**1 141 385 000.00**
Autres actifs	10 221 961.18	2 649 462.28
Fortune totale du fonds	**1 179 318 165.09**	**1 144 658 673.84**
Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	170 700 000.00	122 500 000.00
Autres engagements à court terme	3 329 807.45	2 323 083.76
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	88 000 000.00	89 600 000.00
Autres engagements à long terme	5 438 811.79	5 693 413.31
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**911 849 545.85**	**924 542 176.77**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	105 622 000.00	105 472 000.00
Fortune nette du fonds	**806 227 545.85**	**819 070 176.77**
Nombre de parts en circulation	**31.12.2021**	**30.06.2021**
État au début de l exercice comptable	5 285 932	4 845 438
Dépenses	0	440 494
Rachats	0	0
État à la clôture	5 285 932	5 285 932
Valeur d inventaire par part avant distribution	152.52	154.95
Distribution	0.00	4.55
Valeur d inventaire par part après distribution	152.52	150.40
Informations sur le bilan et les parts résiliées		
Montant du compte d amortissement des immeubles	5 974 076.25	5 974 076.25
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	aucun	aucun
Modification de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l exercice comptable	819 070 176.77	698 591 316.69
Versements de dividendes	-24 050 990.60	-22 046 742.90
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	0.00	65 526 301.33
Résultat total	11 208 359.68	77 292 725.40
Modification du compte d amortissement et de provisions	0.00	-293 423.75
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	806 227 545.85	819 070 176.77

Compte de résultat du 1er juillet au 31 décembre	2021 CHF	2020 CHF
Revenus		
Revenus des avoirs postaux et bancaires	0.00	0.00
Revenus locatifs (rendements bruts réalisés)	21 584 399.75	21 260 479.68
Intérêts intercalaires activés	9 687.00	27 925.05
Autres revenus	205 557.70	179 893.13
Rachat de revenus nets courants lors de l'émission de parts	0.00	0.00
Total revenus (déduction faite de)	**21 799 644.45**	**21 468 297.86**
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d engagements garantis par des hypothèques	-605 691.30	-687 946.60
Autres intérêts passifs	-3 880.78	-4 512.78
Entretien ordinaire et réparations	-2 405 073.32	-2 395 245.26
Entretien extraordinaire	-1 376 526.86	-1 639 653.86
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-414 744.02	-269 310.97
Charges administratives	-382 431.77	-414 634.39
Impôts et contributions		
Impôts fonciers	-214 566.47	-187 218.20
Impôts sur le bénéfice et le capital	-1 518 869.55	-1 472 691.10
Frais d estimation et d audit	-75 500.00	-76 600.00
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	0.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-2 289 317.34	-2 059 928.76
à la banque dépositaire	-200 315.25	-180 243.80
aux gestionnaires de biens immobiliers	-828 013.40	-811 415.60
Autres charges	-126 364.71	-115 314.91
Versement de revenus nets courus lors du rachat de parts	0.00	0.00
Total charges	**-10 441 284.77**	**-10 314 716.23**
Résultat net	**11 358 359.68**	**11 153 581.63**
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	8 526 073.20
Résultat réalisé	**11 358 359.68**	**19 679 654.83**
Gains et pertes en capitaux non réalisés	0.00	35 755 418.25
Modification impôts dus en cas de liquidation	-150 000.00	-13 998 000.00
Résultat total	**11 208 359.68**	**41 437 073.08**

Terme	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.06.2021[1]	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 31.12.2021
15.12.2021–14.01.2022	0,35 %	20 600 000	12 000 000		32 600 000
31.12.2021–31.01.2022	0,35 %	86 900 000	34 600 000		121 500 000
31.10.2021–31.03.2022	0,35 %	7 000 000			7 000 000
28.04.2014–28.04.2022	1,98 %	8 000 000			8 000 000
01.01.2020–31.10.2022	1,35 %	1 600 000			1 600 000
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**124 100 000**	**46 600 000**	**0**	**170 700 000**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance d'un à cinq ans					
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
		46 000 000	0	0	46 000 000
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 %	15 000 000			15 000 000
		42 000 000	0	0	42 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**88 000 000**	**0**	**0**	**88 000 000**
Total hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**212 100 000**	**46 600 000**	**0**	**258 700 000**

[1] Les crédits dont le terme commence après le 30.06.2021 sont réputés avances à terme fixe qui ont été roulées.

Généralités

Le portefeuille immobilier n'est pas réévalué pour la clôture du semestre. Les chiffres se basent sur les valeurs de marché évaluées au 30 juin 2021. Les indices doivent être interprétés avec prudence, car aucune délimitation n'a été réalisée.

Distribution

Le dividende pour l'exercice 2020/21 d'un montant de CHF 4.55 (brut, par part) a eu lieu le 29 octobre 2021, étant précisé que le fonds a été négocié ex-dividende à partir du 27 octobre 2021.

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 3e et 4e trimestres 2021, 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	0,50 %	2,00 %
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	2,65 %	3,00 %
Vente de terrains	–	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, Zürich.

Covid-19

Situation au 31 décembre 2021
Durant la période du 1er juillet 2021 au 31 décembre 2021, plus aucune demande de réduction ou report de loyer n'a été soumise. Durant dans la période sous revue, des exonérations de loyer liées à la pandémie, d'un montant de CHF 38 950, (0,09 % du revenu locatif prévu au 31 décembre 2021) ont été accordées et des loyers d'un montant de CHF 19 695 (0,04 % du revenu locatif prévu) ont reçu un délai de paiement.

Évaluation des risques pour l'exercice en cours
L'évolution de la pandémie et son influence sur les revenus locatifs continuent d'être difficilement évaluables. À la date de clôture, aucune nouvelle demande de réduction de loyer ne se profile. La direction du fonds s'attend toutefois à une durée de relocation plus longue pour les surfaces commerciales, ce qui a un effet négatif sur les surfaces vacantes. En raison de la structure des revenus du fonds qui se concentre sur l'utilisation résidentielle, cela ne devrait toutefois pas, selon les connaissances actuelles, influencer considérablement le résultat annuel et la distribution.

Inventaire des immeubles au 31 décembre 2021[1]

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 visé CHF (6 mois)	Quote-part de perte sur loyer en CHF[2]	Quote-part de perte sur loyer en %[2]	Rendement brut CHF / Revenus locatifs (6 mois)
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4691	15	18	8			29	1		4671500	7698684	13870000	259475	8356	3,22 %	251119
Aesch	Austr. 2	1658				10		14	1	35	2528600	3031000	4288000	82056	0	0,00 %	82056
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2518	24		12	12		11	1		4112800	7010000	9486000	210154	20740	9,87 %	189414
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3961			18	8	1	39			6020000	7996000	11650000	264623	26446	9,99 %	238177
Allschwil	Grabenring 24-30	2646			8		8	16			3567600	4730000	6860000	159170	15440	9,70 %	143730
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1877	24		21	3		18			3312400	6184000	8657000	198048	4040	2,04 %	194008
Bâle	Gustav Wenk-Str. 19-23	Droit de superficie			25	5					5518000	7514000	8682000	216984	7860	3,62 %	209124
Bâle	Habsburgerstrasse 26	282		4	5					25	1455600	2333000	4327000	78152	8785	11,24 %	69367
Bâle	Bläsiring 150-160, Efringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5394	11	12	48	6	11	104	8	1618	43326400	31494000	59420000	1042020	15198	1,46 %	1026822
Bâle	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4742400	7093000	11110000	220945	11308	5,12 %	209638
Bâle	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4746733	3745000	7815000	141954	0	0,00 %	141954
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1683			6	6		13	1		2962700	3059960	6140000	108660	360	0,33 %	108300
Berne	Burgernzielweg 14/16	1441			10	10		13		128	5396500	5526800	9490000	193905	3990	2,06 %	189915
Berne	Buristr. 11-19	5957		4	4	16		33	15	767	14363200	14160700	19050000	365352	0	0,00 %	365352
Berne	Egelbergstr. 33/35	2525	6	2	7	1	2	41	2	511	13278329	11000000	14240000	236934	33219	14,02 %	203715
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4308		12	12	3		45	10		7598200	8191020	11040000	254910	18800	7,38 %	236110
Bremgarten	Im Weingarten 1	3491		8	16	8		42	1		8004417	7564000	9907000	244308	27663	11,32 %	216645
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3133		5	10	11		35	3		12348000	9026647	15020000	296340	9740	3,29 %	286600
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6609		6	18	18	6	64		184	19300000	16077000	21910000	517848	12460	2,41 %	505388
Bülach	Berglistr. 9/11	1470			14			12			2620800	2410010	5238000	104363	8358	8,01 %	96005
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5051				18	3	46	15	260	11678700	10049840	13120000	283552	3628	1,28 %	279925
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1489			15			15			2493100	3442000	6037000	129205	5705	4,42 %	123500
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3361		22	44			43			14644000	14381910	28320000	520434	0	0,00 %	520434
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1282		6	7	3		6		67	2554500	3004000	5144000	102888	560	0,54 %	102328
Genève	Av. d'Aïre 24	205			1	15		16			8995800	6126000	13970000	287070	13430	4,68 %	273640
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13633000	6259000	13400000	175362	1500	0,86 %	173862
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12/14	2208			1	3	15	20		294	21943400	20108000	27580000	557730	10950	1,96 %	546780
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10491600	4793000	10840000	163652	18190	11,12 %	145462
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4500		17	11	8		44			9645400	8913800	11970000	262404	11528	4,39 %	250876
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10433		10	19	20		63	6		21506207	14575872	24020000	473787	14197	3,00 %	459590
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2291		10	10	10		18			5909800	6525000	14310000	235872	0	0,00 %	235872
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2004		2	4	5		15	8	261	4928500	5060000	8201000	158057	1270	0,80 %	156787
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2568		1	1	10					3791900	6400020	8882000	174584	0	0,00 %	174584
Kriens	Obernauerstr. 39a	1317	5	5	5	5		6			3155000	3286000	6041000	116691	0	0,00 %	116691
Laufen	Naustr. 47	1802		10	10	5		15			2817100	4012000	7275000	155894	70	0,04 %	155824
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1624	9	21	7	7	5	9			9026100	7683098	20320000	415958	13735	3,30 %	402223
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3000			5	27		32			13595700	11225710	23550000	510420	480	0,09 %	509940
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7636500	8156000	14060000	270430	5328	1,97 %	265103
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5717100	6159000	10310000	188937	0	0,00 %	188937
Liebefeld	Hessstr. 43	1192	43	3	1			14	1	260	9703000	5600000	10970000	196451	66	0,03 %	196386
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4683200	2890000	5109000	92055	4970	5,40 %	87086
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2854		7	8	7		38	7		5882378	4852000	7140000	186397	29371	15,76 %	157026
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2042	5	7	6	3		7		148	3593900	4310000	8349000	158384	17585	11,10 %	140799
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2097	3		10	8		6			2896700	4292000	5638000	143928	9850	6,84 %	134078
Niederwil	Rigiweg 1-5	5481		3	3	18	3	49	8		10669915	9486000	8877000	243190	50625	20,82 %	192565

[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.

Immeubles d'habitation (constructions achevées)		Surface du terrain en m²	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	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[2)]	Quote-part de perte sur loyer en %[2)]	Rendement brut CHF / Revenus locatifs (6 mois)
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4 889			6	6	10	26	4		8 189 400	6 912 000	11 780 000	246 711	16 620	6,74 %	230 091
Pratteln	Muttenzerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1 773		8	14			13		255	3 201 000	5 503 000	8 868 000	175 536	13 170	7,50 %	162 366
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2 350		4		14		21			6 798 700	5 121 698	9 488 000	197 556	715	0,36 %	196 841
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1 268	2		6	4		10			2 162 000	2 812 000	5 184 000	103 169	10 370	10,05 %	92 799
Reinach	Neueneichweg 35/37	1 840			9	5		13	1	45	2 791 000	4 128 000	6 588 000	124 200	0	0,00 %	124 200
Saint-Gall	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2 650		9	12	6		12	1	109	4 263 900	5 938 500	6 479 000	163 331	3 805	2,33 %	159 526
Saint-Gall	Iddastr. 58/60	1'355			6	6		9		26	3 102 400	2 410 900	3 725 000	86 609	580	0,67 %	86 029
Saint-Gall	Zilstr. 20/20a/22/26	6 310		9	27	15	6	55	4	249	14 211 000	15 453 700	21 700 000	433 124	4 194	0,97 %	428 930
Steinmaur	Lägernstr. 6	1 305		3	3	3		20	2		2 249 898	2 297 160	3 467 000	78 474	5 130	6,54 %	73 344
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4-8/14	3 413	4	4	16	8	8	33	1		6 075 000	8 899 968	12 570 000	279 215	3 284	1,18 %	275 931
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2 939	5	6	27	4		24	2		6 835 300	8 610 040	18 080 000	317 458	7 709	2,43 %	309 749
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2 204		6	20	4		16	4		7 219 400	7 820 000	10 500 000	195 773	3 627	1,85 %	192 146
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2 277			2	16		21	2		8 250 800	4 540 682	12 360 000	221 076	1 165	0,53 %	219 911
Wil	Rainstr. 20/22	2 870	4	12	8	4		32			4 821 002	4 778 700	6 279 000	170 866	11 558	6,76 %	159 308
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1 870		3	5	6	6	29	7		10 039 500	7 629 000	11 950 000	249 630	2 013	0,81 %	247 618
Winterthour	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2 533 900	3 649 950	6 715 000	119 682	840	0,70 %	118 842
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3 157		8	19	12		66	1	496	19 350 000	13 085 000	21 810 000	445 955	19 670	4,41 %	426 285
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2 561		5	20	5		20			5 825 800	7 535 930	10 310 000	229 114	14 449	6,31 %	214 665
Zurich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7 320 500	4 824 970	14 390 000	210 436	1 925	0,91 %	208 511
Zurich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5 523 100	3 820 000	9 461 000	146 610	2 160	1,47 %	144 450
Zurich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298	6	10						39	3 421 000	2 357 472	5 499 000	95 718	990	1,03 %	94 728
Zurich	Ruhestr. 5/7	326		10							2 874 500	2 305 000	6 757 000	100 014	0	0,00 %	100 014
Zurich	Überlandstr. 339/341	3 106			16	8		30		108	3 355 300	5 063 535	11 620 000	188 982	2 978	1,58 %	186 005
Total immeubles d'habitation		**164 910**	**181**	**348**	**710**	**461**	**97**	**1 534**	**117**	**6 292**	**521 881 078**	**482 932 276**	**807 213 000**	**15 978 771**	**572 749**	**3,58 %**	**15 406 023**
	dont en droit de superficie				25	5					5 518 000	7 514 000	8 682 000	216 984	7 860	3,62 %	209 124

Immeubles à usage commercial (constructions achevées)																	
Bâle	Hardstr. 143, St. Alban-Ring 210	204			1		2			449	3 601 200	5 279 000	4 026 000	100 905	0	0,00 %	100 905
Bâle	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1 033	3 900 500	5 038 000	4 157 000	125 408	6 420	5,12 %	118 988
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1 541	9 048 500	8 508 000	16 120 000	377 260	37 449	9,93 %	339 811
Plan-les-Ouates	Rte de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5 325 200	5 321 000	5 379 000	133 385	2 350	1,76 %	131 035
Renens	Av. de la Poste 1-11	2 836	11			9		99	7	2 613	13 402 300	28 727 250	15 670 000	474 724	13 342	2,81 %	461 382
Thoune	Marktgasse 18	464			1				2	1 411	6 210 000	8 200 000	8 806 000	210 445	0	0,00 %	210 445
Winterthour	Oberfeldstr. 158	1 306			1	1		12		968	3 593 800	6 234 950	4 655 000	125 916	120	0,10 %	125 796
Zurich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		556	9 197 900	3 830 000	13 350 000	212 592	13 550	6,37 %	199 042
Zurich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2 127	5 018 090	7 930 000	14 560 000	315 026	39 507	12,54 %	275 520
Zurich	Stauffacherstr. 45	1 160			1			28		4 384	51 827 800	21 449 980	57 680 000	682 301	32 228	4,72 %	650 073
Zurich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6 517		8	6	11	2	124	1	6 244	45 048 692	38 759 950	54 650 000	1 078 994	57 180	5,30 %	1 021 814
Zurich	Weinbergstr. 72	521		2	1			1		558	8 366 000	3 650 000	10 550 000	126 856	86 085	67,86 %	40 771
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		**15 238**	**15**	**10**	**13**	**26**	**6**	**286**	**11**	**22 489**	**164 539 982**	**142 928 130**	**209 603 000**	**3 963 812**	**288 231**	**7,27 %**	**3 675 582**

[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.

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 (6 mois)	Quote-part de perte sur loyer en CHF [2]	Quote-part de perte sur loyer en % [2]	Rendement brut CHF / Revenus locatifs (6 mois)
Berne	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2 492	4	1	4	5		32	1	1 406	10 818 400	11 750 000	11 780 000	200 377	120	0,06 %	200 257
Berne	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		16	1	310	4 640 000	4 040 000	6 599 000	140 262	0	0,00 %	140 262
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4 234	10	16	19	9		46	5	1 046	11 583 000	14 311 042	22 340 000	470 168	3 920	0,83 %	466 248
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9 730 000	7 434 000	13 820 000	265 922	870	0,33 %	265 052
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1			160	11 422 600	5 605 000	11 100 000	171 072	19 356	11,31 %	151 716
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146; Propriété par étages	2 988			5	1	5	22	17	1 441	6 036 100	19 500 000	7 578 000	220 385	23 897	10,84 %	196 488
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3 419			3	3	5	95		1 184	12 492 000	12 660 000	9 853 000	273 268	9 280	3,40 %	263 988
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4 946		2	12	10		52	2	3 115	21 157 100	19 248 000	28 340 000	580 391	1 475	0,25 %	578 916
Zoug	Poststr. 13	255	2	4	3				2	511	6 408 900	3 732 000	7 491 000	158 640	0	0,00 %	158 640
Zurich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2 956 600	3 964 025	5 668 000	107 175	25 945	24,21 %	81 230
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**	**2 587 658**	**84 863**	**3,28 %**	**2 502 795**

Terrains à bâtir, immeubles en construction																	
Lausanne	Rte. du Pavement 79	2'129									26 522 800		26 522 800				
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		**2'129**									**26 522 800**	**0**	**26 522 800**	**0**	**0**	**0**	**0**

Total registre des propriétés																	
Constructions achevées	Immeubles d'habitation	164 910	181	348	710	461	97	1 534	117	6 292	521 881 078	482 932 276	807 213 000	15 978 771	572 749	3,58 %	15 406 023
	Immeubles à usage commercial	15 238	15	10	13	26	6	286	11	22 489	164 539 982	142 928 130	209 603 000	3 963 812	288 231	7,27 %	3 675 582
	Immeubles à usage mixte	20 691	16	35	68	41	11	295	28	9 915	97 244 700	102 244 067	124 569 000	2 587 658	84 863	3,28 %	2 502 795
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		2'129									26 522 800	0	26 522 800	0	0	0,00 %	0
Total immeubles achevés / en construction / terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir)		**202 968**	**212**	**393**	**791**	**528**	**114**	**2 115**	**156**	**38 696**	**810 188 560**	**728 104 473**	**1 167 907 800**	**22 530 242**	**945 842**	**4,20 %**	**21 584 400**

[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 Lausanne, Route du Pavement 79 per 01.12.2021

Ventes aucune

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Case postale 246, 8042 Zurich

T + +41 44 518 02 00
www.pensimo.ch