Swissinvest
Real Estate Fund

Rapport annuel 2022/23

30 juin 2023

Sommaire

Organisation	**2**
Indices	**3**
Rapport de la direction du fonds	**4**
Compte de fortune au 30 juin	**12**
Compte de résultat 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 la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs	**26**

Des 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 David Naef, Uitikon Waldegg Roman von Ah, Zurich
Comité de direction	Dominik Schmid, Zurich, président du comité de direction Felix Holzer, Wallisellen, membre de la direction (depuis le 1er août 2022) Martin Plüss, Wallisellen, membre du comité de direction (jusqu'au 30 novembre 2022)
Banque dépositaire	Credit Suisse (Suisse) SA, Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner AG, Zurich Experts chargés des estimations accrédités – Ivan Anton – Stefan Meier
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 Zurich 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 Soutien administratif de la gestion de portefeuille, Finances et comptabilité, Fiducie immobilière et Informatique. La tâche «Compliance» est déléguée à un *compliance officer* indépendant. Au sein du bureau schochauer ag, avocats à Saint-Gall, Me Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL.M est désigné comme responsable de mandat, et Me Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, 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		30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Parts en circulation	Quantité	5 285 932	5 285 932	5 285 932
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) [1]	CHF	159,23	163,15	154,95
Prix de rachat par part	CHF	156,00	160,00	152,00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	195,70	228,50	214,30
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	164,00	171,70	173,00
Dernier cours boursier à la date de référence 30.06.	CHF	178,00	174,10	213,50
Agio [2]	%	11,79	6,71	37,78

Compte de fortune				
Fortune totale du fonds	CHF	1 234 807 719	1 249 108 513	1 144 658 674
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 233 096 000	1 232 733 000	1 141 385 000
Coefficient d'endettement [2] [3]	%	21,50	20,47	18,58
Fortune nette du fonds	CHF	841 695 446	862 412 445	819 070 177

Compte de résultat				
Loyers	CHF	43 096 097	43 158 327	42 663 741
Résultat net	CHF	24 023 985	24 048 805	23 203 400
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	6 052 012	6 010 417	7 151 838
Taux de pertes sur loyer [2]	%	3,90	4,21	4,12

Rendement, performance [2]				
Distribution par part	CHF	4,55	4,55	4,55
Rendement sur distribution	%	2,56	2,61	2,13
Coefficient de distribution	%	104,01	102,57	103,65
Rendement sur fonds propres (ROE)	%	0,49	8,33	11,06
Rendement du capital investi (ROIC)	%	0,55	5,91	7,21
Rendement des placements	%	0,37	8,45	10,83
Performance exercice [4] [5]	%	4,95	-16,77	22,69
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	70,93	69,97	67,50
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV)	%	0,60	0,59	0,61
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (MV)	%	0,79	0,63	0,63

[1] Commissions exclusives.
[2] Indices selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13 septembre 2016 (état: 31 mai 2022).
[3] Charge maximale permise: L'ensemble des immeubles ne peut être grevé en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale (art. 96 al. 1 OPCC).
[4] La performance de l'année civile 2022 s'élève à -14,78 %, en 2021 à 13,78 % et en 2020 à 12,65 %.
[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
43,1 millions

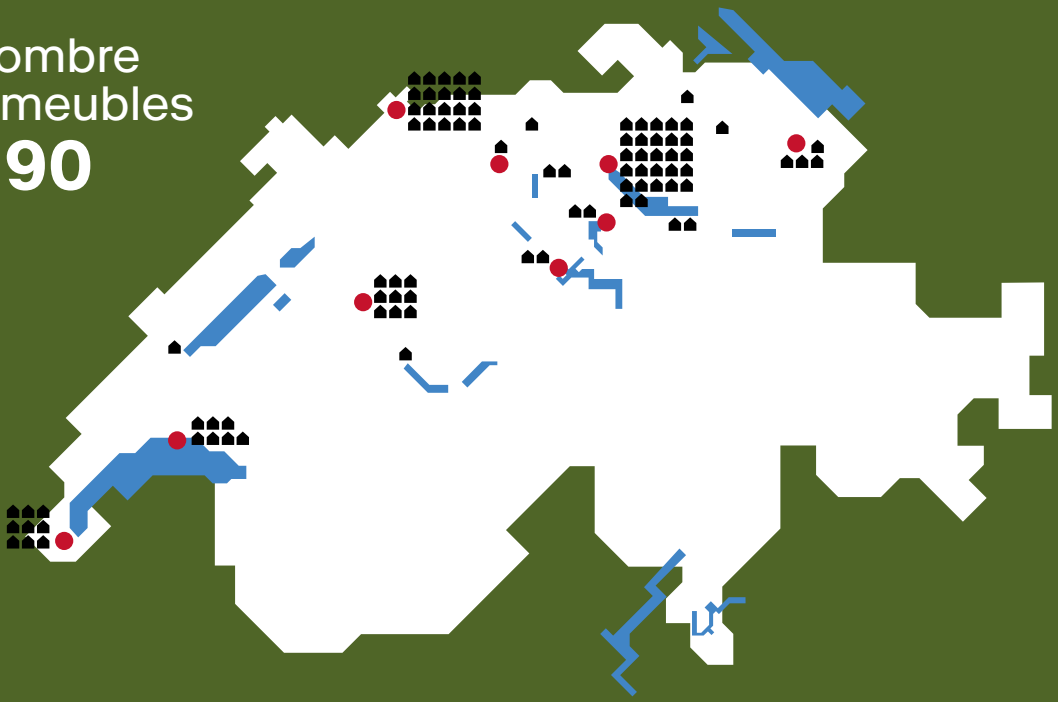
Valeur marchande
1,2 milliard

Distribution
CHF 4,55

Rendement des placements
0,37 %

Taux de vacance
3,90 %

Nombre d'immeubles
90



Évolution du fonds

L'exercice écoulé, un objet d'arrondissement sis Ruhestrasse 3 à Zurich a pu être acquis pour CHF 3,6 millions. L'immeuble est entièrement loué et a été rénové pour la dernière fois en 2011. Il complète les objets Ruhestrasse 5 et 7 se trouvant déjà dans le portefeuille dans l'optique d'un développement futur.

La nouvelle démolition-reconstruction partielle d'Obstgartenstrasse 12 et 14 à Kloten progresse selon les plans, l'emménagement des 25 appartements étant prévu pour le 1er octobre 2023. Tous les appartements sont déjà loués. L'achèvement du projet de nouvelle construction «Les Sauvabelines» sis Route du Pavement 79 à Lausanne est prévue pour le printemps 2024 et la commercialisation a commencé. Au total, des investissements de CHF 23,3 millions ont été réalisés dans les immeubles et projets de construction du portefeuille.

Durabilité

Les principes de durabilité sont ancrés dans la charte de responsabilité d'entreprise (Corporate Responsibility Policy) du groupe Pensimo. Celui-ci publie en automne 2023 le deuxième rapport sur sa pratique de durabilité. Il contient également des valeurs de référence et des projets en relation avec Swissinvest Real Estate Fund.

Nos efforts en matière de durabilité dans le fonds se concentrent toujours sur la décarbonisation du portefeuille. En outre, la direction du fonds s'est fixé pour objectif de reproduire l'intégration ESG du produit dans le contrat du fonds et de certifier celui-ci avec un label adapté au marché (par ex. Global Real Estate Sustainability Benchmark GRESB). En outre, il a été décidé de participer chaque année au *benchmark* CO_2 de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). D'entente avec l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), ces chiffres sont aussi reproduits ci-après comme indices déterminants pour l'environnement.

Indices environnementaux [1] [2]

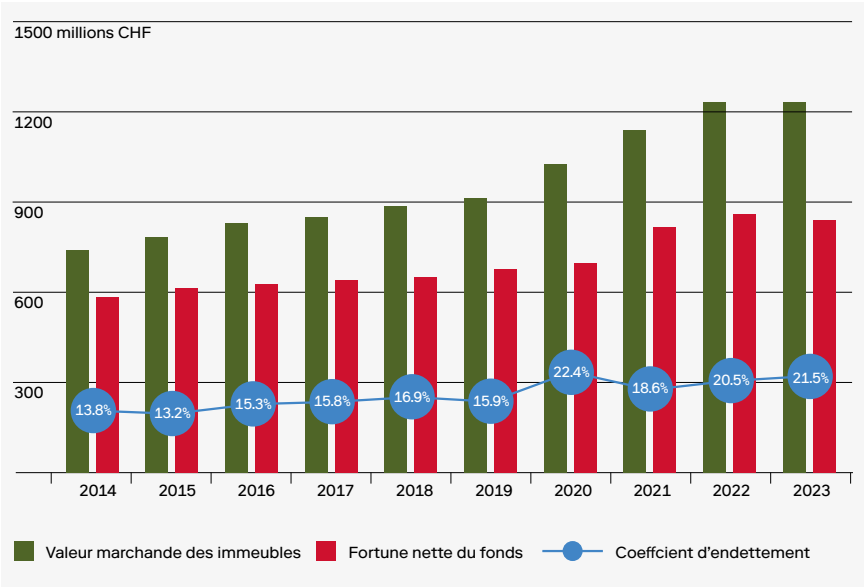
	31.12.2021
Degré de couverture [3]	93,9 %
Mix énergétique [4]:	
Mazout	24,9 %
Gaz	49,7 %
Chauffage urbain	21,1 %
Pompe à chaleur	0,0 %
Pellets	0,0 %
Électricité générale	4,3 %
Consommation d'énergie	22 431 MWh/a
Intensité énergétique [5]	106,5 kWh / m² SRE
Émissions de gaz à effet de serre [6]	3627 t CO_2eq
Intensité des émissions de gaz à effet de serre [5] [6]	17,2 kg CO_2eq / m² SRE

[1] Indices selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13.09.2016 et circulaire AMAS 04/2022 indices pour fonds immobiliers du 31.05.2022. La méthodologie et l'élaboration des données ont été réalisées par REIDA (Real Estate Investment Data Association).
[2] Les valeurs de consommation comprennent la consommation d'énergie fossile et l'eau chaude ainsi que le courant général (= *scope* 2).
Le courant des locataires n'est pas compris. Les valeurs de consommation sont corrigées climatiquement d'après les ETC (écarts de température cumulés) selon SIA 380: 2021, annexe F.
[3] Le degré de couverture correspond à la part de surface de référence énergétique avec énergie mesurée (énergie de chauffage acquise par le propriétaire ou le locataire).
[4] Part mix énergétique selon consommation d'énergie.
[5] La surface de référence énergétique (SRE) est multipliée par les facteurs de conversion spécifiques à l'utilisation suivants: habitation 1,31; bureaux 1,21; vente et entreposage 1,2; autres 1,18.
[6] Les équivalents CO_2 (CO_2eq) sont calculés selon la définition du «Greenhouse Gas Protocol».

Compte de fortune

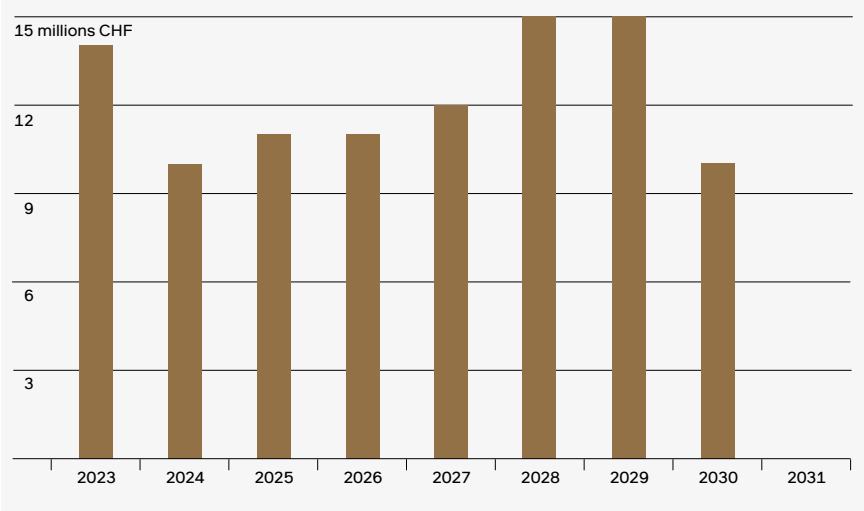
Valeurs marchandes et fortune nette du fonds

La somme des valeurs marchandes des portefeuilles s'élève au 30 juin 2023 à CHF 1233 millions, se situant ainsi légèrement au-dessus du niveau de l'année précédente. Un achat d'arrondissement ainsi que les projets de nouvelles constructions et investissements en progrès sont parvenus à compenser l'évolution des valeurs majoritairement décroissante des immeubles du portefeuille due en premier lieu à l'augmentation du taux d'escompte liée au marché. Le taux d'escompte réel moyen pondéré par le marché s'élève au 30 juin 2023 à 2,68 % (année précédente: 2,61 %).
Les taux d'escompte fixés individuellement par immeuble se situent entre 2,1 % et 3,3 % (année précédente: 2,1% et 3,1%). La valeur d'inventaire d'une part s'élève à CHF 159,23 (année précédente: CHF 163,15). Cela correspond à une fortune nette du fonds de CHF 842 millions.



Coefficient d'endettement

À la fin de l'exercice, l'endettement hypothécaire s'élevait à CHF 265 millions, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 21,5 %. Tout juste deux tiers des fonds étrangers se composent d'avances à terme fixe (CHF 167 millions / 63 %). Environ un tiers se compose



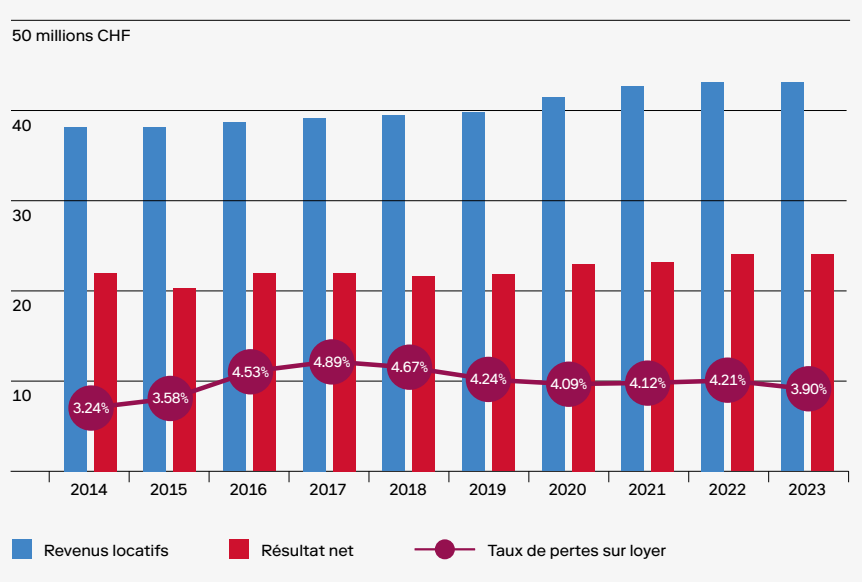
d'hypothèques à taux fixe (CHF 98 millions / 37 %) dont les échéances sont les suivantes: au cours de la période de référence, la Banque nationale suisse a augmenté le taux directeur de -0,25 % à 1,75 %.
En conséquence, les charges des taux hypothécaires ont doublé par rapport à l'année précédente, de CHF 1,3 millions à quelque CHF 2,6 millions. Le taux d'intérêt moyen au 30 juin 2023 s'élève à 1,50 % (année précédente: 0,53 %), la durée résiduelle pondérée étant d'environ un an et quatre mois.

Compte de résultat

Produits

Le rendement global s'est élevé en 2022/23 à CHF 44,6 millions. Avec CHF 43,1 millions, les revenus locatifs se situent au niveau de l'année précédente (CHF 43,2 millions). Notamment les loyers cibles et la réduction du taux de vacance sont parvenus à compenser presque intégralement les revenus locatifs non perçus en raison des ventes de l'année dernière. Le rendement net s'élève à CHF 24,0 millions (année précédente: idem), un prélèvement de CHF 0,9 millions sur les provisions pour réparations futures ayant été effectué. Le rendement brut (revenus locatifs visés / valeurs marchandes des immeubles du portefeuille) s'élève à 3,74 % (année précédente: 3,69 %).

Grâce à des efforts de remise en location couronnés de succès, le taux de pertes sur revenus locatifs a pu être réduit à 3,90 % (année précédente: 4,21 %).



Charges

CHF 6,0 millions, à savoir 14 % des revenus locatifs, ont été utilisés l'exercice écoulé pour l'entretien et les réparations ordinaires ainsi que l'entretien extraordinaire, ce qui correspond au pourcentage de l'année précédente.

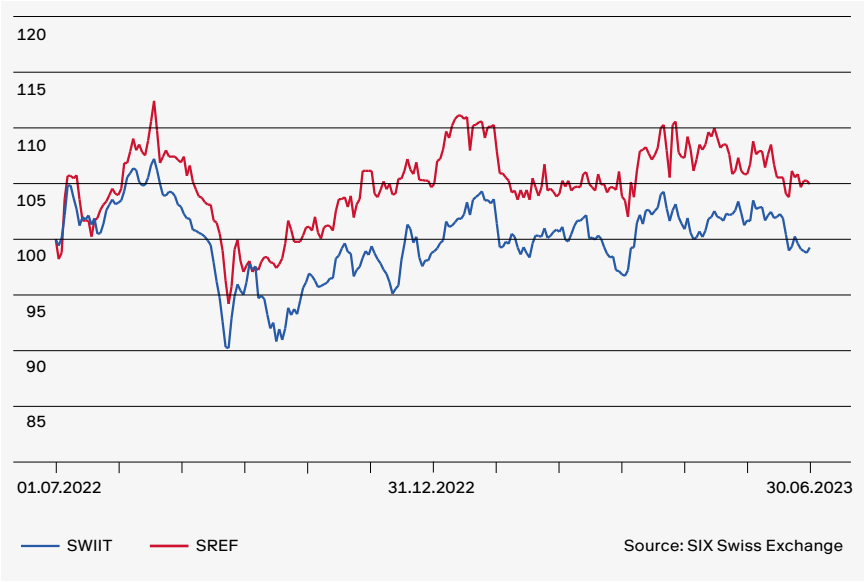
Résultat et distribution

L'évolution négative des valeurs marchandes engendre une perte de capital non réalisée de CHF 19,9 millions (y c. modification des impôts de liquidation), ce qui réduit le résultat global à CHF 4,2 millions (année précédente: CHF 68,2 millions). Le dividende s'élève toujours à CHF 4.55 (brut, par part). Avec l'achèvement des projets de rénovations et de nouvelles constructions ces prochaines années, la quote-part de distribution retombera au-dessous de 100 %.

Performance

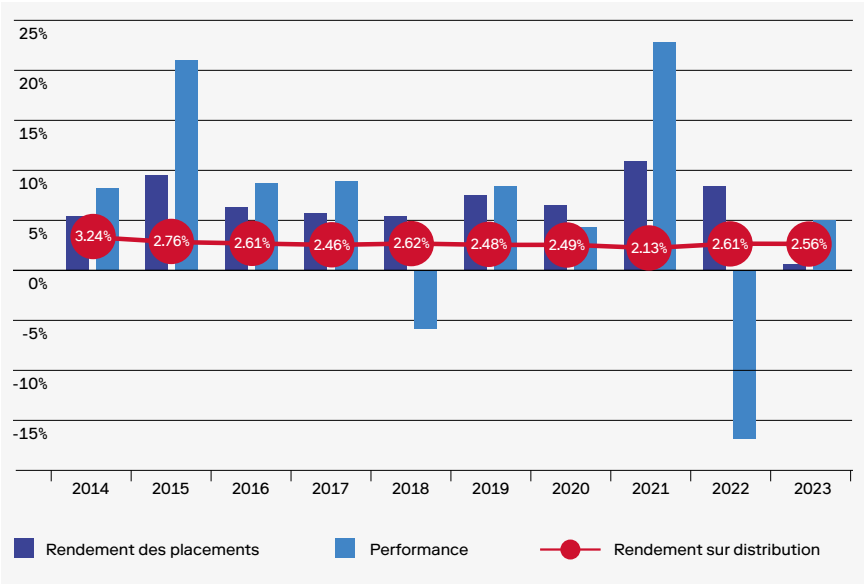
Cours boursier

La performance de Swissinvest s'élève pour l'exercice 2022/23 à 4,95 %, un très bon résultat en comparaison relative. Elle est ainsi d'environ 5,7 % supérieure à l'indice des fonds immobiliers SWIIT (Total Return Index) pour la même période (-0,74 %). La performance de l'année civile était de -14,78 %, étant dès lors légèrement supérieure à la moyenne du marché (SWIIT: -15,17 %).



Indices de rendement

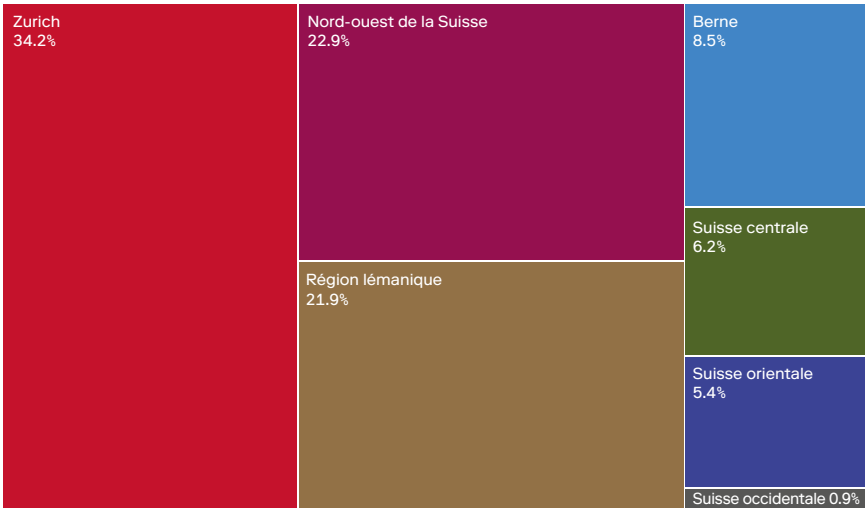
Le rendement des placements au 30 juin 2023 s'élève à 0,37 % (année précédente: 8,45 %), et le rendement sur distribution à 2,56 % (année précédente: 2,61 %).



Informations sur le portefeuille

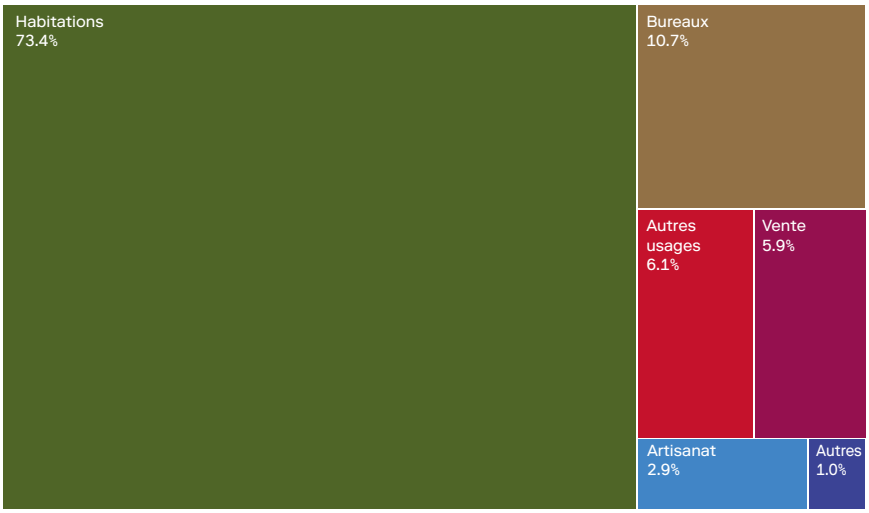
Allocation géographique

L'allocation du portefeuille est concentrée sur les zones de marché Zurich avec 34,2 % (année précédente: 33,9 %), nord-ouest de la Suisse avec 22,9 % (année précédente: 22,9 %) et région lémanique avec 21,9 % (année précédente: 21,9 %). 84,2 % des immeubles se trouvent dans les grandes villes ou les communes de leurs agglomérations. 9,7 % sont situés dans des villes moyennes ou les communes de leurs agglomérations. Les 6,1 % restants se trouvent dans des petites villes.



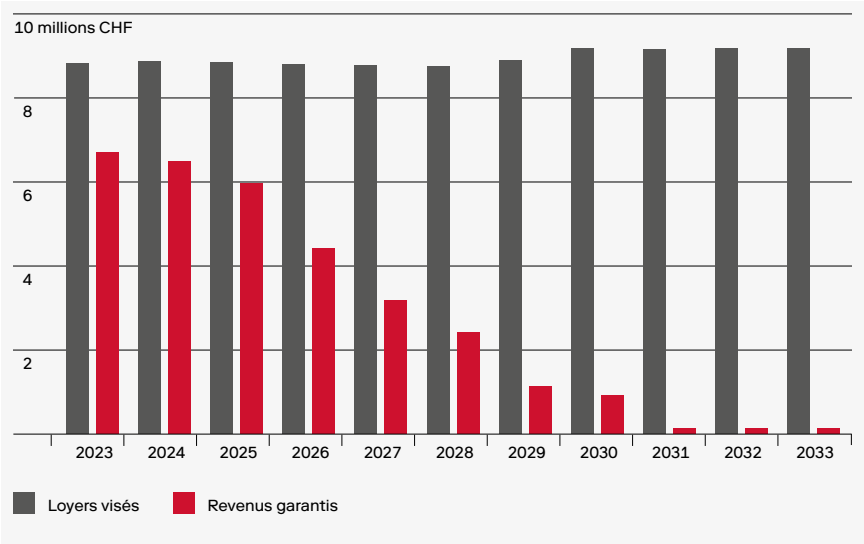
Structure du revenu

73,4 % (année précédente: 73,6 %) des revenus locatifs proviennent de logements, 10,7 % (année précédente: 10,8 %) de bureaux et 5,9 % (année précédente: 5,7 %) de surfaces de vente. Le reste correspond aux utilisations industrielles et autres (base: revenus locatifs dus au 30 juin 2023).

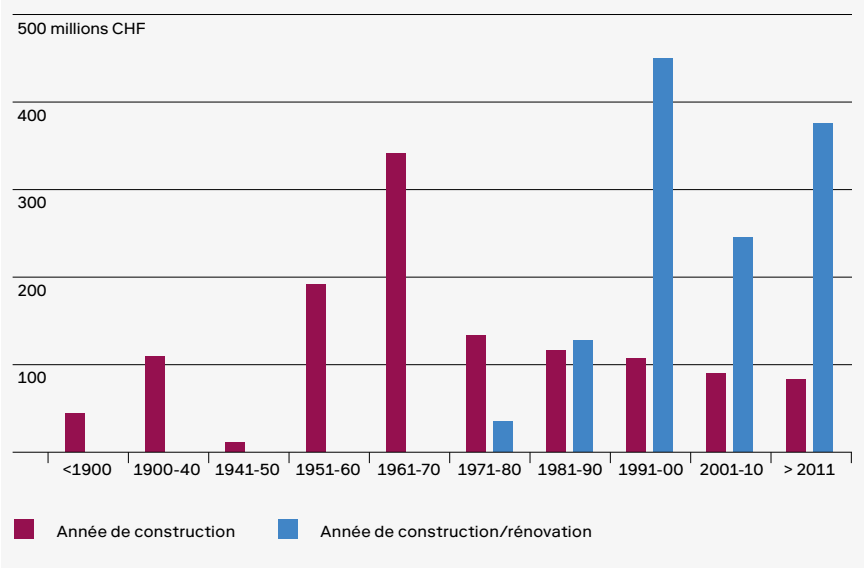


Immeubles vacants
À la date de référence du 30 juin 2023, le taux de vacance s'élève à 2,8 %. 45,3 % de celui-ci consiste en habitations, et 25,8 % en surfaces de bureaux non louées. Les places de stationnement inoccupées représentent 15,8 % des vacances. Le reste correspond aux surfaces de vente ainsi qu'aux utilisations artisanales 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 4,3 ans et pour les bureaux à 2,8 ans.

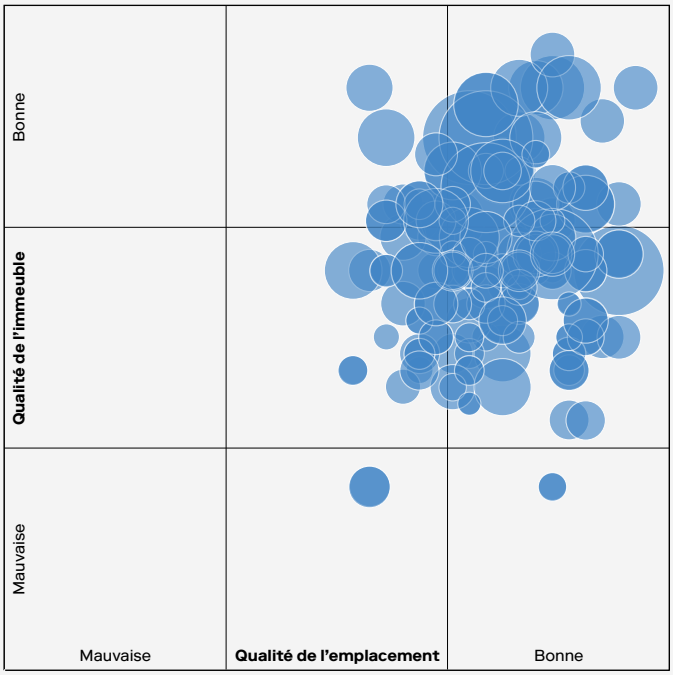


Structure des objets
Afin d'augmenter durablement la substance disponible et la productivité, le portefeuille de Swissinvest est assaini et renouvelé en permanence. Aujourd'hui, 86,8 % du stock (base: valeurs marchandes des immeubles) a une année économique de construction postérieure à 1991.



Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)
Sur les 89 immeubles du portefeuille, 88, totalisant une valeur marchande de CHF 1,2 milliard au 30 juin 2023, disposent d'un CECB. Trente-huit de ceux-ci, respectivement 52,8 % 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 24 immeubles, respectivement 33,8 % des valeurs marchandes qui disposent d'une classification C ou meilleure.

Qualité du portefeuille
Grâce à son renouvellement et à son optimisation continues, le portefeuille de Swissinvest dispose d'une très bonne qualité de situation et d'objet. 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: 4,6 points). Vingt-trois immeubles (resp. 38,4 % des valeurs marchandes) se trouvent dans le quadrant supérieur droit (année précédente: 36,5 %). 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 2023 3,8 points au bas mot (année précédente: 3,8 points).



Taille des points = valeur des biens immobiliers

Source: Wüest Partner

	2023 Valeur marchande CHF	2022 Valeur marchande CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y c. placements fiduciaires auprès de	368 628	784 280
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	856 928 000	854 228 000
Immeubles à usage commercial	214 243 000	219 069 000
Immeubles à usage mixte	129 505 000	130 423 000
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	32 420 000	29 013 000
Total immeubles	**1 233 096 000**	**1 232 733 000**
Autres actifs	1 343 091	15 591 233
Fortune totale du fonds	**1 234 807 719**	**1 249 108 513**
Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	186 100 000	154 400 000
Autres engagements à court terme	2 467 711	3 328 307
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	79 000 000	98 000 000
Autres engagements à long terme	6 645 562	6 941 762
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**960 594 446**	**986 438 445**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	118 899 000	124 026 000
Fortune nette du fonds	**841 695 446**	**862 412 445**
Nombre de parts en circulation	**2023**	**2022**
État au 1er juillet	5 285 932	5 285 932
Dépenses	0	0
Rachats	0	0
État au 30 juin	5 285 932	5 285 932
Valeur d'inventaire par part avant distribution	159,23	163,15
Distribution	4,55	4,55
Valeur d'inventaire par part après distribution	154,68	158,60
Informations sur le bilan et les parts résiliées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	5 755 576	5 755 576
Montant du compte de provisions pour réparations futures	14 670 500	15 570 500
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
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	862 412 445	819 070 177
Versements de dividendes	-24 050 991	-24 050 991
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	0	0
Résultat total	4 233 992	68 211 758
Modification du compte d'amortissement et de provisions	-900 000	-818 500
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	841 695 446	862 412 445

Comparaison pluriannuelle	**2022/23**	**2021/22**	**2020/21**	**2019/20**
Fortune nette du fonds	841 695 446	862 412 445	819 070 177	698 591 317
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	159,23	163,15	154,95	144,18

	2022/2023 CHF	2021/2022 CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	0	0
Loyers (rendements bruts réalisés)	43 096 097	43 158 327
Intérêts intercalaires activés	802 638	1 400
Autres produits	655 123	747 811
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0	0
Total rendements	**44 553 858**	**43 907 537**
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-2 640 507	-1 277 530
Autres intérêts passifs	-14 114	-8 735
Entretien ordinaire et réparations	-4 745 943	-4 798 945
Entretien extraordinaire	-1 306 069	-1 211 472
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-1 383 681	-1 341 519
Charges administratives	-431 063	-479 599
Impôts et redevances:		
Impôts fonciers	-565 756	-494 421
Impôts sur le bénéfice et le capital	-2 901 970	-3 882 583
Frais d'estimation et d'audit	-164 464	-173 511
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	0	0
Prélèvement	900 000	600 000
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-4 996 434	-4 578 635
à la banque dépositaire	-437 188	-400 631
aux gestionnaires de biens immobiliers	-1 650 400	-1 668 186
Autres charges	-192 284	-142 966
Participation des porteurs de parts aux revenus nets courus	0	0
Total charges	**-20 529 873**	**-19 858 732**
Résultat net	**24 023 985**	**24 048 805**
Gains et pertes en capitaux réalisés	157 800	2 384 740
Résultat réalisé	**24 181 785**	**26 433 545**
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-25 074 792	60 332 213
Modification impôts de liquidation	5 127 000	-18 554 000
Résultat total	**4 233 992**	**68 211 758**
Utilisation du résultat		
Résultat net de l'exercice comptable	24 023 985	24 048 805
Report de l'exercice précédent	326 828	329 013
Résultat disponible pour la distribution	**24 350 813**	**24 377 818**
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	24 050 991	24 050 991
Report sur le nouvel exercice	**299 822**	**326 828**

Terme	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.06.2022 [1]	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.06.2023
15.06.2022 – 15.09.2022	0,35 %	26 600 000		26 600 000	0
01.11.2015 – 31.10.2022	1,35 %	1 600 000		1 600 000	0
12.12.2022 – 15.12.2022	0,91 %		1 000 000	1 000 000	0
15.06.2023 – 14.07.2023	1,89 %		84 800 000	11 300 000	73 500 000
30.06.2023 – 31.07.2023	1,96 %	119 200 000	36 600 000	69 200 000	86 600 000
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
30.06.2023 – 30.09.2023	1,81 %	7 000 000			7 000 000
30.04.2020 – 30.04.2024	0,42 %	5 000 000			5 000 000
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**173 400 000**	**122 400 000**	**109 700 000**	**186 100 000**
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance d'un à cinq ans					
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
31.01.2019 – 01.02.2027	0,60 %	12 000 000			12 000 000
		39 000 000	0	0	39 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance de plus de cinq ans					
30.04.2020 – 02.05.2028	0,59 %	15 000 000			15 000 000
15.06.2021 – 15.06.2029	0,58 %	15 000 000			15 000 000
28.04.2022 – 30.04.2030	1,89 %	10 000 000			10 000 000
		40 000 000	0	0	40 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**79 000 000**	**0**	**0**	**79 000 000**
Total hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		**252 400 000**	**122 400 000**	**109 700 000**	**265 100 000**

[1] Les crédits dont le terme commence après le 30.06.2022 sont réputés avances à terme fixe qui ont été roulées.

Distribution

Le dividende s'élève à CHF 4,55 (brut, par part) et les parts seront négociées ex-dividende le vendredi 27 octobre 2023. Le mardi 31 octobre 2023, le coupon n° 23 sera versé:

CHF 4,55 brut
CHF 1,60 35 % impôt anticipé
CHF 2,95 net par part

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

Banque dépositaire, agent payeur

Credit Suisse (Suisse) SA, 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 22,0 millions.

Principaux locataires

À la date de référence du 30 juin 2023, aucun locataire n'a généré plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds immobilier (Coop: 4,2 %).

Transactions avec proches

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

Rémunérations

Les rémunérations mentionnées aux §§ 18 et 19 du contrat du fonds sont des taux maximums. Au cours de l'exercice 2022/23, 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	-	3,00 %
Achat de terrains	1,00 %	2,00 %
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	3,00 %	3,00 %
Vente de terrains	-	2,00 %

Banque dépositaire		
Commission de la banque dépositaire [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 Fund:
– Bellerive-Immobilien AG, Zurich;
– Lindoro AG, Zurich;
– Swissinvest Immobilien 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 l'AMAS 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 cash flow*). Le rapport des experts chargés des estimations contient 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 2022/23, aucune nouvelle part n'a été émise.

Modifications du contrat de fonds

Le 1er janvier 2020, les lois fédérales sur les services financiers (LSFin) et sur les établissements financiers (LEFin) sont entrées en vigueur. Dans le cadre de ces nouvelles lois, la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) ainsi que les ordonnances y afférentes ont été révisées, et le contrat de fonds modèle de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) basé sur celles-ci mis à jour.

Les modifications du contrat de fonds qui en résultent ont été approuvées par la FINMA par décision du 21 juillet 2022 et mises en vigueur au 22 juillet 2022. Toutes les modifications sans exception sont nécessaires en vertu de la loi, n'affectent pas les droits des investisseurs ou sont de nature exclusivement formelle. Il est donc renoncé à une reproduction détaillée.
Le prospectus a également été adapté aux bases légales actualisées ainsi qu'au projet modèle de l'AMAS, et correspond désormais aux exigences de l'ordonnance sur les services financiers (OSFin).

Cette page a été délibérément laissée vide.

Inventaire des immeubles au 30 juin 2023[1)]

Immeubles d'habitation
(constructions achevées)

		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)]	Rendement brut CHF / Loyers
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4 691	15	18	8			29	1		4 671 500	8 499 806	15 000 000	528 670	24 121	4,56 %	504 549
Aesch	Austr. 2	1 658				10		14	1	35	2 528 600	3 031 000	4 493 000	164 060	0	0,00 %	164 060
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2 518	24		12	12		11	1		4 691 800	7 010 000	9 866 000	420 652	130 384	31,00 %	290 268
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3 961			18	8	1	39			6 050 000	7 996 000	11 560 000	528 344	7 475	1,41 %	520 869
Allschwil	Grabenring 24-30	2 646			8		8	16			3 567 600	4 730 000	6 531 000	324 420	16 443	5,07 %	307 977
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1 877	24		21	3		18			3 955 400	6 184 000	8 993 000	394 826	92 389	23,40 %	302 437
Bâle	Gustav Wenk-Str. 19-23	Droit de superficie			25	5					5 518 000	8 113 000	8 742 000	435 398	17 265	3,97 %	418 133
Bâle	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1 455 600	2 519 000	4 405 000	158 304	9 000	5,69 %	149 304
Bâle	Bläsiring 150-160, Effringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5 394	11	12	48	6	11	105	8	1 598	43 823 100	33 976 000	63 940 000	2 134 342	12 760	0,60 %	2 121 582
Bâle	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4 742 400	7 658 000	11 270 000	443 112	2 160	0,49 %	440 952
Bâle	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4 746 733	4 040 000	8 203 000	285 711	13 518	4,73 %	272 193
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1 683			6	6		11	1		2 962 700	3 417 562	6 314 000	217 320	720	0,33 %	216 600
Berne	Burgernzielweg 14, 16	1 441			10	10		13		128	5 396 500	6 096 600	9 911 000	391 789	11 424	2,92 %	380 365
Berne	Buristr. 11-19	5 957		4	4	16		33	15	767	14 363 200	15 620 600	19 270 000	736 909	8 000	1,09 %	728 909
Berne	Egelbergstr. 33/35	2 525	6	2	7	1	2	41	2	497	13 278 329	12 134 000	13 710 000	477 813	59 883	12,53 %	417 929
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4 308		12	12	3		45	10		7 598 200	9 030 099	11 710 000	512 989	11 162	2,18 %	501 827
Bremgarten	Im Weingarten 1	3 491		8	16	8		42			11 011 417	8 249 000	14 470 000	497 937	10 438	2,10 %	487 500
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3 133		5	10	11		36	3		12 348 000	9 845 322	15 570 000	593 676	24 730	4,17 %	568 946
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6 609		6	18	18	6	64		184	19 300 000	17 376 000	24 240 000	1 037 466	29 259	2,82 %	1 008 207
Bülach	Berglistr. 9/11	1 470			14			12			2 620 800	2 656 889	5 265 000	208 908	397	0,19 %	208 511
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5 051				18	3	50	15	260	11 678 700	11 079 336	13 560 000	568 115	7 398	1,30 %	560 717
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1 489			15			15			2 493 100	3 717 360	6 129 000	258 060	0	0,00 %	258 060
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3 361		22	44			43			14 644 000	15 532 463	29 760 000	1 048 087	1 381	0,13 %	1 046 707
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1 282		6	7	3		6		67	2 554 500	3 004 000	5 401 000	205 776	1 150	0,56 %	204 626
Genève	Av. d'Aïre 24	205			1	15		16			8 995 800	6 835 000	14 460 000	578 728	67 240	11,62 %	511 488
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13 633 000	6 983 000	13 740 000	367 422	5 750	1,56 %	361 672
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2 208			1	3	15	20		294	22 134 200	22 435 000	30 130 000	1 119 760	41 402	3,70 %	1 078 358
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					12 622 600	5 347 000	11 580 000	327 840	0	0,00 %	327 840
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4 500		17	11	8		44			9 645 400	9 912 300	12 340 000	532 443	4 185	0,79 %	528 258
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10 433		10	19	20		63	6	12	21 506 207	16 069 009	25 510 000	953 043	13 685	1,44 %	939 358
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2 291		10	10	10		18			5 909 800	13 718 414	14 960 000	478 200	0	0,00 %	478 200
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2 004		2	4	5		15	8	261	4 928 500	5 368 000	8 692 000	317 252	600	0,19 %	316 652
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2 568		1	1	10					12 414 900	6 400 020	20 600 000	223 065	2 760	1,24 %	220 305
Kriens	Obernauerstr. 39a	1 317	5	5	5	5		6			3 155 000	3 710 432	6 283 000	232 552	8 970	3,86 %	223 582
Laufen	Naustr. 47	1 802		10	10	5		15			2 817 100	4 012 000	7 476 000	314 168	7 074	2,25 %	307 094
Lausanne	Av. Édouard-Dapples 5/5B	1 624	9	21	7	7	5	9			10 621 400	12 829 774	23 680 000	847 416	695	0,08 %	846 721
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3 000			5	27		32			13 595 700	12 123 767	23 560 000	1 020 840	0	0,00 %	1 020 840
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7 636 500	9 099 000	14 940 000	541 602	2 445	0,45 %	539 157
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5 717 100	6 872 000	10 970 000	381 672	6 215	1,63 %	375 457
Liebefeld	Hessstr. 43	1 192	43	3	1			14	1	260	9 703 000	6 177 300	11 470 000	403 930	18 235	4,51 %	385 695
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4 683 200	3 187 900	5 071 000	189 494	11 425	6,03 %	178 069
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2 854		7	8	7		39	10	14	10 241 378	4 852 000	11 710 000	426 769	83 372	19,54 %	343 397
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2 042	5	8	5	3		7		148	3 593 900	4 866 890	8 555 000	319 294	15 405	4,82 %	303 889
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2 097	3		10	8		6			3 048 700	4 292 000	5 793 000	284 096	50 118	17,64 %	233 978

[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 l'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016: taux de pertes sur loyer (= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets dus.

Immeubles d'habitation (constructions achevées)		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]	Rendement brut CHF / Loyers
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4 889			6	6	10	26	5		12 167 400	7 454 000	15 370 000	505 116	80	0,02 %	505 036
Pratteln	Muttenzerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1 773		8	14			13		255	3 201 000	5 503 000	8 925 000	352 720	21 968	6,23 %	330 753
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2 350		4		14		21			6 798 700	5 531 434	9 819 000	396 462	0	0,00 %	396 462
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1 268	2		6	4		10			2 162 000	2 812 000	4 988 000	205 892	16 705	8,11 %	189 187
Reinach	Neueneichweg 35/37	1 840			9	5		13	1	45	2 791 000	4 128 000	6 643 000	250 217	18 736	7,49 %	231 481
Saint-Gall	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2 650		9	12	6		12	1	107	4 263 900	6 611 000	6 816 000	327 793	9 918	3,03 %	317 875
Saint-Gall	Iddastr. 58/60	1 355			6	6		9		26	3 102 400	2 680 900	3 890 000	173 547	10 272	5,92 %	163 275
Saint-Gall	Zilstr. 20/20a/22/26	6 310		9	27	15	6	55	4	249	14 211 000	17 184 900	22 860 000	877 098	7 522	0,86 %	869 576
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3 413	4	4	16	8	8	33	1	29	7 498 000	9 811 672	13 510 000	561 274	5 355	0,95 %	555 919
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2 940	5	6	27	4		24	2		6 835 300	9 492 044	19 320 000	636 336	5 620	0,88 %	630 716
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2 204		6	20	4		16	4		7 219 400	8 626 100	10 170 000	395 318	4 194	1,06 %	391 124
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2 277			2	16		21	2		8 250 800	5 005 825	12 990 000	447 026	6 345	1,42 %	440 681
Wil	Rainstr. 20/22	2 870	4	12	8	4		32			4 821 002	5 373 300	6 199 000	345 038	1 938	0,56 %	343 100
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1 870		3	5	6	6	30	6		10 039 500	8 410 506	12 830 000	505 276	9 000	1,78 %	496 276
Winterthour	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2 533 900	7 673 798	6 857 000	239 364	480	0,20 %	238 884
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3 157		8	19	12		66	1	496	19 350 000	14 269 000	21 510 000	893 637	27 440	3,07 %	866 197
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2 561		5	20	5		20			5 866 100	8 325 914	10 690 000	463 381	617	0,13 %	462 764
Zurich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7 320 500	5 319 235	15 070 000	424 512	400	0,09 %	424 112
Zurich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5 523 100	4 211 317	10 200 000	294 186	4 755	1,62 %	289 431
Zurich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298	6	10						39	4 311 000	3 091 749	5 793 000	144 590	14 336	9,91 %	130 254
Zurich	Ruhestr. 3	159		5						228	3 552 500	1 196 146	3 437 000	49 087	0	0,00 %	49 087
Zurich	Ruhestr. 5/7	326		10							2 874 500	2 541 121	7 118 000	201 123	1 300	0,65 %	199 823
Zurich	Überlandstr. 339/341	3 106			16	8		30		108	3 355 300	5 230 000	12 090 000	377 964	-280	-0,07 %	378 244
Total	**Immeubles d'habitation**	**158 284**	**181**	**348**	**703**	**440**	**94**	**1 471**	**109**	**6 540**	**540 651 865**	**527 089 803**	**856 928 000**	**31 499 223**	**997 730**	**3,17 %**	**30 501 493**
	dont en droit de superficie				25	5					5 518 000	8 113 000	8 742 000	435 398	17 265	3,97 %	418 133
Immeubles à usage commercial (constructions achevées)																	
Bâle	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4 046 200	5 695 000	4 092 000	202 508	90 600	44,74 %	111 908
Bâle	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1 033	4 181 500	5 435 000	3 873 000	255 765	138 004	53,96 %	117 761
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1 541	9 048 500	9 492 000	16 340 000	765 583	99 819	13,04 %	665 764
Plan-les-Ouates	Rte. de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5 325 200	5 937 000	5 290 000	268 670	5 200	1,94 %	263 470
Renens	Av. de la Poste 1-11	2 836	11			9		99	7	2 613	13 402 300	31 025 430	15 600 000	964 977	41 296	4,28 %	923 681
Thoune	Marktgasse 18	464			1				2	1 411	6 210 000	9 045 400	8 965 000	431 357	0	0,00 %	431 357
Winterthour	Oberfeldstr. 158	1 306			1	1		12		968	3 593 800	6 873 653	4 522 000	252 562	125	0,05 %	252 437
Zurich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		556	9 217 200	6 504 392	14 490 000	426 156	0	0,00 %	426 156
Zurich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2 126	5 018 090	8 764 390	14 910 000	637 316	0	0,00 %	637 316
Zurich	Stauffacherstr. 45	1 160			1			28		4 384	51 827 800	23 647 295	59 300 000	1 393 335	13 300	0,95 %	1 380 035
Zurich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6 517		8	6	11	2	124	1	6 215	45 048 692	42 730 481	57 210 000	2 204 749	22 535	1,02 %	2 182 214
Zurich	Weinbergstr. 72	521		2	1			1		558	8 916 000	4 023 902	9 651 000	262 237	166 759	63,59 %	95 478
Total immeubles à usage commercial		**15 238**	**15**	**10**	**13**	**26**	**6**	**286**	**11**	**22 459**	**165 835 282**	**159 173 943**	**214 243 000**	**8 065 214**	**577 638**	**7,16 %**	**7 487 576**

[2] Selon information spécialisée de l'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016: taux de pertes sur loyer (= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets dus.

Immeubles à usage mixte (constructions achevées)		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]	Rendement brut CHF / Loyers
Berne	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2 492	4	1	4	5		106	1	1 507	10 855 400	12 961 300	11 270 000	403 438	875	0,22 %	402 563
Berne	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17	0	310	4 640 000	4 456 500	7 244 000	285 995	7 685	2,69 %	278 310
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4 234	10	16	19	9		46	4	1 009	11 589 300	15 777 051	23 490 000	951 896	68 625	7,21 %	883 271
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9 730 000	7 959 000	14 420 000	534 661	2 280	0,43 %	532 381
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1			160	11 422 600	6 253 000	11 570 000	359 632	1 750	0,49 %	357 882
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146 propriété par étages	2 988			5	1	5	35	4	1 441	6 036 100	21 510 300	7 778 000	443 951	37 035	8,34 %	406 916
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3 419			3	3	5	95		1 184	12 492 000	12 660 000	9 966 000	546 535	22 410	4,10 %	524 125
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4 946		2	12	10		52	2	3 115	21 157 100	19 237 000	29 430 000	1 223 500	8 774	0,72 %	1 214 727
Zoug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6 408 900	3 959 000	8 334 000	321 520	500	0,16 %	321 020
Zurich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2 956 600	4 370 095	6 003 000	217 914	23 697	10,87 %	194 217
Total immeubles à usage mixte		**20 691**	**16**	**35**	**68**	**41**	**11**	**383**	**14**	**9 975**	**97 288 000**	**109 143 246**	**129 505 000**	**5 289 043**	**173 630**	**3,28 %**	**5 115 412**

Terrains à bâtir, immeubles en construction																	
Lausanne	Rte du Pavement 79	2 129									36 344 192		32 420 000				
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		**2 129**									**36 344 192**	**0**	**32 420 000**	**0**	**0**	**0**	**0**

Total liste des immeubles																	
Immeubles achevés	Immeubles d'habitation	158 284	181	348	703	440	94	1 471	109	6 540	540 651 865	527 089 803	856 928 000	31 499 223	997 730	3,17 %	30 501 493
	Immeubles à usage commercial	15 238	15	10	13	26	6	286	11	22 459	165 835 282	159 173 943	214 243 000	8 065 214	577 638	7,16 %	7 487 576
	Immeubles à usage mixte	20 691	16	35	68	41	11	383	14	9 975	97 288 000	109 143 246	129 505 000	5 289 043	173 630	3,28 %	5 115 412
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		2 129									36 344 192	0	32 420 000	0	0	0,00 %	0
Total immeubles achevés / en construction / terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir)		**196 342**	**212**	**393**	**784**	**507**	**111**	**2 140**	**134**	**38 974**	**840 119 340**	**795 406 992**	**1 233 096 000**	**44 853 480**	**1 748 998**	**3,90 %**	**43 104 482**

[2] Selon information spécialisée d'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016: taux de pertes sur loyer (= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets dus.

Tableau des achats et ventes

Achats: Zurich, Ruhestr. 3 au 12 décembre 2022

Ventes: Aucune

La valeur marchande actuelle des immeubles de Swissinvest est évaluée chaque année par les experts chargés des estimations Stefan Meier et Ivan Anton. La présente évaluation est valable au 30 juin 2023.

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 2022), 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 2023).

Méthode d'évaluation

Les immeubles du fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate 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 2023

Au 30 juin 2022, la valeur marchande du portefeuille du Swissinvest Real Estate Fund est estimée avec 90 immeubles à CHF 1 233 096 000, ce qui correspond à un changement de valeur de 0,03 % (+ CHF 363 000 par rapport à l'année 2022). Un objet est en construction et a été évalué jusqu'au 30 juin 2022 «at cost». L'objet concerné est désormais évalué comme projet. Un objet a été acquis.

Immeubles du portefeuille (valeurs de continuité)
Sur les 88 immeubles existants qui se trouvaient dans le portefeuille sur toute la période de référence, 68 se sont dévalorisés et 20 valorisés. En somme, il y a eu une dévalorisation de 0,5 % (brut, sans déduction des investissements effectués) du portefeuille (-CHF 6 481 000 par rapport à 2022).

Les produits visés ont légèrement baissé par rapport à l'année 2022 (-0,1 %). Les revenus effectifs ont légèrement augmenté (+0,6 %). Les loyers fondés sur le marché ont augmenté (+1,6 %). La dépréciation est due principalement à l'effet négatif de l'augmentation de l'escompte (+7Pb) et à une hausse des frais escomptés à long terme (+1,2 %) en raison du renchérissement des constructions et du vieillissement des immeubles. Les apports de valeur positifs résultent de la hausse des loyers fondés sur le marché, des investissements effectués, de la réduction et des vacances effectives ainsi que de l'estimation inférieure des vacances structurelles et de la hausse des loyers effectifs.

Nouvelles acquisitions
Durant l'exercice 2022/2023, un immeuble d'une valeur actuelle de CHF 3 437 000 a été acquis à Zurich.

Ventes
Durant l'exercice 2022/2023, il n'y a pas de ventes de biens du portefeuille à enregistrer.

Zurich, le 30 juin 2023

Les experts chargés des estimations

Stefan Meier Ivan Anton

Opinion d'audit

Nous avons contrôlé les comptes annuels du fonds de placement Swissinvest Real Estate Fund, composés du compte de fortune au 30 juin 2023, du compte de résultat pour l'année prenant fin à cette date, 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).

Selon notre opinion, les comptes annuels correspondent à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds et au prospectus.

Base de l'opinion d'audit

Nous avons réalisé notre audit des états financiers conformément à la loi suisse et aux normes suisses en la matière (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section «Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs relatives à l'audit des comptes annuels» de notre rapport. Nous sommes indépendants du fonds de placement et de la direction du fonds selon les prescriptions du droit suisse et les exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences. Nous estimons que les éléments probants recueillis lors de notre audit sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Autres informations

Le conseil d'administration de la direction du fonds répond des autres informations. Celles-ci comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant. Notre opinion sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations, et nous n'exprimons aucune conclusion d'audit sous quelque forme que ce soit sur ces informations.

En relation avec notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises lors de l'audit des états financiers ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous parvenons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

Responsabilité du conseil d'administration de la direction du fonds pour les comptes annuels

Le conseil d'administration de la direction du fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y afférentes, au contrat du fonds et au prospectus, ainsi que des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilités de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs pour l'audit des comptes annuels

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit pas qu'un audit des états financiers réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra toujours de détecter une éventuelle anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs, et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit des états financiers réalisé conformément au droit suisse et aux NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de celui-ci et faisons preuve d'esprit critique. En outre,

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives dans les comptes annuels, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que si l'anomalie résulte d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes,
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la société,
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées ainsi que le caractère raisonnable des estimations comptables et des informations y afférentes.

Nous communiquons au conseil d'administration de la direction du fonds notamment l'étendue des travaux d'audit des états financiers et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne relevée au cours de notre audit des états financiers.

Deloitte SA

Alexander Kosovan
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Severin Holder
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 5 septembre 2023

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Case postale 246, 8042 Zurich

T + +41 44 518 02 00
pensimo.ch