

Swissinvest **Real Estate Fund**

Halbjahresbericht **2020**

Inhaltsverzeichnis

Organisation	2
Kennzahlen	3
Vermögensrechnung per 31. Dezember	4
Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember	5
Feste Vorschüsse / Festhypotheken	6
Weitere Angaben und Mitteilungen	7
Grundstücksverzeichnis	10

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund (Swissinvest) sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag enthalten. Diese und weitere Publikationen können bei der Pensimo Fondsleitung AG, Zürich, Telefon 043 255 21 00, jederzeit kostenlos bestellt oder via www.pensimo.ch als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Verkaufsrestriktion: Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb den USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Fondsleitung	Pensimo Fondsleitung AG, Zürich
Verwaltungsrat	Dr. Andri Mengiardi, Chur, Präsident Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident Andi Hoppler, Zürich Dr. Roman von Ah, Zürich
Geschäftsleitung	Michel Schneider, Zürich, Vorsitzender der Geschäftsleitung Martin Plüss, Wallisellen, Mitglied der Geschäftsleitung
Fonds- und Portfoliomanager	Dominik Schmid, Zürich
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Schätzungsexperten	Ivan Anton, Wüest Partner AG, Zürich Stefan Meier, Wüest Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Delegation von Teilaufgaben	<p>Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:</p> <ul style="list-style-type: none">– Regimo Basel AG, Basel– Regimo Bern AG, Bern– Régimo Genève SA, Genève– Régimo Lausanne SA, Lausanne– Regimo St. Gallen AG, St. Gallen– Regimo Zug AG, Zug– Regimo Zürich AG, Zürich <p>Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.</p> <p>Im Weiteren hat die Fondsleitung der Pensimo Management AG in Zürich verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfoliomanagements, Finanz- und Rechnungswesen, Bautreuhand sowie IT.</p>
Compliance	<p>Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer delegiert. Innerhalb des Büros schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M, als Mandatsleiter und Rechtsanwalt Nicolas Keller, lic. iur., LL. M, als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht aus. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer ag abgeschlossener Vertrag.</p>

Eckdaten, Geschäftsjahr		31.12.2020	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6					
Anzahl Anteile im Umlauf		4'845'438	4'845'438	4'845'438	4'845'438
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	148.29	144.18	139.96	134.67
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	145.00	141.00	137.00	132.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	205.40	197.00	179.90	190.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	173.00	149.10	153.00	161.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	201.00	182.40	179.10	169.90
Agio ²⁾		35.55%	26.51%	27.97%	26.16%

Vermögensrechnung

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'114'901'190	1'029'964'421	916'030'338	889'455'722
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'103'337'000	1'026'989'000	912'988'000	888'018'000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes ^{2) 3)}		25.75%	22.43%	15.87%	16.93%
Nettofondsvermögen	CHF	718'545'430	698'591'317	678'148'427	652'555'310

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen	CHF	21'260'480	41'437'233	39'741'556	39'495'397
Nettoertrag	CHF	11'153'582	22'961'189	21'777'613	21'594'883
Ordentlicher und ausserordentlicher Unterhalt	CHF	4'034'899	5'956'351	5'987'052	7'489'548
Mietausfallrate ²⁾		3.62%	4.09%	4.24%	4.67%

Rendite und Performance²⁾

Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.55	4.45	4.45
Ausschüttungsrendite		n/a	2.49%	2.48%	2.62%
Ausschüttungsquote		n/a	96.02%	99.01%	102.22%
Eigenkapitalrendite (ROE)		5.77% ⁴⁾	6.19%	7.24%	5.39%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4.03% ⁴⁾	4.41%	5.48%	4.15%
Anlagerendite		5.34% ⁴⁾	6.43%	7.44%	5.38%
Performance Geschäftsjahr ⁵⁾		12.84% ⁴⁾	4.29%	8.34%	-5.79%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		70.31%	71.99%	71.15%	73.27%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)		0.31% ⁴⁾	0.59%	0.64%	0.62%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)		0.36% ⁴⁾	0.66%	0.71%	0.64%

¹⁾ Exklusive Kommissionen.

²⁾ Kennzahlen gem. Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016.

³⁾ Maximal zulässige Belastung: Die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt darf nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen (Art. 96 Abs. 1 KKV).

⁴⁾ Berechnung für 6 Monate (01.07.2020 – 31.12.2020). Die Marktwerte wurden per 31.12.2020 neu geschätzt.

⁵⁾ Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Vermögensrechnung	31.12.2020 Marktwert CHF	30.06.2020 Marktwert CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'066'191.28	743'956.37
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	773'682'000.00	765'398'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	207'067'000.00	142'716'000.00
Gemischte Bauten	122'588'000.00	118'875'000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	0.00
Total Grundstücke	1'103'337'000.00	1'026'989'000.00
Sonstige Vermögenswerte	10'497'998.69	2'231'464.36
Gesamtfondsvermögen	1'114'901'189.97	1'029'964'420.73
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	201'500'000.00	147'800'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'661'611.89	5'287'136.43
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	82'600'000.00	82'600'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'359'148.31	5'448'967.61
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	822'780'429.77	788'828'316.69
Geschätzte Liquidationssteuern	104'235'000.00	90'237'000.00
Nettofondsvermögen	718'545'429.77	698'591'316.69
Anzahl Anteile im Umlauf	31.12.2020	30.06.2020
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	4'845'438	4'845'438
Ausgaben	0	0
Rücknahmen	0	0
Stand per Abschluss	4'845'438	4'845'438
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	148.29	144.18
Ausschüttung	0.00	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	148.29	139.63
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	6'831'282.90	6'267'500.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	16'170'500.00	16'170'500.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	698'591'316.69	678'148'427.37
Ausschüttungen	-22'046'742.90	-21'562'199.18
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Gesamterfolg	41'437'073.08	42'005'088.50
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	563'782.90	0.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	718'545'429.77	698'591'316.69

Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21'260'479.68	20'212'063.70
Aktivierete Bauzinsen	27'925.05	10'000.00
Sonstige Erträge	179'893.13	45'658.40
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Erträge (abzüglich)	21'468'297.86	20'267'722.10
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-687'946.60	-748'717.40
Sonstige Passivzinsen	-4'512.78	-9'849.52
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-2'395'245.26	-1'859'193.42
Ausserordentlicher Unterhalt	-1'639'653.86	-1'203'277.68
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-269'310.97	-445'590.36
Verwaltungsaufwand	-414'634.39	-276'727.30
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	-187'218.20	-185'960.15
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1'472'691.10	-1'436'600.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	-76'600.00	-75'000.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-2'059'928.76	-1'832'060.70
die Depotbank	-180'243.80	-160'305.30
die Immobilienverwaltungen	-811'415.60	-770'620.60
Sonstige Aufwendungen	-115'314.91	-103'990.41
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	-10'314'716.23	-9'107'892.84
Nettoertrag	11'153'581.63	11'159'829.26
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8'526'073.20	0.00
Realisierter Erfolg	19'679'654.83	11'159'829.26
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	35'755'418.25	-345'300.00
Veränderung Liquidationssteuern	-13'998'000.00	-8'000.00
Gesamterfolg	41'437'073.08	10'806'529.26

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2020 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
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
15.12.2020–15.01.2021	0.35%	67'400'000		23'200'000	44'200'000
31.12.2020–29.01.2021	0.35%	4'000'000			4'000'000
31.12.2020–29.01.2021	0.35%	54'500'000	67'600'000		122'100'000
07.12.2020–29.01.2021	0.80%	0	20'000'000		20'000'000
01.01.2020–28.02.2021	0.85%	2'000'000			2'000'000
01.01.2020–28.02.2021	1.15%	2'200'000			2'200'000
01.11.2020–31.10.2021	1.05%	7'000'000			7'000'000
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		147'800'000	87'600'000	33'900'000	201'500'000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
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
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
		44'600'000	0	0	44'600'000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von mehr als fünf Jahren					
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			11'000'000
30.04.2020–30.04.2028	0.59%	15'000'000			12'000'000
		38'000'000	0	0	38'000'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		82'600'000	0	0	82'600'000

Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		230'400'000	87'600'000	33'900'000	284'100'000
--	--	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2020 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019/20 in der Höhe von CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 30. Oktober 2020, wobei der Fonds ab dem 28. Oktober 2020 ex-Dividende gehandelt wurde.

Emission / Marktwerte

Die Fondsleitung prüft, im zweiten Quartal 2021 eine Emission durchzuführen. Als Folge davon wurden das Immobilienportfolio und die latenten Steuern für den Halbjahresabschluss neu eingeschätzt. Im Gegensatz zu früheren Halbjahresberichten basieren die Zahlen somit auf den geschätzten Marktwerten per 31. Dezember 2020.

Depotbank, Zahlstelle

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen wurden.

Vergütungen

Bei den in § 18 und § 19 des Fondsvertrags festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im 3. und 4. Quartal 2020 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung	Effektiv	Maximal
Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften ¹⁾	0.40%	0.70%
Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile	–	3.00%
Kauf von Grundstücken	1.00%	2.00%
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	2.49%	3.00%
Verkauf von Grundstücken	0.42%	2.00%
Depotbank		
Überwachung der Fondsleitung ¹⁾	0.25%	0.50%
Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr ¹⁾	0.10%	0.50%
Bewirtschaftungsgesellschaften		
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften ²⁾	3.72%	5.00%

¹⁾ vom Gesamtfondsvermögen

²⁾ von den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

Immobilien-gesellschaften

Das Aktienkapital der drei nachfolgenden Immobiliengesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund:

- Bellerive-Immobilien AG, Zürich
- Swissinvest Immobilien AG, Zürich
- Lindoro AG

Berechnung Nettoinventarwert	<p>Der Inventarwert eines Anteiles ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden latenten Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.</p>
Grundsätze für die Bewertung	<p>Gemäss Art. 64 und 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres (30. Juni) muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Sie bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohlinformierten Parteien erzielt werden könnte. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen gegenüber den Bewertungen führen.</p>
Bewertungsmethode	<p>Die Liegenschaften werden mittels der DCF-Methode (Discounted Cashflow) bewertet. Details dazu können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- beziehungsweise Kostenwerten bilanziert.</p>
Änderungen Fondsvertrag	<p>Mit Verfügung vom 22. Dezember 2020 hat die FINMA den aktualisierten Fondsvertrag genehmigt und per 28. Dezember 2020 in Kraft gesetzt. Die Änderungen betreffen nebst kleinen, formellen Anpassungen insbesondere den geänderten Fondsname. Dieser lautet neu "Swissinvest Real Estate Fund" (vorher: "Swissinvest Real Estate Investment Fund"). Zudem wurde das Publikationsorgan geändert: Neu werden sämtliche Publikationen online unter www.swissfunddata.ch aufgeschaltet (vorher: Neue Zürcher Zeitung und Schweizerisches Handelsamtsblatt). Die detaillierten Änderungen wurden vorgängig publiziert und werden im Rahmen des Geschäftsberichts 2020/21 nochmals abgebildet.</p>
Covid-19	<p>Ausgangslage</p> <p>Die Covid-19-Pandemie hat die Schweiz weiterhin im Griff. Nach einer kurzen Erholung im Sommer sind die Fallzahlen im Herbst 2020 wieder deutlich angestiegen und führten in einzelnen Kantonen ab November zu erneuten Einschränkungen. Im Januar 2021 wurde schweizweit erneut ein Lockdown verhängt. Wann dieser enden wird, ist bis zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar.</p> <p>Stand per 31. Dezember 2020</p> <p>Bis zum 31. Dezember 2020 sind insgesamt 59 Mieterbegehren eingegangen. Bei diesen Begehren handelt es sich entweder um Mietzinsstundungen, Mietzinsreduktionen oder um beides. 7 Begehren sind seit dem 1. Juli 2020 dazugekommen. Deren Jahres-Mietzinssumme beläuft sich auf CHF 0.20 Mio. pro Jahr und entspricht 0.44% des Soll-Mietertrages per 31. Dezember 2020. Von den insgesamt 59 Begehren konnten 58 mit der Unterzeichnung einer entsprechenden Vereinbarung abgeschlossen werden.</p> <p>Im Zeitraum vom 1. Juli bis 31. Dezember 2020 wurden pandemiebedingte Mietzinserrisse in der Höhe von CHF 34'560 gewährt. Weiter wurden Mietzinse im Umfang von CHF 40'768 gestundet, die bis zum 30. Juni 2021 zurückbezahlt werden sollen. Aufgrund des aktuellen Lockdowns ist mit weiteren Begehren und entsprechenden Mietzinserrissen zu rechnen.</p>

Risikoeinschätzung für das laufende Geschäftsjahr

Die weitere Entwicklung der Pandemie und deren Einfluss auf die Mieterträge ist weiterhin schwer abschätzbar. Die Schweiz befindet sich aktuell wieder in einem Lockdown. Es ist zurzeit noch nicht bekannt, wann dieser enden wird. Allerdings ist der Lockdown weniger streng ausgefallen als noch im Frühling 2020. Auch wurden die Unterstützungsprogramme von Bund und Kantonen fortgeführt und teilweise aufgestockt. Schliesslich nähren diverse Impfstoffe die Hoffnung auf ein mittelfristiges Ende der Pandemie.

Unter Berücksichtigung der aktuellen Lage hat die Fondsleitung in drei Szenarien mögliche Auswirkungen auf die Mietzinseinnahmen berechnet. Dazu wurden die Mieterträge per 31. Dezember 2020 auf ihr Ausfallsrisiko hin unterteilt:

- Nicht betroffene Nutzungen: 82.9% (z.B. Wohnnutzung, Parkplätze, Staat etc.)
- Wenig betroffene Nutzungen: 14.0% (z.B. Büro, Gesundheitswesen, Food-Retail etc.)
- Stark betroffene Nutzungen: 3.1% (z.B. Retail, Gastro, Reise- und Eventbranche etc.)

Szenarien	Beschreibung	Auswirkung Mietzinseinnahmen
Tief	Lockerungen ab März, vereinzelt Ausfälle und Abschreibungen auf gewährte Stundungen	-0.38%
Mittel	Verlängerung Lockdown und schleppende wirtschaftliche Erholung	-0.96%
Worst Case	Dritte Welle und weltweite Rezession	-1.69%

Die Fondsleitung ist der Meinung, dass aufgrund der Ertragsstruktur das Jahresergebnis nicht wesentlich beeinflusst wird und an der letztjährigen Ausschüttung festgehalten werden kann.

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2020¹⁾

Wohnbauten (fertige Bauten)

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen (6 Monate)
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	7'698'684	13'300'000	255'621	1'940	0.76%	253'681
Aesch	Austrasse 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	4'090'000	81'900	0	0.00%	81'900
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518	24		12	12		11	1		4'112'800	7'010'000	9'083'000	206'426	7'080	3.43%	199'346
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			18	8	1	39			6'020'000	7'996'000	11'620'000	261'552	11'269	4.31%	250'283
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	6'744'000	157'412	4'700	2.99%	152'712
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24		21	3		18			3'312'400	6'184'000	8'299'000	197'389	1'925	0.98%	195'464
Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht			25	5					5'518'000	7'520'000	8'416'000	215'667	3'930	1.82%	211'737
Basel	Habsburgerstrasse 26	282		4	5					25	1'455'600	2'335'000	4'191'000	77'521	1'575	2.03%	75'946
Basel	Hammer I	5'394	11	9	48		17	104	5	1'522	33'882'400	31'494'000	43'910'000	976'607	98'950	10.13%	877'658
Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'098'000	11'070'000	217'698	1'200	0.55%	216'498
Basel	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	4'746'733	3'745'000	7'788'000	141'297	7'600	5.38%	133'697
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		13	1		2'962'700	3'059'960	6'073'000	109'095	14'850	13.61%	94'245
Bern	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	5'526'800	9'279'000	192'861	130	0.07%	192'731
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	14'160'700	18'340'000	366'036	72	0.02%	365'964
Bern	Egelbergstrasse 33, 35	2'404	6	2	7	1	2	41		570	13'270'328	11'000'000	14'360'000	236'112	15'885	6.73%	220'227
Birmensdorf	Breitstrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	8'191'020	11'060'000	254'251	6'571	2.58%	247'680
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42			8'004'417	7'564'000	9'360'000	242'054	6'215	2.57%	235'839
Brugg	Habsburgerstrasse 48, 50c	3'133		5	10	11		35	3		12'348'000	9'026'647	14'550'000	296'955	13'480	4.54%	283'475
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	16'077'000	21'990'000	516'533	31'710	6.14%	484'823
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'800	2'410'010	4'950'000	103'326	5'436	5.26%	97'890
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051					18	46	14	390	11'678'700	10'049'840	13'060'000	279'861	13'816	4.94%	266'045
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'442'000	5'894'000	129'150	1'610	1.25%	127'540
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	14'381'910	27'840'000	520'404	4'970	0.96%	515'434
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	2'704'000	4'774'000	96'555	10'950	11.34%	85'605
Genève	Avenue d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	5'991'000	13'240'000	284'310	8'400	2.95%	275'910
Genève	Avenue du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	6'121'000	13'400'000	175'362	550	0.31%	174'812
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2'208			1	3	15	19		294	21'943'400	19'666'000	26'760'000	555'330	4'750	0.86%	550'580
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10'491'600	4'688'000	10'900'000	162'982	310	0.19%	162'672
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	8'913'800	11'580'000	262'229	120	0.05%	262'109
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		63	6		21'506'207	14'575'872	23'310'000	472'920	3'709	0.78%	469'211
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	6'525'000	14'300'000	234'014	0	0.00%	234'014
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'060'000	8'109'000	157'340	6'510	4.14%	150'830
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		13		8	3'791'900	6'400'020	8'835'000	183'552	17'515	9.54%	166'037
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'097'000	5'968'000	115'650	0	0.00%	115'650
Laufen	Naustrasse 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	7'309'000	155'862	2'180	1.40%	153'682
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	14	6	5	5	9			6'424'000	7'683'098	16'070'000	306'314	125	0.04%	306'189
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3'000			5	27		32			13'595'700	11'225'710	23'230'000	527'568	0	0.00%	527'568
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	7'977'000	13'390'000	266'261	7'248	2.72%	259'013
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	6'024'000	9'769'000	183'348	2'625	1.43%	180'723
Liebefeld	Hessstrasse 43	1'192	43	3	1			14		260	9'703'000	5'600'000	10'580'000	193'921	3'049	1.57%	190'872
Liebefeld	Hildegardstrasse 9	851		8	8						4'683'200	2'890'000	5'097'000	89'700	0	0.00%	89'700
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2'854		7	8	7		38	7		5'701'678	4'852'000	7'331'000	181'918	16'888	9.28%	165'030
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	7	3		7		148	3'593'900	4'310'000	8'183'000	156'126	18'000	11.53%	138'126
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'097	3		10	8		6			2'896'700	4'292'000	5'682'000	142'621	7'095	4.97%	135'526
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	8		10'669'915	9'486'000	9'126'000	242'814	52'476	21.61%	190'338

¹⁾ Sämtliche Liegenschaften werden gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA bewertet (Bewertungsmodell).²⁾ Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietausfallrate (= Leerstands- und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen (6 Monate)
Wohnbauten (fertige Bauten)																	
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'400	6'849'000	12'090'000	240'000	12'890	5.37%	227'110
Pratteln	Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'773		8	14			16		255	3'201'000	5'503'000	8'668'000	175'758	360	0.20%	175'398
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'121'698	9'486'000	194'868	130	0.07%	194'738
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'812'000	5'181'000	103'120	29'040	28.16%	74'080
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'545'000	124'815	10'125	8.11%	114'690
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2'650		9	12	6		12	1	109	4'263'900	5'938'500	6'345'000	163'571	6'380	3.90%	157'191
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9		26	3'102'400	2'410'900	3'741'000	86'483	6'985	8.08%	79'499
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6'310		9	27	15	6	55	3	257	14'211'000	15'453'700	21'020'000	431'620	6'015	1.39%	425'605
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		20	2		2'249'898	2'297'160	3'441'000	79'188	16'590	20.95%	62'598
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3'413	4	4	16	8	8	33	1		6'075'000	8'899'968	12'820'000	279'770	5'071	1.81%	274'699
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	6	27	4		24	2		6'835'300	8'610'040	17'850'000	315'446	3'842	1.22%	311'604
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	7'820'000	10'470'000	195'923	595	0.30%	195'328
Wetzikon	Hinwilerstrasse 58, 60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	4'540'682	11'990'000	221'103	6'820	3.08%	214'283
Wil	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	4'778'700	6'098'000	170'059	560	0.33%	169'499
Winkel/Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	7'629'000	11'960'000	248'068	4'142	1.67%	243'926
Winterthur	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	3'648'950	6'452'000	119'682	1'535	1.28%	118'147
Wohlen	Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18, 18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	13'085'000	21'150'000	449'225	24'818	5.52%	424'407
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	2'561		5	20	5		20			5'954'600	7'535'930	10'110'000	227'531	5'500	2.42%	222'031
Zürich	Bristenstrasse 27	877		1	15	2		14			7'320'500	4'824'970	14'420'000	208'130	300	0.14%	207'830
Zürich	Regensbergstrasse 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	3'820'000	9'131'000	148'448	4'640	3.13%	143'808
Zürich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10						39	3'137'400	2'357'472	4'781'000	96'390	1'990	2.06%	94'400
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	326		10							2'874'500	2'305'000	6'643'000	99'962	0	0.00%	99'962
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'063'535	11'080'000	190'146	3'560	1.87%	186'586
Total Wohnbauten		164'789	181	337	719	456	103	1'550	107	6'402	509'491'478	481'258'276	773'682'000	15'751'729	569'299	3.61%	15'182'430
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	7'520'000	8'416'000	215'667	3'930	1.82%	211'737

Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)

Basel	Hardstrasse 143, St. Alban-Ring 210	204			1		2			449	3'498'500	5'279'000	3'699'000	109'305	26'342	24.10%	82'964
Basel	Mülhauserstrasse 50, Elsässerstrasse 16	282	1			1				1'033	3'900'500	5'038'000	4'201'000	125'832	202	0.16%	125'630
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	8'321'000	15'690'000	357'869	9'088	2.54%	348'780
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	5'204'000	5'229'000	131'435	0	0.00%	131'435
Renens	Avenue de la Poste 1, 3, 5, 7, 9, 11	2'836	11			9		99	7	2'936	13'402'300	28'727'250	15'240'000	494'088	15'683	3.17%	478'405
Thun	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	8'200'000	8'804'000	210'151	0	0.00%	210'151
Winterthur	Oberfeldstrasse 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'234'950	4'564'000	125'916	4'298	3.41%	121'618
Zürich	Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	255			1	1		3	2	543	9'197'900	3'830'030	13'360'000	212'592	1'500	0.71%	211'092
Zürich	Seefeldstrasse 224	575						5	2	2'127	5'018'090	7'930'000	14'660'000	311'369	34'993	11.24%	276'376
Zürich	Stauffacherstrasse 45	4'422			1			29		4'277	51'827'800	21'450'000	56'370'000	91'184	0	0.00%	91'184
Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6'517		8	6	11	2	124	2	6'244	45'048'692	38'759'950	54'750'000	1'140'377	63'276	5.55%	1'077'101
Zürich	Weinbergstrasse 72	521		1	2			2		558	8'366'000	3'614'800	10'500'000	127'056	0	0.00%	127'056
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		18'500	15	9	14	26	6	288	15	22'692	164'437'282	142'588'980	207'067'000	3'437'173	155'381	4.52%	3'281'792

²⁾ Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietausfallrate (= Leerstands- und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Miettrag CHF (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen (6 Monate)
Gemischte Bauten																	
Bern	Eigerstrasse 62, Wabernstrasse 41	2'492	4	1	4	5		106		1'514	10'818'400	11'750'000	11'360'000	198'581	0	0.00%	198'581
Bern	Rehhagstrasse 2	781		6	3	3		16	1	310	4'640'000	4'040'000	6'440'000	140'227	330	0.24%	139'897
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	4'234	10	16	19	9		46	3	1'046	11'583'000	14'311'042	21'890'000	465'308	10'106	2.17%	455'203
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	7'434'000	13'310'000	265'376	2'040	0.77%	263'336
Genève	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11'422'600	5'482'000	11'190'000	170'482	0	0.00%	170'482
Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146; Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	22	4	1'441	5'931'000	19'500'000	7'523'000	219'039	16'065	7.33%	202'974
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	12'660'000	9'547'000	270'708	12'985	4.80%	257'723
Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4'946		2	12	10		52	1	3'115	21'157'100	19'075'000	28'220'000	613'549	820	0.13%	612'729
Zug	Poststrasse 13	255	2	4	3				2	496	6'408'900	3'732'000	7'420'000	161'411	0	0.00%	161'411
Zürich	Bederstrasse 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	3'964'025	5'688'000	103'152	23'040	22.34%	80'112
Total gemischte Bauten		20'691	16	35	68	41	11	369	11	10'008	97'139'600	101'948'067	122'588'000	2'607'832	65'385	2.51%	2'542'447

Bauland, angefangene Bauten

Total Bauland, angefangene Bauten	0										0	0	0	0	0	0	0
--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

Total Grundstücksverzeichnis

Fertige Bauten	Wohnbauten	164'789	181	337	719	456	103	1'550	107	6'402	509'491'478	481'258'276	773'682'000	15'751'729	569'299	3.61%	15'182'430
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	18'500	15	9	14	26	6	288	15	22'692	164'437'282	142'588'980	207'067'000	3'437'173	155'381	4.52%	3'281'792
	Gemischte Bauten	20'691	16	35	68	41	11	369	11	10'008	97'139'600	101'948'067	122'588'000	2'607'832	65'385	2.51%	2'542'447
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		0									0	0	0	0	0	0.00%	0
Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		203'980	212	381	801	523	120	2'207	133	39'102	771'068'360	725'795'323	1'103'337'000	21'796'734	790'065	3.62%	21'006'669

²⁾ Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietausfallrate (= Leerstands- und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Zürich, Stauffacherstrasse 45 per 07.12.2020

Verkäufe Bern, Giacomettistrasse 4 per 01.08.2020

Buchs, Rosengartenweg 20, 22 per 16.12.2020

Erlinsbach, Kilbigstrasse 4, 6 per 16.12.2020

Rothrist, Galliweg 16, 16a per 16.12.2020

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

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

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

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