

**Swissinvest**  
**Real Estate Investment Fund**

**Jahresbericht**  
**2019/20**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Organisation</b>	<b>2</b>
<b>Kennzahlen</b>	<b>3</b>
<b>Bericht der Fondsleitung</b>	<b>4–11</b>
<b>Vermögensrechnung per 30. Juni</b>	<b>12</b>
<b>Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 30. Juni</b>	<b>13</b>
<b>Feste Vorschüsse / Festhypotheken</b>	<b>14</b>
<b>Weitere Angaben und Mitteilungen</b>	<b>15–17</b>
<b>Grundstücksverzeichnis</b>	<b>18–23</b>
<b>Bericht der Schätzungsexperten</b>	<b>24–25</b>
<b>Kurzbericht der Revisionsstelle</b>	<b>26</b>

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund (Swissinvest) sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag enthalten. Diese und weitere Publikationen können bei der Pensimo Fondsleitung AG, Zürich, Telefon +41 43 255 21 00, jederzeit kostenlos bestellt oder via [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Datei heruntergeladen werden.

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

<b>Fondsleitung</b>	Pensimo Fondsleitung AG, Zürich
<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Andri Mengiardi, Chur, Präsident Richard Hunziker, St. Gallen, Vizepräsident bis 27. Mai 2020 Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident seit 27. Mai 2020 (vormals Mitglied) Andi Hoppler, Zürich Dr. Roman von Ah, Zürich
<b>Geschäftsleitung</b>	Michel Schneider, Vorsitzender der Geschäftsleitung, Zürich Martin Plüss, Mitglied der Geschäftsleitung, Wallisellen
<b>Fonds- und Portfoliomanager</b>	Dominik Schmid, Zürich
<b>Depotbank</b>	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
<b>Schätzungsexperten</b>	Ivan Anton, Wüest Partner AG, Zürich Stefan Meier, Wüest Partner AG, Zürich
<b>Revisionsstelle</b>	Deloitte AG, Zürich
<b>Delegation von Teilaufgaben</b>	Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert: <ul style="list-style-type: none"><li>– Regimo Basel AG, Basel</li><li>– Regimo Bern AG, Bern</li><li>– Régimo Genève SA, Genève</li><li>– Régimo Lausanne SA, Lausanne</li><li>– Regimo St. Gallen AG, St. Gallen</li><li>– Regimo Zug AG, Zug</li><li>– Regimo Zürich AG, Zürich</li></ul>

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitung und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.

Im Weiteren hat die Fondsleitung verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an die Pensimo Management AG in Zürich delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfoliomanagements, Finanz- und Rechnungswesen, Bautreuhand sowie IT.

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 aus durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer ag abgeschlossener Vertrag.

<b>Eckdaten, Geschäftsjahr</b>		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
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	144.18	139.96	134.67
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	141.00	137.00	132.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	197.00	179.90	190.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	149.10	153.00	161.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	CHF	182.40	179.10	169.90
Agio <sup>2)</sup>		26.51%	27.97%	26.16%

**Vermögensrechnung**

Gesamtfondsvermögen		1'029'964'421	916'030'338	889'455'722
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'026'989'000	912'988'000	888'018'000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes <sup>2) 3)</sup>		22.43%	15.87%	16.93%
Nettofondsvermögen	CHF	698'591'317	678'148'427	652'555'310

**Erfolgsrechnung**

Mietzinseinnahmen	CHF	41'437'233	39'741'557	39'495'397
Nettoertrag	CHF	22'961'189	21'777'614	21'594'883
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	CHF	5'956'351	5'987'052	7'489'548
Mietausfallrate <sup>2)</sup>		4.09%	4.24%	4.67%

**Rendite, Performance<sup>2)</sup>**

Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.55	4.45	4.45
Ausschüttungsrendite		2.49%	2.48%	2.62%
Ausschüttungsquote		96.02%	99.01%	102.22%
Eigenkapitalrendite (ROE)		6.19%	7.24%	5.39%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		4.41%	5.48%	4.15%
Anlagerendite		6.43%	7.44%	5.38%
Performance Geschäftsjahr <sup>4) 5)</sup>		4.29%	8.34%	-5.79%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		71.99%	71.15%	73.27%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)		0.59%	0.64%	0.62%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)		0.66%	0.71%	0.64%

<sup>1)</sup> Exklusive Kommissionen.

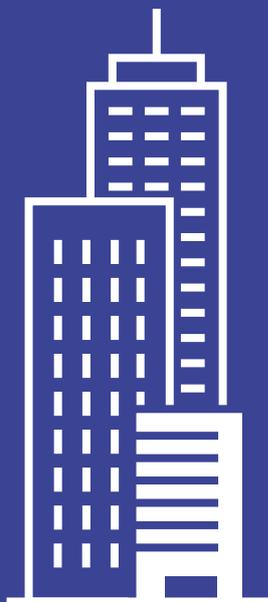
<sup>2)</sup> Kennzahlen gem. Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016:

- Agio: Positive Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert in % des Nettoinventarwertes.
- Fremdfinanzierungsquote: Zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel in % des Verkehrswertes der Grundstücke.
- Mietausfallrate: Mietausfälle in % der Soll-Nettomieten.
- Ausschüttungsrendite: Letzter pro Anteil ausgeschütteter Bruttobetrag in % des Börsenkurses (per Ende Geschäftsjahr).
- Ausschüttungsquote: Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge in % des Nettoertrages, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen.
- Eigenkapitalrendite (ROE): Gesamterfolg in % des Nettofondsvermögens zu Beginn der Berichtsperiode.
- Rendite des investierten Kapitals (ROIC): Bereinigter Gesamterfolg zuzüglich Zinsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.
- Anlagerendite: Veränderung des Nettoinventarwerts der Anteile unter der Annahme, dass der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnausschüttungen unmittelbar und ohne Abzüge wieder im Fonds zum Nettoinventarwert der Anteile angelegt wird.
- Performance: Gesamtertrag pro Anteil (Ausschüttung und Kursgewinn) in % des Börsenkurses zu Beginn der Berichtsperiode.
- Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge): Betriebsgewinn in % der Netto-Mietzinseinnahmen.
- Fondsbetriebsaufwandquote TER<sub>REF</sub> (GAV): Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.
- Fondsbetriebsaufwandquote TER<sub>REF</sub> (MV): Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Marktwertes.

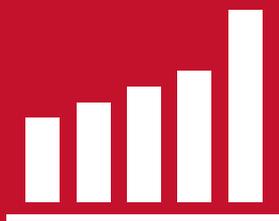
<sup>3)</sup> Maximal zulässige Belastung: Die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt darf nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen (Art. 96 Abs. 1 KKV).

<sup>4)</sup> Die Performance des Kalenderjahres 2020 beträgt 19.09%, für 2019 -7.26% und diejenige für 2018 2.94%.

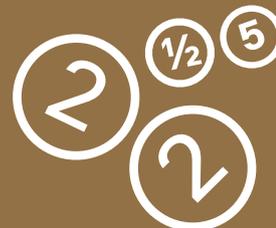
<sup>5)</sup> Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.



Mietertrag  
**41.44 Mio.**



Marktwert  
**1.03 Mia.**



Ausschüttung  
**4.55**

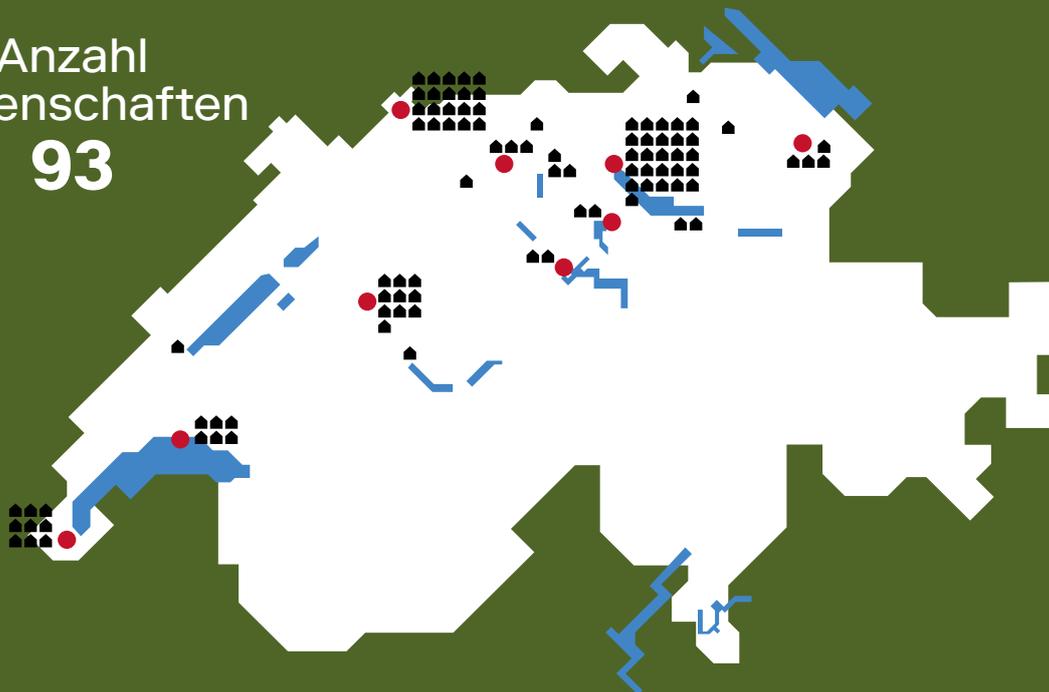


Anlagerendite  
**6.43%**



Leerstand  
**4.09%**

Anzahl  
Liegenschaften  
**93**



## Entwicklung des Fonds

### Investitionstätigkeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten acht Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 81.17 Mio. erworben werden. Drei der Liegenschaften befinden sich in der Stadt Genf, die restlichen fünf in der Stadt Bern beziehungsweise in deren Nachbargemeinde Köniz-Liebefeld. Von den insgesamt knapp CHF 3 Mio. Soll-Mieterträgen stammen über 85% aus Wohnnutzung.

Zudem konnte die erste Etappe der Gesamtanierung der Liegenschaft Hammer 1 in Basel abgeschlossen werden. Ebenfalls wurde die Liegenschaft Kirchgasse 1, 1a in Frenkendorf saniert. Bis auf zwei Wohnungen ist die Liegenschaft wieder vollvermietet. Insgesamt wurden Investitionen in Bestandesliegenschaften im Umfang von CHF 11.95 Mio. getätigt.

### Nachhaltigkeit

Wir sind überzeugt, dass eine langfristig erfolgreiche Wertschöpfung von der gelungenen Integration ökonomischer, gesellschaftlicher und ökologischer Leistungen abhängt. Unsere Grundsätze zur Nachhaltigkeit sind in der Corporate Responsibility Policy der Pensimo Gruppe verankert und finden Beachtung in unserer gesamten Tätigkeit: sei es in der Geschäftsführung, der Zusammensetzung der Gremien, bei der Auswahl unserer Mitarbeitenden, der Formulierung von Investitionskriterien, dem Umgang mit unseren Mietern, bei Akquisitionen, Neubauten und Entwicklungen, Sanierungen und in der Bewirtschaftung unseres Bestandesportfolios.

Ein Schwerpunkt unserer Nachhaltigkeitsbemühungen bildet die Dekarbonisierung des Portfolios. Gemäss aktuellen Schätzungen ist der schweizerische Gebäudepark für rund einen Drittel der CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie 40% des inländischen Energieverbrauchs verantwortlich. Die Pensimo Gruppe sieht sich in der Verantwortung, einen substanziellen Beitrag an die ambitionierten Klimaziele der Schweiz zu leisten. Die Massnahmen zur Dekarbonisierung unseres Liegenschaftenbestands erachten wir als wichtigen Grundpfeiler für dessen langfristigen Werterhalt.

Seit 2017 werden deshalb die tatsächlichen Verbrauchswerte aller Gebäude der Pensimo Gruppe systematisch erfasst und ausgewertet. Darauf basierend hat die Pensimo Gruppe einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad mit einem Zielwert von 10 bis 16.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> bis 2050 definiert, der periodisch überprüft und gegebenenfalls angepasst wird. Die aktuellen Werte des Swissinvest-Portfolios zeigen folgendes Bild:

- Wärmeverbrauch (in kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche): 117.7
- CO<sub>2</sub>-Emissionen (in kg/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche): 26.5
- Anteil Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie: 6.8%

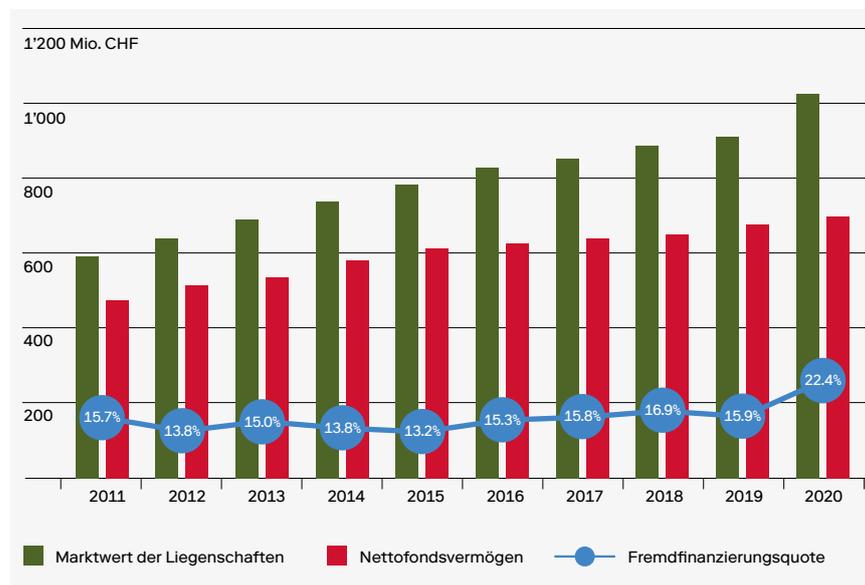
#### Massnahmen:

Die mittelfristige Reduktion der Öl- und Gasheizungen beziehungsweise deren Substitution durch Systeme mit erneuerbaren Energieträgern steht im Zentrum der Weiterentwicklung des Portfolios. 2018 wurde ein Betriebsoptimierungsprogramm lanciert, welches auf einer sogenannten prädiktiven Heizungssteuerung basiert. Dabei wird stündlich die Wettervorhersage analysiert und der Heizungssteuerung simultan mitgeteilt, ob die Heizleistung im Voraus reduziert werden kann (oder erhöht werden muss). Mit der in diesem Projekt verwendeten Infrastruktur werden künftig auch die effektiven Verbrauchsdaten direkt an der Quelle erfasst.

## Vermögensrechnung

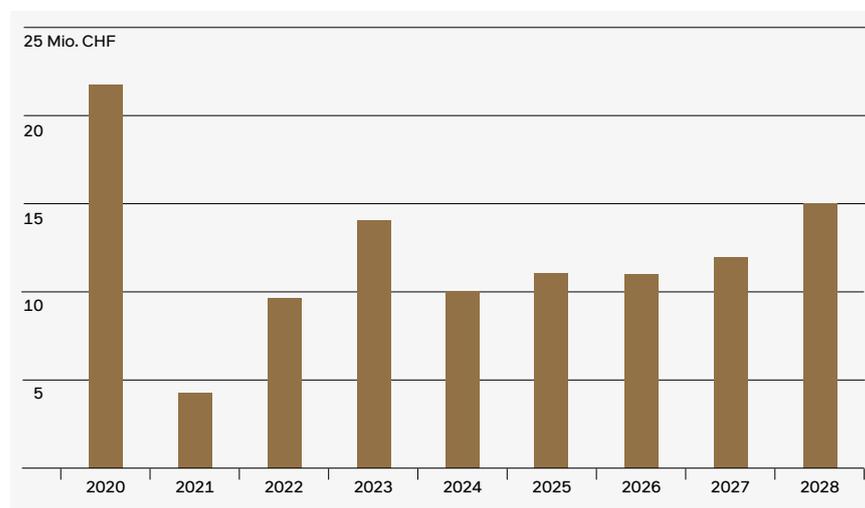
### Marktwerte und Nettofondsvermögen

Die Summe der Marktwerte des Portfolios (Bestandesliegenschaften) nahm in der Periode vom 1. Juli 2019 (CHF 912'988'000) bis zum 30. Juni 2020 (CHF 1'026'989'000) um 12.5% zu und liegt damit erstmals in der Geschichte des Swissinvest über der Grenze von CHF 1 Mia. Die Zunahme ist einerseits auf diverse Zukäufe zurückzuführen, andererseits auf die Sanierungstätigkeit sowie insgesamt positive Neubewertungseffekte. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 3.03% (Vorjahr: 3.22%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontsätze liegen zwischen 2.5% und 3.4% (Vorjahr: 2.6% und 3.6%). Der Inventarwert eines Anteils erhöhte sich in der Berichtsperiode von CHF 139.96 um 3.01% auf CHF 144.18. Dies entspricht einem Nettofondsvermögen von CHF 698'591'317.



### Fremdfinanzierung

Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr auf CHF 230'400'000, was einer Fremdfinanzierungsquote von 22.43% entspricht. Etwas mehr als die Hälfte des Fremdkapitals besteht aus festen Vorschüssen (CHF 121.9 Mio. oder 53%). Der Rest besteht aus Festhypotheken (CHF 108.5 Mio. oder 47%), deren Fristigkeit sich wie folgt gliedert:



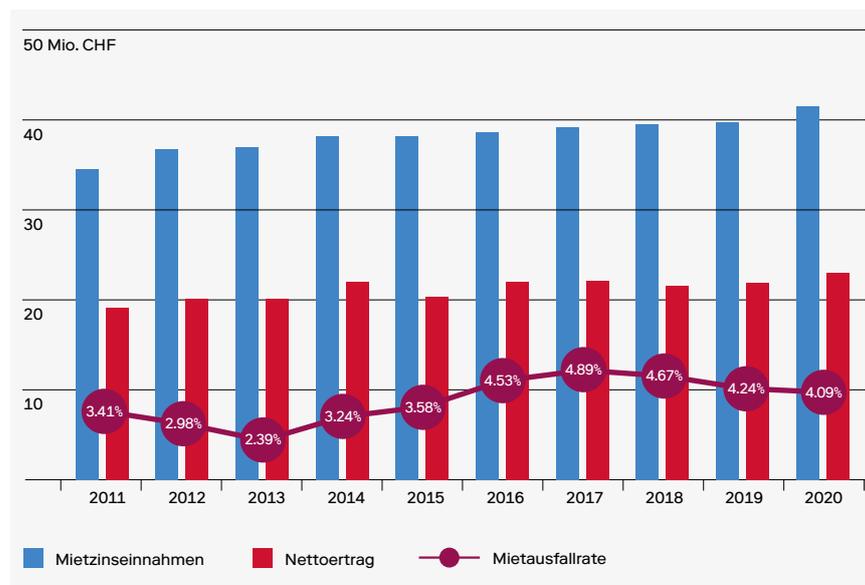
Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen beliefen sich auf rund CHF 1.53 Mio. Der durchschnittliche Zinssatz konnte per 30. Juni 2020 auf 0.64% gesenkt werden (Vorjahr: 0.97%) und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt knapp 1 Jahr und 11 Monate.

**Erfolgsrechnung**

**Erträge**

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2019/20 CHF 42'127'549. Die Mietzinseinnahmen konnten um rund CHF 1.7 Mio. auf CHF 41'437'233 gesteigert werden. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die diversen Zukäufe zurückzuführen. Der Nettoertrag ist im Vergleich zum vergangenen Jahr um 5.43% gestiegen und beträgt CHF 22'961'189, wobei keine Entnahme aus den Rückstellungen für künftige Reparaturen getätigt wurde. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinseinnahmen / Marktwerte der Liegenschaften) beträgt 4.21%.

Die Mietausfallrate konnte auf 4.09% der Soll-Nettomieteinnahmen reduziert werden (Vorjahr: 4.24%). Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinsreduktionen in der Höhe von knapp CHF 140'000 gewährt.



**Aufwendungen**

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr CHF 5'956'351 beziehungsweise 14.37% der Mietzinseinnahmen aufgewendet.

**Erfolg und Ausschüttung**

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 42'005'089, während das Rückstellungskonto unverändert CHF 16'170'000 beträgt.

Aufgrund der Zukäufe und des nachhaltig höheren Soll-Mietertrags wird die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahr vorsichtig um CHF 0.10 erhöht und beträgt neu CHF 4.55 (brutto, pro Anteil).

Performance

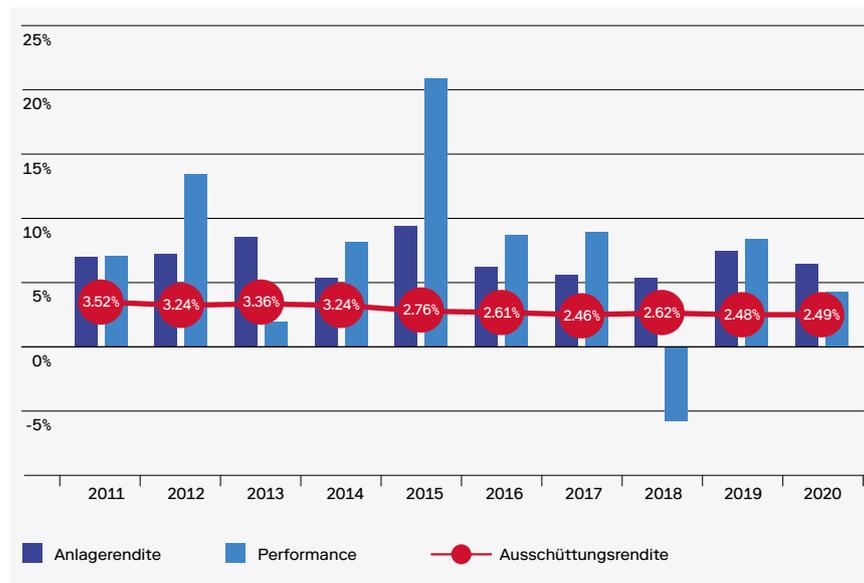
**Börsenkurs**

Die Performance des Swissinvest beträgt für das Geschäftsjahr 2019/20 4.29%. Sie liegt damit leicht unter dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum (5.07%).



**Renditekennzahlen**

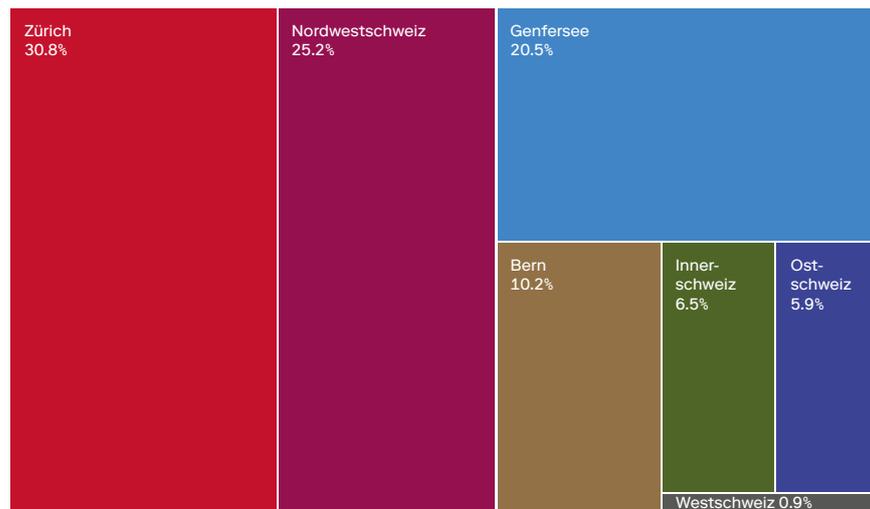
Die Anlagerendite per 30. Juni 2020 beträgt 6.43% (Vorjahr: 7.44%). Die Ausschüttungsrendite bewegt sich mit 2.49% auf dem Vorjahresniveau (2.48%).



Portfolioinformationen

**Geografische Allokation**

Das Portfolio ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 30.8% (Vorjahr: 33.8%), Nordwestschweiz mit 25.2% (Vorjahr: 26.4%) und Genfersee mit 20.5% (18.9%) alloziert. 80.8% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 11.6% liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 7.6% befinden sich in Kleinstädten und Pendlergemeinden.



**Ertragsstruktur**

76.1% (Vorjahr: 75.4%) der Mieterträge stammen aus Wohnnutzungen, 7.8% (Vorjahr: 8.1%) aus Büronutzungen und 6.2% (Vorjahr: 6.6%) aus Verkaufsnutzungen. Der Rest entfällt auf Gewerbe- und andere Nutzungen (Basis: Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2020).

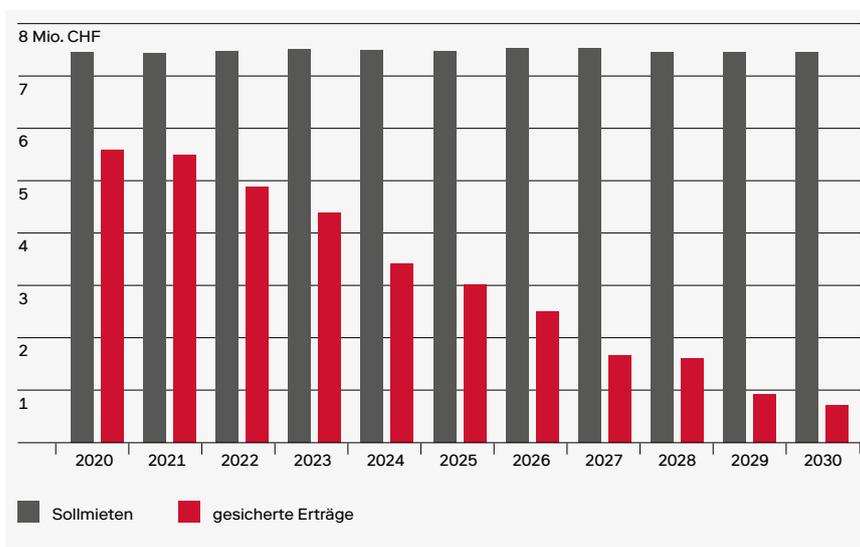


**Leerstände**

Per Stichtag 30. Juni 2020 beträgt der Leerstand 3.9%. Davon sind 69.1% der Wohnnutzung zuzuordnen und 15.4% den nicht vermieteten Parkplätzen. Büro- und Verkaufsflächen tragen 5.3% beziehungsweise 4.5% zum Leerstand bei. Der Rest entfällt auf gewerbliche und andere Nutzungen.

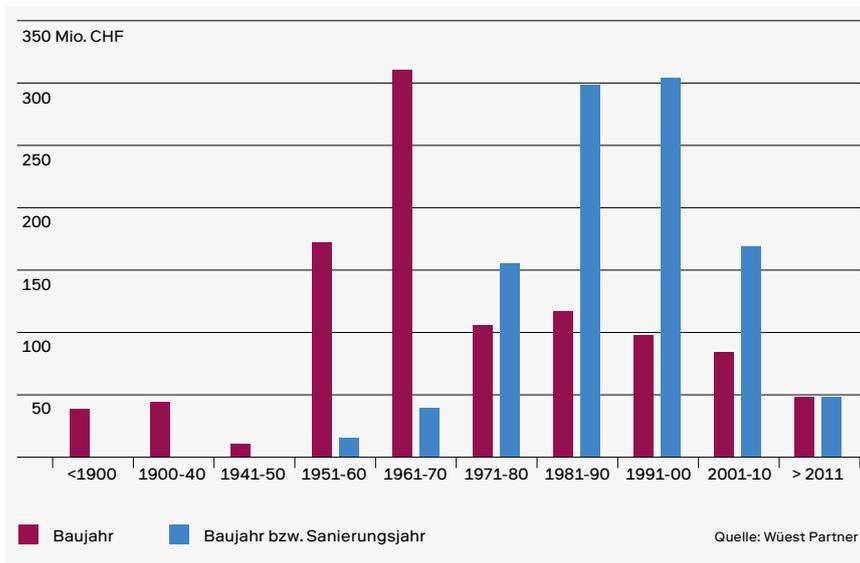
**Staffelung gesicherter Mieterträge von Geschäftliegenschaften**

Die gesicherten Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächen sind entsprechend der folgenden Grafik gestaffelt. Die durchschnittliche, gewichtete Vertragslaufdauer beträgt für die Verkaufsnutzung 8.8 Jahre und für die Büronutzung 2.4 Jahre.



**Objektstruktur**

Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest laufend saniert und erneuert. Heute weisen 79.6% des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Baujahr jünger als 1981 auf.

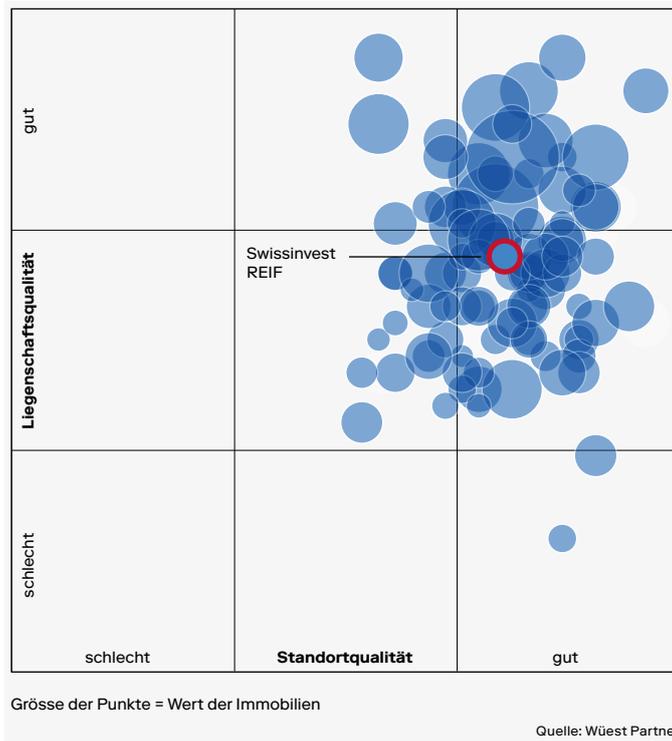


### Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Von den 93 Liegenschaften verfügen 82 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 920.6 Mio. per 30. Juni 2020 über einen GEAK. Davon verfügen 34 Liegenschaften beziehungsweise 51.1% der Marktwerte bezogen auf die Gesamtenergie über eine GEAK-Klassifikation von C oder besser (Skala von A = beste Kategorie bis G = schlechteste Kategorie). In Bezug auf die Gebäudehülle sind es 18 Liegenschaften beziehungsweise 31.9% der Marktwerte, welche eine Klassifikation von C oder besser aufweisen.

### Portfolioqualität

Der von Wüest Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) 4.5 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 4.5 Punkte). 22 Liegenschaften (beziehungsweise 35.1% der Marktwerte) befinden sich im oberen Quadranten rechts (Vorjahr: 36.0%). Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 30. Juni 2020 gute 3.8 Punkte (Vorjahr: 3.8 Punkte).



	2020 Marktwert CHF	2019 Marktwert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	743'956.37	977'820.57
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	765'398'000.00	671'882'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	142'716'000.00	145'344'000.00
Gemischte Bauten	118'875'000.00	95'762'000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'026'989'000.00</b>	<b>912'988'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	2'231'464.36	2'064'517.45
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'029'964'420.73</b>	<b>916'030'338.02</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	147'800'000.00	67'900'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'287'136.43	1'940'090.45
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	82'600'000.00	77'000'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'448'967.61	5'509'820.20
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>788'828'316.69</b>	<b>763'680'427.37</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	90'237'000.00	85'532'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>698'591'316.69</b>	<b>678'148'427.37</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Stand 1. Juli	4'845'438	4'845'438
Ausgaben	0	0
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	4'845'438	4'845'438
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	144.18	139.96
Ausschüttung	4.55	4.45
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	139.63	135.51
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	6'267'500.00	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
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	678'148'427.37	652'555'309.90
Ausschüttungen	-21'562'199.18	-21'562'199.02
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	42'005'088.50	47'276'816.49
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0.00	-121'500.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	698'591'316.69	678'148'427.37

<b>Mehrfjahresvergleich</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettofondsvermögen	698'591'316.69	678'148'427.37	652'555'309.90	640'568'669.88
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	144.18	139.96	134.67	132.20

	2019/2020 CHF	2018/2019 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	41'437'232.82	39'741'556.83
Aktiviere Bauzinsen	64'146.40	8'591.50
Sonstige Erträge	626'170.17	747'481.97
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Erträge (abzüglich)</b>	<b>42'127'549.39</b>	<b>40'497'630.30</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1'534'059.70	-1'449'572.10
Sonstige Passivzinsen	-14'247.04	-10'906.89
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-3'731'417.92	-3'845'972.51
Ausserordentlicher Unterhalt	-2'224'932.77	-2'141'079.66
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'334'428.74	-1'280'460.05
Verwaltungsaufwand	-393'067.16	-305'308.50
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-451'397.65	-417'786.15
Gewinn- und Kapitalsteuern	-3'610'735.00	-3'584'514.10
Schätzungs- und Prüfaufwand	-166'655.05	-146'552.80
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-3'664'121.35	-3'557'822.80
die Depotbank	-320'610.60	-311'309.50
die Immobilienverwaltungen	-1'595'514.30	-1'526'006.80
Sonstige Aufwendungen	-125'173.61	-142'724.70
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-19'166'360.89</b>	<b>-18'720'016.56</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>22'961'188.50</b>	<b>21'777'613.74</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	-1'056'908.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>22'961'188.50</b>	<b>20'720'705.74</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	23'748'900.00	31'525'110.75
Veränderung Liquidationssteuern	-4'705'000.00	-4'969'000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>42'005'088.50</b>	<b>47'276'816.49</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22'961'188.50	21'777'613.74
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	262'158.86	46'744.22
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>23'223'347.36</b>	<b>21'824'357.96</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	22'046'742.90	21'562'199.10
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	1'176'604.46	262'158.86

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2019 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2020
01.10.2014–30.09.2019	0.90%	3'000'000		3'000'000	0
30.04.2014–30.04.2020	1.64%	20'000'000		20'000'000	0
15.06.2020–15.07.2020	0.35%	23'800'000	43'600'000		67'400'000
30.06.2020–31.07.2020	0.35%	21'100'000	33'400'000		54'500'000
31.08.2010–31.08.2020	2.02%	10'000'000			10'000'000
01.01.2020–31.10.2020	0.95%	0	700'000		700'000
31.10.2014–31.10.2020	1.05%	7'000'000			7'000'000
30.12.2015–31.12.2020	0.93%	4'000'000			4'000'000
01.01.2020–28.02.2021	0.85%	0	2'000'000		2'000'000
01.01.2020–28.02.2021	1.15%	0	2'200'000		2'200'000
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>88'900'000</b>	<b>81'900'000</b>	<b>23'000'000</b>	<b>147'800'000</b>

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%	0	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%	0	5'000'000		5'000'000
30.09.2019–30.09.2024	0.65%	0	5'000'000		5'000'000
31.01.2019–31.01.2025	0.50%	11'000'000			11'000'000
		33'000'000	11'600'000	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			12'000'000
30.04.2020–30.04.2028	0.59%	0	15'000'000		15'000'000
		23'000'000	15'000'000	0	38'000'000
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>56'000'000</b>	<b>26'600'000</b>	<b>0</b>	<b>82'600'000</b>

<b>Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>144'900'000</b>	<b>108'500'000</b>	<b>23'000'000</b>	<b>230'400'000</b>
--	--	--------------------	--------------------	-------------------	--------------------

<sup>1)</sup> Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2019 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

**Ausschüttung**

Die Ausschüttung beträgt CHF 4.55 (brutto, pro Anteil). Am Freitag, 30. Oktober 2020, gelangt Coupon Nr. 20 zur Auszahlung:

CHF 4.55 brutto  
 CHF 1.60 35% Verrechnungssteuer  
 CHF 2.95 netto pro Anteil

Im Ausland domizilierte Anteilscheininhaber können die eidgenössische Verrechnungssteuer im Rahmen eines allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens ganz oder teilweise zurückfordern.

**Depotbank, Zahlstelle**

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

**Verpflichtungen**

Im Zusammenhang mit den Investitionstätigkeiten bestanden am Bilanztag Beschlüsse des Verwaltungsrates über künftige Verpflichtungen in der Höhe von CHF 13.30 Mio.

**Wesentliche Mieter**

Per Stichtag 30. Juni 2020 generierte kein einzelner Mieter mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Coop: 4.28%).

**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 Geschäftsjahr 2019/20 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

<b>Fondsleitung</b>	Effektiv	Maximal
Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften <sup>1)</sup>	0.40%	0.70%
Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile	–	3.00%
Kauf von Grundstücken	0.55%	2.00%
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	2.07%	3.00%
Verkauf von Grundstücken	–	2.00%
<b>Depotbank</b>		
Überwachung der Fondsleitung <sup>1)</sup>	0.25%	0.50%
Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr <sup>1)</sup>	0.10%	0.50%
<b>Bewirtschaftungsgesellschaften</b>		
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften <sup>2)</sup>	3.69%	5.00%

<sup>1)</sup> vom Gesamtfondsvermögen

<sup>2)</sup> von den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

**Immobilien-gesellschaften**

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

- Bellerive-Immobilien AG, Zürich
- Swissinvest Immobilien AG, Zürich
- Egelberg Immobilien AG, Bern

<b>Berechnung Nettoinventarwert</b>	<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>
<b>Grundsätze für die Bewertung</b>	<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>
<b>Bewertungsmethode</b>	<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>
<b>Emission</b>	<p>Im Geschäftsjahr 2019/20 hat keine Emission neuer Anteile stattgefunden.</p>
<b>Verwaltungsrat</b>	<p>Herr Richard Hunziker ist als Vizepräsident des Verwaltungsrats der Pensimo Fondsleitung AG zurückgetreten. An der Generalversammlung vom 27. Mai 2020 wurde Othmar Stöckli, vormals Mitglied, zum neuen Vizepräsidenten der Pensimo Fondsleitung AG gewählt.</p>
<b>Covid-19</b>	<p><b>Ausgangslage</b></p> <p>Am 16. März 2020 hat der Bundesrat aufgrund des neuartigen Coronavirus die «ausserordentliche Lage» erklärt. Kurze Zeit später hat die Pensimo Gruppe beschlossen, nebst der Gewährung von Mietzinsstundungen in begründeten Fällen auch Mietzinsersasse zu gewähren. Dies insbesondere für kleine und mittlere Unternehmen, die direkt von den bundesrätlich beschlossenen Massnahmen betroffen waren.</p> <p><b>Situation per Jahresabschluss</b></p> <p>Per 30. Juni 2020 sind 52 Begehren eingegangen. Bei diesen Begehren handelt es sich entweder um Mietzinsstundungen, Mietzinsreduktionen oder um beides. Die Mietzinssumme dieser Begehren beläuft sich auf CHF 2.82 Mio. pro Jahr und entspricht 6.53% des Soll-Mietertrages im abgelaufenen Geschäftsjahr. Von den 52 Begehren konnten 42 mit einer Jahresmiete von CHF 1.85 Mio. bis am 30. Juni 2020 mit der Unterzeichnung einer entsprechenden Vereinbarung abgeschlossen werden. Bei weiteren vier Begehren im Umfang von CHF 0.62 Mio. wurde eine Vereinbarung aufgesetzt, aber noch nicht unterzeichnet. Bei den verbleibenden Begehren wird ein zeitnaher Abschluss angestrebt.</p> <p>Bis am 30. Juni 2020 wurden pandemiebedingte Mietzinsersasse in der Höhe von CHF 138'290 gewährt. Weiter wurden Mietzinse im Umfang von CHF 123'832 gestundet, die bis zum 31. Dezember 2020 zurückbezahlt werden sollen.</p>

Bewertungsseitig wurde versucht, die Folgen der Krise möglichst realitätsnah abzubilden. Dies geschah einerseits durch längere Leerstände bei Wiedervermietungen und allgemein höheren Sockelleerständen, andererseits durch Reduktion der Mietzinspotenziale bei betroffenen gewerblichen Mietflächen. Aufgrund der ausgewogenen Portfoliozusammensetzung mit Fokus auf Wohnnutzung kann der Bewertungseffekt als vernachlässigbar eingestuft werden.

**Covid-19-Geschäftsmietegesetz**

Zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung befand sich das Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) in der Vernehmlassung. Es sieht vor, dass betroffene Mieter während der Dauer der Schliessung nur 40% des geschuldeten Nettomietzinses zu bezahlen haben, sofern die Miete maximal CHF 20'000 pro Monat beträgt. Als betroffen gelten nebst den effektiv geschlossenen Betrieben auch Gesundheitseinrichtungen, die nur einen eingeschränkten Betrieb aufrechterhalten durften. Das Gesetz würde rückwirkend gelten, jedoch bereits getroffene Vereinbarungen nicht tangieren.

Die Fondsleitung hat mit sämtlichen direkt betroffenen Betrieben bereits Vereinbarungen abgeschlossen und auf freiwilliger Basis Mietzinsreduktionen gewährt. Bei den Gesundheitseinrichtungen erfolgte die Gewährung von Reduktionen jedoch in Abhängigkeit von der individuellen Situation. Der Mietzins von Gesundheitseinrichtungen, bei denen bis anhin keine Reduktion gewährt wurde, beläuft sich auf CHF 32'068 pro Monat. Der potenzielle Ausfall aufgrund des allenfalls in Kraft tretenden Covid-19-Geschäftsmietegesetzes wird daher auf CHF 38'482 beziffert (60% des Nettomietzinses während maximal zwei Monaten).

**Risikoeinschätzung für das neue Geschäftsjahr**

Die weitere Entwicklung der Pandemie und deren Einfluss auf die Mieterträge ist weiterhin schwer abschätzbar und hängt massgeblich von dem Verlauf der Fallzahlen und der gesamtwirtschaftlichen Erholung ab. Die Fondsleitung hat dennoch in drei Szenarien mögliche Auswirkungen auf die Mietzinseinnahmen berechnet. Dazu wurden die Mieterträge per 30. Juni 2020 auf ihr Ausfallsrisiko hin unterteilt:

- Nicht betroffene Nutzungen: 83.0% (z. B. Wohnnutzung, Parkplätze, Nebennutzungen etc.)
- Wenig betroffene Nutzungen: 13.9% (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	Erholung wie bisher, vereinzelt Ausfälle und Abschreibungen auf gewährte Stundungen	-0.43%
Mittel	Schleppende wirtschaftliche Erholung und vereinzelte, behördliche Einschränkungen	-1.10%
Worst Case	Erneuter Lockdown und weltweite Rezession	-1.85%

Die Fondsleitung ist der Meinung, dass aufgrund der Ertragsstruktur des Fonds auch im Worst-Case-Szenario für das kommende Geschäftsjahr an der diesjährigen Ausschüttung festgehalten werden kann.

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2020<sup>1)</sup>

## Wohnbauten (fertige Bauten)

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	7'698'684	12'790'000	510'846	425	0.08%	510'421
Aesch	Austrasse 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	3'998'000	166'140	0	0.00%	166'140
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518	24		12	12		11	1		4'112'800	7'010'000	8'813'000	416'034	11'975	2.88%	404'059
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			18	8	1	39			6'020'000	7'996'000	10'860'000	523'774	31'690	6.05%	492'084
Allschwil	Grabenring 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	6'384'000	317'992	19'260	6.06%	298'732
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24		21	3		18			3'312'400	6'184'000	8'287'000	398'999	1'840	0.46%	397'159
Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht			25	5					5'518'000	7'520'000	8'228'000	430'080	1'965	0.46%	428'115
Basel	Habsburgerstrasse 26	282		4	5					25	1'455'600	2'335'000	3'921'000	157'248	0	0.00%	157'248
Basel	Hammer I	5'394	11	9	48		17	104	5	1'522	33'882'400	31'494'000	43'840'000	1'817'498	224'013	12.33%	1'593'485
Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'098'000	10'350'000	434'505	26'640	6.13%	407'865
Basel	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	4'746'733	3'745'000	7'501'000	282'804	14'805	5.24%	267'999
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		13	1		2'962'700	3'059'960	5'898'000	216'037	29'240	13.53%	186'797
Bern	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	5'526'800	8'865'000	384'162	7'256	1.89%	376'906
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	14'160'700	17'740'000	734'447	2'086	0.28%	732'361
Bern	Egelbergstrasse 33, 35	2'404	6	2	7	1	2	37		570	13'117'500	11'000'000	14'210'000	231'783	1'160	0.50%	230'622
Bern	Giacomettistrasse 4	1'516	26	8	16			34		81	5'078'200	9'248'900	5'726'000	256'502	6'753	2.63%	249'749
Birmensdorf	Breitestrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	8'191'020	10'450'000	507'900	12'787	2.52%	495'113
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42			8'004'417	7'564'000	9'051'000	482'672	25'970	5.38%	456'702
Brugg	Habsburgerstrasse 48, 50c	3'133		5	10	11		35	3		12'348'000	9'026'647	14'290'000	599'767	37'160	6.20%	562'607
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	16'077'000	21'940'000	1'037'357	94'908	9.15%	942'449
Buchs	Rosengartenweg 20, 22	2'092		6	3	6		10			2'334'187	2'988'000	3'965'000	189'667	10'545	5.56%	179'122
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'800	2'410'010	4'765'000	206'498	2'569	1.24%	203'929
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051				18	3	46	14	390	11'678'700	10'049'840	12'740'000	560'412	16'485	2.94%	543'927
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'442'000	5'670'000	258'190	320	0.12%	257'870
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	14'381'910	26'960'000	1'039'912	7'803	0.75%	1'032'109
Erlinsbach	Kilbigstrasse 4, 6	2'021			6	6		13			1'811'959	3'058'000	3'298'000	166'948	16'090	9.64%	150'858
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1'282		6	7	3		6		67	2'319'300	2'704'000	4'385'000	180'745	31'818	17.60%	148'927
Genève	Avenue d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	5'991'000	12'700'000	566'128	38'035	6.72%	528'093
Genève	Avenue du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	6'121'000	12'890'000	173'114	0	0.00%	173'114
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2'208			1	3	15	19		294	21'943'400	19'666'000	25'950'000	1'110'720	26'425	2.38%	1'084'295
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10'491'600	4'688'000	10'510'000	325'439	7'200	2.21%	318'239
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	8'913'800	11'370'000	526'727	190	0.04%	526'537
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		63	6		21'506'207	14'575'872	22'590'000	953'978	57'025	5.98%	896'954
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	6'525'000	13'300'000	470'592	2'595	0.55%	467'997
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'060'000	7'529'000	314'808	1'258	0.40%	313'550
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		13		8	3'791'900	6'400'020	8'523'000	366'348	625	0.17%	365'723
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'097'000	5'693'000	231'088	8'710	3.77%	222'378
Laufen	Naustrasse 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	6'896'000	313'915	4'810	1.53%	309'105
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	14	6	5	5	9			6'424'000	7'683'098	15'310'000	612'567	2'710	0.44%	609'857
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3'000			5	27		32			13'595'700	11'225'710	22'890'000	1'055'136	0	0.00%	1'055'136
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'656'500	7'977'000	12'880'000	529'517	2'708	0.51%	526'808
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'731'100	6'024'000	9'431'000	368'014	10'883	2.96%	357'131
Liebefeld	Hessstrasse 43	1'192	43	3	1			14		260	9'688'000	5'600'000	10'570'000	194'094	68	0.04%	194'026
Liebefeld	Hildegardstrasse 9	851		8	8						4'676'200	2'890'000	5'095'000	90'087	0	0.00%	90'087
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2'854		7	8	7		38	7		5'701'678	4'852'000	7'208'000	373'959	33'484	8.95%	340'475
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	7	3		7		148	3'593'900	4'310'000	7'998'000	315'470	24'520	7.77%	290'950
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'097	3		10	8		6			2'896'700	4'292'000	5'467'000	283'279	7'220	2.55%	276'059
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	8		10'669'915	9'486'000	9'253'000	486'163	60'266	12.40%	425'897
<b>Zwischentotal</b>		<b>119'100</b>	<b>178</b>	<b>248</b>	<b>505</b>	<b>333</b>	<b>73</b>	<b>1'112</b>	<b>80</b>	<b>5'148</b>	<b>378'080'196</b>	<b>361'119'971</b>	<b>538'978'000</b>	<b>22'170'059</b>	<b>924'296</b>	<b>4.17%</b>	<b>21'245'763</b>

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

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Zimmer-Wohnungen					Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	Bruttoertrag CHF / Mietzinsnahmen
			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										
<b>Wohnbauten (fertige Bauten)</b>																	
<b>Übertrag</b>		<b>119'100</b>	<b>178</b>	<b>248</b>	<b>505</b>	<b>333</b>	<b>73</b>	<b>1'112</b>	<b>80</b>	<b>5'148</b>	<b>378'080'196</b>	<b>361'119'971</b>	<b>538'978'000</b>	<b>22'170'059</b>	<b>924'296</b>	<b>4.17%</b>	<b>21'245'763</b>
<b>Pfäffikon</b>	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'400	6'849'000	11'710'000	481'112	19'320	4.02%	461'792
<b>Pratteln</b>	Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempenstrasse 45	1'773		8	14			16		255	3'201'000	5'503'000	8'409'000	350'442	6'701	1.91%	343'741
<b>Prilly</b>	Chemin de Belmont 8, 10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'121'698	9'069'000	392'988	0	0.00%	392'988
<b>Reinach</b>	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'812'000	5'113'000	207'996	62'918	30.25%	145'078
<b>Reinach</b>	Neueneichweg 35, 37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'458'000	247'188	40	0.02%	247'148
<b>Rothrist</b>	Galliweg 16, 16a	1'638		5	2	6		15	4		2'917'900	3'103'000	3'114'000	194'717	16'800	8.63%	177'917
<b>St. Gallen</b>	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2'650		9	12	6		12	1	109	4'263'900	5'938'500	6'392'000	329'363	4'195	1.27%	325'168
<b>St. Gallen</b>	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9		26	3'102'400	2'410'900	3'595'000	172'894	4'660	2.70%	168'234
<b>St. Gallen</b>	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6'310		9	27	15	6	55	3	257	14'211'000	15'453'700	20'280'000	867'488	2'756	0.32%	864'732
<b>Steinmaur</b>	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		20	2		2'249'898	2'297'160	3'320'000	158'187	25'110	15.87%	133'076
<b>Uerikon/Stäfa</b>	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3'413	4	4	16	8	8	33	1		6'075'000	8'899'968	13'010'000	560'263	4'945	0.88%	555'318
<b>Uster</b>	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	6	27	4		24	2		6'835'300	8'610'040	17'050'000	632'155	4'250	0.67%	627'905
<b>Wabern</b>	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	7'820'000	9'776'000	394'150	55	0.01%	394'095
<b>Wetzikon</b>	Hinwilerstrasse 58, 60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	4'540'682	11'890'000	444'312	48'992	11.03%	395'320
<b>Wil</b>	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	4'778'700	5'915'000	340'770	4'525	1.33%	336'245
<b>Winkel/Rüti</b>	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	7'629'000	11'670'000	497'385	18'738	3.77%	478'647
<b>Winterthur</b>	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	3'648'950	6'210'000	237'415	5'953	2.51%	231'462
<b>Wohlen</b>	Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18, 18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	13'085'000	20'240'000	903'739	89'119	9.86%	814'620
<b>Yverdon-les-Bains</b>	Rue des Chaînettes 21, 23	2'561		5	20	5		20			5'439'600	7'535'930	9'250'000	456'225	0	0.00%	456'225
<b>Zürich</b>	Bristenstrasse 27	877		1	15	2		14			7'320'500	4'824'970	13'820'000	420'326	0	0.00%	420'326
<b>Zürich</b>	Regensbergstrasse 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	3'820'000	8'859'000	293'705	1'695	0.58%	292'010
<b>Zürich</b>	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10						39	3'137'400	2'357'472	4'828'000	193'296	1'980	1.02%	191'316
<b>Zürich</b>	Ruhestrasse 5, 7	326		10							2'874'500	2'305'000	6'172'000	199'620	7'800	3.91%	191'820
<b>Zürich</b>	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'063'535	10'270'000	381'760	8'098	2.12%	373'662
<b>Total Wohnbauten</b>		<b>172'056</b>	<b>207</b>	<b>356</b>	<b>746</b>	<b>474</b>	<b>103</b>	<b>1'618</b>	<b>111</b>	<b>6'483</b>	<b>520'742'696</b>	<b>499'656'176</b>	<b>765'398'000</b>	<b>31'527'552</b>	<b>1'262'944</b>	<b>4.01%</b>	<b>30'264'608</b>
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	7'520'000	8'228'000	430'080	1'965	0.46%	428'115

**Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)**

<b>Basel</b>	Hardstrasse 143, St. Alban-Ring 210	204			1		2			449	3'498'500	5'279'000	3'684'000	192'140	11'200	5.83%	180'940
<b>Basel</b>	Mülhauserstrasse 50, Elsässerstrasse 16	282	1			1				1'033	3'900'500	5'038'000	4'163'000	252'510	2'200	0.87%	250'310
<b>Genève</b>	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	8'321'000	15'320'000	728'923	44'530	6.11%	684'393
<b>Plan-les-Ouates</b>	Route de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	5'204'000	5'183'000	262'810	0	0.00%	262'810
<b>Renens</b>	Avenue de la Poste 1, 3, 5, 7, 9, 11	2'836	11			9		99	7	2'936	13'402'300	28'727'250	14'530'000	981'760	4'742	0.48%	977'018
<b>Thun</b>	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	8'200'000	8'237'000	419'852	33'419	7.96%	386'434
<b>Winterthur</b>	Oberfeldstrasse 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'234'950	4'272'000	251'832	2'700	1.07%	249'132
<b>Zürich</b>	Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	255			1	1		3	2	543	9'197'900	3'830'030	12'460'000	425'554	15'533	3.65%	410'021
<b>Zürich</b>	Seefeldstrasse 224	575						5	2	2'127	5'018'090	7'930'000	13'660'000	625'724	79'899	12.77%	545'825
<b>Zürich</b>	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6'517		8	6	11	2	124	2	6'244	45'048'692	38'759'950	51'620'000	2'288'338	143'094	6.25%	2'145'244
<b>Zürich</b>	Weinbergstrasse 72	521		1	2			2		558	8'366'000	3'614'800	9'587'000	251'915	4'798	1.90%	247'117
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>14'078</b>	<b>15</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>259</b>	<b>15</b>	<b>18'415</b>	<b>112'609'482</b>	<b>121'138'980</b>	<b>142'716'000</b>	<b>6'681'358</b>	<b>342'114</b>	<b>5.12%</b>	<b>6'339'244</b>

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

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
<b>Gemischte Bauten</b>																	
<b>Bern</b>	Eigerstrasse 62, Wabernstrasse 41	2'492	4	1	4	5		106		1'514	10'802'400	11'750'000	11'370'000	196'812	-2	0.00%	196'814
<b>Bern</b>	Rehhagstrasse 2	781		6	3	3		16	1	310	4'640'000	4'040'000	6'293'000	279'633	1'198	0.43%	278'435
<b>Dietikon</b>	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	4'234	10	16	19	9		46	3	1'046	11'583'000	14'311'042	21'070'000	918'393	42'867	4.67%	875'526
<b>Frauenfeld</b>	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	7'434'000	13'190'000	531'084	13'438	2.53%	517'646
<b>Genève</b>	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11'422'600	5'482'000	10'800'000	334'194	14'903	4.46%	319'291
<b>Liebefeld</b>	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146; Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	22	4	1'441	5'931'000	19'500'000	7'102'000	437'559	17'807	4.07%	419'752
<b>Muttenz</b>	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	12'660'000	9'519'000	548'055	39'120	7.14%	508'935
<b>Siebnen</b>	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4'946		2	12	10		52	1	3'115	21'157'100	19'075'000	27'210'000	1'228'687	23'770	1.93%	1'204'917
<b>Zug</b>	Poststrasse 13	255	2	4	3				2	496	6'408'900	3'732'000	6'889'000	315'300	10'295	3.27%	305'005
<b>Zürich</b>	Bederstrasse 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	3'964'025	5'432'000	206'820	220	0.11%	206'600
<b>Total gemischte Bauten</b>		<b>20'691</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	<b>68</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>369</b>	<b>11</b>	<b>10'008</b>	<b>97'123'600</b>	<b>101'948'067</b>	<b>118'875'000</b>	<b>4'996'537</b>	<b>163'616</b>	<b>3.27%</b>	<b>4'832'921</b>

**Bauland, angefangene Bauten**

<b>Total Bauland, angefangene Bauten</b>		<b>0</b>									<b>0</b>						
--	--	----------	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

**Total Grundstücksverzeichnis**

<b>Fertige Bauten</b>	Wohnbauten	172'056	207	356	746	474	103	1'618	111	6'483	520'742'696	499'656'176	765'398'000	31'527'552	1'262'944	4.01%	30'264'608
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	14'078	15	9	13	26	6	259	15	18'415	112'609'482	121'138'980	142'716'000	6'681'358	342'114	5.12%	6'339'244
	Gemischte Bauten	20'691	16	35	68	41	11	369	11	10'008	97'123'600	101'948'067	118'875'000	4'996'537	163'616	3.27%	4'832'921
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)</b>		<b>0</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>
<b>Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>		<b>206'825</b>	<b>238</b>	<b>400</b>	<b>827</b>	<b>541</b>	<b>120</b>	<b>2'246</b>	<b>137</b>	<b>34'906</b>	<b>730'475'778</b>	<b>722'743'223</b>	<b>1'026'989'000</b>	<b>43'205'447</b>	<b>1'768'674</b>	<b>4.09%</b>	<b>41'436'773</b>

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

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe**

Käufe	Genève, Rue des Lilas 11	per 1. Juli 2019
	Genève, Rue Dancet 1BIS	per 1. Juli 2019
	Genève, Avenue du Devin-du-Village 23	per 1. Januar 2020
	Liebefeld, Hildegardstrasse 9	per 1. Januar 2020
	Liebefeld, Hessesstrasse 43	per 1. Januar 2020
	Bern, Giacomettistrasse 4	per 1. Januar 2020
	Bern, Eigerstrasse 62, Wabernstrasse 41	per 1. Januar 2020
	Bern, Egelbergstrasse 33, 35	per 1. Januar 2020
Verkäufe	Keine	

Die Grundstücke des Swissinvest werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Ivan Anton jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2020.

#### **Bewertungsstandards und Grundlagen**

Die Schätzungsexperten 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 wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) vom 23. Juni 2006 (Stand 1. Januar 2020), Art. 64, und die Kollektivanlagenverordnung (KKV) vom 22. November 2006 (Stand 1. Januar 2020), Art. 92, 93 und 94, werden eingehalten. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2020).

#### **Bewertungsmethode**

Die Liegenschaften des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse  
per 30. Juni 2020**

Per 30. Juni 2020 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Investment Fund mit 93 Liegenschaften auf CHF 1'026'989'000 geschätzt, was einer Wertveränderung von +12.5% entspricht (+CHF 114'001'000 gegenüber dem Jahr 2019).

**Bestandesliegenschaften (Fortführungswerte)**

Von den 85 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 16 Liegenschaften abgewertet sowie 68 Liegenschaften aufgewertet und eine bleibt unverändert. In der Summe fand eine Aufwertung von +3.6% statt (+ CHF 32'830'000 gegenüber 2019).

Die Soll-Erträge sind gegenüber dem Jahr 2019 leicht angestiegen (+0.2%). Die Ist-Erträge sind auch aufgrund angestiegener Leerstände marginal tiefer (-0.1%). Die Marktmieten sind leicht gesunken (-0.5%). Aufgrund der aktuellen Marktverfassung wurde die Ertragsseite tendenziell zurückhaltend eingeschätzt. Die Wertvermehrung begründet sich hauptsächlich durch den positiven Effekt der Senkung der Diskontierung (-17 Bp). Negative Wertbeiträge ergeben sich insbesondere aus dem Rückgang der Marktmieten, den erhöhten Instandsetzungskosten und einem Anstieg der langfristig zu erwartenden Kosten (+1.0%) aufgrund der Alterung der Liegenschaften.

**Neuzugänge**

Neu wurden im Berichtsjahr 2019/20 acht Liegenschaften in Bern, Genf und Liebefeld mit einem aktuellen Wert von CHF 81'171'000 erworben.

**Verkäufe**

Im Berichtsjahr 2019/20 sind keine Verkäufe aus dem Portfolio zu verzeichnen.

Zürich, 30. Juni 2020

Die Schätzungsexperten

Stefan Meier

Ivan Anton

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 1–3, 12–23) für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

**Verantwortung des  
Verwaltungsrates der  
Fondsleitung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

**Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen  
Prüfgesellschaft**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

**Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. Juni 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

**Berichterstattung  
aufgrund weiterer  
gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Severin Holder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. September 2020

**Pensimo Fondsleitung AG**  
**Obstgartenstrasse 19**  
**Postfach 246, 8042 Zürich**

**T +41 43 255 21 00**  
**[www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)**