

Swissinvest **Real Estate Fund**

Halbjahresbericht **2021**

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	8

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 +41 44 518 02 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 Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, 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		31.12.2021	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6					
Anzahl Anteile im Umlauf		5'285'932	5'285'932	4'845'438	4'845'438
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	152.52	154.95	144.18	139.96
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	149.00	152.00	141.00	137.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	228.50	214.30	197.00	179.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	211.00	173.00	149.10	153.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	219.00	213.50	182.40	179.10
Agio ²⁾		43.59%	37.78%	26.51%	27.97%

Vermögensrechnung

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'179'318'165	1'144'658'674	1'029'964'421	916'030'338
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'167'907'800	1'141'385'000	1'026'989'000	912'988'000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes ^{2) 3)}		22.15%	18.58%	22.43%	15.87%
Nettofondsvermögen	CHF	806'227'546	819'070'177	698'591'317	678'148'427

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen	CHF	21'584'400	42'663'741	41'437'233	39'741'556
Nettoertrag	CHF	11'358'360	23'203'400	22'961'189	21'777'613
Ordentlicher und ausserordentlicher Unterhalt	CHF	3'781'600	7'151'838	5'956'351	5'987'052
Mietausfallrate ²⁾		4.20%	4.12%	4.09%	4.24%

Rendite und Performance²⁾

Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.55	4.55	4.45
Ausschüttungsrendite		n/a	2.13%	2.49%	2.48%
Ausschüttungsquote		n/a	103.65%	96.02%	99.01%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.39% ⁴⁾	11.06%	6.19%	7.24%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.02% ⁴⁾	7.21%	4.41%	5.48%
Anlagerendite		1.30% ⁴⁾	10.83%	6.43%	7.44%
Performance Geschäftsjahr ⁵⁾		4.70% ⁴⁾	22.69%	4.29%	8.34%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		68.86%	67.50%	71.99%	71.15%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)		0.30% ⁴⁾	0.61%	0.59%	0.64%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)		0.31% ⁴⁾	0.63%	0.66%	0.71%

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 (01.07.2021 – 31.12.2021).

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	31.12.2021 Marktwert CHF	30.06.2021 Marktwert CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'188'403.91	624'211.56
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	807'213'000.00	807'213'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	209'603'000.00	209'603'000.00
Gemischte Bauten	124'569'000.00	124'569'000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	26'522'800.00	0.00
Total Grundstücke	1'167'907'800.00	1'141'385'000.00
Sonstige Vermögenswerte	10'221'961.18	2'649'462.28
Gesamtfondsvermögen	1'179'318'165.09	1'144'658'673.84
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	170'700'000.00	122'500'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'329'807.45	2'323'083.76
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	88'000'000.00	89'600'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'438'811.79	5'693'413.31
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	911'849'545.85	924'542'176.77
Geschätzte Liquidationssteuern	105'622'000.00	105'472'000.00
Nettofondsvermögen	806'227'545.85	819'070'176.77
Anzahl Anteile im Umlauf	31.12.2021	30.06.2021
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'285'932	4'845'438
Ausgaben	0	440'494
Rücknahmen	0	0
Stand per Abschluss	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	152.52	154.95
Ausschüttung	0.00	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	152.52	150.40
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	5'974'076.25	5'974'076.25
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	819'070'176.77	698'591'316.69
Ausschüttungen	-24'050'990.60	-22'046'742.90
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	65'526'301.33
Gesamterfolg	11'208'359.68	77'292'725.40
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0.00	-293'423.75
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	806'227'545.85	819'070'176.77

Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember	2021 CHF	2020 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21'584'399.75	21'260'479.68
Aktivierete Bauzinsen	9'687.00	27'925.05
Sonstige Erträge	205'557.70	179'893.13
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00
Total Erträge (abzüglich)	21'799'644.45	21'468'297.86
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-605'691.30	-687'946.60
Sonstige Passivzinsen	-3'880.78	-4'512.78
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-2'405'073.32	-2'395'245.26
Ausserordentlicher Unterhalt	-1'376'526.86	-1'639'653.86
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-414'744.02	-269'310.97
Verwaltungsaufwand	-382'431.77	-414'634.39
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	-214'566.47	-187'218.20
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1'518'869.55	-1'472'691.10
Schätzungs- und Prüfaufwand	-75'500.00	-76'600.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-2'289'317.34	-2'059'928.76
die Depotbank	-200'315.25	-180'243.80
die Immobilienverwaltungen	-828'013.40	-811'415.60
Sonstige Aufwendungen	-126'364.71	-115'314.91
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
Total Aufwendungen	-10'441'284.77	-10'314'716.23
Nettoertrag	11'358'359.68	11'153'581.63
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	8'526'073.20
Realisierter Erfolg	11'358'359.68	19'679'654.83
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	35'755'418.25
Veränderung Liquidationssteuern	-150'000.00	-13'998'000.00
Gesamterfolg	11'208'359.68	41'437'073.08

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2021 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
15.12.2021–14.01.2022	0.35%	20'600'000	12'000'000		32'600'000
31.12.2021–31.01.2022	0.35%	86'900'000	34'600'000		121'500'000
31.10.2021–31.03.2022	0.35%	7'000'000			7'000'000
28.04.2014–28.04.2022	1.98%	8'000'000			8'000'000
01.01.2020–31.10.2022	1.35%	1'600'000			1'600'000
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		124'100'000	46'600'000	0	170'700'000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
31.08.2015–31.08.2023	1.45%	8'000'000			8'000'000
15.06.2018–31.08.2023	0.85%	6'000'000			6'000'000
30.04.2020–30.04.2024	0.42%	5'000'000			5'000'000
30.09.2019–30.09.2024	0.65%	5'000'000			5'000'000
31.01.2019–31.01.2025	0.50%	11'000'000			11'000'000
31.01.2019–02.02.2026	0.55%	11'000'000			11'000'000
		46'000'000	0	0	46'000'000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von mehr als fünf Jahren					
31.01.2019–01.02.2027	0.60%	12'000'000			12'000'000
30.04.2020–30.04.2028	0.59%	15'000'000			15'000'000
15.02.2021–15.06.2029	0.58%	15'000'000			15'000'000
		42'000'000	0	0	42'000'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		88'000'000	0	0	88'000'000

Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		212'100'000	46'600'000	0	258'700'000
--	--	--------------------	-------------------	----------	--------------------

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2021 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Allgemeines Das Immobilienportfolio wird für den Halbjahresabschluss nicht neu bewertet. Die Zahlen basieren auf den geschätzten Marktwerten per 30. Juni 2021. Die Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren, da keine Abgrenzungen vorgenommen wurden.

Ausschüttung Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020/21 in der Höhe von CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 29. Oktober 2021, wobei der Fonds ab dem 27. Oktober 2021 ex-Dividende gehandelt wurde.

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 2021 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	0.50%	2.00%
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	2.65%	3.00%
Verkauf von Grundstücken	–	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⁾	3.68%	5.00%

¹⁾ vom Gesamtfondsvermögen

²⁾ von den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen

Immobilien-gesellschaften Das Aktienkapital der drei nachfolgenden Immobilien-gesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund:
 – Bellerive-Immobilien AG, Zürich
 – Swissinvest Immobilien AG, Zürich
 – Lindoro AG, Zürich

Covid-19 **Stand per 31. Dezember 2021**
 Im Zeitraum vom 1. Juli 2021 bis am 31. Dezember 2021 sind keine neuen Begehren für Mietzinsreduktionen oder -Stundungen eingegangen. In der Berichtsperiode wurden pandemiebedingte Mietzins-erlasse in der Höhe von CHF 38'950 gewährt (0.09% des Soll-Mietertrages per 31. Dezember 2021) und Mietzinse im Umfang von CHF 19'695 (0.04% des Soll-Mietertrages) gestundet.

Risikoeinschätzung für das laufende Geschäftsjahr

Die weitere Entwicklung der Pandemie und deren Einfluss auf die Mieterträge ist weiterhin schwer abschätzbar. Per Bilanzstichtag sind keine weiteren Mietzinsreduktionsbegehren absehbar. Die Fondsleitung rechnet jedoch bei Gewerbeflächen mit einer längeren Wiedervermietungs-dauer, was sich negativ auf die Leerstände auswirkt. Aufgrund der Ertragsstruktur des Fonds mit Fokus auf Wohnnutzung sollte dies nach heutiger Erkenntnis das Jahresergebnis und die Ausschüttung jedoch nicht wesentlich beeinflussen.

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2021¹⁾

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	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	7'698'684	13'870'000	259'475	8'356	3.22%	251'119
Aesch	Austr. 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	4'288'000	82'056	0	0.00%	82'056
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2'518	24		12	12		11	1		4'112'800	7'010'000	9'486'000	210'154	20'740	9.87%	189'414
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39			6'020'000	7'996'000	11'650'000	264'623	26'446	9.99%	238'177
Allschwil	Grabenring 24-30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	6'860'000	159'170	15'440	9.70%	143'730
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877	24		21	3		18			3'312'400	6'184'000	8'657'000	198'048	4'040	2.04%	194'008
Basel	Gustav Wenk-Str. 19-23	Baurecht			25	5					5'518'000	7'514'000	8'682'000	216'984	7'860	3.62%	209'124
Basel	Habsburgerstrasse 26	282		4	5					25	1'455'600	2'333'000	4'327'000	78'152	8'785	11.24%	69'367
Basel	Bläsiring 150-160, Efringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5'394	11	12	48	6	11	104	8	1'618	43'326'400	31'494'000	59'420'000	1'042'020	15'198	1.46%	1'026'822
Basel	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'093'000	11'110'000	220'945	11'308	5.12%	209'638
Basel	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4'746'733	3'745'000	7'815'000	141'954	0	0.00%	141'954
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1'683			6	6		13	1		2'962'700	3'059'960	6'140'000	108'660	360	0.33%	108'300
Bern	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	5'526'800	9'490'000	193'905	3'990	2.06%	189'915
Bern	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	14'160'700	19'050'000	365'352	0	0.00%	365'352
Bern	Egelbergstr. 33/35	2'525	6	2	7	1	2	41	2	511	13'278'329	11'000'000	14'240'000	236'934	33'219	14.02%	203'715
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	8'191'020	11'040'000	254'910	18'800	7.38%	236'110
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42	1		8'004'417	7'564'000	9'907'000	244'308	27'663	11.32%	216'645
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3'133		5	10	11		35	3		12'348'000	9'026'647	15'020'000	296'340	9'740	3.29%	286'600
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	16'077'000	21'910'000	517'848	12'460	2.41%	505'388
Bülach	Berglistr. 9/11	1'470			14			12			2'620'800	2'410'010	5'238'000	104'363	8'358	8.01%	96'005
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051				18	3	46	15	260	11'678'700	10'049'840	13'120'000	283'552	3'628	1.28%	279'925
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'442'000	6'037'000	129'205	5'705	4.42%	123'500
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	14'381'910	28'320'000	520'434	0	0.00%	520'434
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	3'004'000	5'144'000	102'888	560	0.54%	102'328
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	6'126'000	13'970'000	287'070	13'430	4.68%	273'640
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	6'259'000	13'400'000	175'362	1'500	0.86%	173'862
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12/14	2'208			1	3	15	20		294	21'943'400	20'108'000	27'580'000	557'730	10'950	1.96%	546'780
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10'491'600	4'793'000	10'840'000	163'652	18'190	11.12%	145'462
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	8'913'800	11'970'000	262'404	11'528	4.39%	250'876
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63	6		21'506'207	14'575'872	24'020'000	473'787	14'197	3.00%	459'590
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	6'525'000	14'310'000	235'872	0	0.00%	235'872
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'060'000	8'201'000	158'057	1'270	0.80%	156'787
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2'568		1	1	10					3'791'900	6'400'020	8'882'000	174'584	0	0.00%	174'584
Kriens	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'286'000	6'041'000	116'691	0	0.00%	116'691
Laufen	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	7'275'000	155'894	70	0.04%	155'824
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1'624	9	21	7	7	5	9			9'026'100	7'683'098	20'320'000	415'958	13'735	3.30%	402'223
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32			13'595'700	11'225'710	23'550'000	510'420	480	0.09%	509'940
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	8'156'000	14'060'000	270'430	5'328	1.97%	265'103
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	6'159'000	10'310'000	188'937	0	0.00%	188'937
Liebfeld	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	5'600'000	10'970'000	196'451	66	0.03%	196'386
Liebfeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4'683'200	2'890'000	5'109'000	92'055	4'970	5.40%	87'086
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		38	7		5'882'378	4'852'000	7'140'000	186'397	29'371	15.76%	157'026
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	7	6	3		7		148	3'593'900	4'310'000	8'349'000	158'384	17'585	11.10%	140'799
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2'097	3		10	8		6			2'896'700	4'292'000	5'638'000	143'928	9'850	6.84%	134'078
Niederwil	Rigiweg 1-5	5'481		3	3	18	3	49	8		10'669'915	9'486'000	8'877'000	243'190	50'625	20.82%	192'565

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	Weidstr. 8/10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'400	6'912'000	11'780'000	246'711	16'620	6.74%	230'091
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13		255	3'201'000	5'503'000	8'868'000	175'536	13'170	7.50%	162'366
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'121'698	9'488'000	197'556	715	0.36%	196'841
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'812'000	5'184'000	103'169	10'370	10.05%	92'799
Reinach	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'588'000	124'200	0	0.00%	124'200
St. Gallen	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2'650		9	12	6		12	1	109	4'263'900	5'938'500	6'479'000	163'331	3'805	2.33%	159'526
St. Gallen	Iddastr. 58/60	1'355			6	6		9		26	3'102'400	2'410'900	3'725'000	86'609	580	0.67%	86'029
St. Gallen	Zilstr. 20/20a/22/26	6'310		9	27	15	6	55	4	249	14'211'000	15'453'700	21'700'000	433'124	4'194	0.97%	428'930
Steinmaur	Lägernstr. 6	1'305		3	3	3		20	2		2'249'898	2'297'160	3'467'000	78'474	5'130	6.54%	73'344
Uerikon/Stäfa	Obere Matt 4-8/14	3'413	4	4	16	8	8	33	1		6'075'000	8'899'968	12'570'000	279'215	3'284	1.18%	275'931
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2'939	5	6	27	4		24	2		6'835'300	8'610'040	18'080'000	317'458	7'709	2.43%	309'749
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	7'820'000	10'500'000	195'773	3'627	1.85%	192'146
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	4'540'682	12'360'000	221'076	1'165	0.53%	219'911
Wil	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	4'778'700	6'279'000	170'866	11'558	6.76%	159'308
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	29	7		10'039'500	7'629'000	11'950'000	249'630	2'013	0.81%	247'618
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	3'649'950	6'715'000	119'682	840	0.70%	118'842
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	13'085'000	21'810'000	445'955	19'670	4.41%	426'285
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2'561		5	20	5		20			5'825'800	7'535'930	10'310'000	229'114	14'449	6.31%	214'665
Zürich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7'320'500	4'824'970	14'390'000	210'436	1'925	0.91%	208'511
Zürich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	3'820'000	9'461'000	146'610	2'160	1.47%	144'450
Zürich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298	6	10						39	3'421'000	2'357'472	5'499'000	95'718	990	1.03%	94'728
Zürich	Ruhestr. 5/7	326		10							2'874'500	2'305'000	6'757'000	100'014	0	0.00%	100'014
Zürich	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'063'535	11'620'000	188'982	2'978	1.58%	186'005
Total Wohnbauten		164'910	181	348	710	461	97	1'534	117	6'292	521'881'078	482'932'276	807'213'000	15'978'771	572'749	3.58%	15'406'023
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	7'514'000	8'682'000	216'984	7'860	3.62%	209'124

Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)

Basel	Hardstr. 143, St. Alban-Ring 210	204			1		2			449	3'601'200	5'279'000	4'026'000	100'905	0	0.00%	100'905
Basel	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1'033	3'900'500	5'038'000	4'157'000	125'408	6'420	5.12%	118'988
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	8'508'000	16'120'000	377'260	37'449	9.93%	339'811
Plan-les-Ouates	Rte de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	5'321'000	5'379'000	133'385	2'350	1.76%	131'035
Renens	Av. de la Poste 1-11	2'836	11			9		99	7	2'613	13'402'300	28'727'250	15'670'000	474'724	13'342	2.81%	461'382
Thun	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	8'200'000	8'806'000	210'445	0	0.00%	210'445
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'234'950	4'655'000	125'916	120	0.10%	125'796
Zürich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		556	9'197'900	3'830'000	13'350'000	212'592	13'550	6.37%	199'042
Zürich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2'127	5'018'090	7'930'000	14'560'000	315'026	39'507	12.54%	275'520
Zürich	Stauffacherstr. 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	21'449'980	57'680'000	682'301	32'228	4.72%	650'073
Zürich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6'517		8	6	11	2	124	1	6'244	45'048'692	38'759'950	54'650'000	1'078'994	57'180	5.30%	1'021'814
Zürich	Weinbergstr. 72	521		2	1			1		558	8'366'000	3'650'000	10'550'000	126'856	86'085	67.86%	40'771
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'489	164'539'982	142'928'130	209'603'000	3'963'812	288'231	7.27%	3'675'582

²⁾ 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	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2'492	4	1	4	5		32	1	1'406	10'818'400	11'750'000	11'780'000	200'377	120	0.06%	200'257
Bern	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		16	1	310	4'640'000	4'040'000	6'599'000	140'262	0	0.00%	140'262
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4'234	10	16	19	9		46	5	1'046	11'583'000	14'311'042	22'340'000	470'168	3'920	0.83%	466'248
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	7'434'000	13'820'000	265'922	870	0.33%	265'052
Genève	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11'422'600	5'605'000	11'100'000	171'072	19'356	11.31%	151'716
Liebfeld	Schwarzenburgstr. 142-146; Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	22	17	1'441	6'036'100	19'500'000	7'578'000	220'385	23'897	10.84%	196'488
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	12'660'000	9'853'000	273'268	9'280	3.40%	263'988
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4'946		2	12	10		52	2	3'115	21'157'100	19'248'000	28'340'000	580'391	1'475	0.25%	578'916
Zug	Poststr. 13	255	2	4	3				2	511	6'408'900	3'732'000	7'491'000	158'640	0	0.00%	158'640
Zürich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	3'964'025	5'668'000	107'175	25'945	24.21%	81'230
Total gemischte Bauten		20'691	16	35	68	41	11	295	28	9'915	97'244'700	102'244'067	124'569'000	2'587'658	84'863	3.28%	2'502'795

Bauland, angefangene Bauten

Lausanne	Rte. du Pavement 79	2'129									26'522'800		26'522'800				
Total Bauland, angefangene Bauten		2'129									26'522'800	0	26'522'800	0	0	0	0

Total Grundstücksverzeichnis

Fertige Bauten	Wohnbauten	164'910	181	348	710	461	97	1'534	117	6'292	521'881'078	482'932'276	807'213'000	15'978'771	572'749	3.58%	15'406'023
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'489	164'539'982	142'928'130	209'603'000	3'963'812	288'231	7.27%	3'675'582
	Gemischte Bauten	20'691	16	35	68	41	11	295	28	9'915	97'244'700	102'244'067	124'569'000	2'587'658	84'863	3.28%	2'502'795
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		2'129									26'522'800	0	26'522'800	0	0	0.00%	0
Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		202'968	212	393	791	528	114	2'115	156	38'696	810'188'560	728'104'473	1'167'907'800	22'530'242	945'842	4.20%	21'584'400

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe Lausanne, Route du Pavement 79 per 01.12.2021

Verkäufe Keine

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

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