

# **Swissinvest** **Real Estate Fund**

## **Jahresbericht** **2021/22**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Organisation</b>	<b>2</b>
<b>Kennzahlen</b>	<b>3</b>
<b>Bericht der Fondsleitung</b>	<b>4</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</b>
<b>Grundstücksverzeichnis</b>	<b>18</b>
<b>Bericht der Schätzungsexperten</b>	<b>24</b>
<b>Kurzbericht der Revisionsstelle</b>	<b>26</b>

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](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 Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident Andi Hoppler, Zürich (bis 1. Juni 2022) David Naef, Uitikon Waldegg (seit 1. Juni 2022) Dr. Roman von Ah, Zürich
<b>Geschäftsleitung</b>	Michel Schneider, Zürich, Vorsitzender der Geschäftsleitung Martin Plüss, Wallisellen, Mitglied der Geschäftsleitung
<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 Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, 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.

Eckdaten, Geschäftsjahr		30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anzahl Anteile im Umlauf		5'285'932	5'285'932	4'845'438
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	163.15	154.95	144.18
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	160.00	152.00	141.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	228.50	214.30	197.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	171.70	173.00	149.10
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	CHF	174.10	213.50	182.40
Agio <sup>2)</sup>		6.71%	37.78%	26.51%

### Vermögensrechnung

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'249'108'513	1'144'658'674	1'029'964'421
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'232'733'000	1'141'385'000	1'026'989'000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes <sup>2) 3)</sup>		20.47%	18.58%	22.43%
Nettofondsvermögen	CHF	862'412'445	819'070'177	698'591'317

### Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen	CHF	43'158'327	42'663'741	41'437'233
Nettoertrag	CHF	24'048'805	23'203'400	22'961'189
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	CHF	6'010'417	7'151'838	5'956'351
Mietzinsausfallrate <sup>2)</sup>		4.21%	4.12%	4.09%

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

Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.55	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite		2.61%	2.13%	2.49%
Ausschüttungsquote		102.57%	103.65%	96.02%
Eigenkapitalrendite (ROE)		8.33%	11.06%	6.19%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		5.91%	7.21%	4.41%
Anlagerendite		8.45%	10.83%	6.43%
Performance Geschäftsjahr <sup>4) 5)</sup>		-16.77%	22.69%	4.29%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		69.97%	67.50%	71.99%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)		0.59%	0.61%	0.59%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)		0.63%	0.63%	0.66%

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

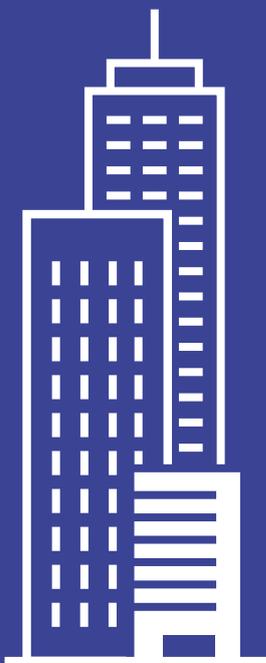
<sup>2)</sup> Kennzahlen gem. Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016:

- Agio: Positive Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert in % des Nettoinventarwertes.
- Fremdfinanzierungsquote: Zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel in % des Verkehrswertes der Grundstücke.
- Mietzinsausfallrate: 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.

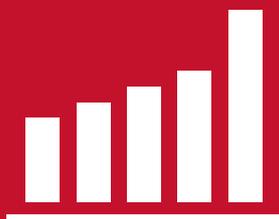
<sup>3)</sup> Maximal zulässige Belastung: Die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt darf nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen (Art. 96 Abs. 1 KKV).

<sup>4)</sup> Die Performance des Kalenderjahres 2021 beträgt 13.78%, für 2020 12.65% und diejenige für 2019 19.09%.

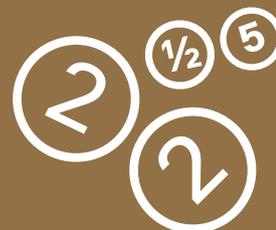
<sup>5)</sup> Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.



Mietertrag  
**43.16 Mio.**



Marktwert  
**1.23 Mia.**



Ausschüttung  
**CHF 4.55**

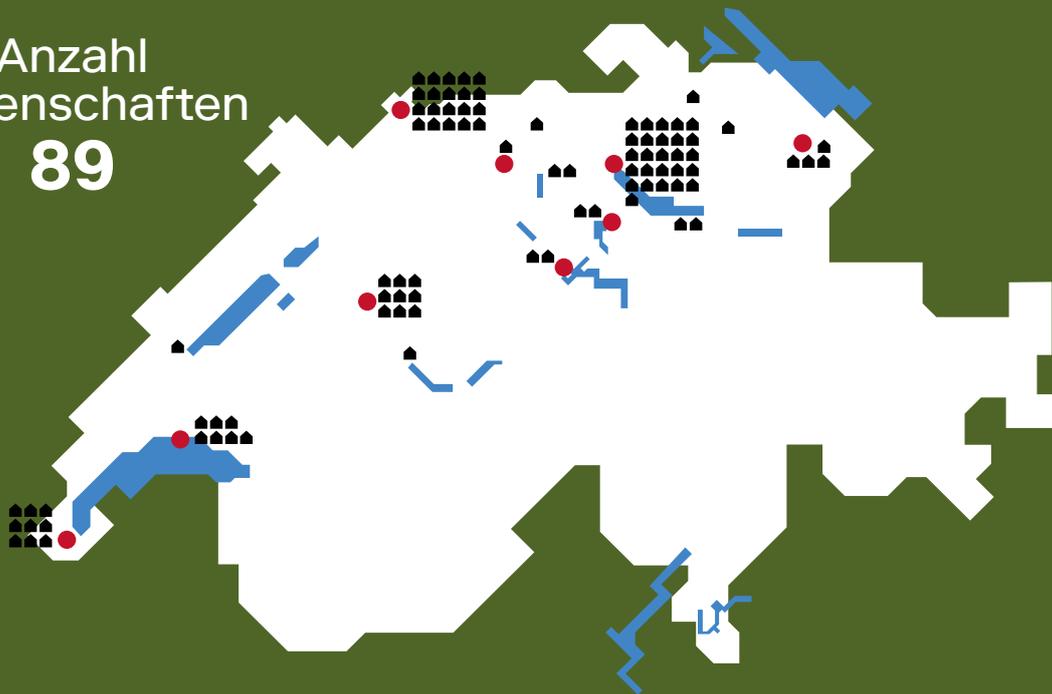


Anlagerendite  
**8.45%**



Leerstand  
**4.21%**

Anzahl  
Liegenschaften  
**89**



**Entwicklung des Fonds****Investitionstätigkeit**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte ein Neubauprojekt mit einem Anlagevolumen von rund CHF 44 Mio. in der Stadt Lausanne erworben werden. Das Projekt umfasst zwei Mehrfamilienhäuser im Minergie-Standard mit 51 Wohnungen und 38 Parkplätzen. Der Baubeginn ist erfolgt und die Fertigstellung ist für Anfang 2024 vorgesehen. Ebenfalls im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften in Steinmaur (ZH) und Niederwil (AG) im Sinne einer Portfoliobereinigung erfolgreich veräussert. Die Devestitionen wirken sich positiv auf die Portfolioqualität aus und erzielten einen realisierten Kapitalgewinn von CHF 2.4 Mio.

Im Geschäftsjahr konnten wiederum einige Sanierungsprojekte abgeschlossen werden. Zudem wurde die Baubewilligung für den Teilersatzneubau an der Obstgartenstrasse 12 und 14 in Kloten erteilt. Die Bauarbeiten haben bereits begonnen und bis Ende 2023 entstehen 25 Wohnungen für Kleinhaushalte und Familien. Für das geplante Neubauprojekt auf der Liegenschaft Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 wurde mit der Eingabe der Baubewilligung ein weiterer Meilenstein erreicht. Insgesamt wurden Investitionen in Bestandesliegenschaften im Umfang von CHF 13.6 Mio. getätigt.

**Nachhaltigkeit**

Unsere Grundsätze zur Nachhaltigkeit sind in der Corporate Responsibility Policy der Pensimo Gruppe verankert. Die Pensimo Gruppe publiziert im Herbst 2022 den ersten Bericht zu ihrer Nachhaltigkeitspraxis. Darin enthalten sind auch Eckwerte und Projekte im Zusammenhang mit dem Swissinvest Real Estate Fund.

Der Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsbemühungen bildet weiterhin die Dekarbonisierung des Portfolios. Seit 2017 werden deshalb die tatsächlichen Verbrauchswerte aller Gebäude der Pensimo Gruppe systematisch erfasst und ausgewertet. Die aktuellen Werte des Swissinvest-Portfolios zeigen folgendes Bild:

- Wärmeverbrauch: 127.3 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche
- CO<sub>2</sub>-Emissionen: 22.9 kg/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche
- Anteil Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie: 11%

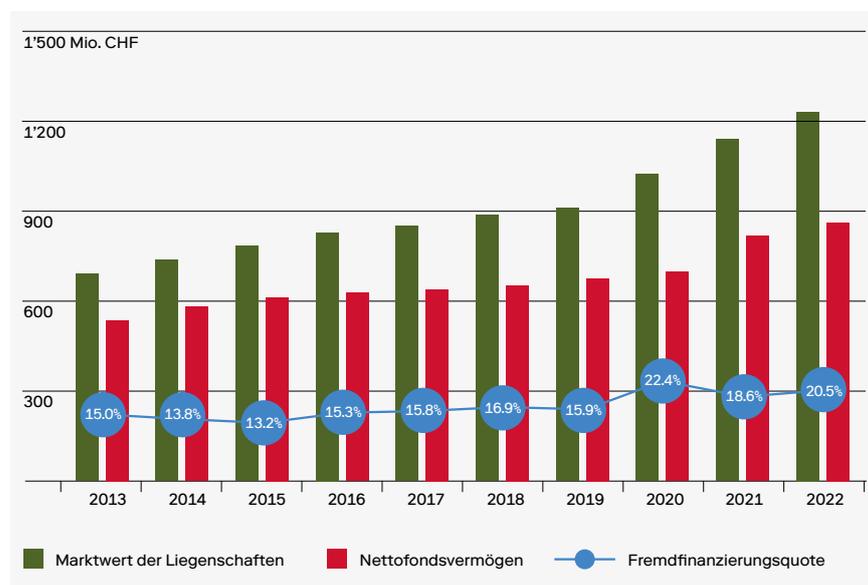
Für drei weitere Liegenschaften im Portfolio konnte im Rahmen der Sanierungsplanung eine alternative Wärmeerzeugung zu den bestehenden Gas- und Ölheizungen evaluiert und in den Sanierungskosten berücksichtigt werden.

## Vermögensrechnung

### Marktwerte und Nettofondsvermögen

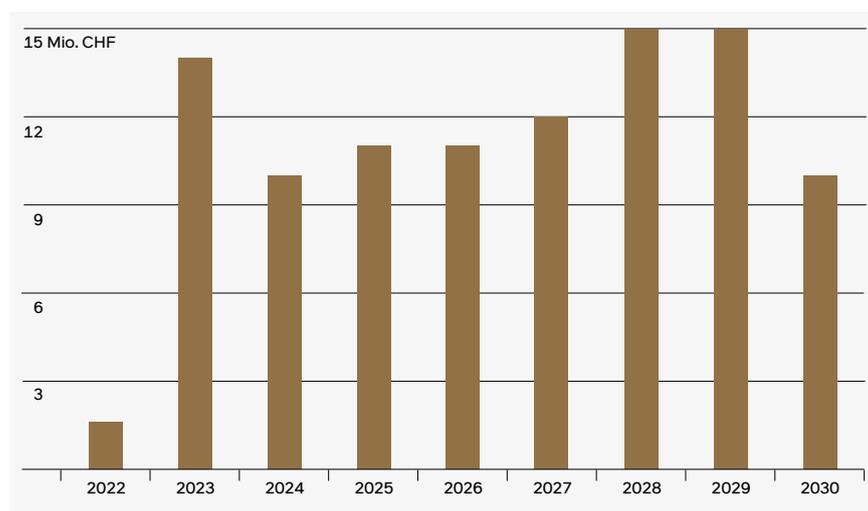
Die Summe der Marktwerte des Portfolios nahm in der Periode vom 1. Juli 2021 (CHF 1'141'385'000) bis zum 30. Juni 2022 (CHF 1'232'733'000) um 8.0% zu. Die Zunahme resultiert aufgrund des Zukaufs, der Sanierungstätigkeit sowie positiver Neubewertungseffekte. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz beträgt 2.61% (Vorjahr: 2.82%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontsätze liegen zwischen 2.1% und 3.1% (Vorjahr: 2.3% und 3.3%).

Der Inventarwert eines Anteils erhöhte sich in der Berichtsperiode von CHF 154.95 um 5.3% auf CHF 163.15. Dies entspricht einem Nettofondsvermögen von CHF 862'412'445.



### Fremdfinanzierung

Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr auf CHF 252'400'000, was einer Fremdfinanzierungsquote von 20.47% entspricht. Knapp zwei Drittel des Fremdkapitals besteht aus festen Vorschüssen (CHF 152.8 Mio. oder 61%). Der Rest besteht aus Festhypotheken (CHF 99.6 Mio. oder 39%), deren Fristigkeit sich wie folgt gliedert:



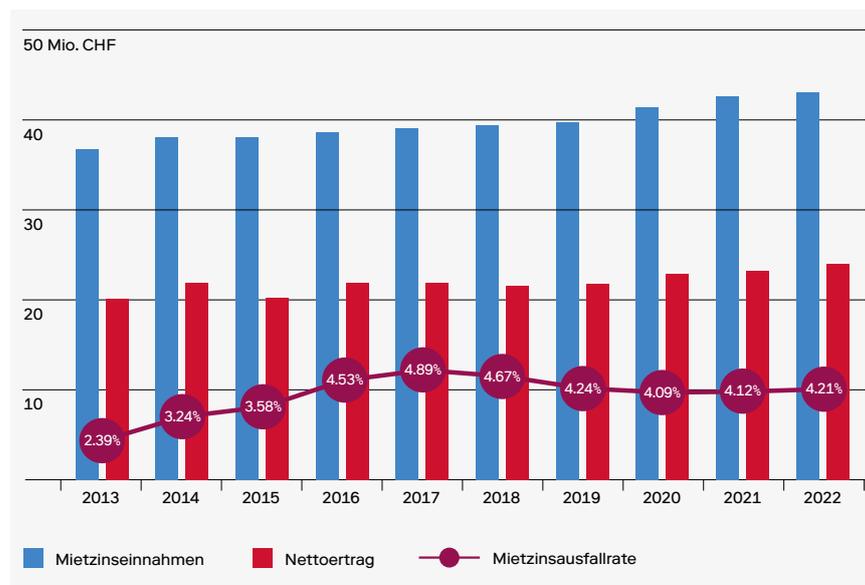
Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen beliefen sich auf rund CHF 1.3 Mio. Der durchschnittliche Zinssatz konnte per 30. Juni 2022 leicht auf 0.53% gesenkt werden (Vorjahr: 0.55%) und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt rund 1 Jahr und 9 Monate.

**Erfolgsrechnung**

**Erträge**

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2021/22 CHF 43'907'537. Die Mietzinseinnahmen konnten um CHF 0.5 Mio. auf CHF 43'158'327 gesteigert werden. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die Zukäufe des Vorjahres und fertiggestellte Sanierungsprojekte zurückzuführen. Der Nettoertrag ist im Vergleich zum vergangenen Jahr um 3.6% gestiegen und beträgt CHF 24'048'805, wobei eine Entnahme aus den Rückstellungen für künftige Reparaturen über CHF 600'000 getätigt wurde. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinseinnahmen / Marktwerte der Bestandesliegenschaften) beträgt 3.69% (Vorjahr: 3.88%).

Die Mietzinsausfallrate bewegt sich mit 4.21% etwas über dem Vorjahresniveau (4.12%). Dies ist hauptsächlich durch erhöhte Leerstände im Hinblick auf Sanierungsprojekte bedingt.



**Aufwendungen**

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr CHF 6'010'417 beziehungsweise 13.9% der Mietzinseinnahmen aufgewendet.

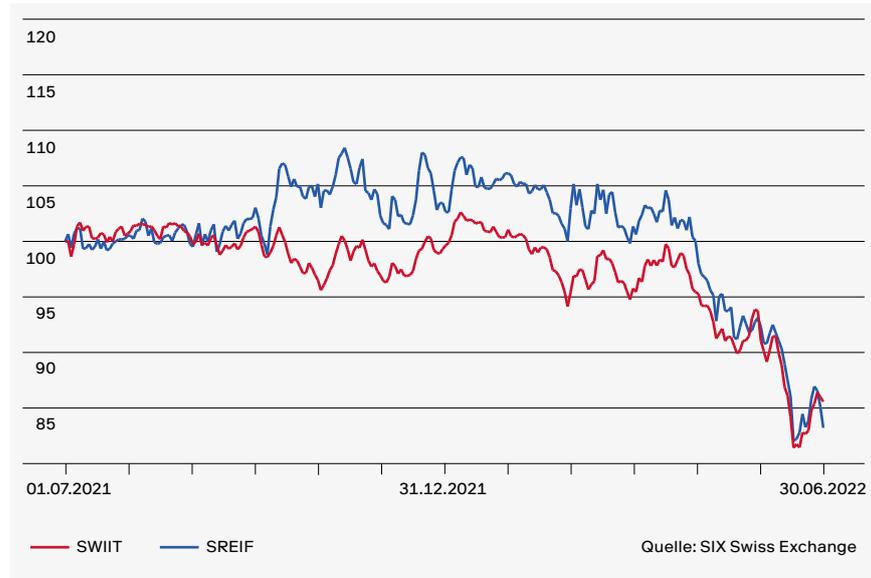
**Erfolg und Ausschüttung**

Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 68'211'758, während das Rückstellungskonto neu CHF 15'570'000 beträgt. Die Ausschüttung beträgt unverändert CHF 4.55 (brutto, pro Anteil). Mit der Fertigstellung der laufenden Sanierungs- und Neubauprojekte in den kommenden Jahren wird die Ausschüttungsquote wieder unter 100% sinken.

Performance

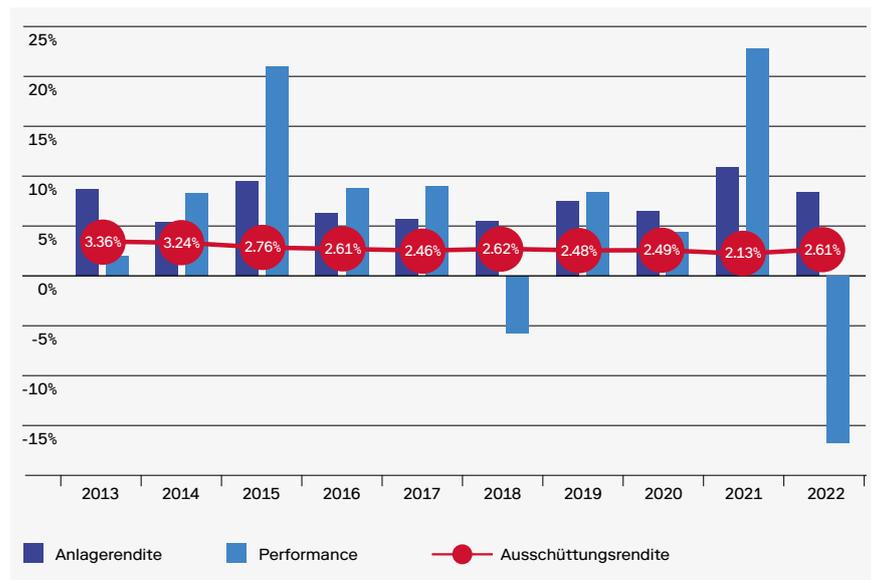
**Börsenkurs**

Die Performance des Swissinvest beträgt für das Geschäftsjahr 2021/22 -16.77%. Sie liegt damit rund 2.4% unter dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum (-14.4%). Die Kalenderjahrperformance betrug gute 13.78% (SWIIT: 7.32%).



**Renditekennzahlen**

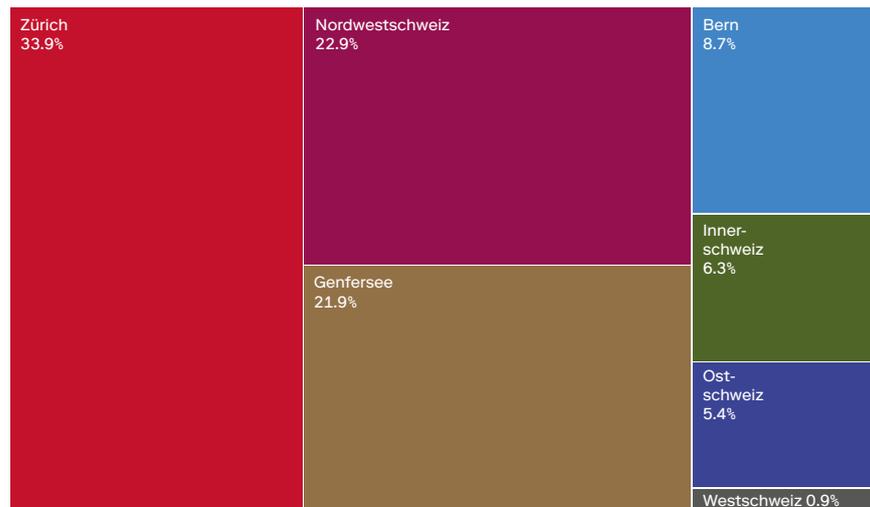
Die Anlagerendite per 30. Juni 2022 beträgt gute 8.45% (Vorjahr: 10.83%). Die Ausschüttungrendite beträgt 2.61% (Vorjahr: 2.13%).



**Portfolioinformationen**

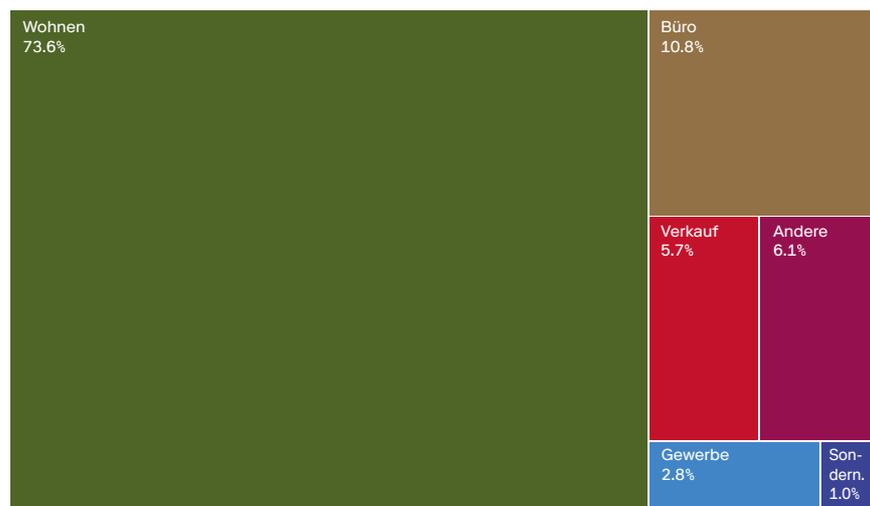
**Geografische Allokation**

Das Portfolio ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 33.9% (Vorjahr: 34.4%), Nordwestschweiz mit 22.9% (Vorjahr: 24.0%) und Genfersee mit 21.9% (Vorjahr: 19.8%) alloziert. 83.9% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 9.8% liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 6.3% befinden sich in Kleinstädten.



**Ertragsstruktur**

73.6% (Vorjahr: 73.9%) der Mieterträge stammen aus Wohnnutzungen, 10.8% (Vorjahr: 10.6%) aus Büronutzungen und 5.7% (Vorjahr: 5.5%) aus Verkaufsnutzungen. Der Rest entfällt auf Gewerbe- und andere Nutzungen (Basis: Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2022).

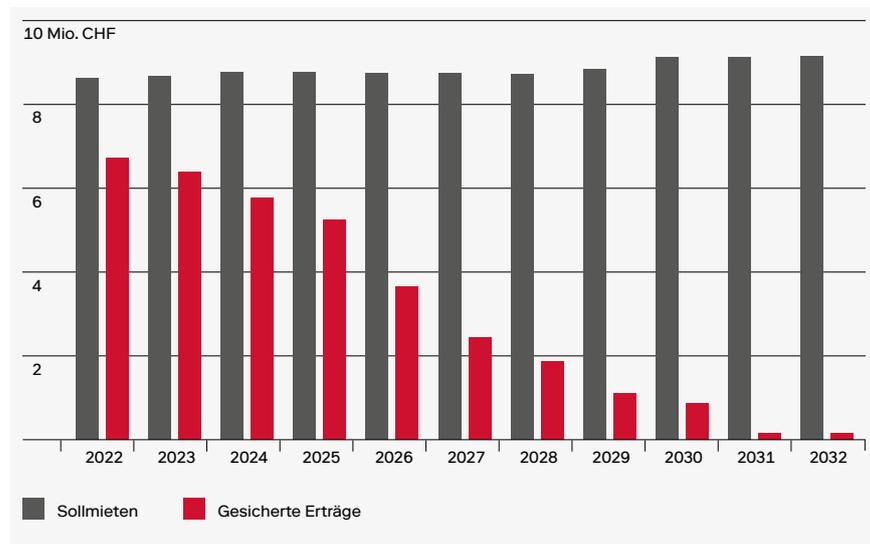


**Leerstände**

Per Stichtag 30. Juni 2022 beträgt der Leerstand 3.4%. Davon sind 48.7% der Wohnnutzung zuzuordnen und 22.5% den nicht vermieteten Büroflächen. Leerstehende Parkplätze tragen 16.8% zum Leerstand bei. Der Rest entfällt auf Verkaufsflächen sowie gewerbliche und andere Nutzungen.

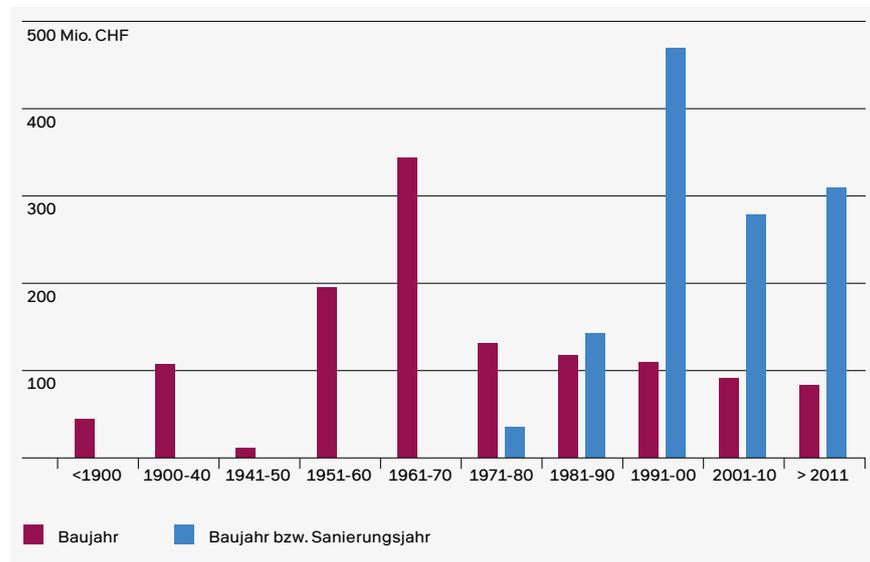
**Staffelung gesicherter Mieterträge von Geschäftsliegenschaften**

Die gesicherten Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächen sind entsprechend der folgenden Grafik gestaffelt. Die durchschnittliche, gewichtete Vertragslaufdauer beträgt für die Verkaufsnutzung 5.0 Jahre und für die Büronutzung 2.8 Jahre.



**Objektstruktur**

Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest laufend saniert und erneuert. Heute weisen 97.1% des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Baujahr jünger als 1981 auf.

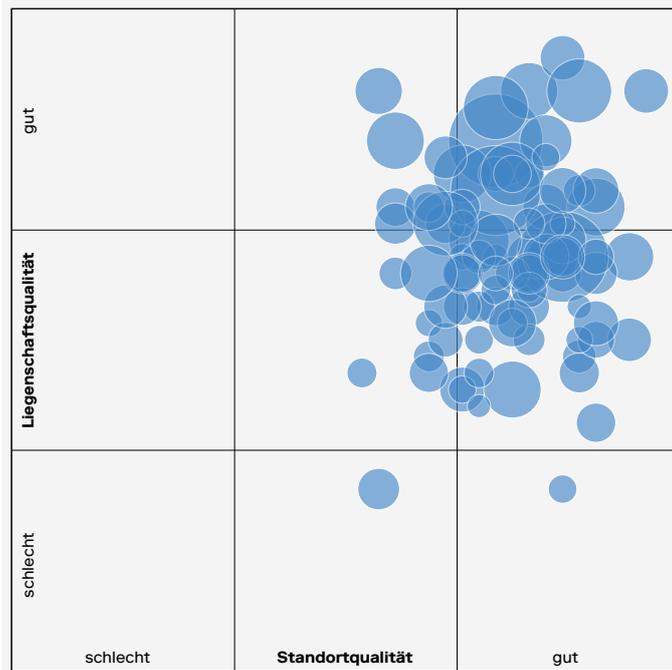


**Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)**

Von den 88 Bestandesliegenschaften verfügen 87 mit einem Marktwert von CHF 1.1 Mia. per 30. Juni 2022 über einen GEAK. Davon verfügen 35 Liegenschaften beziehungsweise 52.2% 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 21 Liegenschaften beziehungsweise 32.1% 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) 4.6 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 4.6 Punkte). 24 Liegenschaften (beziehungsweise 36.5% der Marktwerte) befinden sich im oberen Quadranten rechts (Vorjahr: 32.5%). Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 30. Juni 2022 gute 3.8 Punkte (Vorjahr: 3.8 Punkte).



Grösse der Punkte = Wert der Immobilien

Quelle: Wüest Partner

	2022 Marktwert CHF	2021 Marktwert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	784'279.59	624'211.56
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	854'228'000.00	807'213'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	219'069'000.00	209'603'000.00
Gemischte Bauten	130'423'000.00	124'569'000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	29'013'000.00	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'232'733'000.00</b>	<b>1'141'385'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	15'591'233.37	2'649'462.28
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'249'108'512.96</b>	<b>1'144'658'673.84</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	154'400'000.00	122'500'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'328'306.87	2'323'083.76
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	98'000'000.00	89'600'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'941'761.56	5'693'413.31
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>986'438'444.53</b>	<b>924'542'176.77</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	124'026'000.00	105'472'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>862'412'444.53</b>	<b>819'070'176.77</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Stand 1. Juli	5'285'932	4'845'438
Ausgaben	0	440'494
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	163.15	154.95
Ausschüttung	4.55	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	158.60	150.40
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	5'755'576.25	5'974'076.25
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	15'570'500.00	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	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	68'211'758.36	77'292'725.40
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	-818'500.00	-293'423.75
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	862'412'444.53	819'070'176.77

<b>Mehrjahresvergleich</b>	<b>2021/22</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>
Nettofondsvermögen	862'412'444.53	819'070'176.77	698'591'316.69	678'148'427.37
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	163.15	154.95	144.18	139.96

	2021/2022 CHF	2020/2021 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	43'158'326.61	42'663'740.52
Aktivierete Bauzinsen	1'399.61	27'925.05
Sonstige Erträge	747'811.03	1'290'962.90
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	669'550.88
<b>Total Erträge (abzüglich)</b>	<b>43'907'537.25</b>	<b>44'652'179.35</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1'277'530.25	-1'392'247.20
Sonstige Passivzinsen	-8'734.96	-18'955.60
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-4'798'944.61	-4'831'998.59
Ausserordentlicher Unterhalt	-1'211'472.32	-2'319'838.93
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'341'519.04	-1'539'485.46
Verwaltungsaufwand	-479'599.41	-698'739.22
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-494'420.60	-529'657.20
Gewinn- und Kapitalsteuern	-3'882'583.05	-3'527'969.99
Schätzungs- und Prüfaufwand	-173'511.49	-237'581.70
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	600'000.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-4'578'634.68	-4'119'857.52
die Depotbank	-400'630.55	-360'487.55
die Immobilienverwaltungen	-1'668'185.80	-1'637'151.35
Sonstige Aufwendungen	-142'965.53	-234'809.45
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-19'858'732.29</b>	<b>-21'448'779.76</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>24'048'804.96</b>	<b>23'203'399.59</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'384'740.40	8'118'308.20
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>26'433'545.36</b>	<b>31'321'707.79</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	60'332'213.00	61'206'017.61
Veränderung Liquidationssteuern	-18'554'000.00	-15'235'000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>68'211'758.36</b>	<b>77'292'725.40</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'048'804.96	23'203'399.59
Vortrag des Vorjahres	329'013.45	1'176'604.46
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>24'377'818.41</b>	<b>24'380'004.05</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	24'050'990.60	24'050'990.60
Vortrag auf neue Rechnung	326'827.81	329'013.45

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2021 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2022
30.06.2021–28.04.2022	1.98%	8'000'000		8'000'000	0
15.06.2022–15.07.2022	0.35%	20'600'000	19'200'000	13'200'000	26'600'000
30.06.2022–29.07.2022	0.35%	86'900'000	39'800'000	7'500'000	119'200'000
30.06.2022–30.09.2022	0.35%	7'000'000			7'000'000
01.11.2015–31.10.2022	1.35%	1'600'000			1'600'000
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>124'100'000</b>	<b>59'000'000</b>	<b>28'700'000</b>	<b>154'400'000</b>

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
31.01.2019–01.02.2027	0.60%	12'000'000			12'000'000
		58'000'000	0	0	58'000'000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von mehr als fünf Jahren					
30.04.2020–02.05.2028	0.59%	15'000'000			15'000'000
15.06.2021–15.06.2029	0.58%	15'000'000			15'000'000
28.04.2022–30.04.2030	1.89%	0	10'000'000		10'000'000
		30'000'000	10'000'000	0	40'000'000
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>88'000'000</b>	<b>10'000'000</b>	<b>0</b>	<b>98'000'000</b>

<b>Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>212'100'000</b>	<b>69'000'000</b>	<b>28'700'000</b>	<b>252'400'000</b>
--	--	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

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

**Ausschüttung**

Die Ausschüttung beträgt CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) und die Anteile werden am Donnerstag, 27. Oktober 2022 ex-Dividende gehandelt. Am Montag, 31. Oktober 2022, gelangt Coupon Nr. 22 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 37.8 Mio.

**Wesentliche Mieter**

Per Stichtag 30. Juni 2022 generierte kein einzelner Mieter mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Coop: 4.0%).

**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 2021/22 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	0.50%	2.00%
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	2.23%	3.00%
Verkauf von Grundstücken	1.63%	2.00%
<b>Depotbank</b>		
Kommission der Depotbank <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>	3.70%	5.00%

<sup>1)</sup> vom Gesamtfondsvermögen

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

<b>Immobilien­gesellschaften</b>	<p>Das Aktienkapital der drei nachfolgenden Immobilien­gesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bellerive-Immobilien AG, Zürich</li><li>– Lindoro AG, Zürich</li><li>– Swissinvest Immobilien AG, Zürich</li></ul>
<b>Berechnung Nettoinventarwert</b>	<p>Der Inventarwert eines Anteils 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 2021/22 wurden keine neuen Anteile emittiert.</p>
<b>Verwaltungsrat</b>	<p>Herr Andi Hoppler ist als Mitglied des Verwaltungsrats der Pensimo Fondsleitung AG zurückgetreten. An der Generalversammlung vom 1. Juni 2022 wurde David Naef als neues Mitglied gewählt.</p>



Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2022<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
<b>Adliswil</b>	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	7'709'156	14'670'000	521'911	9'641	1.85%	512'270
<b>Aesch</b>	Austr. 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	4'574'000	164'112	0	0.00%	164'112
<b>Allschwil</b>	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2'518	24		12	12		11	1		4'112'800	7'010'000	10'040'000	424'448	35'680	8.41%	388'768
<b>Allschwil</b>	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39			6'020'000	7'996'000	12'430'000	528'302	35'306	6.68%	492'996
<b>Allschwil</b>	Grabenring 24-30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	7'081'000	320'383	24'225	7.56%	296'158
<b>Allschwil</b>	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877	24		21	3		18			3'312'400	6'184'000	9'171'000	395'396	7'255	1.83%	388'141
<b>Basel</b>	Gustav Wenk-Str. 19-23	Baurecht			25	5					5'518'000	7'603'000	8'683'000	434'216	17'115	3.94%	417'101
<b>Basel</b>	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1'455'600	2'360'000	4'408'000	157'364	22'285	14.16%	135'079
<b>Basel</b>	Bläsiring 150-160, Effringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5'394	11	12	48	6	11	104	8	1'618	43'823'100	31'473'000	63'250'000	2'112'251	33'150	1.57%	2'079'101
<b>Basel</b>	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'175'000	11'370'000	442'458	24'375	5.51%	418'084
<b>Basel</b>	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4'746'733	3'742'000	8'274'000	283'908	0	0.00%	283'908
<b>Bassersdorf</b>	Baltenswilerstr. 28/30	1'683			6	6		11	1		2'962'700	3'100'000	6'481'000	217'320	1'460	0.67%	215'860
<b>Bern</b>	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	5'526'800	10'070'000	388'815	7'410	1.91%	381'405
<b>Bern</b>	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	14'160'700	19'480'000	730'877	4'014	0.55%	726'863
<b>Bern</b>	Egelbergstr. 33/35	2'525	6	2	7	1	2	41	2	511	13'278'329	11'000'000	14'110'000	475'911	68'480	14.39%	407'430
<b>Birmensdorf</b>	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	8'191'020	11'890'000	510'779	23'836	4.67%	486'943
<b>Bremgarten</b>	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42	1		9'634'417	7'564'000	10'590'000	489'078	37'853	7.74%	451'225
<b>Brugg</b>	Habsburgerstr. 48/50c	3'133		5	10	11		35	3		12'348'000	9'225'510	15'980'000	592'919	22'744	3.84%	570'175
<b>Buchs</b>	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	16'402'000	23'890'000	1'035'695	32'159	3.11%	1'003'536
<b>Bülach</b>	Berglistr. 9/11	1'470			14			12			2'620'800	2'410'010	5'426'000	208'817	9'465	4.53%	199'351
<b>Bülach</b>	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051				18	3	49	15	260	11'678'700	10'049'840	13'950'000	569'039	10'100	1.77%	558'939
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'442'000	6'286'000	258'235	5'705	2.21%	252'530
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	14'381'910	30'060'000	1'040'938	4'305	0.41%	1'036'633
<b>Frenkendorf</b>	Kirchgasse 1/1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	3'004'000	5'299'000	205'776	1'585	0.77%	204'191
<b>Genève</b>	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	6'157'000	15'010'000	575'890	26'940	4.68%	548'950
<b>Genève</b>	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	6'290'000	13'780'000	351'599	3'375	0.96%	348'224
<b>Genève</b>	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2'208			1	3	15	20		294	22'130'400	20'208'000	29'830'000	1'115'710	21'750	1.95%	1'093'960
<b>Genève</b>	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10'491'600	4'817'000	11'140'000	327'554	30'540	9.32%	297'014
<b>Grabs</b>	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	9'205'300	12'350'000	525'286	16'947	3.23%	508'339
<b>Hinwil</b>	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63	6	12	21'506'207	14'575'872	25'850'000	948'764	24'530	2.59%	924'234
<b>Horgen</b>	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	6'525'000	14'560'000	473'563	4'045	0.85%	469'518
<b>Hünenberg</b>	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'060'000	8'870'000	316'253	1'870	0.59%	314'383
<b>Kloten</b>	Obstgartenstr. 10-14	2'568		1	1	10					7'038'900	6'400'020	15'210'000	265'738	0	0.00%	265'738
<b>Kriens</b>	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'286'000	6'323'000	233'307	5'720	2.45%	227'587
<b>Laufen</b>	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	7'748'000	311'789	2'615	0.84%	309'174
<b>Lausanne</b>	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1'624	9	21	7	7	5	9			10'487'400	11'879'420	24'100'000	835'882	18'560	2.22%	817'322
<b>Lausanne</b>	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32			13'595'700	11'225'710	23'960'000	1'020'840	640	0.06%	1'020'200
<b>Le Lignon</b>	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	8'196'000	15'160'000	541'171	9'701	1.79%	531'471
<b>Le Lignon</b>	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	6'190'000	11'220'000	379'323	0	0.00%	379'323
<b>Liebefeld</b>	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	5'600'000	11'540'000	394'177	2'176	0.55%	392'002
<b>Liebefeld</b>	Hildegardstr. 9	851		8	8						4'683'200	2'890'000	5'124'000	185'371	8'839	4.77%	176'532
<b>Liestal</b>	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		38	7		9'150'378	4'852'000	10'800'000	385'910	103'100	26.72%	282'810
<b>Luzern</b>	Würzenbachmatte 33	2'042	5	8	5	3		7		148	3'593'900	4'310'000	8'662'000	316'389	27'860	8.81%	288'529
<b>Münchenstein</b>	Äussere lange Heid 8-12	2'097	3		10	8		6			2'896'700	4'292'000	5'967'000	286'766	17'920	6.25%	268'846

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

		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
<b>Wohnbauten (fertige Bauten)</b>																	
<b>Pfäffikon</b>	Weidstr. 8/10	4'889			6	6	10	26	5		11'269'400	6'907'000	15'860'000	498'529	26'770	5.37%	471'759
<b>Pratteln</b>	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13		255	3'201'000	5'503'000	9'047'000	351'522	18'313	5.21%	333'210
<b>Prilly</b>	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'121'698	10'090'000	395'512	28'263	7.15%	367'249
<b>Reinach</b>	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'812'000	5'310'000	206'200	17'540	8.51%	188'660
<b>Reinach</b>	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'743'000	248'766	4'680	1.88%	244'086
<b>St. Gallen</b>	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2'650		9	12	6		12	1	107	4'263'900	6'139'400	6'892'000	326'662	8'470	2.59%	318'192
<b>St. Gallen</b>	Iddastr. 58/60	1'355			6	6		9		26	3'102'400	2'489'700	3'865'000	173'173	6'072	3.51%	167'101
<b>St. Gallen</b>	Zilstr. 20/20a/22/26	6'310		9	27	15	6	55	4	249	14'211'000	15'959'200	22'880'000	867'463	9'850	1.14%	857'613
<b>Uerikon/Stäfa</b>	Obere Mattstr. 4-8/14	3'413	4	4	16	8	8	33	1		6'683'000	8'899'968	13'650'000	558'588	4'209	0.75%	554'379
<b>Uster</b>	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2'939	5	6	27	4		24	2		6'835'300	8'610'040	19'480'000	635'446	7'709	1.21%	627'737
<b>Wabern</b>	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	7'820'000	10'810'000	392'343	6'941	1.77%	385'402
<b>Wetzikon</b>	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	4'540'682	13'240'000	442'152	1'165	0.26%	440'987
<b>Wil</b>	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	4'935'000	6'448'000	341'990	17'172	5.02%	324'818
<b>Winkel/Rüti</b>	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	7'629'000	12'870'000	500'536	4'125	0.82%	496'412
<b>Winterthur</b>	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	3'649'950	7'289'000	239'364	2'040	0.85%	237'324
<b>Wohlen</b>	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	13'382'000	23'310'000	892'667	37'178	4.16%	855'488
<b>Yverdon-les-Bains</b>	Rue des Chaînettes 21/23	2'561		5	20	5		20			5'866'100	7'535'930	11'000'000	459'970	13'689	2.98%	446'281
<b>Zürich</b>	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7'320'500	4'824'970	15'290'000	422'005	2'225	0.53%	419'780
<b>Zürich</b>	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	3'820'000	10'110'000	293'454	5'070	1.73%	288'384
<b>Zürich</b>	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298	6	10						39	3'861'000	2'357'472	5'881'000	191'546	6'150	3.21%	185'396
<b>Zürich</b>	Ruhestr. 5/7	326		10							2'874'500	2'305'000	7'036'000	200'028	0	0.00%	200'028
<b>Zürich</b>	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'230'000	12'460'000	377'964	4'578	1.21%	373'387
<b>Total</b>	<b>Wohnbauten</b>	<b>158'124</b>	<b>181</b>	<b>343</b>	<b>703</b>	<b>440</b>	<b>94</b>	<b>1'467</b>	<b>107</b>	<b>6'302</b>	<b>523'419'565</b>	<b>478'042'278</b>	<b>854'228'000</b>	<b>31'316'105</b>	<b>997'482</b>	<b>3.19%</b>	<b>30'318'624</b>
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	7'603'000	8'683'000	434'216	17'115	3.94%	417'101

**Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)**

<b>Basel</b>	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4'046'200	5'275'000	4'302'000	191'113	21'600	11.30%	169'513
<b>Basel</b>	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1'033	3'900'500	5'034'000	4'225'000	251'637	64'142	25.49%	187'495
<b>Genève</b>	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	8'550'000	16'900'000	754'318	37'449	4.96%	716'869
<b>Plan-les-Ouates</b>	Rte. de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	5'348'000	5'513'000	267'070	3'050	1.14%	264'020
<b>Renens</b>	Av. de la Poste 1-11	2'836	11			9		99	7	2'613	13'402'300	28'727'250	16'230'000	948'127	61'356	6.47%	886'771
<b>Thun</b>	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	8'200'000	9'030'000	420'890	0	0.00%	420'890
<b>Winterthur</b>	Oberfeldstr. 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'234'950	5'026'000	251'832	167	0.07%	251'665
<b>Zürich</b>	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		556	9'217'200	5'900'000	14'380'000	425'184	13'550	3.19%	411'634
<b>Zürich</b>	Seefeldstr. 224	575						5	1	2'126	5'018'090	7'950'000	15'680'000	629'995	49'824	7.91%	580'172
<b>Zürich</b>	Stauffacherstr. 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	21'449'980	59'900'000	1'373'246	65'426	4.76%	1'307'821
<b>Zürich</b>	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6'517		8	6	11	2	124	1	6'215	45'048'692	38'759'950	58'120'000	2'173'049	213'768	9.84%	1'959'281
<b>Zürich</b>	Weinbergstr. 72	521		2	1			1		558	8'366'000	3'650'000	9'763'000	253'312	175'633	69.33%	77'679
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>15'238</b>	<b>15</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>286</b>	<b>11</b>	<b>22'458</b>	<b>165'004'282</b>	<b>145'079'130</b>	<b>219'069'000</b>	<b>7'939'773</b>	<b>705'964</b>	<b>8.89%</b>	<b>7'233'808</b>

<sup>2)</sup> Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate (= 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 / Mietzinsinnahmen
<b>Gemischte Bauten (fertige Bauten)</b>																	
<b>Bern</b>	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2'492	4	1	4	5		106	1	1'406	10'818'400	11'750'000	11'860'000	401'869	300	0.07%	401'569
<b>Bern</b>	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		16	1	310	4'640'000	4'040'000	7'155'000	280'684	1'460	0.52%	279'224
<b>Dietikon</b>	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4'234	10	16	19	9		46	5	1'046	11'583'000	14'311'042	23'510'000	943'293	24'245	2.57%	919'048
<b>Frauenfeld</b>	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	10'322'000	14'360'000	532'415	3'070	0.58%	529'345
<b>Genève</b>	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11'422'600	5'633'000	11'540'000	350'094	19'356	5.53%	330'738
<b>Liebefeld</b>	Schwarzenburgstr. 142-146 Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	22	17	1'441	6'036'100	19'500'000	8'025'000	440'782	46'919	10.64%	393'863
<b>Muttenz</b>	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	12'660'000	10'210'000	546'535	18'340	3.36%	528'195
<b>Siebnen</b>	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4'946		2	12	10		52	2	3'115	21'157'100	19'237'000	29'870'000	1'181'394	1'200	0.10%	1'180'194
<b>Zug</b>	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6'408'900	3'732'000	8'032'000	318'660	2'395	0.75%	316'265
<b>Zürich</b>	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	3'964'025	5'861'000	215'901	53'145	24.62%	162'756
<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>29</b>	<b>9'911</b>	<b>97'244'700</b>	<b>105'149'067</b>	<b>130'423'000</b>	<b>5'211'627</b>	<b>170'430</b>	<b>3.27%</b>	<b>5'041'197</b>

**Bauland, angefangene Bauten**

<b>Lausanne</b>	Rte. du Pavement 79	2'129									29'013'000		29'013'000				
<b>Total Bauland, angefangene Bauten</b>		<b>2'129</b>									<b>29'013'000</b>	<b>0</b>	<b>29'013'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Total Grundstücksverzeichnis**

<b>Fertige Bauten</b>	Wohnbauten	158'124	181	343	703	440	94	1'467	107	6'302	523'419'565	478'042'278	854'228'000	31'316'105	997'482	3.19%	30'318'624
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'458	165'004'282	145'079'130	219'069'000	7'939'773	705'964	8.89%	7'233'808
	Gemischte Bauten	20'691	16	35	68	41	11	369	29	9'911	97'244'700	105'149'067	130'423'000	5'211'627	170'430	3.27%	5'041'197
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)</b>		2'129									29'013'000	0	29'013'000	0	0	0.00%	0
<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>		<b>196'182</b>	<b>212</b>	<b>388</b>	<b>784</b>	<b>507</b>	<b>111</b>	<b>2'122</b>	<b>147</b>	<b>38'671</b>	<b>814'681'547</b>	<b>728'270'475</b>	<b>1'232'733'000</b>	<b>44'467'505</b>	<b>1'873'876</b>	<b>4.21%</b>	<b>42'593'629</b>

<sup>2)</sup> Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate (= Leerstands- und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten.

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe**

Käufe: Lausanne, Rte. du Pavement 79 per 1. Dezember 2021

Verkäufe: Niederwil, Rigiweg 1-5 per 30. Juni 2022  
Steinmaur, Lägernstr. 6 per 30. Juni 2022

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 2022.

### **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 wohlinformierten 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 2022).

### **Bewertungsmethode**

Die Liegenschaften des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate 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 2022**

Per 30. Juni 2022 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Fund mit 89 Liegenschaften auf CHF 1'232'733'000 geschätzt, was einer Wertveränderung von +8.0% entspricht (+CHF 91'348'000 gegenüber dem Jahr 2021).

**Bestandesliegenschaften (Fortführungswerte)**

Im Hinblick auf die 88 Bestandsliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 2 Liegenschaften abgewertet sowie 85 Liegenschaften aufgewertet und eine bleibt unverändert.

Die Soll-Erträge sind gegenüber dem Jahr 2021 angestiegen (+1.3%). Die Ist-Erträge sind ebenfalls angestiegen (0.8%). Die Marktmieten sind gestiegen (+0.8%). Die Wertvermehrung begründet sich hauptsächlich durch den positiven Effekt der Senkung der Diskontierung (-19 Bp), der Erhöhung der Marktmieten und der Erhöhung der Ist-Mieten. Negative Wertbeiträge ergeben sich insbesondere aus den erhöhten Instandsetzungskosten und einem Anstieg der langfristig zu erwartenden Kosten (+3.9%) aufgrund der Alterung der Liegenschaften.

**Neuzugänge**

Neu wurde im Berichtsjahr 2021/2022 ein Bauprojekt in Lausanne erworben. Dieses wird «at cost» aktuell mit CHF 29'013'000 bewertet.

**Verkäufe**

Im Berichtsjahr 2021/2022 wurden zwei Liegenschaften in Niederwil und Steinmaur im Wert von insgesamt CHF 12'344'000 verkauft.

Zürich, 30. Juni 2022

Die Schätzungsexperten

Stefan Meier

Ivan Anton

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Swissinvest Real Estate 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 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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 2022 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, 8. September 2022

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

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