

Swissinvest **Real Estate Fund**

Halbjahresbericht **2023**

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 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 David Naef, Uitikon Waldegg Dr. Roman von Ah, Zürich
Geschäftsleitung	Dominik Schmid, Zürich, Vorsitzender der Geschäftsleitung Felix Holzer, Wallisellen, Mitglied der Geschäftsleitung
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich Akkreditierte Schätzungsexperten – Ivan Anton – Stefan Meier
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 Aarau AG, Aarau– 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 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.</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 aus durch langjährige Erfahrung im Anlagerecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer ag abgeschlossener Vertrag.</p>

Eckdaten, Geschäftsjahr		31.12.2023	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6					
Anzahl Anteile im Umlauf		5'285'932	5'285'932	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	156.80	159.23	163.15	154.95
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	154.00	156.00	160.00	152.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	186.00	195.70	228.50	214.30
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	164.50	164.00	171.70	173.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	184.00	178.00	174.10	213.50
Agio ²⁾		17.35%	11.79%	6.71%	37.78%

Vermögensrechnung

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'283'280'298	1'234'807'719	1'249'108'513	1'144'658'674
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'271'630'751	1'233'096'000	1'232'733'000	1'141'385'000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes ^{2) 3)}		25.57%	21.50%	20.47%	18.58%
Nettofondsvermögen	CHF	828'811'797	841'695'446	862'412'445	819'070'177

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen	CHF	22'131'075	43'096'097	43'158'327	42'663'741
Nettoertrag	CHF	10'761'733	24'023'985	24'048'805	23'203'400
Ordentlicher und ausserordentlicher Unterhalt	CHF	2'781'625	6'052'012	6'010'417	7'151'838
Mietzinsausfallrate ²⁾		2.91%	3.90%	4.21%	4.12%

Rendite und Performance ²⁾

Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.55	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite		n/a	2.56%	2.61%	2.13%
Ausschüttungsquote		n/a	104.01%	102.57%	103.65%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.33%	0.49%	8.33%	11.06%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.08%	0.55%	5.91%	7.21%
Anlagerendite		1.26%	0.37%	8.45%	10.83%
Performance Geschäftsjahr ⁴⁾		6.20%	4.95%	-16.77%	22.69%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		68.70%	70.93%	69.97%	67.50%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)		0.29%	0.60%	0.59%	0.61%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)		0.39%	0.79%	0.63%	0.63%

¹⁾ Exklusive Kommissionen.

²⁾ Kennzahlen gem. Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 13. September 2016, Berechnung per 31. Dezember 2023 für 6 Monate (1. Juli 2023 – 31. Dezember 2023).

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⁾ 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	31.12.2023 Marktwert CHF	30.06.2023 Marktwert CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1'152'762	368'628
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	885'535'000	856'928'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	214'243'000	214'243'000
Gemischte Bauten	129'505'000	129'505'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	42'347'751	32'420'000
Total Grundstücke	1'271'630'751	1'233'096'000
Sonstige Vermögenswerte	10'496'785	1'343'091
Gesamtfondsvermögen	1'283'280'298	1'234'807'719
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	262'200'000	186'100'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4'107'738	2'467'711
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	63'000'000	79'000'000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'961'763	6'645'562
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	948'010'797	960'594'446
Geschätzte Liquidationssteuern	119'199'000	118'899'000
Nettofondsvermögen	828'811'797	841'695'446
Anzahl Anteile im Umlauf	31.12.2023	30.06.2023
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'285'932	5'285'932
Ausgaben	0	0
Rücknahmen	0	0
Stand per Abschluss	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	156.80	159.23
Ausschüttung	4.55	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	152.25	154.68
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	5'755'576	5'755'576
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	14'670'500	14'670'500
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
Veränderung des Nettofondsvermögens		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	841'695'446	862'412'445
Ausschüttungen	-24'050'991	-24'050'991
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	0
Gesamterfolg	11'167'341	4'233'992
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0.00	-900'000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	828'811'797	841'695'446

Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	22'131'075	21'564'611
Aktivierete Bauzinsen	0	0
Sonstige Erträge	214'211	207'628
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
Total Erträge (abzüglich)	22'345'286	21'772'239
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2'276'703	-970'077
Sonstige Passivzinsen	-9'955	-4'893
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-2'424'482	-2'548'702
Ausserordentlicher Unterhalt	-357'144	-946'950
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-582'706	-456'800
Verwaltungsaufwand	-310'852	-276'724
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	-178'969	-215'225
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1'799'402	-1'490'139
Schätzungs- und Prüfaufwand	-69'200	-69'349
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0	0
Entnahme	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-2'469'615	-2'498'217
die Depotbank	-216'091	-218'594
die Immobilienverwaltungen	-836'342	-831'017
Sonstige Aufwendungen	-52'093	-158'707
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	-11'583'554	-10'685'393
Nettoertrag	10'761'733	11'086'846
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
Realisierter Erfolg	10'761'733	11'086'846
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	705'608	-13'600
Veränderung Liquidationssteuern	-300'000	0
Gesamterfolg	11'167'341	11'073'246

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2023 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
15.06.2023 - 31.08.2023	1.89%	73'500'000	1'900'000	75'400'000	0
30.06.2023 - 31.08.2023	1.96%	86'600'000		86'600'000	0
15.06.2018 - 31.08.2023	0.85%	6'000'000		6'000'000	0
31.08.2015 - 31.08.2023	1.45%	8'000'000		8'000'000	0
31.08.2023 - 02.11.2023	2.19%		8'000'000	8'000'000	0
30.06.2023 - 30.11.2023	1.81%	7'000'000		7'000'000	0
31.08.2023 - 01.01.2024	2.06%		6'000'000	5'000'000	1'000'000
15.12.2023 - 15.01.2024	1.98%		92'200'000	3'100'000	89'100'000
29.12.2023 - 31.01.2024	1.98%		151'100'000		151'100'000
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
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		191'100'000	259'200'000	199'100'000	251'200'000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
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
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
		64'000'000	0	0	64'000'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von mehr als fünf Jahren					
28.04.2022 - 30.04.2030	1.89%	10'000'000			10'000'000
		10'000'000	0	0	10'000'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		74'000'000	0	0	74'000'000
Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		265'100'000	259'200'000	199'100'000	325'200'000

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2023 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 2023. Die Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren, da keine Abgrenzungen vorgenommen wurden.

Ausschüttung Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022/23 in der Höhe von CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 27. Oktober 2023, wobei der Fonds ab dem 31. Oktober 2023 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 2023 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	2.00%	2.00%
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	3.00%	3.00%
Verkauf von Grundstücken	–	2.00%

Depotbank		
Kommission der Depotbank 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
- Lindoro AG, Zürich
- Swissinvest Immobilien AG, Zürich

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2023¹⁾

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	8'499'806	15'000'000	267'439	720	0.27%	266'719
Aesch	Austr. 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	4'493'000	83'432	0	0.00%	83'432
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2'518	24		12	12		11	1		4'691'800	7'010'000	9'866'000	202'440	24'950	12.32%	177'490
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39			6'050'000	7'996'000	11'560'000	266'910	0	0.00%	266'910
Allschwil	Grabenring 24-30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	6'531'000	163'742	10'380	6.34%	153'362
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877	24		21	3		18			3'955'400	6'184'000	8'993'000	197'019	21'493	10.91%	175'526
Basel	Gustav Wenk-Str. 19-23	Baurecht			25	5					5'518'000	8'113'000	8'742'000	220'813	7'205	3.26%	213'608
Basel	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1'455'600	2'519'000	4'405'000	80'348	0	0.00%	80'348
Basel	Bläsiring 150-160, Effringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5'394	11	12	48	6	11	105	8	1'598	43'823'100	33'976'000	63'940'000	1'086'667	2'220	0.20%	1'084'447
Basel	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'658'000	11'270'000	223'009	2'069	0.93%	220'940
Basel	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4'746'733	4'040'000	8'203'000	143'524	0	0.00%	143'524
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1'683			6	6		11	1		2'962'700	3'417'562	6'314'000	110'358	660	0.60%	109'698
Bern	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	6'096'600	9'911'000	198'700	1'495	0.75%	197'205
Bern	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	15'620'600	19'270'000	375'296	23'500	6.26%	351'796
Bern	Egelbergstr. 33/35	2'525	6	2	7	1	2	41	2	497	13'278'329	12'134'000	13'710'000	239'941	780	0.33%	239'161
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	9'030'099	11'710'000	258'753	6'291	2.43%	252'462
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42			11'011'417	8'249'000	14'470'000	249'237	2'988	1.20%	246'249
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3'133		5	10	11		36	3		12'348'000	9'845'322	15'570'000	300'492	14'385	4.79%	286'107
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	17'376'000	24'240'000	523'323	9'592	1.83%	513'731
Bülach	Berglistr. 9/11	1'470			14			12			2'620'800	2'656'889	5'265'000	106'366	593	0.56%	105'773
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051				18	3	50	15	260	11'678'700	11'079'336	13'560'000	288'022	6'254	2.17%	281'768
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'717'360	6'129'000	129'030	0	0.00%	129'030
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	15'532'463	29'760'000	528'309	2'745	0.52%	525'564
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	3'004'000	5'401'000	104'444	3'750	3.59%	100'694
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	6'835'000	14'460'000	289'026	17'520	6.06%	271'506
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	6'983'000	13'740'000	186'790	2'750	1.47%	184'040
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2'208			1	3	15	20		294	22'134'200	22'435'000	30'130'000	560'580	18'050	3.22%	542'530
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					12'622'600	5'347'000	11'580'000	170'157	4'908	2.88%	165'249
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	9'912'300	12'340'000	267'710	0	0.00%	267'710
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63	6	12	21'506'207	16'069'009	25'510'000	481'816	4'148	0.86%	477'669
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	13'718'414	14'960'000	240'606	0	0.00%	240'606
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'368'000	8'692'000	160'894	6'730	4.18%	154'164
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2'568		1	1	10					12'414'900	6'400'020	20'600'000	264'858	7'300	2.76%	257'558
Kriens	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'710'432	6'283'000	116'208	0	0.00%	116'208
Laufen	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	7'476'000	158'269	128	0.08%	158'142
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1'624	9	21	7	7	5	9			10'621'400	12'829'774	23'680'000	424'801	1'210	0.28%	423'591
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32			13'595'700	12'123'767	23'560'000	510'420	0	0.00%	510'420
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	9'099'000	14'940'000	270'461	875	0.32%	269'586
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	6'872'000	10'970'000	191'796	688	0.36%	191'109
Liebfeld	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	6'177'300	11'470'000	203'612	300	0.15%	203'312
Liebfeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4'683'200	3'187'900	5'071'000	97'439	1'365	1.40%	96'074
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		39	10	14	10'241'378	4'852'000	11'710'000	206'968	13'721	6.63%	193'247
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	8	5	3		7		148	3'593'900	4'866'890	8'555'000	161'070	1'800	1.12%	159'270
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2'097	3		10	8		6			3'048'700	4'292'000	5'793'000	140'274	56'500	40.28%	83'774

¹⁾ Sämtliche Liegenschaften werden gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA bewertet (Bewertungsmodell).²⁾ Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate (= 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	5		12'167'400	7'454'000	15'370'000	252'558	0	0.00%	252'558
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13		255	3'201'000	5'503'000	8'925'000	178'264	4'690	2.63%	173'574
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'531'434	9'819'000	198'606	745	0.38%	197'861
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'812'000	4'988'000	103'146	14'270	13.83%	88'876
Reinach	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'643'000	126'045	9'755	7.74%	116'290
St. Gallen	Hochwachtstr.1-1b, Teufenerstr. 128	2'650		9	12	6		12	1	107	4'263'900	6'611'000	6'816'000	164'534	1'770	1.08%	162'764
St. Gallen	Iddastr. 58/60	1'355			6	6		9		26	3'102'400	2'680'900	3'890'000	86'386	1'725	2.00%	84'661
St. Gallen	Zilstr. 20/20a/22/26	6'310		9	27	15	6	55	4	249	14'211'000	17'184'900	22'860'000	441'590	600	0.14%	440'990
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3'413	4	4	16	8	8	33	1	29	7'498'000	9'811'672	13'510'000	283'642	8'650	3.05%	274'991
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2'940	5	6	27	4		24	2		6'835'300	9'492'044	19'320'000	321'286	-114	-0.04%	321'400
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	8'626'100	10'170'000	200'803	715	0.36%	200'088
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	5'005'825	12'990'000	226'604	0	0.00%	226'604
Wil	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	5'373'300	6'199'000	173'823	2'749	1.58%	171'074
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	8'410'506	12'830'000	255'047	4'763	1.87%	250'285
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	7'673'798	6'857'000	120'252	1'560	1.30%	118'692
Winterthur	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5'074	14	9	33	6		20		3'871	33'694'392	13'052'918	34'400'000	90'017	1'640	1.82%	88'377
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	14'269'000	21'510'000	446'732	14'475	3.24%	432'257
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2'561		5	20	5		20			5'866'100	8'325'914	10'690'000	233'283	410	0.18%	232'873
Zürich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7'320'500	5'319'235	15'070'000	215'266	3'120	1.45%	212'146
Zürich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	4'211'317	10'200'000	149'138	4'420	2.96%	144'718
Zürich	Ruhestr. 3	159		5						228	3'552'500	1'196'146	3'437'000	45'504	0	0.00%	45'504
Zürich	Ruhestr. 5/7	326		10							2'874'500	2'541'121	7'118'000	102'184	0	0.00%	102'184
Zürich	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'230'000	12'090'000	192'183	3'115	1.62%	189'068
Total Wohnbauten		163'060	189	347	736	446	94	1'491	109	10'372	570'035'257	537'050'972	885'535'000	16'058'259	359'118	2.24%	15'699'140
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	8'113'000	8'742'000	220'813	7'205	3.26%	213'608

Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)

Basel	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4'046'200	5'695'000	4'092'000	79'547	43'200	54.31%	36'347
Basel	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1'033	4'181'500	5'435'000	3'873'000	134'912	117'290	86.94%	17'622
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3							1'541	9'048'500	9'492'000	16'340'000	385'784	6'900	1.79%	378'884
Plan-les-Ouates	Rte. de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	5'937'000	5'290'000	136'185	5'150	3.78%	131'035
Renens	Av. de la Poste 1-11	2'836	11			9		99	7	2'613	13'402'300	31'025'430	15'600'000	492'440	26'412	5.36%	466'028
Thun	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	9'045'400	8'965'000	219'395	0	0.00%	219'395
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'873'653	4'522'000	127'506	0	0.00%	127'506
Zürich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		556	9'217'200	6'504'392	14'490'000	215'108	5'281	2.45%	209'827
Zürich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2'126	5'018'090	8'764'390	14'910'000	322'193	0	0.00%	322'193
Zürich	Stauffacherstr. 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	23'647'295	59'300'000	697'592	10'890	1.56%	686'702
Zürich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6'517		8	6	11	2	124	1	6'215	45'048'692	42'730'481	57'210'000	1'117'881	600	0.05%	1'117'281
Zürich	Weinbergstr. 72	521		2	1			1		558	8'916'000	4'023'902	9'651'000	126'456	-3'318	-2.62%	129'774
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'459	165'835'282	159'173'943	214'243'000	4'054'999	212'405	5.24%	3'842'595

²⁾ Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016:
Mietzinsausfallrate (= 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-Mietertrag CHF (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinsnahmen (6 Monate)
Gemischte Bauten (fertige Bauten)																	
Bern	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2'492	4	1	4	5		106	1	1'507	10'855'400	12'961'300	11'270'000	202'544	300	0.15%	202'244
Bern	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17	0	310	4'640'000	4'456'500	7'244'000	145'244	0	0.00%	145'244
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr.145/147	4'234	10	16	19	9		46	4	1'009	11'589'300	15'777'051	23'490'000	479'449	44'833	9.35%	434'617
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	7'959'000	14'420'000	269'188	3'450	1.28%	265'738
Genève	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11'422'600	6'253'000	11'570'000	180'504	0	0.00%	180'504
Liebfeld	Schwarzenburgstr. 142-146 Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	35	4	1'441	6'036'100	21'510'300	7'778'000	226'531	20'064	8.86%	206'467
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	12'660'000	9'966'000	273'268	9'000	3.29%	264'268
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4'946		2	12	10		52	2	3'115	21'157'100	19'237'000	29'430'000	632'660	10'459	1.65%	622'201
Zug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6'408'900	3'959'000	8'334'000	162'512	0	0.00%	162'512
Zürich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	4'370'095	6'003'000	109'836	4'400	4.01%	105'436
Total gemischte Bauten		20'691	16	35	68	41	11	383	14	9'975	97'288'000	109'143'246	129'505'000	2'681'736	92'506	3.45%	2'589'230

Bauland, angefangene Bauten

Lausanne	Rte. du Pavement 79	2'129									40'016'434		36'092'242				
Zürich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298									4'773'509		6'255'509				
Total Bauland, angefangene Bauten		2'427									44'789'944	0	42'347'751	0	0	0	0

Total Grundstücksverzeichnis

Fertige Bauten	Wohnbauten	163'060	189	347	736	446	94	1'491	109	10'372	570'035'257	537'050'972	885'535'000	16'058'259	359'118	2.24%	15'699'140
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'459	165'835'282	159'173'943	214'243'000	4'054'999	212'405	5.24%	3'842'595
	Gemischte Bauten	20'691	16	35	68	41	11	383	14	9'975	97'288'000	109'143'246	129'505'000	2'681'736	92'506	3.45%	2'589'230
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		2'427									44'789'944	0	42'347'751	0	0	0.00%	0
Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		201'416	220	392	817	513	111	2'160	134	42'806	877'948'483	805'368'161	1'271'630'751	22'794'994	664'029	2.91%	22'130'965

²⁾ 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 Winterthur, Sonnenblickstr. 10/12, 15-25 per 1.12.2023

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch