

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

## **Jahresbericht** **2020/21**

## 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 43 255 21 00, jederzeit kostenlos bestellt oder via [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Datei heruntergeladen werden.

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

<b>Fondsleitung</b>	Pensimo Fondsleitung AG, Zürich
<b>Verwaltungsrat</b>	Dr. Andri Mengiardi, Chur, Präsident Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident Andi Hoppler, Zürich 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 Nicolas Keller, lic. iur., LL. M, als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich aus durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer ag abgeschlossener Vertrag.

Eckdaten, Geschäftsjahr		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	4'845'438	4'845'438
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	154.95	144.18	139.96
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	152.00	141.00	137.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	214.30	197.00	179.90
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	173.00	149.10	153.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	CHF	213.50	182.40	179.10
Agio <sup>2)</sup>		37.78%	26.51%	27.97%

### Vermögensrechnung

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'144'658'674	1'029'964'421	916'030'338
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'141'385'000	1'026'989'000	912'988'000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes <sup>2) 3)</sup>		18.58%	22.43%	15.87%
Nettofondsvermögen	CHF	819'070'177	698'591'317	678'148'427

### Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen	CHF	42'663'741	41'437'233	39'741'557
Nettoertrag	CHF	23'203'400	22'961'189	21'777'614
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	CHF	7'151'838	5'956'351	5'987'052
Mietausfallrate <sup>2)</sup>		4.12%	4.09%	4.24%

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

Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.55	4.55	4.45
Ausschüttungsrendite		2.13%	2.49%	2.48%
Ausschüttungsquote		103.65%	96.02%	99.01%
Eigenkapitalrendite (ROE)		11.06%	6.19%	7.24%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		7.21%	4.41%	5.48%
Anlagerendite		10.83%	6.43%	7.44%
Performance Geschäftsjahr <sup>4) 5)</sup>		22.69%	4.29%	8.34%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		67.50%	71.99%	71.15%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)		0.61%	0.59%	0.64%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)		0.63%	0.66%	0.71%

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

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

- Agio: Positive Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert in % des Nettoinventarwertes.
- Fremdfinanzierungsquote: Zur Finanzierung aufgenommene fremde Mittel in % des Verkehrswertes der Grundstücke.
- Mietausfallrate: Mietausfälle in % der Soll-Nettomieten.
- Ausschüttungsrendite: Letzter pro Anteil ausgeschütteter Bruttobetrag in % des Börsenkurses (per Ende Geschäftsjahr).
- Ausschüttungsquote: Gesamtbetrag der ausgeschütteten Erträge in % des Nettoertrages, bereinigt um Rückstellungen für künftige Reparaturen.
- Eigenkapitalrendite (ROE): Gesamterfolg in % des Nettofondsvermögens zu Beginn der Berichtsperiode.
- Rendite des investierten Kapitals (ROIC): Bereinigter Gesamterfolg zuzüglich Zinsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens.
- Anlagerendite: Veränderung des Nettoinventarwerts der Anteile unter der Annahme, dass der Bruttobetrag von Ertrags- und/oder Kursgewinnzuschüttungen 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.

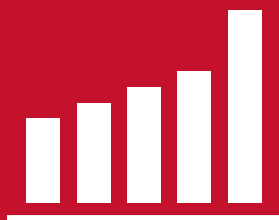
<sup>3)</sup> Maximal zulässige Belastung: Die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt darf nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen (Art. 96 Abs. 1 KKV).

<sup>4)</sup> Die Performance des Kalenderjahres 2021 beträgt 12.65%, für 2020 19.09% und diejenige für 2019 -7.26%.

<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  
**42.66 Mio.**



Marktwert  
**1.14 Mia.**



Ausschüttung  
**CHF 4.55**

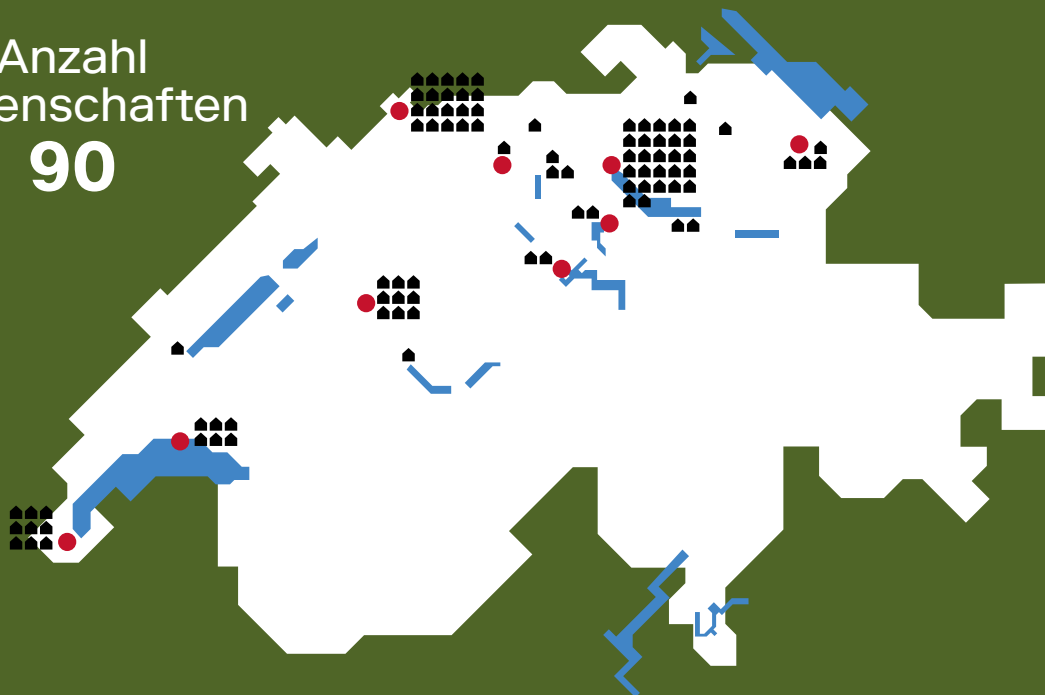


Anlagerendite  
**10.83%**



Leerstand  
**4.12%**

Anzahl  
Liegenschaften  
**90**



## Entwicklung des Fonds

### Investitionstätigkeit

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte eine Geschäftsliegenschaft mit einem Marktwert von CHF 57.68 Mio. an bester Lage in der Stadt Zürich erworben werden. Hauptmieter sind die Stadt und der Kanton Zürich mit langjährigen Verträgen. Ebenfalls in der Berichtsperiode wurden drei Objekte im Kanton Aargau und ein Objekt in der Stadt Bern mit einem Gesamtmarktwert von CHF 16.1 Mio. im Sinne einer Portfoliobereinigung veräussert. Aus der Veräusserung konnte ein Kapitalgewinn von CHF 8.1 Mio. realisiert werden.

Innerhalb des Portfolios konnte die zweite und letzte Etappe der Gesamtsanierung der Liegenschaft Hammer I in Basel abgeschlossen werden. Kurz vor Abschluss steht auch die Aufstockung der Liegenschaft Avenue Edouard-Dapples 5, 5B. Auf zwei zusätzlichen Geschossen sind zehn neue Wohnungen entstanden, die alle bereits vor Bezug vermietet werden konnten. Schliesslich konnte der Studienauftrag für den Ersatzneubau der Liegenschaft Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 in Zürich abgeschlossen werden. Aktuell läuft die Planung, der Bezug wird voraussichtlich im Geschäftsjahr 2024/25 erfolgen. Insgesamt wurden Investitionen in Bestandesliegenschaften im Umfang von CHF 15.03 Mio. getätigt.

### Nachhaltigkeit

Unsere Grundsätze zur Nachhaltigkeit sind in der Corporate Responsibility Policy der Pensimo Gruppe verankert. Die Pensimo Gruppe plant ab dem Jahr 2022 in regelmässigen Abständen einen Nachhaltigkeitsbericht zu publizieren. Darin werden auch Eckwerte und Projekte im Swissinvest Real Estate Fund enthalten sein. Bis zum ersten Erscheinen des Nachhaltigkeitsberichts werden Zahlen und Massnahmen zur Nachhaltigkeit weiterhin im Jahresbericht abgebildet.

Ein 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: 112.2 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche
- CO<sub>2</sub>-Emissionen: 23.2 kg/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche
- Anteil Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie: 11.5%

#### Massnahmen:

Für fünf Liegenschaften im Portfolio konnte bei den Sanierungsplanungen eine alternative Wärmeerzeugung zu den bestehenden Ölheizungen evaluiert und in den Sanierungskosten berücksichtigt werden. Es handelt sich um Systeme mit Luft-Wasser-Wärmepumpen kombiniert mit PV-Anlagen, Wärmepumpen mit Erdsonde sowie Anschluss an bestehende Fernwärmeversorgungsnetze.

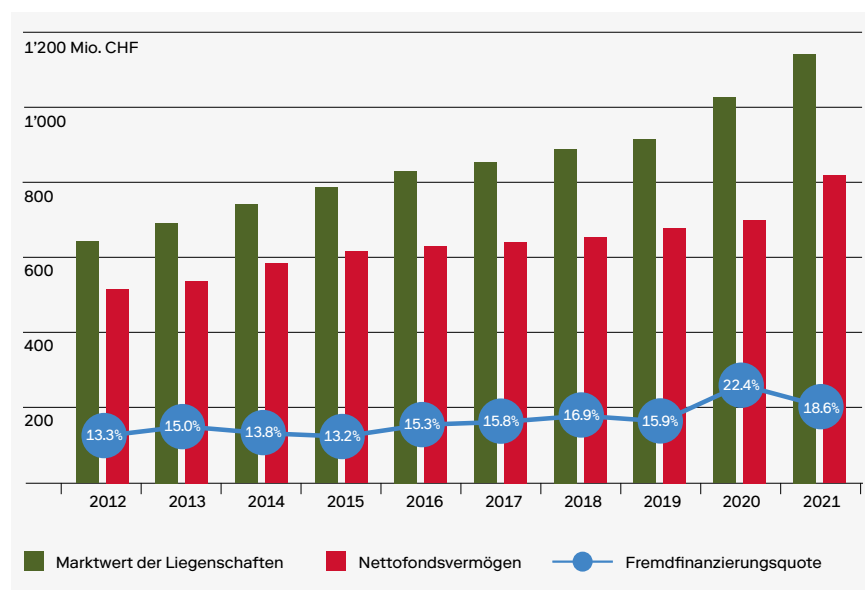
Ebenso wurde das im Jahr 2018 lancierte Betriebsoptimierungsprogramm, welches auf einer sogenannten prädiktiven Heizungssteuerung basiert, kontinuierlich weiter ausgebaut. Das System analysiert stündlich die Wettervorhersage und teilt der Heizungssteuerung simultan mit, ob die Heizleistung im Voraus reduziert werden kann (oder erhöht werden muss). Zudem können durch die Steuerung die effektiven Verbrauchsdaten direkt an der Quelle erfasst und ausgewertet werden. Ziel ist eine Abdeckung von >90% über das gesamte Portfolio bis 2023.

## Vermögensrechnung

### Marktwerte und Nettofondsvermögen

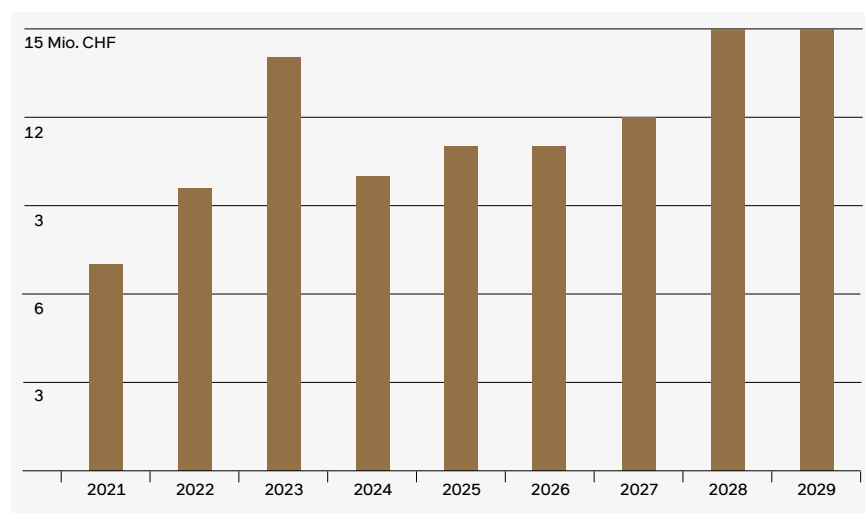
Die Summe der Marktwerte des Portfolios (Bestandesliegenschaften) nahm in der Periode vom 1. Juli 2020 (CHF 1'026'989'000) bis zum 30. Juni 2021 (CHF 1'141'385'000) um 11.1% zu. Die Zunahme resultiert aufgrund des Zukaufs, der Sanierungstätigkeit sowie positiver Neubewertungseffekte. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskonssatz beträgt 2.82% (Vorjahr: 3.03%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskonssätze liegen zwischen 2.3% und 3.3% (Vorjahr: 2.5% und 3.4%).

Der Inventarwert eines Anteils erhöhte sich in der Berichtsperiode von CHF 144.18 um 7.5% auf CHF 154.95. Dies entspricht einem Nettofondsvermögen von CHF 819'070'177.



### Fremdfinanzierung

Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr auf CHF 212'100'000, was einer Fremdfinanzierungsquote von 18.58% entspricht. Etwas mehr als die Hälfte des Fremdkapitals besteht aus festen Vorschüssen (CHF 107.5 Mio. oder 51%). Der Rest besteht aus Festhypotheken (CHF 104.6 Mio. oder 49%), deren Fristigkeit sich wie folgt gliedert:



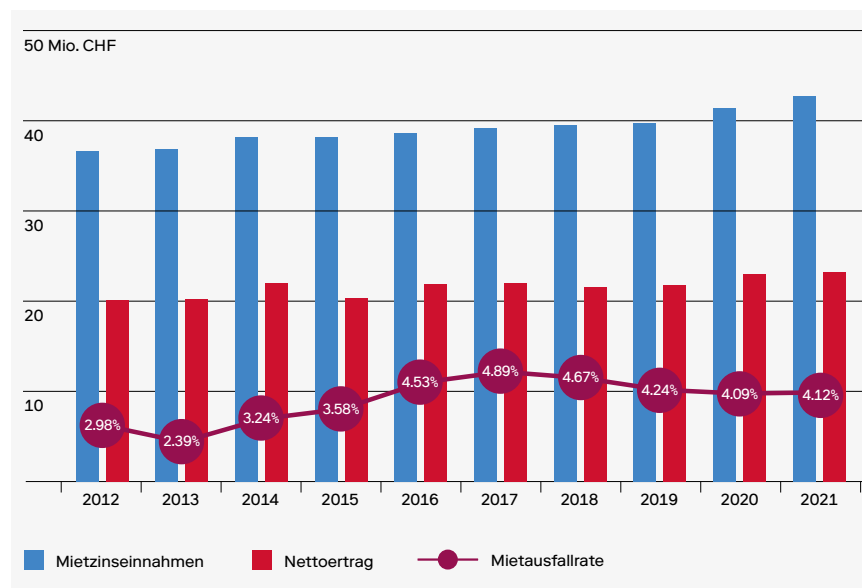
Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen beliefen sich auf rund CHF 1.39 Mio. Der durchschnittliche Zinssatz konnte per 30. Juni 2021 auf 0.55% gesenkt werden (Vorjahr: 0.64%) und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt rund 2 Jahre und 2 Monate.

**Erfolgsrechnung**

**Erträge**

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2020/21 CHF 44'652'179. Die Mietzinseinnahmen konnten um rund CHF 1.2 Mio. auf CHF 42'663'741 gesteigert werden. Der Anstieg ist hauptsächlich auf die Zukäufe der vergangenen zwei Geschäftsjahre zurückzuführen. Der Nettoertrag ist im Vergleich zum vergangenen Jahr um 1.1% gestiegen und beträgt CHF 23'203'399, wobei keine Entnahme aus den Rückstellungen für künftige Reparaturen getätigt wurde. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinseinnahmen / Marktwerte der Liegenschaften) beträgt 3.88%.

Die Mietausfallrate bewegt sich mit 4.12% leicht über dem Vorjahresniveau (4.09%). Aufgrund der Covid-19-Pandemie wurden Mietzinsreduktionen in der Höhe von knapp CHF 64'000 gewährt und in der Mietausfallrate berücksichtigt (exklusive Covid-19: 3.98%).



**Aufwendungen**

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr CHF 7'151'837 beziehungsweise 16.8% der Mietzinseinnahmen aufgewendet.

**Erfolg und Ausschüttung**

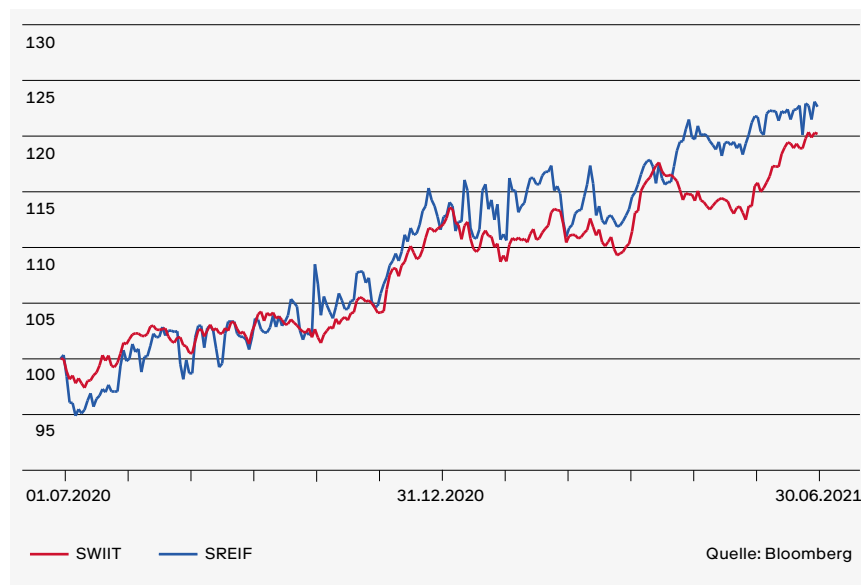
Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 77'292'725.40, während das Rückstellungskonto unverändert CHF 16'170'000 beträgt. Die Ausschüttung beträgt CHF 4.55 (brutto, pro Anteil).



Performance

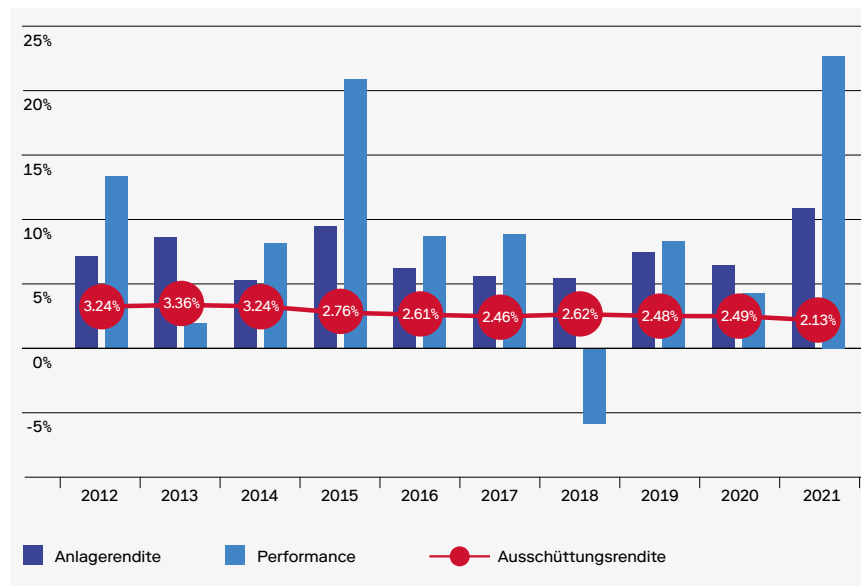
**Börsenkurs**

Die Performance des Swissinvest beträgt für das Geschäftsjahr 2020/21 22.69%. Sie liegt damit rund 2% über dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum (20.24%).



**Renditekennzahlen**

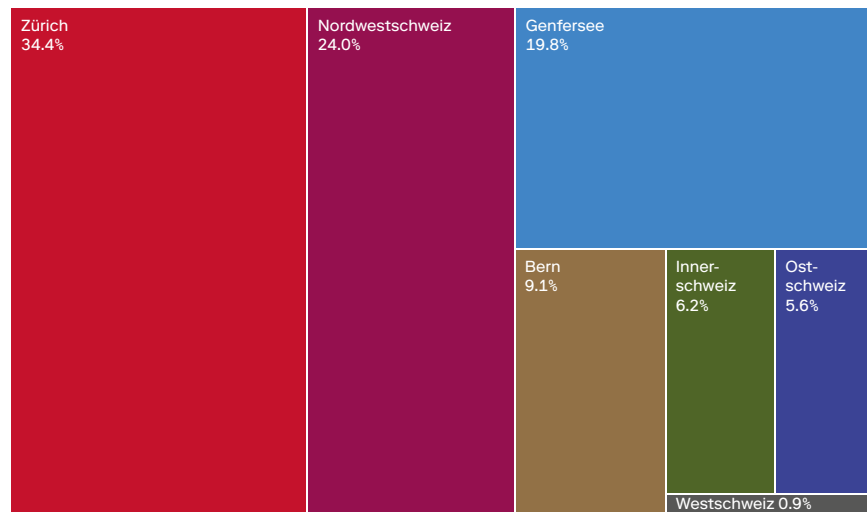
Die Anlagerendite per 30. Juni 2021 beträgt sehr gute 10.83% (Vorjahr: 6.43%). Die Ausschüttungsrendite beträgt 2.13% (Vorjahr: 2.49%).



**Portfolioinformationen**

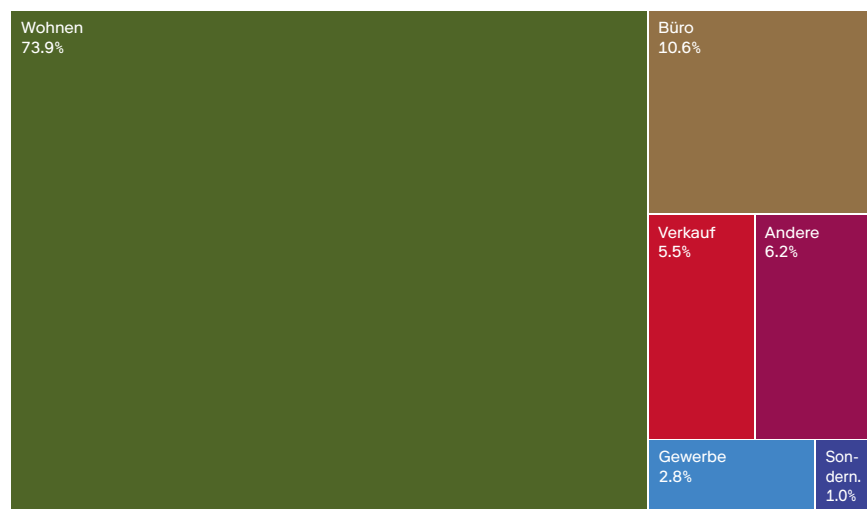
**Geografische Allokation**

Das Portfolio ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 34.4% (Vorjahr: 30.8%), Nordwestschweiz mit 24.0% (Vorjahr: 25.2%) und Genfersee mit 19.8% (Vorjahr: 20.5%) alloziert. 82.8% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 10.0% liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 7.2% befinden sich in Kleinstädten und Pendlergemeinden.



**Ertragsstruktur**

73.9% (Vorjahr: 76.1%) der Mieterträge stammen aus Wohnnutzungen, 10.6% (Vorjahr: 7.8%) aus Büronutzungen und 5.5% (Vorjahr: 6.2%) aus Verkaufsnutzungen. Der Rest entfällt auf Gewerbe- und andere Nutzungen (Basis: Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2021).

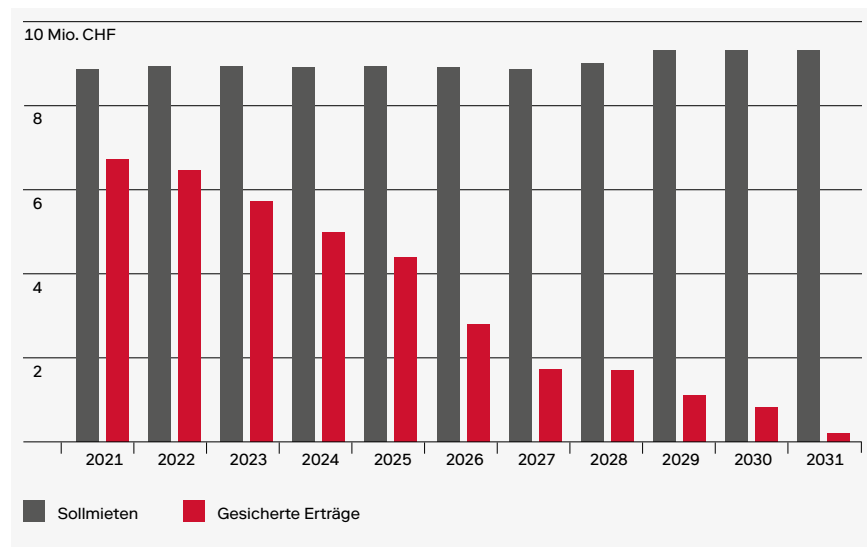


**Leerstände**

Per Stichtag 30. Juni 2021 beträgt der Leerstand 3.9%. Davon sind 63.0% der Wohnnutzung zuzuordnen und 16.2% den nicht vermieteten Parkplätzen. Büro- und Verkaufsfächen tragen 12.8% beziehungsweise 0.1% zum Leerstand bei. Der Rest entfällt auf gewerbliche und andere Nutzungen.

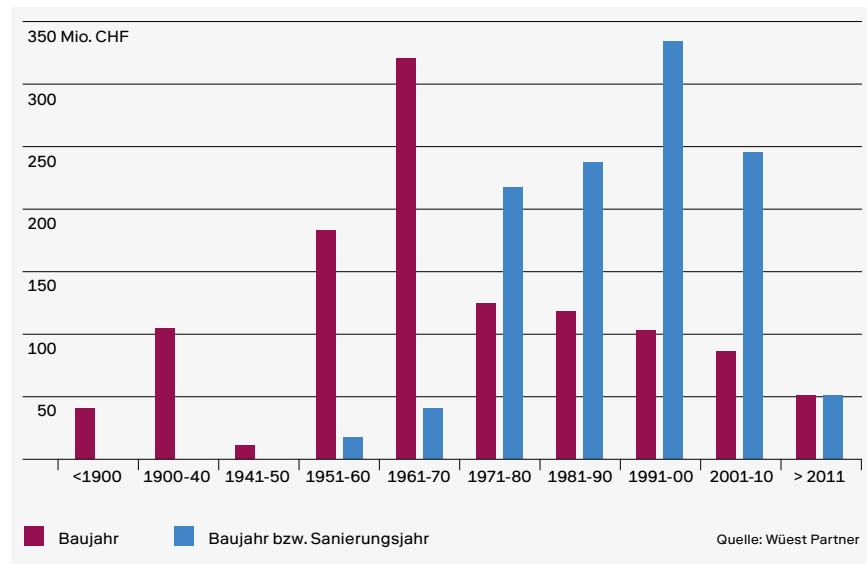
**Staffelung gesicherter Mieterträge von Geschäftliegenschaften**

Die gesicherten Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächen sind entsprechend der folgenden Grafik gestaffelt. Die durchschnittliche, gewichtete Vertragslaufdauer beträgt für die Verkaufsnutzung 5.6 Jahre und für die Büronutzung 2.9 Jahre.



**Objektstruktur**

Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest laufend saniert und erneuert. Heute weisen 75.9% des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Baujahr jünger als 1981 auf.

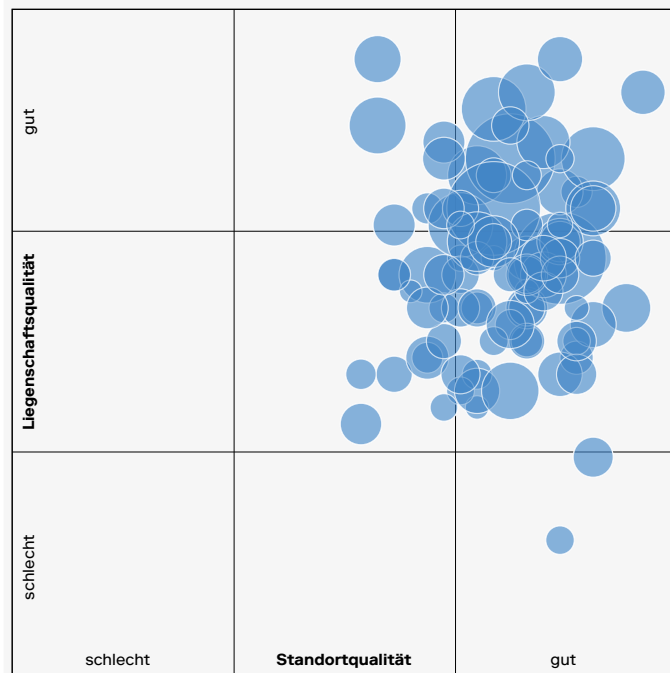


**Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)**

Von den 90 Liegenschaften verfügen 89 Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1.08 Mia. per 30. Juni 2021 über einen GEAK. Davon verfügen 34 Liegenschaften beziehungsweise 49.5% 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 20 Liegenschaften beziehungsweise 31.0% 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: 4.5 Punkte). 21 Liegenschaften (beziehungsweise 32.5% der Marktwerte) befinden sich im oberen Quadranten rechts (Vorjahr: 35.1%). Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 30. Juni 2021 gute 3.8 Punkte (Vorjahr: 3.8 Punkte).



Grösse der Punkte = Wert der Immobilien

Quelle: Wüest Partner

	2021 Marktwert CHF	2020 Marktwert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	624'211.56	743'956.37
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	807'213'000.00	765'398'000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	209'603'000.00	142'716'000.00
Gemischte Bauten	124'569'000.00	118'875'000.00
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	0.00	0.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'141'385'000.00</b>	<b>1'026'989'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte	2'649'462.28	2'231'464.36
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'144'658'673.84</b>	<b>1'029'964'420.73</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	122'500'000.00	147'800'000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'323'083.76	5'287'136.43
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	89'600'000.00	82'600'000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'693'413.31	5'448'967.61
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>924'542'176.77</b>	<b>788'828'316.69</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	105'472'000.00	90'237'000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>819'070'176.77</b>	<b>698'591'316.69</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Stand 1. Juli	4'845'438	4'845'438
Ausgaben	440'494	0
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	5'285'932	4'845'438
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	154.95	144.18
Ausschüttung	4.55	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	150.40	139.63
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	5'974'076.25	6'267'500.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	16'170'500.00	16'170'500.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	698'591'316.69	678'148'427.37
Ausschüttungen	-22'046'742.90	-21'562'199.18
Saldo aus dem Anteilverkehr exklusive des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	65'526'301.33	0.00
Gesamterfolg	77'292'725.40	42'005'088.50
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	-293'423.75	0.00
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	819'070'176.77	698'591'316.69

<b>Mehrfjahresvergleich</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>
Nettofondsvermögen	819'070'176.77	698'591'316.69	678'148'427.37	652'555'309.90
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	154.95	144.18	139.96	134.67

	2020/2021 CHF	2019/2020 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0.00	0.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	42'663'740.52	41'437'232.82
Aktivierete Bauzinsen	27'925.05	64'146.40
Sonstige Erträge	1'290'962.90	626'170.17
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	669'550.88	0.00
<b>Total Erträge (abzüglich)</b>	<b>44'652'179.35</b>	<b>42'127'549.39</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1'392'247.20	-1'534'059.70
Sonstige Passivzinsen	-18'955.60	-14'247.04
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-4'831'998.59	-3'731'417.92
Ausserordentlicher Unterhalt	-2'319'838.93	-2'224'932.77
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'539'485.46	-1'334'428.74
Verwaltungsaufwand	-698'739.22	-393'067.16
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-529'657.20	-451'397.65
Gewinn- und Kapitalsteuern	-3'527'969.99	-3'610'735.00
Schätzungs- und Prüfaufwand	-237'581.70	-166'655.05
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-4'119'857.52	-3'664'121.35
die Depotbank	-360'487.55	-320'610.60
die Immobilienverwaltungen	-1'637'151.35	-1'595'514.30
Sonstige Aufwendungen	-234'809.45	-125'173.61
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-21'448'779.76</b>	<b>-19'166'360.89</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>23'203'399.59</b>	<b>22'961'188.50</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	8'118'308.20	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>31'321'707.79</b>	<b>22'961'188.50</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	61'206'017.61	23'748'900.00
Veränderung Liquidationssteuern	-15'235'000.00	-4'705'000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>77'292'725.40</b>	<b>42'005'088.50</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'203'399.59	22'961'188.50
Vortrag des Vorjahres	1'176'604.46	262'158.86
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>24'380'004.05</b>	<b>23'223'347.36</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	24'050'990.60	22'046'742.90
Vortrag auf neue Rechnung	329'013.45	1'176'604.46

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2020 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
31.08.2010–31.08.2020	2.02%	10'000'000		10'000'000	0
01.01.2020–31.10.2020	0.95%	700'000		700'000	0
31.10.2014–31.10.2020	1.05%	7'000'000		7'000'000	0
30.12.2015–31.12.2020	0.93%	4'000'000		4'000'000	0
01.01.2020–28.02.2021	0.85%	2'000'000		2'000'000	0
01.01.2020–28.02.2021	1.15%	2'200'000		2'200'000	0
15.06.2021–15.07.2021	0.35%	67'400'000		46'800'000	20'600'000
30.06.2021–31.07.2021	0.35%	54'500'000	32'400'000		86'900'000
01.11.2020–31.10.2021	0.40%	0	7'000'000		7'000'000
28.04.2014–28.04.2022	1.98%	8'000'000			8'000'000
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>155'800'000</b>	<b>39'400'000</b>	<b>72'700'000</b>	<b>122'500'000</b>

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
01.01.2020–31.10.2022	1.35%	1'600'000			1'600'000
31.08.2015–31.08.2023	1.45%	8'000'000			8'000'000
15.06.2018–31.08.2023	0.85%	6'000'000			6'000'000
30.04.2020–30.04.2024	0.42%	5'000'000			5'000'000
30.09.2019–30.09.2024	0.65%	5'000'000			5'000'000
31.01.2019–31.01.2025	0.50%	11'000'000			11'000'000
31.01.2019–02.02.2026	0.55%	11'000'000			11'000'000
		47'600'000	0	0	47'600'000

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%	0	15'000'000		15'000'000
		27'000'000	15'000'000	0	42'000'000
<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>74'600'000</b>	<b>15'000'000</b>	<b>0</b>	<b>89'600'000</b>

<b>Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>230'400'000</b>	<b>54'400'000</b>	<b>72'700'000</b>	<b>212'100'000</b>
--	--	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

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

**Ausschüttung**

Die Ausschüttung beträgt CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) und die Anteile werden am Mittwoch, 27. Oktober 2021 ex-Dividende gehandelt. Am Freitag, 29. Oktober 2021, gelangt Coupon Nr. 21 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 23.57 Mio.

**Wesentliche Mieter**

Per Stichtag 30. Juni 2021 generierte kein einzelner Mieter mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Coop: 3.8%).

**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 2020/21 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	2.25%	3.00%
Kauf von Grundstücken	1.00%	2.00%
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	2.65%	3.00%
Verkauf von Grundstücken	0.42%	2.00%
<b>Depotbank</b>		
Überwachung der Fondsleitung <sup>1)</sup>	0.25%	0.50%
Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr <sup>1)</sup>	0.10%	0.50%
<b>Bewirtschaftungsgesellschaften</b>		
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften <sup>2)</sup>	3.68%	5.00%

<sup>1)</sup> vom Gesamtfondsvermögen

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

**Immobilien-gesellschaften**

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

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

**Berechnung****Nettoinventarwert**

Der Inventarwert eines Anteiles ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden latenten Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.



**Grundsätze für die Bewertung**

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.

**Bewertungsmethode**

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.

**Emission**

Im Geschäftsjahr 2020/21 hat eine Kapitalerhöhung von rund CHF 67.4 Mio. stattgefunden. Insgesamt wurden 440'494 neue Anteile ausgegeben, was einer Zeichnungsquote von 100% entspricht. Die Anzahl der Anteile im Umlauf beläuft sich neu auf 5'285'932.

**Covid-19****Aktuelle Lage**

Am 22. Dezember 2020 hat der Bundesrat schweizweit erneut die Schliessung von Restaurants-, Kultur-, Unterhaltungs- und Sportbetrieben beschlossen (kantonale Schliessungen teilweise schon im November 2020). Gleichzeitig wurden die Unterstützungsmassnahmen für Härtefälle ausgeweitet und vereinfacht. Am 19. April 2021 erfolgten die erste Lockerungen und seit dem 31. Mai 2021 können alle Betriebe wieder uneingeschränkt öffnen.

**Stand per 30. Juni 2021**

Seit Beginn der Pandemie sind insgesamt 61 Mieterbegehren eingegangen. Bei diesen Begehren handelt es sich entweder um Mietzinsstundungen, Mietzinsreduktionen oder um beides. Neun Begehren sind seit dem 1. Juli 2020 dazugekommen. Deren Jahres-Mietzinssumme beläuft sich auf CHF 0.33 Mio. pro Jahr und entspricht 0.74% des Soll-Mietertrages per 30. Juni 2021. Von den insgesamt 61 Begehren konnten 59 mit der Unterzeichnung einer entsprechenden Vereinbarung abgeschlossen werden.

Im Zeitraum vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2021 wurden pandemiebedingte Mietzinserrasse in der Höhe von CHF 63'725 gewährt (0.14% des Soll-Mietertrages). Weiter wurden Mietzinse im Umfang von CHF 50'339 gestundet.

**Risikoeinschätzung für das neue Geschäftsjahr**

Die weitere Entwicklung der Pandemie und deren Einfluss auf die Mieterträge ist weiterhin schwer abschätzbar. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen, der Ertragsstruktur des Fonds mit Fokus auf Wohnen sowie den ausgeweiteten Unterstützungsmassnahmen des Bundes ist die Fondsleitung jedoch der Meinung, dass die Auswirkungen selbst bei einem erneuten Lockdown auch im kommenden Geschäftsjahr eher beschränkt sein dürften.

## Änderungen im Fondsvertrag

Mit Verfügung vom 22. Dezember 2020 hat die FINMA den aktualisierten Fondsvertrag genehmigt und per 28. Dezember 2020 in Kraft gesetzt. Es wurden folgende Änderungen vorgenommen:

### **1. § 1; Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank / Umfirmierung**

Der Swissinvest Real Estate Investment Fund firmiert sich neu in Swissinvest Real Estate Fund um. Dementsprechend lautet § 1 Ziff. 1 des Fondsvertrages neu wie folgt: «Unter der Bezeichnung Swissinvest Real Estate Fund besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).»

### **2. § 3 Ziff. 8 und 9; Fondsleitung / Präzisierung betreffend Geschäfte mit Nahestehenden**

In § 3 Ziff. 8 und Ziff. 9 des Fondsvertrages werden die Bestimmungen zu Rechtsgeschäften zwischen Fondsleitung und deren Beauftragten und ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen zum Immobilienfonds präzisiert, indem festgehalten wird, dass Geschäfte zwischen nahestehenden Personen der Fondsleitung und dem Immobilienfonds grundsätzlich nicht zulässig sind. Davon vorbehalten bleiben die Ausnahmen gemäss § 3 Ziff. 9 des Fondsvertrages.

### **3. § 8 Ziff. 2 lit. d; Anlagepolitik / Streichung der expliziten Aufzählung der Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds**

In § 8 Ziff. 2 lit. d des Fondsvertrages wird die explizite Aufzählung der zu 100% im Eigentum des Swissinvest Real Estate Fund gehaltenen Immobiliengesellschaften ersatzlos gestrichen. Die vom Swissinvest Real Estate Fund gehaltenen Immobiliengesellschaften werden dabei weiterhin im Jahresbericht des Swissinvest Real Estate Fund offengelegt.

### **4. § 14 Ziff. 2; Belastung der Grundstücke / ersatzlose Streichung der Übergangsfrist**

In § 14 Ziff. 2 wird der 3. Absatz betreffend die Zulässigkeit der Belastung aller Grundstücke bis zur Hälfte des Verkehrswertes infolge Ablauf der Übergangsfrist ersatzlos gestrichen.

### **5. Änderung/Wechsel des Publikationsorganes**

Gemäss § 23 Ziff. 1 des Fondsvertrages sind die Publikationsorgane des Immobilienfonds die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorganes ist in den Publikationsorganen anzuzeigen. Neu werden gemäss Ziff. 5.4 Abs. 2 des Prospektes Fondsvertragsänderungen, ein Wechsel der Fondsleitung oder der Debotbank sowie die Auflösung des Immobilienfonds nur noch auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) (bisher: Schweizerisches Handelsamtsblatt und Neue Zürcher Zeitung) publiziert.

### **6. § 23; Publikation des Immobilienfonds / Periodizität der Publikation des Nettoinventarwertes**

Gemäss § 23 Ziff. 3 des Fondsvertrages ist der Nettoinventarwert jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und wird jährlich nach dem Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert. Gemäss Ziff. 5.4 des Prospektes wird der Nettoinventarwert neu nur noch im Internet unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert (bisher Schweizerisches Handelsamtsblatt und Neue Zürcher Zeitung).

Die Änderungen wurden am 12. November 2020 in der Neuen Zürcher Zeitung und im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert.

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2021<sup>1)</sup>

## Wohnbauten (fertige Bauten)

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Adliswil	Glärnischstrasse 6, 8, 15, 21, 26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	7'698'684	13'870'000	512'738	6'230	1.22%	506'508
Aesch	Austrasse 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	4'288'000	164'112	0	0.00%	164'112
Allschwil	Bettenstrasse 38, 40, Lilienstrasse 31, 33	2'518	24		12	12		11	1		4'112'800	7'010'000	9'486'000	416'673	28'020	6.72%	388'653
Allschwil	Bettenstrasse 51, 51a, 51b, 53, 53a	3'961			18	8	1	39			6'020'000	7'996'000	11'650'000	525'153	28'739	5.47%	496'413
Allschwil	Grabening 24, 26, 28, 30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	6'860'000	315'636	12'855	4.07%	302'781
Allschwil	Lilienstrasse 39, 41, Steinbühlweg 31, 33	1'877	24		21	3		18			3'312'400	6'184'000	8'657'000	395'478	9'575	2.42%	385'903
Basel	Gustav Wenk-Strasse 19, 21, 23	Baurecht			25	5					5'518'000	7'514'000	8'682'000	431'421	6'550	1.52%	424'871
Basel	Habsburgerstrasse 26	282		4	5					25	1'455'600	2'333'000	4'327'000	155'000	4'450	2.87%	150'550
Basel	Hammer I	5'394	11	12	48	6	11	104	8	1'618	43'326'400	31'494'000	59'420'000	2'049'901	233'587	11.40%	1'816'315
Basel	Müllheimerstrasse 144, Amerbachstrasse 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'093'000	11'110'000	435'723	5'757	1.32%	429'966
Basel	Türkheimerstrasse 10	274		4	11					134	4'746'733	3'745'000	7'815'000	283'031	9'490	3.35%	273'541
Bassersdorf	Baltenswilerstrasse 28, 30	1'683			6	6		13	1		2'962'700	3'059'960	6'140'000	217'755	17'670	8.11%	200'085
Bern	Burgernzielweg 14, 16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	5'526'800	9'490'000	385'634	130	0.03%	385'504
Bern	Buristrasse 11, 13, 15, 17, 19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	14'160'700	19'050'000	731'388	84	0.01%	731'304
Bern	Egelbergstrasse 33, 35	2'525	6	2	7	1	2	41	2	511	13'278'329	11'000'000	14'240'000	471'597	50'448	10.70%	421'149
Birmensdorf	Breitstrasse 19, 21, 23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	8'191'020	11'040'000	508'861	14'037	2.76%	494'824
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42	1		8'004'417	7'564'000	9'907'000	485'330	18'845	3.88%	466'485
Brugg	Habsburgerstrasse 48, 50c	3'133		5	10	11		35	3		12'348'000	9'026'647	15'020'000	593'439	47'250	7.96%	546'189
Buchs	Lenzburgerstrasse 70, 72, 74, 78, 80, 82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	16'077'000	21'910'000	1'033'676	54'940	5.32%	978'736
Bülach	Berglistrasse 9, 11	1'470			14			12			2'620'800	2'410'010	5'238'000	206'844	7'072	3.42%	199'772
Bülach	Grampenweg 33, 35, Kasernenstrasse 51	5'051					18	46	15	260	11'678'700	10'049'840	13'120'000	562'183	26'256	4.67%	535'927
Bussigny-près-Lausanne	Chemin de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'442'000	6'037'000	258'500	13'835	5.35%	244'665
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	14'381'910	28'320'000	1'040'808	12'625	1.21%	1'028'183
Frenkendorf	Kirchgasse 1, 1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	3'004'000	5'144'000	197'064	11'870	6.02%	185'194
Genève	Avenue d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	6'126'000	13'970'000	570'775	22'390	3.92%	548'385
Genève	Avenue du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	6'259'000	13'400'000	350'724	550	0.16%	350'174
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	1'110'885	19'288	1.74%	1'091'597
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10'491'600	4'793'000	10'840'000	326'074	32'703	10.03%	293'371
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstrasse 6, 8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	8'913'800	11'970'000	524'144	1'210	0.23%	522'934
Hinwil	Gerichtshausstrasse 1, 3, 5	10'433		10	19	20		63	6		21'506'207	14'575'872	24'020'000	945'690	6'064	0.64%	939'626
Horgen	Alte Landstrasse 41, 43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	6'525'000	14'310'000	469'210	725	0.15%	468'485
Hünenberg	Eichengasse 5, 6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'060'000	8'201'000	314'786	7'110	2.26%	307'676
Kloten	Obstgartenstrasse 10, 12, 14	2'568		1	10	13		13		8	3'791'900	6'400'020	8'882'000	374'040	4'650	1.24%	369'390
Kriens	Obernauerstrasse 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'286'000	6'041'000	232'655	5'420	2.33%	227'235
Laufen	Naustrasse 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	7'275'000	311'712	6'400	2.05%	305'312
Lausanne	Avenue Edouard-Dapples 5, 5B	1'624	9	21	7	7	5	9			9'026'100	7'683'098	20'320'000	628'970	20'565	3.27%	608'405
Lausanne	Chemin du Grillon 2, 4a, 4b	3'000			5	27		32			13'595'700	11'225'710	23'550'000	1'039'951	25'143	2.42%	1'014'808
Le Lignon	Avenue du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	8'156'000	14'060'000	534'180	9'884	1.85%	524'296
Le Lignon	Avenue du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	6'159'000	10'310'000	369'075	3'000	0.81%	366'075
Liebefeld	Hessstrasse 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	5'600'000	10'970'000	389'359	7'333	1.88%	382'026
Liebefeld	Hildegardstrasse 9	851		8	8						4'683'200	2'890'000	5'109'000	180'689	3'427	1.90%	177'263
Liestal	Ramlinsburgerstrasse 4	2'854		7	8	7		38	7		5'882'378	4'852'000	7'140'000	365'169	39'612	10.85%	325'557
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	6	7	3		7		148	3'593'900	4'310'000	8'349'000	313'762	40'389	12.87%	273'374
Münchenstein	Äussere lange Heid 8, 10, 12	2'097	3		10	8		6			2'896'700	4'292'000	5'638'000	286'317	20'555	7.18%	265'762
Niederwil	Rigiweg 1, 3, 5	5'481		3	3	18	3	49	8		10'669'915	9'486'000	8'877'000	486'387	127'665	26.25%	358'722
Pfäffikon	Weidstrasse 8, 10	4'889			6	6	10	26	4		8'189'400	6'912'000	11'780'000	480'817	45'810	9.53%	435'007
Pratteln	Muttenerstrasse 40, 42, 44, Gempfenstrasse 45	1'773		8	14			16		255	3'201'000	5'503'000	8'868'000	350'736	-60	-0.02%	350'796
Prilly	Chemin de Belmont 8, 10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'121'698	9'488'000	392'344	9'629	2.45%	382'715
Reinach	Fasanenstrasse 5, 7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'812'000	5'184'000	206'114	46'284	22.46%	159'830

<sup>1)</sup> Sämtliche Liegenschaften werden gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA bewertet (Bewertungsmodell).<sup>2)</sup> Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietzinsausfälle (= 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>																	
Reinach	Neueneichweg 35, 37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'588'000	249'345	16'925	6.79%	232'420
St. Gallen	Hochwachtstrasse 1, 1a, 1b, Teufenerstrasse 128	2'650		9	12	6		12	1	109	4'263'900	5'938'500	6'479'000	326'917	13'340	4.08%	313'577
St. Gallen	Iddastrasse 58, 60	1'355			6	6		9		26	3'102'400	2'410'900	3'725'000	172'892	16'290	9.42%	156'603
St. Gallen	Zilstrasse 20, 20a, 22, 26	6'310		9	27	15	6	55	4	249	14'211'000	15'453'700	21'700'000	862'649	20'137	2.33%	842'512
Steinmaur	Lägernstrasse 6	1'305		3	3	3		20	2		2'249'898	2'297'160	3'467'000	158'112	31'410	19.87%	126'702
Uerikon / Stäfa	Obere Matt 4, 6, 8, 14	3'413	4	4	16	8	8	33	1		6'075'000	8'899'968	12'570'000	559'197	15'367	2.75%	543'831
Uster	Wilstrasse 13, 15, Zeltweg 21, 23	2'939	5	6	27	4		24	2		6'835'300	8'610'040	18'080'000	632'260	11'047	1.75%	621'213
Wabern	Kirchstrasse 158, 160, 164, 166, 168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	7'820'000	10'500'000	391'424	595	0.15%	390'829
Wetzikon	Hinwilerstrasse 58, 60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	4'540'682	12'360'000	442'179	15'300	3.46%	426'879
Wil	Rainstrasse 20, 22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	4'778'700	6'279'000	340'525	4'181	1.23%	336'344
Winkel / Rüti	Pünt 1, 2, 3, 4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	7'629'000	11'950'000	497'608	7'132	1.43%	490'476
Winterthur	Salstrasse 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	3'649'950	6'715'000	239'364	2'255	0.94%	237'109
Wohlen	Aargauerstrasse 1, Bahnhofstrasse 18, 18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	13'085'000	21'810'000	896'882	38'808	4.33%	858'074
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21, 23	2'561		5	20	5		20			5'825'800	7'535'930	10'310'000	455'585	15'345	3.37%	440'240
Zürich	Bristenstrasse 27	877		1	15	2		14			7'320'500	4'824'970	14'390'000	416'237	1'727	0.41%	414'511
Zürich	Regensbergstrasse 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	3'820'000	9'461'000	292'933	13'560	4.63%	279'373
Zürich	Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204	298	6	10						39	3'421'000	2'357'472	5'499'000	193'768	6'970	3.60%	186'798
Zürich	Ruhestrasse 5, 7	326		10							2'874'500	2'305'000	6'757'000	199'976	0	0.00%	199'976
Zürich	Überlandstrasse 339, 341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'063'535	11'620'000	379'128	7'760	2.05%	371'368
<b>Total Wohnbauten</b>		<b>164'910</b>	<b>181</b>	<b>347</b>	<b>720</b>	<b>464</b>	<b>97</b>	<b>1'551</b>	<b>116</b>	<b>6'300</b>	<b>521'881'078</b>	<b>482'932'276</b>	<b>807'213'000</b>	<b>31'639'489</b>	<b>1'364'207</b>	<b>4.31%</b>	<b>30'275'282</b>
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	7'514'000	8'682'000	431'421	6'550	1.52%	424'871

**Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)**

Basel	Hardstrasse 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	3'601'200	5'279'000	4'026'000	201'810	31'398	15.56%	170'412
Basel	Mülhauserstrasse 50, Elsässerstrasse 16	282	1			1				1'033	3'900'500	5'038'000	4'157'000	251'240	202	0.08%	251'038
Genève	Rue du Cendrier 12, 14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	8'508'000	16'120'000	729'206	23'297	3.19%	705'909
Plan-les-Ouates	Route de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	5'321'000	5'379'000	263'020	3'700	1.41%	259'320
Renens	Avenue de la Poste 1, 3, 5, 7, 9, 11	2'836	11			9		99	7	2'740	13'402'300	28'727'250	15'670'000	976'543	37'087	3.80%	939'456
Thun	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	8'200'000	8'806'000	420'449	-93	-0.02%	420'542
Winterthur	Oberfeldstrasse 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'234'950	4'655'000	251'832	11'455	4.55%	240'377
Zürich	Badenerstrasse 22, Lutherstrasse 2	255			1	1		3		556	9'197'900	3'830'000	13'350'000	425'184	6'962	1.64%	418'222
Zürich	Seefeldstrasse 224	575						5	1	2'127	5'018'090	7'930'000	14'560'000	625'071	41'114	6.58%	583'957
Zürich	Stauffacherstrasse 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	21'449'980	57'680'000	786'160	26'534	3.38%	759'627
Zürich	Wallisellenstrasse 333, Saatlenstrasse 261, 265	6'517		8	6	11	2	124	1	6'244	45'048'692	38'759'950	54'650'000	2'229'660	140'464	6.30%	2'089'197
Zürich	Weinbergstrasse 72	521		2	1			2		558	8'366'000	3'650'000	10'550'000	254'112	6'471	2.55%	247'641
<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>287</b>	<b>11</b>	<b>22'616</b>	<b>164'539'982</b>	<b>142'928'130</b>	<b>209'603'000</b>	<b>7'414'286</b>	<b>328'588</b>	<b>4.43%</b>	<b>7'085'698</b>

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

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
<b>Gemischte Bauten</b>																	
Bern	Eigerstrasse 62, Wabernstrasse 41	2'492	4	1	4	5		32	1	1'406	10'818'400	11'750'000	11'780'000	397'056	865	0.22%	396'191
Bern	Rehhagstrasse 2	781		6	3	3		16	1	310	4'640'000	4'040'000	6'599'000	280'489	330	0.12%	280'159
Dietikon	Birmensdorferstrasse 7, 9, 11, Schöneggstrasse 145, 147	4'234	10	16	19	9		46	5	1'046	11'583'000	14'311'042	22'340'000	933'200	17'408	1.87%	915'792
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	7'434'000	13'820'000	531'398	4'620	0.87%	526'778
Genève	Rue Dancet 1 bis	231					10	1		160	11'422'600	5'605'000	11'100'000	343'384	-9'016	-2.63%	352'400
Liebefeld	Schwarzenburgstrasse 142, 144, 146; Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	22	17	1'441	6'036'100	19'500'000	7'578'000	437'064	35'012	8.01%	402'053
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 106, Birsfelderstrasse 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	12'660'000	9'853'000	540'195	25'400	4.70%	514'796
Siebnen	Glarnerstrasse 48, 50, 52, Stockbergstrasse 1	4'946		2	12	10		52	2	3'115	21'157'100	19'248'000	28'340'000	1'192'703	6'895	0.58%	1'185'808
Zug	Poststrasse 13	255	2	4	3				2	511	6'408'900	3'732'000	7'491'000	319'460	0	0.00%	319'460
Zürich	Bederstrasse 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	3'964'025	5'668'000	207'148	49'233	23.77%	157'915
<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>295</b>	<b>28</b>	<b>9'915</b>	<b>97'244'700</b>	<b>102'244'067</b>	<b>124'569'000</b>	<b>5'182'097</b>	<b>130'746</b>	<b>2.52%</b>	<b>5'051'351</b>

**Bauland, angefangene Bauten**

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

**Total Grundstücksverzeichnis**

<b>Fertige Bauten</b>	Wohnbauten	164'910	181	347	720	464	97	1'551	116	6'300	521'881'078	482'932'276	807'213'000	31'639'489	1'364'207	4.31%	30'275'282
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	15'238	15	10	13	26	6	287	11	22'616	164'539'982	142'928'130	209'603'000	7'414'286	328'588	4.43%	7'085'698
	Gemischte Bauten	20'691	16	35	68	41	11	295	28	9'915	97'244'700	102'244'067	124'569'000	5'182'097	130'746	2.52%	5'051'351
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)</b>		<b>0</b>									<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>
<b>Total fertige /angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>		<b>200'839</b>	<b>212</b>	<b>392</b>	<b>801</b>	<b>531</b>	<b>114</b>	<b>2'133</b>	<b>155</b>	<b>38'831</b>	<b>783'665'760</b>	<b>728'104'473</b>	<b>1'141'385'000</b>	<b>44'235'871</b>	<b>1'823'541.22</b>	<b>4.12%</b>	<b>42'412'330</b>

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

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe**

Käufe: Zürich, Stauffacherstrasse 45 per 7. Dezember 2020

Verkäufe: Bern, Giacomettistrasse 4 per 31. Juli 2020  
 Buchs, Rosengartenweg 20, 22 per 16. Dezember 2020  
 Erlinsbach, Kilbigstrasse 4, 6 per 16. Dezember 2020  
 Rothrist, Galliweg 16, 16a per 16. Dezember 2020

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 2021.

### **Bewertungsstandards und Grundlagen**

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte. Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) vom 23. Juni 2006 (Stand 1. Januar 2020), Art. 64, und die Kollektivanlagenverordnung (KKV) vom 22. November 2006 (Stand 1. Januar 2020), Art. 92, 93 und 94, werden eingehalten. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus.

Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2021).

### **Bewertungsmethode**

Die Liegenschaften des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Investment Fund werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt.

Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse  
per 30. Juni 2021**

Per 30. Juni 2021 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Fund mit 90 Liegenschaften auf CHF 1'141'385'000 geschätzt, was einer Wertveränderung von +11.1% entspricht (+CHF 114'396'000 gegenüber dem Jahr 2020).

**Bestandesliegenschaften (Fortführungswerte)**

Von den 89 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, findet in der Summe eine Aufwertung von +7.2% statt (+ CHF 72'819'000 gegenüber 2020), wobei 5 Liegenschaften abgewertet sowie 84 Liegenschaften aufgewertet werden.

Die Soll-Erträge sind gegenüber dem Jahr 2020 angestiegen (+1.0%). Die Ist-Erträge sind ebenfalls angestiegen (1.6%) wie auch die Marktmieten (+1.0%). Die Wertvermehrung begründet sich hauptsächlich durch den positiven Effekt der Senkung der Diskontierung (-18 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 (+2.2%) aufgrund der Alterung der Liegenschaften.

**Neuzugänge**

Neu wurde im Berichtsjahr 2020/21 eine Liegenschaft in Zürich mit einem aktuellen Wert von CHF 57'680'000 erworben.

**Verkäufe**

Im Berichtsjahr 2020/21 wurden vier Liegenschaften in Buchs, Erlinsbach, Bern und Rothrist im Wert von insgesamt CHF 16'103'000 verkauft.

Zürich, 30. Juni 2021

Die Schätzungsexperten

Stefan Meier

Ivan Anton

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Swissinvest Real Estate Investment Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 1-3, 12-23) für das am 30. Juni 2021 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 2021 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, 10. September 2021



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

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