

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

## **Halbjahresbericht** **2022**

## Inhaltsverzeichnis

<b>Organisation</b>	<b>2</b>
<b>Kennzahlen</b>	<b>3</b>
<b>Vermögensrechnung per 31. Dezember</b>	<b>4</b>
<b>Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember</b>	<b>5</b>
<b>Feste Vorschüsse / Festhypotheken</b>	<b>6</b>
<b>Weitere Angaben und Mitteilungen</b>	<b>7</b>
<b>Grundstücksverzeichnis</b>	<b>8</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 [pensimo.ch](http://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 David Naef, Uitikon Waldegg Dr. Roman von Ah, Zürich
<b>Geschäftsleitung</b>	Dominik Schmid, Vorsitz Felix Holzer, Mitglied (seit 1. August 2022) Martin Plüss, Mitglied (bis 30. November 2022)
<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>	<p>Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:</p> <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> <p>Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.</p> <p>Im Weiteren hat die Fondsleitung der Pensimo Management AG in Zürich verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfoliomanagements, Finanz- und Rechnungswesen, Bautreuhand sowie IT.</p>
<b>Compliance</b>	<p>Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer delegiert. Innerhalb des Büros schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M, als Mandatsleiter und Rechtsanwalt Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht aus. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer ag abgeschlossener Vertrag.</p>

<b>Eckdaten, Geschäftsjahr</b>		31.12.2022	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	5'285'932	4'845'438
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	160.70	163.15	154.95	144.18
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	158.00	160.00	152.00	141.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	195.70	228.50	214.30	197.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	164.00	171.70	173.00	149.10
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	181.80	174.10	213.50	182.40
Agio <sup>2)</sup>		13.13%	6.71%	37.78%	26.51%

**Vermögensrechnung**

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'249'785'763	1'249'108'513	1'144'658'674	1'029'964'421
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'240'751'000	1'232'733'000	1'141'385'000	1'026'989'000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes <sup>2) 3)</sup>		21.46%	20.47%	18.58%	22.43%
Nettofondsvermögen	CHF	849'434'700	862'412'445	819'070'177	698'591'317

**Erfolgsrechnung**

Mietzinseinnahmen	CHF	21'564'611	43'158'327	42'663'741	41'437'233
Nettoertrag	CHF	11'086'846	24'048'805	23'203'400	22'961'189
Ordentlicher und ausserordentlicher Unterhalt	CHF	3'495'652	6'010'417	7'151'838	5'956'351
Mietzinsausfallrate <sup>2)</sup>		3.66%	4.21%	4.12%	4.09%

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

Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.55	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite		n/a	2.61%	2.13%	2.49%
Ausschüttungsquote		n/a	102.57%	103.65%	96.02%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.30%	8.33%	11.06%	6.19%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		0.97%	5.91%	7.21%	4.41%
Anlagerendite		1.22%	8.45%	10.83%	6.43%
Performance Geschäftsjahr <sup>5)</sup>		7.19%	-16.77%	22.69%	4.29%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		67.23%	69.97%	67.50%	71.99%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)		0.31%	0.59%	0.61%	0.59%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)		0.40%	0.63%	0.63%	0.66%

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

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

<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> Berechnung für 6 Monate (01.07.2022 – 31.12.2022).

<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.

Vermögensrechnung	31.12.2022 Marktwert CHF	30.06.2022 Marktwert CHF
<b>Aktiven</b>		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	176'110	784'280
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	857'734'000	854'228'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	219'069'000	219'069'000
Gemischte Bauten	130'423'000	130'423'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	33'525'000	29'013'000
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'240'751'000</b>	<b>1'232'733'000</b>
Sonstige Vermögenswerte	8'858'653	15'591'233
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'249'785'763</b>	<b>1'249'108'513</b>
<b>Passiven</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	182'300'000	154'400'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'149'949	3'328'307
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	84'000'000	98'000'000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'875'114	6'941'762
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>973'460'700</b>	<b>986'438'445</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	124'026'000	124'026'000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>849'434'700</b>	<b>862'412'445</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>31.12.2022</b>	<b>30.06.2022</b>
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	160.70	163.15
Ausschüttung	0.00	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	160.70	158.60
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	5'755'576	5'755'576
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	15'570'500	15'570'500
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	862'412'445	819'070'177
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	11'073'246	68'211'758
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0	-818'500
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	849'434'700	862'412'445

## Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	21'564'611	21'584'400
Aktivierete Bauzinsen	0	9'687
Sonstige Erträge	207'628	205'558
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
<b>Total Erträge (abzüglich)</b>	<b>21'772'239</b>	<b>21'799'644</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-970'077	-605'691
Sonstige Passivzinsen	-4'893	-3'881
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-2'548'702	-2'405'073
Ausserordentlicher Unterhalt	-946'950	-1'376'527
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-456'800	-414'744
Verwaltungsaufwand	-276'724	-382'432
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	-215'225	-214'556
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1'490'139	-1'518'870
Schätzungs- und Prüfaufwand	-69'349	-75'500
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0	0
Entnahme	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-2'498'217	-2'289'317
die Depotbank	-218'594	-200'315
die Immobilienverwaltungen	-831'017	-828'013
Sonstige Aufwendungen	-158'707	-126'365
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-10'685'393</b>	<b>-10'441'285</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>11'086'846</b>	<b>11'358'360</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>11'086'846</b>	<b>11'358'360</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-13'600	0
Veränderung Liquidationssteuern	0	-150'000
<b>Gesamterfolg</b>	<b>11'073'246</b>	<b>11'208'360</b>

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2022 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2022
15.06.2022–15.09.2022	0.35%	26'600'000		26'600'000	
01.11.2015–31.10.2022	1.35%	1'600'000		1'600'000	
12.12.2022–15.12.2022	0.91%		1'000'000	1'000'000	
15.12.2022–15.01.2023	1.38%		84'800'000	2'200'000	82'600'000
30.12.2022–31.01.2023	1.14%	119'200'000	28'700'000	69'200'000	78'700'000
31.12.2022–31.03.2022	0.86%	7'000'000			7'000'000
15.06.2018–31.08.2023	0.85%	6'000'000			6'000'000
31.08.2015–31.08.2023	1.45%	8'000'000			8'000'000
<b>Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>168'400'000</b>	<b>114'500'000</b>	<b>100'600'000</b>	<b>182'300'000</b>

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
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
		44'000'000	0	0	44'000'000

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%	10'000'000			10'000'000
		40'000'000	0	0	40'000'000

<b>Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>84'000'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84'000'000</b>
---	--	-------------------	----------	----------	-------------------

<b>Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten</b>		<b>252'400'000</b>	<b>114'500'000</b>	<b>100'600'000</b>	<b>266'300'000</b>
--	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

<sup>1)</sup> Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2022 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 2022. Die Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren, da keine Abgrenzungen vorgenommen wurden.

**Ausschüttung** Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021/22 in der Höhe von CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 27. Oktober 2022, wobei der Fonds ab dem 31. Oktober 2022 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 2022 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	1.00%	2.00%
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	3.00%	3.00%
Verkauf von Grundstücken	–	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>	3.68%	5.00%

<sup>1)</sup> vom Gesamtfondsvermögen

<sup>2)</sup> 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

**Änderungen Fondsvertrag** Mit Verfügung vom 21. Juni 2022 hat die FINMA den aktualisierten Fondsvertrag genehmigt und per 22. Juli 2022 in Kraft gesetzt. Bei den Änderungen handelt es sich um formelle Anpassungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind.



Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 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 (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen (6 Monate)
<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	263'901	4'200	1.59%	259'701
<b>Aesch</b>	Austr. 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	4'574'000	82'056	0	0.00%	82'056
<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	210'089	24'427	11.63%	185'662
<b>Allschwil</b>	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39			6'020'000	7'996'000	12'430'000	264'380	6'515	2.46%	257'865
<b>Allschwil</b>	Grabenring 24-30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	7'081'000	161'910	11'565	7.14%	150'345
<b>Allschwil</b>	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877	24		21	3		18			3'312'400	6'184'000	9'171'000	198'278	12'635	6.37%	185'643
<b>Basel</b>	Gustav Wenk-Str. 19-23	Baurecht			25	5					5'518'000	7'603'000	8'683'000	217'512	9'405	4.32%	208'107
<b>Basel</b>	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1'455'600	2'360'000	4'408'000	79'182	9'000	11.37%	70'182
<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	1'065'388	7'608	0.71%	1'057'780
<b>Basel</b>	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'175'000	11'370'000	221'556	2'160	0.97%	219'396
<b>Basel</b>	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4'746'733	3'742'000	8'274'000	142'713	10'658	7.47%	132'055
<b>Bassersdorf</b>	Baltenswilerstr. 28/30	1'683			6	6		11	1		2'962'700	3'100'000	6'481'000	108'660	360	0.33%	108'300
<b>Bern</b>	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	5'526'800	10'070'000	195'274	6'733	3.45%	188'541
<b>Bern</b>	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	14'160'700	19'480'000	367'891	4'000	1.09%	363'891
<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	239'082	28'952	12.11%	210'130
<b>Birmensdorf</b>	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	8'191'020	11'890'000	256'453	7'561	2.95%	248'892
<b>Bremgarten</b>	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42	1		9'634'417	7'564'000	10'590'000	248'757	5'818	2.34%	242'940
<b>Brugg</b>	Habsburgerstr. 48/50c	3'133		5	10	11		35	3		12'348'000	9'225'510	15'980'000	296'688	11'310	3.81%	285'378
<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	518'714	10'279	1.98%	508'435
<b>Bülach</b>	Berglistr. 9/11	1'470			14			12			2'620'800	2'410'010	5'426'000	104'454	618	0.59%	103'836
<b>Bülach</b>	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051				18	3	49	15	260	11'678'700	10'049'840	13'950'000	283'942	3'398	1.20%	280'545
<b>Bussigny-près-Lausanne</b>	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'442'000	6'286'000	129'030	0	0.00%	129'030
<b>Chavannes-près-Renens</b>	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	14'381'910	30'060'000	523'461	1'381	0.26%	522'080
<b>Frenkendorf</b>	Kirchgasse 1/1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	3'004'000	5'299'000	102'888	150	0.15%	102'738
<b>Genève</b>	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	6'157'000	15'010'000	289'450	51'260	17.71%	238'190
<b>Genève</b>	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	6'290'000	13'780'000	182'352	5'400	2.96%	176'952
<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	558'730	30'602	5.48%	528'128
<b>Genève</b>	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					10'491'600	4'817'000	11'140'000	163'920	0	0.00%	163'920
<b>Grabs</b>	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	9'205'300	12'350'000	266'014	1'485	0.56%	264'529
<b>Hinwil</b>	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63	6	12	21'506'207	14'575'872	25'850'000	475'874	3'520	0.74%	472'354
<b>Horgen</b>	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	6'525'000	14'560'000	239'100	0	0.00%	239'100
<b>Hünenberg</b>	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'060'000	8'870'000	158'196	360	0.23%	157'836
<b>Kloten</b>	Obstgartenstr. 10-14	2'568		1	1	10					7'038'900	6'400'020	15'210'000	109'293	1'840	1.68%	107'453
<b>Kriens</b>	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'286'000	6'323'000	116'436	5'720	4.91%	110'716
<b>Laufen</b>	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	7'748'000	156'914	1'448	0.92%	155'466
<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	423'708	695	0.16%	423'013
<b>Lausanne</b>	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32			13'595'700	11'225'710	23'960'000	510'420	0	0.00%	510'420
<b>Le Lignon</b>	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	8'196'000	15'160'000	270'876	1'290	0.48%	269'586
<b>Le Lignon</b>	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	6'190'000	11'220'000	190'686	2'840	1.49%	187'846
<b>Liebefeld</b>	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	5'600'000	11'540'000	201'637	18'175	9.01%	183'462
<b>Liebefeld</b>	Hildegardstr. 9	851		8	8						4'683'200	2'890'000	5'124'000	94'031	8'654	9.20%	85'377
<b>Liestal</b>	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		38	7		9'150'378	4'852'000	10'800'000	214'430	70'880	33.05%	143'550
<b>Luzern</b>	Würzenbachmatte 33	2'042	5	8	5	3		7		148	3'593'900	4'310'000	8'662'000	159'242	9'815	6.16%	149'427
<b>Münchenstein</b>	Äussere lange Heid 8-12	2'097	3		10	8		6			2'896'700	4'292'000	5'967'000	142'310	7'250	5.09%	135'060

<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 (= Leerstands- 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 (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen (6 Monate)
<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	252'558	80	0.03%	252'478
<b>Pratteln</b>	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13		255	3'201'000	5'503'000	9'047'000	176'004	2'648	1.50%	173'357
<b>Prilly</b>	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'121'698	10'090'000	198'156	0	0.00%	198'156
<b>Reinach</b>	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'812'000	5'310'000	102'656	2'935	2.86%	99'721
<b>Reinach</b>	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'743'000	125'051	9'256	7.40%	115'795
<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	163'728	5'098	3.11%	158'630
<b>St. Gallen</b>	Iddastr. 58/60	1'355			6	6		9		26	3'102'400	2'489'700	3'865'000	86'751	3'744	4.32%	83'007
<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	437'898	6'302	1.44%	431'596
<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	280'510	1'300	0.46%	279'210
<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	318'168	5'560	1.75%	312'608
<b>Wabern</b>	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	7'820'000	10'810'000	197'346	1'274	0.65%	196'072
<b>Wetzikon</b>	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	4'540'682	13'240'000	222'872	6'345	2.85%	216'527
<b>Wil</b>	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	4'935'000	6'448'000	172'193	688	0.40%	171'505
<b>Winkel/Rüti</b>	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	7'629'000	12'870'000	252'558	5'525	2.19%	247'033
<b>Winterthur</b>	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	3'649'950	7'289'000	119'682	0	0.00%	119'682
<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	447'057	13'080	2.93%	433'977
<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	231'583	617	0.27%	230'966
<b>Zürich</b>	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7'320'500	4'824'970	15'290'000	212'196	320	0.15%	211'876
<b>Zürich</b>	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	3'820'000	10'110'000	147'078	3'135	2.13%	143'943
<b>Zürich</b>	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298	6	10						39	3'861'000	2'357'472	5'881'000	96'108	1'659	1.73%	94'449
<b>Zürich</b>	Ruhestr. 3	159		5						228	3'513'300	1'085'000	3'506'000	4'687	0	0.00%	4'687
<b>Zürich</b>	Ruhestr. 5/7	326		10							2'874'500	2'305'000	7'036'000	100'014	0	0.00%	100'014
<b>Zürich</b>	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'230'000	12'460'000	188'982	-280	-0.15%	189'262
<b>Total Wohnbauten</b>		<b>158'283</b>	<b>181</b>	<b>348</b>	<b>703</b>	<b>440</b>	<b>94</b>	<b>1'467</b>	<b>107</b>	<b>6'530</b>	<b>526'932'865</b>	<b>479'127'278</b>	<b>857'734'000</b>	<b>15'739'711</b>	<b>469'249</b>	<b>2.98%</b>	<b>15'270'462</b>
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	7'603'000	8'683'000	217'512	9'405	4.32%	208'107

**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	109'500	47'400	43.29%	62'100
<b>Basel</b>	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1'033	3'900'500	5'034'000	4'225'000	126'228	57'722	45.73%	68'506
<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	380'486	13'801	3.63%	366'685
<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	133'735	4'000	2.99%	129'735
<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	478'269	6'858	1.43%	471'411
<b>Thun</b>	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	8'200'000	9'030'000	213'934	0	0.00%	213'934
<b>Winterthur</b>	Oberfeldstr. 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'234'950	5'026'000	126'016	125	0.10%	125'891
<b>Zürich</b>	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		556	9'217'200	5'900'000	14'380'000	212'592	0	0.00%	212'592
<b>Zürich</b>	Seefeldstr. 224	575						5	1	2'126	5'018'090	7'950'000	15'680'000	316'890	0	0.00%	316'890
<b>Zürich</b>	Stauffacherstr. 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	21'449'980	59'900'000	696'363	13'300	1.91%	683'063
<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	1'094'311	15'395	1.41%	1'078'916
<b>Zürich</b>	Weinbergstr. 72	521		2	1			1		558	8'366'000	3'650'000	9'763'000	126'456	90'102	71.25%	36'354
<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>4'014'780</b>	<b>248'703</b>	<b>6.19%</b>	<b>3'766'077</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-Miettrag CHF (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen (6 Monate)
<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	201'628	410	0.20%	201'218
<b>Bern</b>	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		16	1	310	4'640'000	4'040'000	7'155'000	142'277	7'685	5.40%	134'592
<b>Dietikon</b>	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr.145/147	4'234	10	16	19	9		46	5	1'046	11'589'300	14'311'042	23'510'000	476'317	33'480	7.03%	442'837
<b>Frauenfeld</b>	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	10'322'000	14'360'000	266'664	1'320	0.50%	265'344
<b>Genève</b>	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11'422'600	5'633'000	11'540'000	179'422	1'750	0.98%	177'672
<b>Liebfeld</b>	Schwarzenburgstr. 142-146; Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	22	17	1'441	6'036'100	19'500'000	8'025'000	220'946	20'189	9.14%	200'757
<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	273'268	9'350	3.42%	263'918
<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	598'559	6'434	1.07%	592'125
<b>Zug</b>	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6'408'900	3'732'000	8'032'000	160'510	0	0.00%	160'510
<b>Zürich</b>	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	3'964'025	5'861'000	109'188	20'617	18.88%	88'571
<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>97'251'000</b>	<b>105'149'067</b>	<b>130'423'000</b>	<b>2'628'779</b>	<b>101'234</b>	<b>3.85%</b>	<b>2'527'544</b>

**Bauland, angefangene Bauten**

<b>Lausanne</b>	Rte. du Pavement 79	2'129									33'525'000		33'525'000				
<b>Total Bauland, angefangene Bauten</b>		<b>2'129</b>									<b>33'525'000</b>	<b>0</b>	<b>33'525'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Total Grundstücksverzeichnis**

<b>Fertige Bauten</b>	Wohnbauten	158'283	181	348	703	440	94	1'467	107	6'530	526'932'865	479'127'278	857'734'000	15'739'711	469'249	2.98%	15'270'462
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'458	165'004'282	145'079'130	219'069'000	4'014'780	248'703	6.19%	3'766'077
	Gemischte Bauten	20'691	16	35	68	41	11	369	29	9'911	97'251'000	105'149'067	130'423'000	2'628'779	101'234	3.85%	2'527'544
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)</b>		2'129									33'525'000	0	33'525'000	0	0	0.00%	0
<b>Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>		<b>196'341</b>	<b>212</b>	<b>393</b>	<b>784</b>	<b>507</b>	<b>111</b>	<b>2'122</b>	<b>147</b>	<b>38'899</b>	<b>822'713'147</b>	<b>729'355'475</b>	<b>1'240'751'000</b>	<b>22'383'269</b>	<b>819'186</b>	<b>3.66%</b>	<b>21'564'083</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 Zürich, Ruhestr. 3 per 12.12.2022

Pensimo Fondsleitung AG  
Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00  
[pensimo.ch](http://pensimo.ch)