

Swissinvest **Real Estate Fund**

Jahresbericht **2022/23**

Inhaltsverzeichnis

Organisation	2
Kennzahlen	3
Bericht der Fondsleitung	4
Vermögensrechnung per 30. Juni	12
Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 30. Juni	13
Feste Vorschüsse / Festhypotheken	14
Weitere Angaben und Mitteilungen	15
Grundstücksverzeichnis	18
Bericht der Schätzungsexperten	24
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft	26

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund (Swissinvest) sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag enthalten. Diese und weitere Publikationen können bei der Pensimo Fondsleitung AG, Zürich, Telefon +41 44 518 02 00, jederzeit kostenlos bestellt oder via www.pensimo.ch als PDF-Datei heruntergeladen werden.

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

Fondsleitung	Pensimo Fondsleitung AG, Zürich
Verwaltungsrat	Dr. Andri Mengiardi, Chur, Präsident Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident David Naef, Uitikon Waldegg Dr. Roman von Ah, Zürich
Geschäftsleitung	Dominik Schmid, Zürich, Vorsitzender der Geschäftsleitung Felix Holzer, Wallisellen, Mitglied der Geschäftsleitung (seit 1. August 2022) Martin Plüss, Wallisellen, Mitglied der Geschäftsleitung (bis 30. November 2022)
Depotbank	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich Akkreditierte Schätzungsexperten – Ivan Anton – Stefan Meier
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich

Delegation von Teilaufgaben	Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert: – 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
------------------------------------	--

Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitung und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.

Im Weiteren hat die Fondsleitung verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an die Pensimo Management AG in Zürich delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfoliomanagements, Finanz- und Rechnungswesen, Bautreuhand sowie IT.

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer delegiert. Innerhalb des Büros schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M, als Mandatsleiter und Rechtsanwalt Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich aus durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer ag abgeschlossener Vertrag.

Eckdaten		30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anteile im Umlauf	Anzahl	5'285'932	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	159.23	163.15	154.95
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	156.00	160.00	152.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	195.70	228.50	214.30
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	164.00	171.70	173.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	CHF	178.00	174.10	213.50
Agio ²⁾	%	11.79	6.71	37.78

Vermögensrechnung

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'234'807'719	1'249'108'513	1'144'658'674
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'233'096'000	1'232'733'000	1'141'385'000
Fremdfinanzierungsquote ^{2) 3)}	%	21.50	20.47	18.58
Nettofondsvermögen	CHF	841'695'446	862'412'445	819'070'177

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen	CHF	43'096'097	43'158'327	42'663'741
Nettoertrag	CHF	24'023'985	24'048'805	23'203'400
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	CHF	6'052'012	6'010'417	7'151'838
Mietzinsausfallrate ²⁾	%	3.90	4.21	4.12

Rendite, Performance²⁾

Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.55	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite	%	2.56	2.61	2.13
Ausschüttungsquote	%	104.01	102.57	103.65
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	0.49	8.33	11.06
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	0.55	5.91	7.21
Anlagerendite	%	0.37	8.45	10.83
Performance Geschäftsjahr ^{4) 5)}	%	4.95	-16.77	22.69
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	70.93	69.97	67.50
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.60	0.59	0.61
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	0.79	0.63	0.63

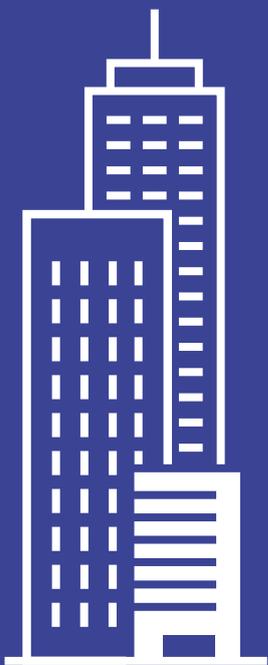
¹⁾ Exklusive Kommissionen.

²⁾ Kennzahlen gem. Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 13. September 2016 (Stand: 31. Mai 2022).

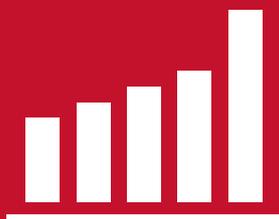
³⁾ Maximal zulässige Belastung: Die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt darf nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen (Art. 96 Abs. 1 KKV).

⁴⁾ Die Performance des Kalenderjahres 2022 beträgt -14.78%, für 2021 13.78% und diejenige für 2020 12.65%.

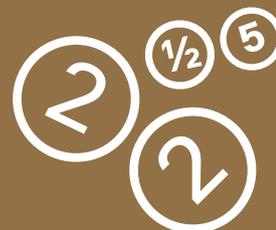
⁵⁾ Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.



Mietertrag
43.1 Mio.



Marktwert
1.2 Mia.



Ausschüttung
CHF 4.55

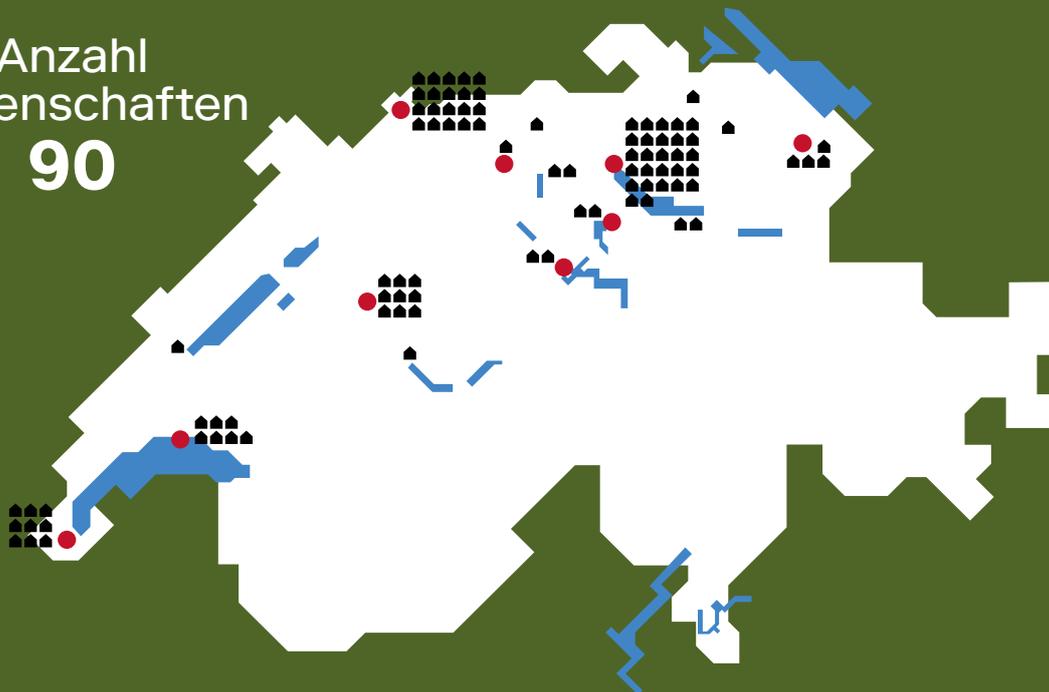


Anlagerendite
0.37%



Leerstand
3.90%

Anzahl
Liegenschaften
90



Entwicklung des Fonds

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte ein Arrondierungsobjekt an der Ruhestrasse 3 in Zürich für CHF 3.6 Mio. erworben werden. Die Liegenschaft ist vollvermietet und wurde 2011 zuletzt saniert. Sie ergänzt die sich bereits im Portfolio befindenden Objekte Ruhestrasse 5 und 7 hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung.

Der Teilersatzneubau an der Obstgartenstrasse 12 und 14 in Kloten schreitet planmässig voran und der Bezug der 25 Wohnungen ist per 1. Oktober 2023 vorgesehen. Sämtliche Wohnungen sind bereits vermietet. Die Fertigstellung des Neubauprojekts «Les Sauvabelines», Route du Pavement 79 in Lausanne, ist per Frühling 2024 geplant und der Vermarktungsstart ist erfolgt. Insgesamt wurden Investitionen in Bestandesliegenschaften und Bauprojekte im Umfang von CHF 23.3 Mio. getätigt.

Nachhaltigkeit

Die Grundsätze zur Nachhaltigkeit sind in der Corporate Responsibility Policy der Pensimo Gruppe verankert. Die Pensimo Gruppe publiziert im Herbst 2023 den zweiten Bericht zu ihrer Nachhaltigkeitspraxis. Darin enthalten sind auch Eckwerte und Projekte im Zusammenhang mit dem Swissinvest Real Estate Fund.

Der Fokus der Nachhaltigkeitsbemühungen im Fonds liegt weiterhin in der Dekarbonisierung des Portfolios. Darüber hinaus hat sich die Fondsleitung zum Ziel gesetzt, die ESG-Integration des Produkts im Fondsvertrag abzubilden und den Fonds mit einem marktgängigen Label (z. B. Global Real Estate Sustainability Benchmark GRESB) zu zertifizieren. Zudem wurde entschieden, jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teilzunehmen. Diese Zahlen werden in Übereinstimmung mit der Asset Management Association Switzerland (AMAS) nachfolgend auch als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

Umweltrelevante Kennzahlen^{1) 2)}
 (ungeprüft)

	31.12.2021
Abdeckungsgrad ³⁾	93.9%
Energieträgermix ⁴⁾ :	
Öl	24.9%
Gas	49.7%
Fernwärme	21.1%
Wärmepumpe	0.0%
Pellets	0.0%
Allgemeinstrom	4.3%
Energieverbrauch	22'431 MWh/a
Energieintensität ⁵⁾	106.5 kWh / m ² EBF
Treibhausgasemissionen ⁶⁾	3'627 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen ^{5) 6)}	17.2 kg CO ₂ eq / m ² EBF

¹⁾ Kennzahlen gem. Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 13.09.2016 bzw. AMAS Zirkular 04/2022 Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds vom 31.05.2022. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

²⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

³⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer bzw. den Mieter beschaffte Heizenergie).

⁴⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.

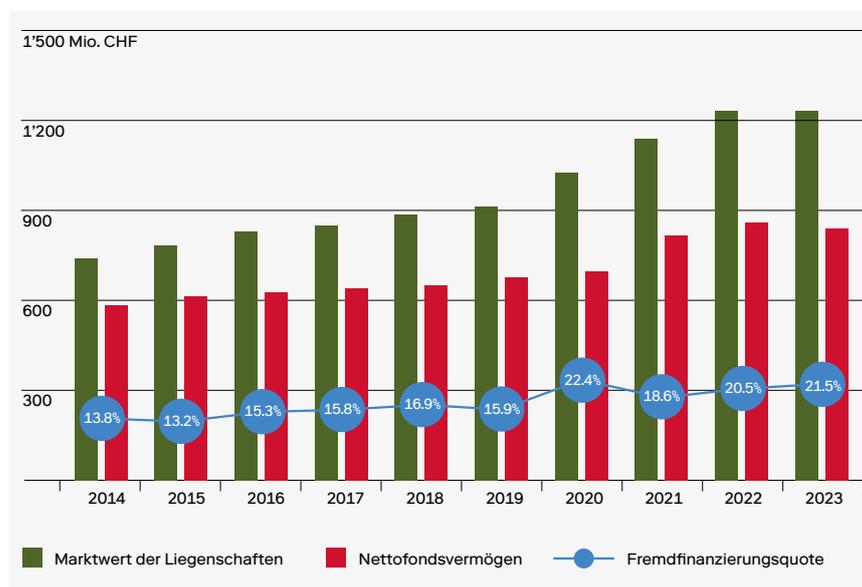
⁵⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.31; Büro 1.21; Verkauf und Lager 1.2; Andere 1.18.

⁶⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Vermögensrechnung

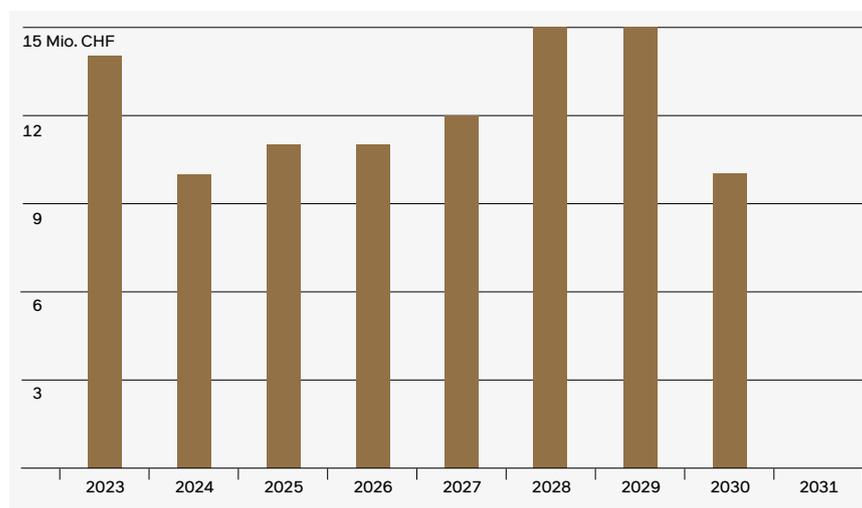
Marktwerte und Nettofondsvermögen

Die Summe der Marktwerte des Portfolios beträgt per 30. Juni 2023 CHF 1'233 Mio. und bewegt sich damit leicht über dem Vorjahresniveau. Ein Arrondierungskauf sowie die fortschreitenden Neubauprojekte und Investitionen in den Bestand vermochten die mehrheitlich rückläufige Wertentwicklung der Bestandesliegenschaften, die primär auf die marktbedingte Erhöhung des Diskontsatzes zurückzuführen ist, zu kompensieren. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz per 30. Juni 2023 beträgt 2.68% (Vorjahr: 2.61%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontsätze liegen zwischen 2.1% und 3.3% (Vorjahr: 2.1% und 3.1%). Der Inventarwert eines Anteils beläuft sich auf CHF 159.23 (Vorjahr: CHF 163.15). Dies entspricht einem Nettofondsvermögen von CHF 842 Mio.



Fremdfinanzierung

Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr auf CHF 265 Mio., was einer Fremdfinanzierungsquote von 21.5% entspricht. Knapp zwei Drittel des Fremdkapitals bestehen aus festen Vorschüssen (CHF 167 Mio. / 63%). Rund ein Drittel besteht aus Festhypotheken (CHF 98 Mio. / 37%), deren Fristigkeit sich wie folgt gliedert:



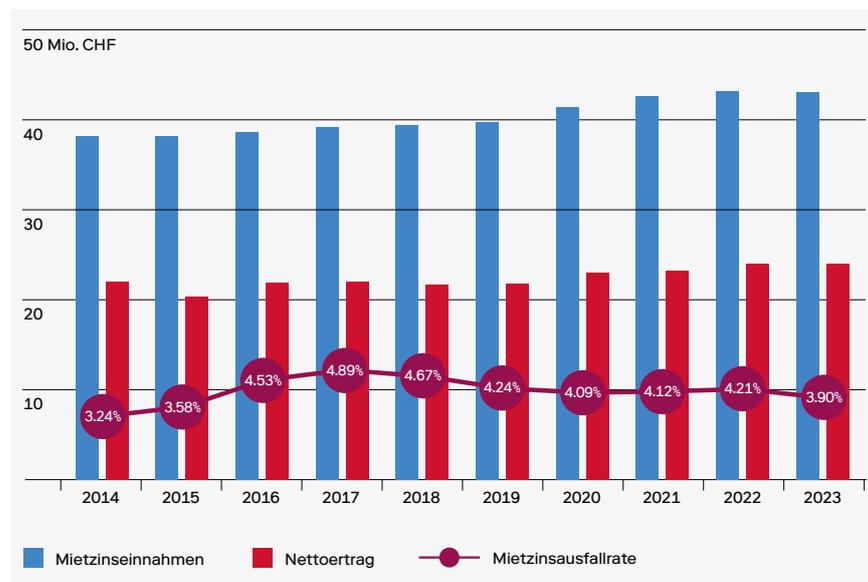
Im Verlauf der Berichtsperiode hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins von -0.25% auf 1.75% angehoben. Entsprechend haben sich die Aufwendungen für Hypothekarzinsen gegenüber dem Vorjahr von CHF 1.3 Mio. auf rund CHF 2.6 Mio. verdoppelt. Der durchschnittliche Zinssatz per 30. Juni 2023 beträgt 1.50% (Vorjahr: 0.53%) und die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt rund 1 Jahr und 4 Monate.

Erfolgsrechnung

Erträge

Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2022/23 CHF 44.6 Mio. Die Mietzinseinnahmen bewegen sich mit CHF 43.1 Mio. auf dem Vorjahresniveau (CHF 43.2 Mio.). Insbesondere die gesteigerten Soll-Mieten und die Reduktion des Leerstandes vermochten die durch die letztjährigen Verkäufe weggefallenen Mietzinseinnahmen beinahe vollständig zu kompensieren. Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 24.0 Mio. (Vorjahr: CHF 24.0 Mio.), wobei eine Entnahme aus den Rückstellungen für künftige Reparaturen über CHF 0.9 Mio. getätigt wurde. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinseinnahmen / Marktwerte der Bestandesliegenschaften) beträgt 3.74% (Vorjahr: 3.69%).

Die Mietzinsausfallrate konnte dank erfolgreichen Wiedervermietungsbemühungen auf 3.90% reduziert werden (Vorjahr: 4.21%).



Aufwendungen

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr CHF 6.0 Mio. beziehungsweise 14% der Mietzinseinnahmen aufgewendet, was prozentual dem Vorjahreswert entspricht.

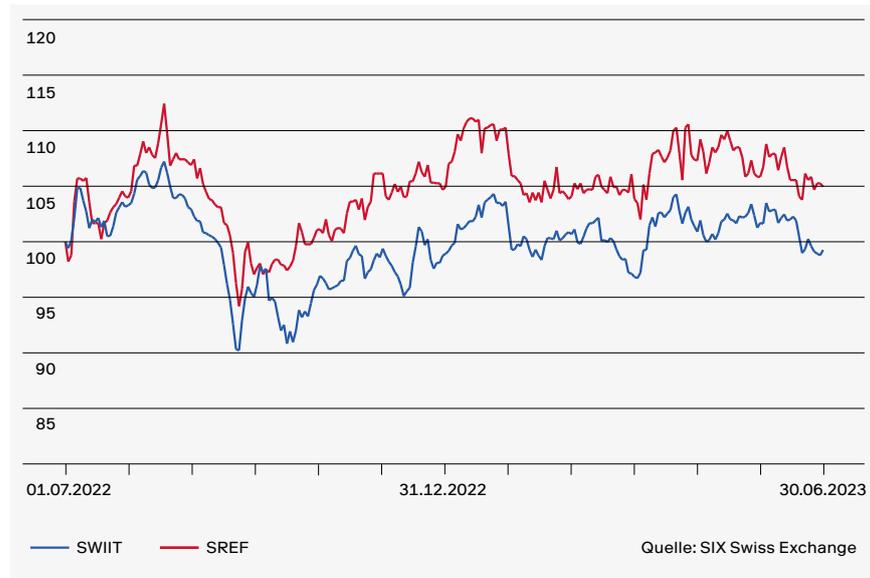
Erfolg und Ausschüttung

Aufgrund der negativen Marktwertentwicklung resultiert ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 19.9 Mio. (inklusive Veränderung Liquidationssteuern), was den Gesamterfolg auf CHF 4.2 Mio. reduziert (Vorjahr: CHF 68.2 Mio.). Die Ausschüttung beträgt unverändert CHF 4.55 (brutto, pro Anteil). Mit der Fertigstellung der laufenden Sanierungs- und Neubauprojekte in den kommenden Jahren wird die Ausschüttungsquote wieder unter 100% sinken.

Performance

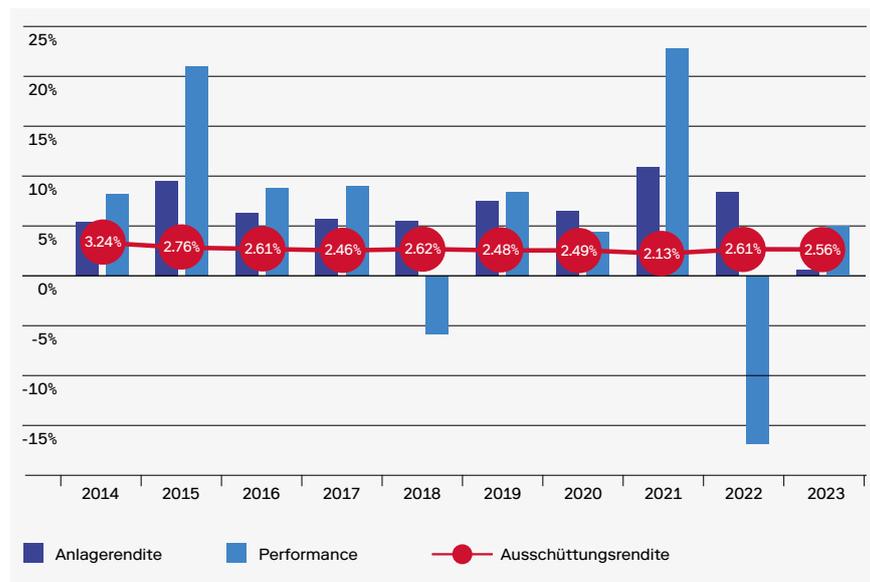
Börsenkurs

Die Performance des Swissinvest beträgt für das Geschäftsjahr 2022/23 im relativen Vergleich sehr gute 4.95%. Sie liegt damit rund 5.7% über dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum (-0.74%). Die Kalenderjahrperformance betrug -14.78% und war damit im Marktvergleich leicht überdurchschnittlich (SWIIT: -15.17%).



Renditekennzahlen

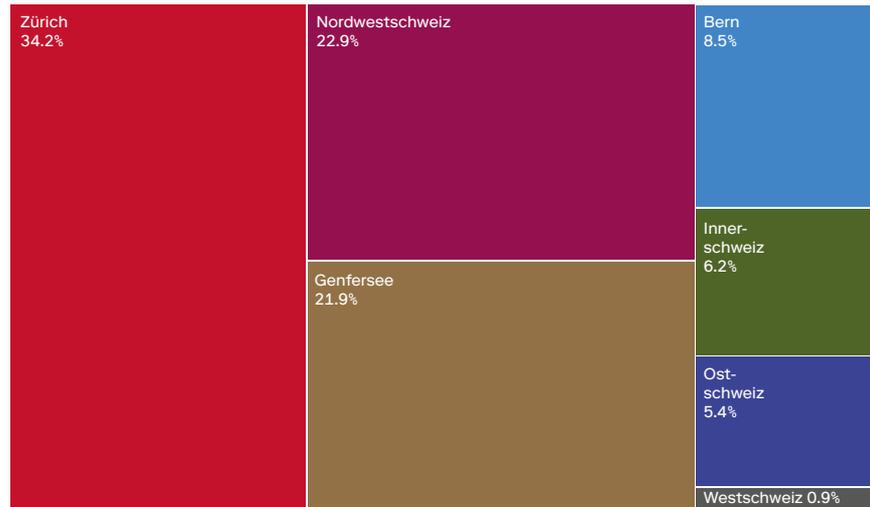
Die Anlagerendite per 30. Juni 2023 beträgt 0.37% (Vorjahr: 8.45%) und die Ausschüttungsrendite liegt bei 2.56% (Vorjahr: 2.61%).



Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Das Portfolio ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 34.2% (Vorjahr: 33.9%), Nordwestschweiz mit 22.9% (Vorjahr: 22.9%) und Genfersee mit 21.9% (Vorjahr: 21.9%) alloziert. 84.2% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 9.7% liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 6.1% befinden sich in Kleinstädten.



Ertragsstruktur

73.4% (Vorjahr: 73.6%) der Mieterträge stammen aus Wohnnutzungen, 10.7% (Vorjahr: 10.8%) aus Büronutzungen und 5.9% (Vorjahr: 5.7%) aus Verkaufsnutzungen. Der Rest entfällt auf Gewerbe- und andere Nutzungen (Basis: Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2023).

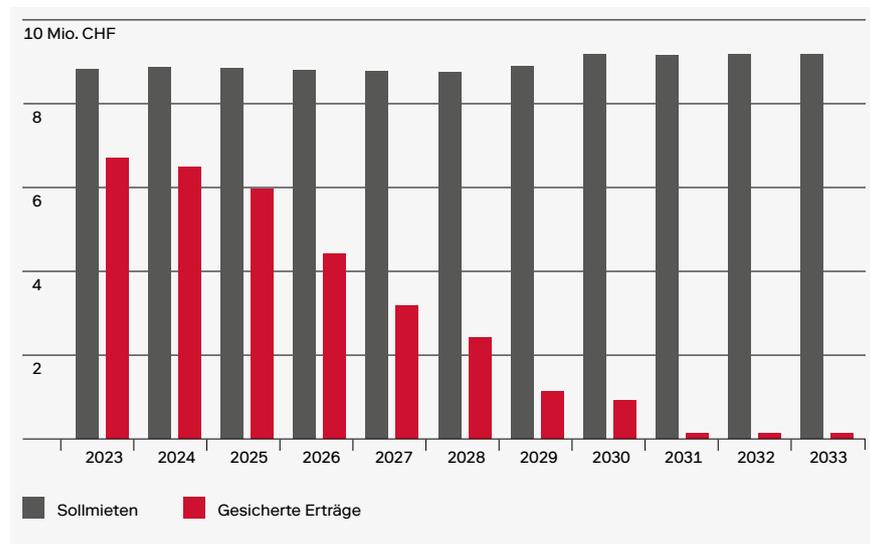


Leerstände

Per Stichtag 30. Juni 2023 beträgt der Leerstand 2.8%. Davon sind 45.3% der Wohnnutzung zuzuordnen und 25.8% den nicht vermieteten Büroflächen. Leerstehende Parkplätze tragen 15.8% zum Leerstand bei. Der Rest entfällt auf Verkaufsfächen sowie gewerbliche und andere Nutzungen.

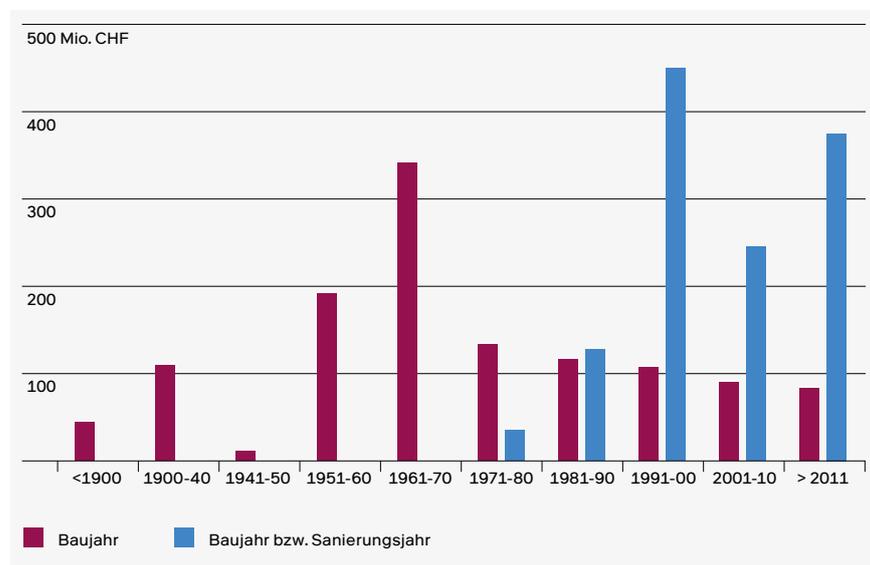
Staffelung gesicherter Mieterträge von Geschäftliegenschaften

Die gesicherten Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächen sind entsprechend der folgenden Grafik gestaffelt. Die durchschnittliche, gewichtete Vertragslaufdauer beträgt für die Verkaufsnutzung 4.3 Jahre und für die Büronutzung 2.8 Jahre.



Objektstruktur

Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest laufend saniert und erneuert. Heute weisen 86.8% des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Baujahr jünger als 1991 auf.

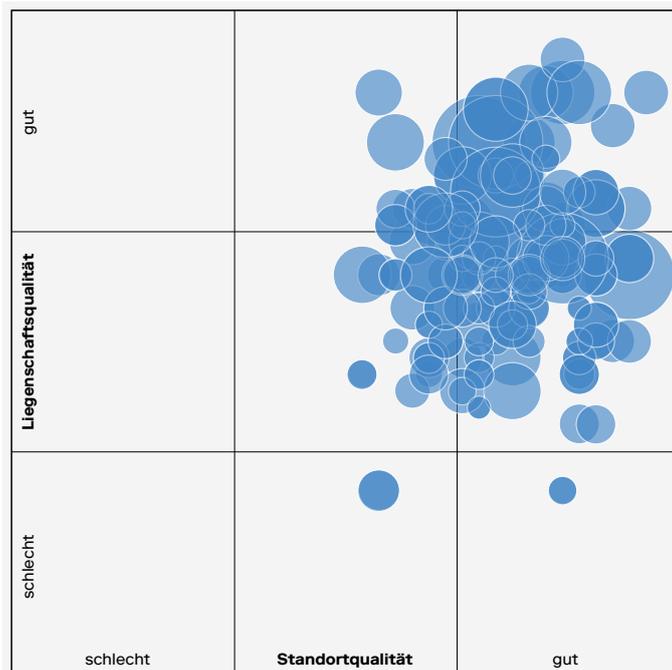


Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Von den 89 Bestandesliegenschaften verfügen 88 mit einem Marktwert von CHF 1.2 Mia. per 30. Juni 2023 über einen GEAK. Davon verfügen 38 Liegenschaften beziehungsweise 52.8% 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 24 Liegenschaften beziehungsweise 33.8% der Marktwerte, welche eine Klassifikation von C oder besser aufweisen.

Portfolioqualität

Dank der kontinuierlichen Erneuerung und Optimierung weist das Portfolio des Swissinvest eine sehr gute Lage- und Objektqualität auf. Der von Wüest Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) 4.6 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 4.6 Punkte). 23 Liegenschaften (beziehungsweise 38.4% der Marktwerte) befinden sich im oberen Quadranten rechts (Vorjahr: 36.5%). Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 30. Juni 2023 gute 3.8 Punkte (Vorjahr: 3.8 Punkte).



Grösse der Punkte = Wert der Immobilien

Quelle: Wüest Partner

	2023 Marktwert CHF	2022 Marktwert CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	368'628	784'280
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	856'928'000	854'228'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	214'243'000	219'069'000
Gemischte Bauten	129'505'000	130'423'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	32'420'000	29'013'000
Total Grundstücke	1'233'096'000	1'232'733'000
Sonstige Vermögenswerte	1'343'091	15'591'233
Gesamtfondsvermögen	1'234'807'719	1'249'108'513
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	186'100'000	154'400'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'467'711	3'328'307
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	79'000'000	98'000'000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'645'562	6'941'762
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	960'594'446	986'438'445
Geschätzte Liquidationssteuern	118'899'000	124'026'000
Nettofondsvermögen	841'695'446	862'412'445
Anzahl Anteile im Umlauf	2023	2022
Stand 1. Juli	5'285'932	5'285'932
Ausgaben	0	0
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	159.23	163.15
Ausschüttung	4.55	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	154.68	158.60
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	15'570'500
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	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	4'233'992	68'211'758
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	-900'000	-818'500
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	841'695'446	862'412'445

Mehrjahresvergleich	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettofondsvermögen	841'695'446	862'412'445	819'070'177	698'591'317
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	159.23	163.15	154.95	144.18

	2022/2023 CHF	2021/2022 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	43'096'097	43'158'327
Aktiviert Bauzinsen	802'638	1'400
Sonstige Erträge	655'123	747'811
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
Total Erträge	44'553'858	43'907'537
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2'640'507	-1'277'530
Sonstige Passivzinsen	-14'114	-8'735
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-4'745'943	-4'798'945
Ausserordentlicher Unterhalt	-1'306'069	-1'211'472
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'383'681	-1'341'519
Verwaltungsaufwand	-431'063	-479'599
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-565'756	-494'421
Gewinn- und Kapitalsteuern	-2'901'970	-3'882'583
Schätzungs- und Prüfaufwand	-164'464	-173'511
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0	0
Entnahme	900'000	600'000
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-4'996'434	-4'578'635
die Depotbank	-437'188	-400'631
die Immobilienverwaltungen	-1'650'400	-1'668'186
Sonstige Aufwendungen	-192'284	-142'966
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	-20'529'873	-19'858'732
Nettoertrag	24'023'985	24'048'805
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	157'800	2'384'740
Realisierter Erfolg	24'181'785	26'433'545
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-25'074'792	60'332'213
Veränderung Liquidationssteuern	5'127'000	-18'554'000
Gesamterfolg	4'233'992	68'211'758
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'023'985	24'048'805
Vortrag des Vorjahres	326'828	329'013
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	24'350'813	24'377'818
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	24'050'991	24'050'991
Vortrag auf neue Rechnung	299'822	326'828

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2022 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2023
15.06.2022 – 15.09.2022	0.35%	26'600'000		26'600'000	0
01.11.2015 – 31.10.2022	1.35%	1'600'000		1'600'000	0
12.12.2022 – 15.12.2022	0.91%	0	1'000'000	1'000'000	0
15.06.2023 – 14.07.2023	1.89%	0	84'800'000	11'300'000	73'500'000
30.06.2023 – 31.07.2023	1.96%	119'200'000	36'600'000	69'200'000	86'600'000
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
30.06.2023 – 30.09.2023	1.81%	7'000'000			7'000'000
30.04.2020 – 30.04.2024	0.42%	5'000'000			5'000'000
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		173'400'000	122'400'000	109'700'000	186'100'000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
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
		39'000'000	0	0	39'000'000

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

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		79'000'000	0	0	79'000'000
---	--	-------------------	----------	----------	-------------------

Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		252'400'000	122'400'000	109'700'000	265'100'000
--	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2022 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Ausschüttung

Die Ausschüttung beträgt CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) und die Anteile werden am Freitag, 27. Oktober 2023, ex-Dividende gehandelt. Am Dienstag, 31. Oktober 2023, gelangt Coupon Nr. 23 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 22.0 Mio.

Wesentliche Mieter

Per Stichtag 30. Juni 2023 generierte kein einzelner Mieter mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Coop: 4.2%).

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 2022/23 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	1.00%	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	<p>Das Aktienkapital der drei nachfolgenden Immobilien-gesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund:</p> <ul style="list-style-type: none">– Bellerive-Immobilien AG, Zürich– Lindoro AG, Zürich– Swissinvest Immobilien AG, Zürich
Berechnung Nettoinventarwert	<p>Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden latenten Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.</p>
Grundsätze für die Bewertung	<p>Gemäss Art. 64 und 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres (30. Juni) muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Sie bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohlinformierten Parteien erzielt werden könnte. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen gegenüber den Bewertungen führen.</p>
Bewertungsmethode	<p>Die Liegenschaften werden mittels der DCF-Methode (Discounted Cashflow) bewertet. Details dazu können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- beziehungsweise Kostenwerten bilanziert.</p>
Emission	<p>Im Geschäftsjahr 2022/23 wurden keine neuen Anteile emittiert.</p>
Änderungen im Fonds- vertrag	<p>Am 1. Januar 2020 traten das Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) sowie das Bundesgesetz über die Finanzinstitute (FINIG) in Kraft. Im Rahmen dieser neuen Gesetze wurden ebenfalls das Kollektivanlagengesetz (KAG) sowie die dazugehörigen Verordnungen revidiert sowie der darauf basierende Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS) aktualisiert.</p> <p>Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Änderungen im Fondsvertrag wurden von der FINMA mit Verfügung vom 21. Juli 2022 genehmigt und per 22. Juli 2022 in Kraft gesetzt. Bei den Änderungen handelt es sich ausschliesslich um Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, die Rechte der Anlegerinnen und Anleger nicht berühren oder ausschliesslich formeller Natur sind. Auf eine detaillierte Wiedergabe wird daher verzichtet. Der Prospekt wurde ebenfalls an die aktualisierten Gesetzesgrundlagen sowie den Musterprospekt der AMAS angepasst und entspricht neu den Anforderungen der Finanzdienstleistungsverordnung.</p>

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 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	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	8'499'806	15'000'000	528'670	24'121	4.56%	504'549
Aesch	Austr. 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	4'493'000	164'060	0	0.00%	164'060
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2'518	24		12	12		11	1		4'691'800	7'010'000	9'866'000	420'652	130'384	31.00%	290'268
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39			6'050'000	7'996'000	11'560'000	528'344	7'475	1.41%	520'869
Allschwil	Grabenring 24-30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	6'531'000	324'420	16'443	5.07%	307'977
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877	24		21	3		18			3'955'400	6'184'000	8'993'000	394'826	92'389	23.40%	302'437
Basel	Gustav Wenk-Str. 19-23	Baurecht			25	5					5'518'000	8'113'000	8'742'000	435'398	17'265	3.97%	418'133
Basel	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1'455'600	2'519'000	4'405'000	158'304	9'000	5.69%	149'304
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	2'134'342	12'760	0.60%	2'121'582
Basel	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'658'000	11'270'000	443'112	2'160	0.49%	440'952
Basel	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4'746'733	4'040'000	8'203'000	285'711	13'518	4.73%	272'193
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1'683			6	6		11	1		2'962'700	3'417'562	6'314'000	217'320	720	0.33%	216'600
Bern	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	6'096'600	9'911'000	391'789	11'424	2.92%	380'365
Bern	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	15'620'600	19'270'000	736'909	8'000	1.09%	728'909
Bern	Egelbergstr. 33/35	2'525	6	2	7	1	2	41	2	497	13'278'329	12'134'000	13'710'000	477'813	59'883	12.53%	417'929
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	9'030'099	11'710'000	512'989	11'162	2.18%	501'827
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42			11'011'417	8'249'000	14'470'000	497'937	10'438	2.10%	487'500
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3'133		5	10	11		36	3		12'348'000	9'845'322	15'570'000	593'676	24'730	4.17%	568'946
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	17'376'000	24'240'000	1'037'466	29'259	2.82%	1'008'207
Bülach	Berglistr. 9/11	1'470			14			12			2'620'800	2'656'889	5'265'000	208'908	397	0.19%	208'511
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051					3	50	15	260	11'678'700	11'079'336	13'560'000	568'115	7'398	1.30%	560'717
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'717'360	6'129'000	258'060	0	0.00%	258'060
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	15'532'463	29'760'000	1'048'087	1'381	0.13%	1'046'707
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	3'004'000	5'401'000	205'776	1'150	0.56%	204'626
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	6'835'000	14'460'000	578'728	67'240	11.62%	511'488
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	6'983'000	13'740'000	367'422	5'750	1.56%	361'672
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	1'119'760	41'402	3.70%	1'078'358
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					12'622'600	5'347'000	11'580'000	327'840	0	0.00%	327'840
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	9'912'300	12'340'000	532'443	4'185	0.79%	528'258
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63	6	12	21'506'207	16'069'009	25'510'000	953'043	13'685	1.44%	939'358
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	13'718'414	14'960'000	478'200	0	0.00%	478'200
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'368'000	8'692'000	317'252	600	0.19%	316'652
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2'568		1	1	10					12'414'900	6'400'020	20'600'000	223'065	2'760	1.24%	220'305
Kriens	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'710'432	6'283'000	232'552	8'970	3.86%	223'582
Laufen	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	7'476'000	314'168	7'074	2.25%	307'094
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1'624	9	21	7	7	5	9			10'621'400	12'829'774	23'680'000	847'416	695	0.08%	846'721
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32			13'595'700	12'123'767	23'560'000	1'020'840	0	0.00%	1'020'840
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	9'099'000	14'940'000	541'602	2'445	0.45%	539'157
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	6'872'000	10'970'000	381'672	6'215	1.63%	375'457
Liebefeld	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	6'177'300	11'470'000	403'930	18'235	4.51%	385'695
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4'683'200	3'187'900	5'071'000	189'494	11'425	6.03%	178'069
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		39	10	14	10'241'378	4'852'000	11'710'000	426'769	83'372	19.54%	343'397
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	8	5	3		7		148	3'593'900	4'866'890	8'555'000	319'294	15'405	4.82%	303'889
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2'097	3		10	8		6			3'048'700	4'292'000	5'793'000	284'096	50'118	17.64%	233'978

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 (= Leerstandsverluste 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	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinsnahmen
Wohnbauten (fertige Bauten)																	
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4'889			6	6	10	26	5		12'167'400	7'454'000	15'370'000	505'116	80	0.02%	505'036
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13		255	3'201'000	5'503'000	8'925'000	352'720	21'968	6.23%	330'753
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'531'434	9'819'000	396'462	0	0.00%	396'462
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'812'000	4'988'000	205'892	16'705	8.11%	189'187
Reinach	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'643'000	250'217	18'736	7.49%	231'481
St. Gallen	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2'650		9	12	6		12	1	107	4'263'900	6'611'000	6'816'000	327'793	9'918	3.03%	317'875
St. Gallen	Iddastr. 58/60	1'355			6	6		9		26	3'102'400	2'680'900	3'890'000	173'547	10'272	5.92%	163'275
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	877'098	7'522	0.86%	869'576
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	561'274	5'355	0.95%	555'919
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2'940	5	6	27	4		24	2		6'835'300	9'492'044	19'320'000	636'336	5'620	0.88%	630'716
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	8'626'100	10'170'000	395'318	4'194	1.06%	391'124
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	5'005'825	12'990'000	447'026	6'345	1.42%	440'681
Wil	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	5'373'300	6'199'000	345'038	1'938	0.56%	343'100
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	8'410'506	12'830'000	505'276	9'000	1.78%	496'276
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	7'673'798	6'857'000	239'364	480	0.20%	238'884
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	14'269'000	21'510'000	893'637	27'440	3.07%	866'197
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2'561		5	20	5		20			5'866'100	8'325'914	10'690'000	463'381	617	0.13%	462'764
Zürich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7'320'500	5'319'235	15'070'000	424'512	400	0.09%	424'112
Zürich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	4'211'317	10'200'000	294'186	4'755	1.62%	289'431
Zürich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298	6	10						39	4'311'000	3'091'749	5'793'000	144'590	14'336	9.91%	130'254
Zürich	Ruhestr. 3	159		5						228	3'552'500	1'196'146	3'437'000	49'087	0	0.00%	49'087
Zürich	Ruhestr. 5/7	326		10							2'874'500	2'541'121	7'118'000	201'123	1'300	0.65%	199'823
Zürich	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'230'000	12'090'000	377'964	-280	-0.07%	378'244
Total	Wohnbauten	158'284	181	348	703	440	94	1'471	109	6'540	540'651'865	527'089'803	856'928'000	31'499'223	997'730	3.17%	30'501'493
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	8'113'000	8'742'000	435'398	17'265	3.97%	418'133

Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)

Basel	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4'046'200	5'695'000	4'092'000	202'508	90'600	44.74%	111'908
Basel	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1'033	4'181'500	5'435'000	3'873'000	255'765	138'004	53.96%	117'761
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	9'492'000	16'340'000	765'583	99'819	13.04%	665'764
Plan-les-Ouates	Rte. de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	5'937'000	5'290'000	268'670	5'200	1.94%	263'470
Renens	Av. de la Poste 1-11	2'836	11			9		99	7	2'613	13'402'300	31'025'430	15'600'000	964'977	41'296	4.28%	923'681
Thun	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	9'045'400	8'965'000	431'357	0	0.00%	431'357
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'873'653	4'522'000	252'562	125	0.05%	252'437
Zürich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		556	9'217'200	6'504'392	14'490'000	426'156	0	0.00%	426'156
Zürich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2'126	5'018'090	8'764'390	14'910'000	637'316	0	0.00%	637'316
Zürich	Stauffacherstr. 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	23'647'295	59'300'000	1'393'335	13'300	0.95%	1'380'035
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	2'204'749	22'535	1.02%	2'182'214
Zürich	Weinbergstr. 72	521		2	1			1		558	8'916'000	4'023'902	9'651'000	262'237	166'759	63.59%	95'478
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'459	165'835'282	159'173'943	214'243'000	8'065'214	577'638	7.16%	7'487'576

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	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinsinnahmen
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	403'438	875	0.22%	402'563
Bern	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17	0	310	4'640'000	4'456'500	7'244'000	285'995	7'685	2.69%	278'310
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	951'896	68'625	7.21%	883'271
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	7'959'000	14'420'000	534'661	2'280	0.43%	532'381
Genève	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11'422'600	6'253'000	11'570'000	359'632	1'750	0.49%	357'882
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146 Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	35	4	1'441	6'036'100	21'510'300	7'778'000	443'951	37'035	8.34%	406'916
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	12'660'000	9'966'000	546'535	22'410	4.10%	524'125
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4'946		2	12	10		52	2	3'115	21'157'100	19'237'000	29'430'000	1'223'500	8'774	0.72%	1'214'727
Zug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6'408'900	3'959'000	8'334'000	321'520	500	0.16%	321'020
Zürich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	4'370'095	6'003'000	217'914	23'697	10.87%	194'217
Total gemischte Bauten		20'691	16	35	68	41	11	383	14	9'975	97'288'000	109'143'246	129'505'000	5'289'043	173'630	3.28%	5'115'412

Bauland, angefangene Bauten

Lausanne	Rte. du Pavement 79	2'129									36'344'192		32'420'000				
Total Bauland, angefangene Bauten		2'129									36'344'192	0	32'420'000	0	0	0	0

Total Grundstücksverzeichnis

Fertige Bauten	Wohnbauten	158'284	181	348	703	440	94	1'471	109	6'540	540'651'865	527'089'803	856'928'000	31'499'223	997'730	3.17%	30'501'493
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'459	165'835'282	159'173'943	214'243'000	8'065'214	577'638	7.16%	7'487'576
	Gemischte Bauten	20'691	16	35	68	41	11	383	14	9'975	97'288'000	109'143'246	129'505'000	5'289'043	173'630	3.28%	5'115'412
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		2'129									36'344'192	0	32'420'000	0	0	0.00%	0
Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		196'342	212	393	784	507	111	2'140	134	38'974	840'119'340	795'406'992	1'233'096'000	44'853'480	1'748'998	3.90%	43'104'482

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: Zürich, Ruhestr. 3 per 12. Dezember 2022

Verkäufe: Keine

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 2023.

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 2022), 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 2023).

Bewertungsmethode

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

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

**Bewertungsergebnisse
per 30. Juni 2023**

Per 30. Juni 2023 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Fund mit 90 Liegenschaften auf CHF 1'233'096'000 geschätzt, was einer Wertveränderung von 0.03% entspricht (+ CHF 363'000 gegenüber dem Jahr 2022). Ein Objekt befindet sich in Bau und wurde bis zum 30. Juni 2022 «at cost» bewertet. Neu wird das betreffende Objekt als Projekt bewertet. Ein Objekt wurde erworben.

Bestandesliegenschaften (Fortführungswerte)

Von den 88 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 68 Liegenschaften abgewertet sowie 20 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Abwertung von 0.5% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (- CHF 6'481'000 gegenüber 2022).

Die Soll-Erträge sind gegenüber dem Jahr 2022 leicht gesunken (-0.1%). Die Ist-Erträge sind leicht angestiegen (+0.6%). Die Marktmieten sind angestiegen (+1.6%). Die Wertminderung begründet sich hauptsächlich durch den negativen Effekt der Erhöhung der Diskontierung (+7Bp) und einen Anstieg der langfristig zu erwartenden Kosten (+1.2%) aufgrund der Bau- teuerung und der Alterung der Liegenschaften. Positive Wertbeiträge ergeben sich aus der Erhöhung der Marktmieten, den getätigten Investitionen, der Reduktion sowohl der effektiven Leerstände wie auch der tieferen Einschätzung der langfristigen strukturellen Leerstände und der Erhöhung der Ist-Mieten.

Neuzugänge

Neu wurde im Berichtsjahr 2022/2023 eine Liegenschaft in Zürich mit einem aktuellen Wert von CHF 3'437'000 erworben.

Verkäufe

Im Berichtsjahr 2022/2023 sind keine Verkäufe aus dem Portfolio zu verzeichnen.

Zürich, den 30. Juni 2023

Die Schätzungsexperten

Stefan Meier

Ivan Anton

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagen-gesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht. Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeit des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 5. September 2023

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch