

Swissinvest
Real Estate Fund

Rapport annuel
2021/22

Sommaire

Organisation	2
Indices	3
Rapport de la direction du fonds	4
Compte de fortune au 30 juin	12
Compte de résultat du 1^{er} juillet au 30 juin	13
Avances à terme fixe / Hypothèques à taux fixe	14
Autres informations et communications	15
Registre des propriétés	18
Rapport des experts chargés des estimations	24
Rapport succinct de l'organe de révision	26

Des informations et explications générales sur le fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Fund (Swissinvest) se trouvent dans le prospectus avec contrat de fonds intégré. La présente publication et d'autres peuvent être commandées en tout temps et gratuitement auprès de Pensimo Fondsleitung AG, Zurich, téléphone +41 44 518 02 00 ou téléchargées sous forme de fichier PDF via www.pensimo.ch.

Restriction de vente: les parts du présent fonds de placement ne peuvent être ni offertes, ni vendues, ni livrées sur le territoire des USA.

Direction du fonds	Pensimo Fondsleitung AG, Zurich
Conseil d'administration	Andri Mengiardi, Coire, président Othmar Stöckli, Zoug, vice-président Andi Hoppler, Zurich (jusqu'au 1 ^{er} juin 2022) David Naef, Uitikon Waldegg (depuis le 1 ^{er} juin 2022) Roman von Ah, Zurich
Comité de direction	Michel Schneider, Zurich, président du comité de direction Martin Plüss, Wallisellen, membre du comité de direction
Gestionnaire de fonds et de portefeuille	Dominik Schmid, Zurich
Banque dépositaire	Credit Suisse (Schweiz) AG, Zurich
Experts chargés des estimations	Ivan Anton, Wüest Partner AG, Zurich Stefan Meier, Wüest Partner AG, Zurich
Organe de révision	Deloitte AG, Zurich

Délégation de tâches partielles

La gérance des immeubles est déléguée aux sociétés suivantes:

- Regimo Basel AG, Bâle;
- Regimo Bern AG, Berne;
- Régimo Genève SA, Genève;
- Régimo Lausanne SA, Lausanne;
- Regimo St. Gallen AG, Saint-Gall;
- Regimo Zug AG, Zoug;
- Regimo Zurich AG, Zurich.

Ces entreprises se distinguent par leur expérience de longue date dans la gérance d'immeubles. L'exécution exacte des mandats est régie par les contrats entre la direction du fonds et les différentes sociétés de gestion.

Par ailleurs, la direction du fonds a délégué différentes tâches partielles de l'administration du fonds à Pensimo Management AG à Zurich. Il s'agit de tâches dans les domaines Soutien administratif de la gestion de portefeuille, Finances et comptabilité, Fiducie immobilière et Informatique.

La tâche «Compliance» est déléguée à un *compliance officer* indépendant.

Au sein du bureau schochauer ag, avocats à Saint-Gall, M^e Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL.M est désigné comme responsable de mandat et M^e Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, comme suppléant. Cette étude d'avocats se distingue par une longue expérience dans le droit des fonds de placement. L'exécution précise du mandat est régie par un contrat entre la direction du fonds et schochauer ag.

Données de référence, exercice		30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Nombre de parts en circulation		5 285 932	5 285 932	4 845 438
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹⁾	CHF	163.15	154.95	144.18
Prix de rachat par part	CHF	160.00	152.00	141.00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	228.50	214.30	197.00
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	171.70	173.00	149.10
Dernier cours boursier à la date de référence 30.06.	CHF	174.10	213.50	182.40
Agio ²⁾		6,71 %	37,78 %	26,51 %

Compte de fortune

Fortune totale du fonds	CHF	1 249 108 513	1 144 658 674	1 029 964 421
Valeur marchande des immeubles	CHF	1 232 733 000	1 141 385 000	1 026 989 000
Coefficient d'endettement en % de la valeur marchande ^{2) 3)}		20,47 %	18,58 %	22,43 %
Fortune nette du fonds	CHF	862 412 445	819 070 177	698 591 317

Compte de résultat

Loyers	CHF	43 158 327	42 663 741	41 437 233
Résultat net	CHF	24 048 805	23 203 400	22 961 189
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	6 010 417	7 151 838	5 956 351
Quote-part de pertes sur loyer ²⁾		4,21 %	4,12 %	4,09 %

Rendement, performance²⁾

Distribution par part	CHF	4.55	4.55	4.55
Rendement sur distribution		2,61 %	2,13 %	2,49 %
Coefficient de distribution		102,57 %	103,65 %	96,02 %
Rendement sur fonds propres (ROE)		8,33 %	11,06 %	6,19 %
Rendement du capital investi (ROIC)		5,91 %	7,21 %	4,41 %
Rendement des placements		8,45 %	10,83 %	6,43 %
Performance exercice ^{4) 5)}		-16,77 %	22,69 %	4,29 %
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		69,97 %	67,50 %	71,99 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)		0,59 %	0,61 %	0,59 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)		0,63 %	0,63 %	0,66 %

¹⁾ Commissions exclusives.

²⁾ Indices selon information spécialisée d'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016:

- agio: différence positive entre cours boursier et valeur nette d'inventaire en % de la valeur nette d'inventaire;
- coefficient d'endettement: fonds empruntés pour le financement en % de la valeur vénale des immeubles;
- quote-part de pertes sur loyer: pertes sur loyer en % des loyers nets visés;
- rendement sur distribution: dernier montant brut distribué par part en % du cours boursier (à la fin de l'exercice);
- coefficient de distribution: montant total des rendements distribués en % du rendement net, corrigé des provisions pour réparations futures;
- rendement sur fonds propres (ROE): résultat global en % de la fortune nette du fonds au début de la période de référence;
- rendement du capital investi (ROIC): résultat global corrigé plus charge d'intérêts en % de la fortune totale du fonds moyenne;
- rendement des placements: modification de la valeur nette d'inventaire des parts dans l'hypothèse où le montant brut des distributions du rendement et/ou du gain de cours est réinvesti immédiatement et sans déductions dans le fonds à la valeur nette d'inventaire des parts;
- performance: rendement global par part (distribution et gain de cours) en % du cours boursier au début de la période de référence;
- marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT): bénéfice d'exploitation en % des revenus locatifs nets;
- quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (GAV): charges d'exploitation du fonds en % de la fortune totale du fonds moyenne;
- quote-part des charges d'exploitation du fonds TER_{REF} (MV): charges d'exploitation du fonds en % de la valeur marchande moyenne.

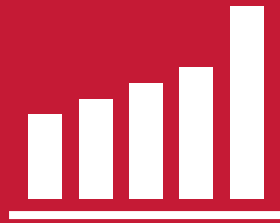
³⁾ Charge maximale permise: l'ensemble des immeubles ne peuvent être grevés en moyenne que jusqu'à concurrence du tiers de la valeur vénale (art. 96 al. 1 OPCC).

⁴⁾ La performance de l'année civile 2021 s'élève à 13,78 %, en 2020 à 12,65 % et en 2019 à 19,09 %.

⁵⁾ La performance historique ne constitue pas un indicateur pour la performance actuelle ou future. Les données relatives à la performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des parts.



Revenu locatif
43,16
millions



Valeur marchande
1,23 milliard



Distribution
CHF 4.55

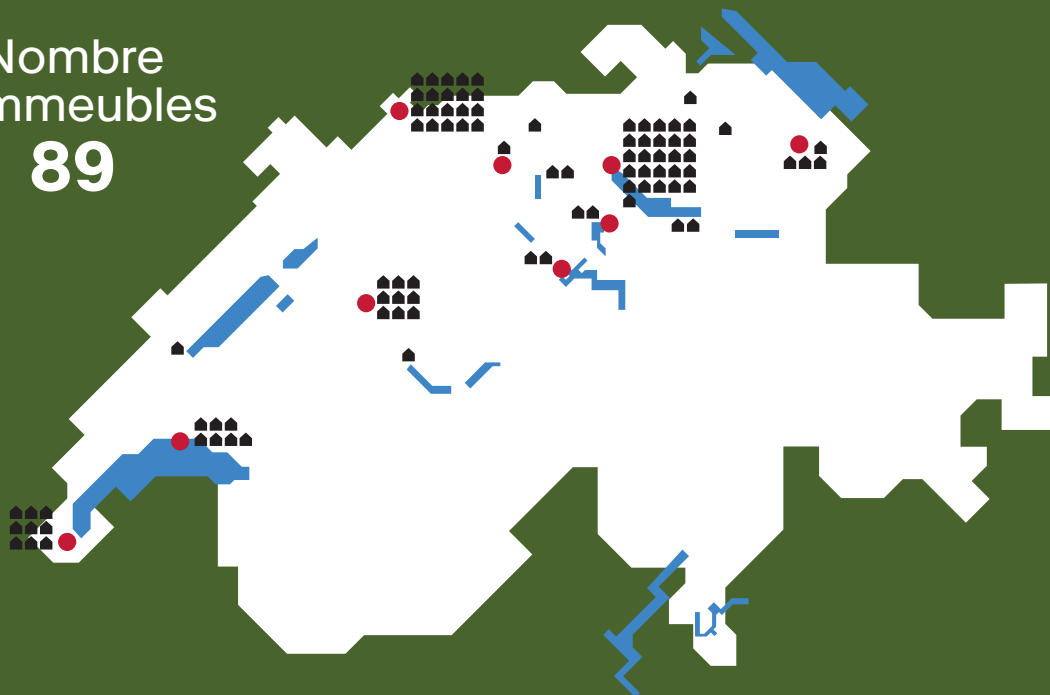


Rendement
des placements
8,45 %



Taux de vacance
4,21 %

Nombre
d'immeubles
89



Évolution du fonds

Activité d'investissement

L'exercice écoulé, un projet de nouvelle construction avec un volume de placement de quelque CHF 44 millions a pu être acquis à Lausanne. Le projet comprend deux immeubles d'habitation selon la norme Minergie, comptant 51 appartements et 38 places de stationnement. Les travaux ont commencé et l'achèvement est prévu pour début 2024. L'exercice écoulé aussi, deux immeubles à Steinmaur (ZH) et Niederwil (AG) ont été aliénés avec succès dans l'esprit d'un remaniement de portefeuille. Les désinvestissements ont un effet positif sur la qualité du portefeuille et ont permis de réaliser un gain en capital de CHF 2,4 millions.

Au cours de l'exercice, quelques nouveaux projets de rénovation ont encore pu être achevés. En outre, le permis de construire pour la démolition-reconstruction partielle de l'Obstgartensstrasse 12 et 14 à Kloten a été octroyé. Les travaux de construction ont déjà commencé et d'ici à fin 2023, 25 appartements pour petits ménages et familles verront le jour. Pour le projet de nouvelle construction sur l'immeuble Ruhestasse 1, Manessestrasse 204, une nouvelle étape a été franchie avec la demande de permis de construire. Au total, des investissements de CHF 13,6 millions ont été réalisés dans les immeubles du portefeuille.

Durabilité

Nos principes de durabilité sont ancrés dans la charte de responsabilité d'entreprise (Corporate Responsibility Policy) du groupe Pensimo. Celui-ci publie en automne 2022 le premier rapport sur sa pratique de durabilité. Celui-ci contient également des valeurs de référence et des projets en relation avec Swissinvest Real Estate Fund.

Nos efforts en matière de durabilité se concentrent toujours sur la décarbonisation du portefeuille. C'est pourquoi depuis 2017, les valeurs effectives de consommation de tous les bâtiments du groupe Pensimo sont systématiquement saisies et évaluées. Les valeurs actuelles du portefeuille de Swissinvest montrent l'image suivante:

- consommation d'énergie fossile: 127,3 kWh/m² de surface de référence énergétique;
- émissions de CO²-: 22,9 kg/m² de surface de référence énergétique;
- part production thermique avec énergie renouvelable: 11 %.

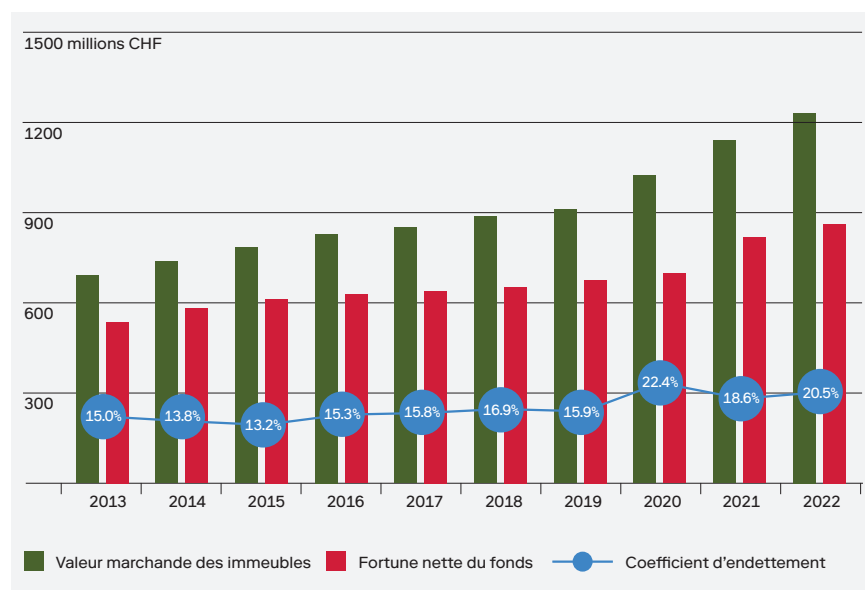
Pour trois autres immeubles du portefeuille, dans le cadre du plan d'assainissement, une production thermique alternative aux chaudières à gaz et à mazout a pu être évaluée et prise en compte dans les frais d'assainissement.

Compte de fortune

Valeurs marchandes et fortune nette du fonds

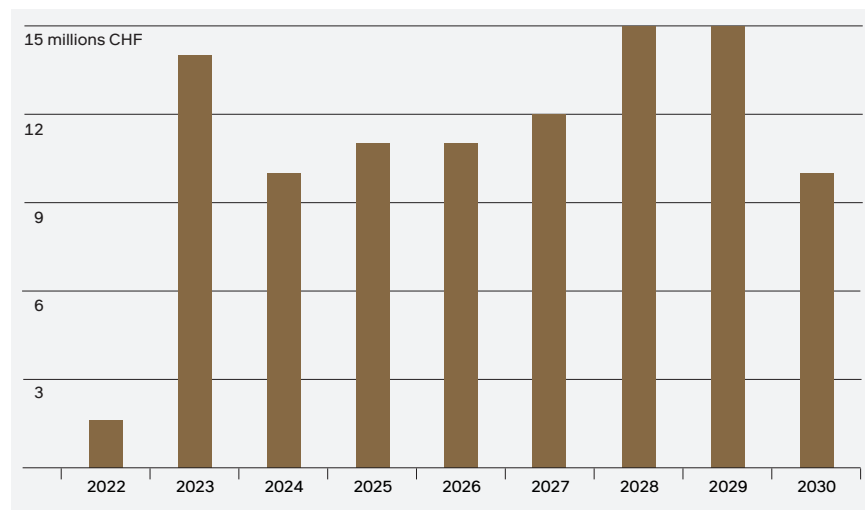
La somme des valeurs marchandes du portefeuille a augmenté de 8,0 % dans la période du 1^{er} juillet 2021 (CHF 1 141 385 000) au 30 juin 2022 (CHF 1 232 733 000). L'accroissement résulte des acquisitions, de l'activité de rénovation et des effets de réévaluation positifs. Le taux d'escompte réel moyen pondéré par le marché s'élève à 2,61 % (année précédente: 2,82 %). Les taux d'escompte fixés individuellement par immeuble se situent entre 2,1 % et 3,1 % (année précédente: 2,3% et 3,3%).

La valeur d'inventaire d'une part s'est accrue durant la période de référence à raison de 5,3 %, de CHF 154.95 à CHF 163.15. Cela correspond à une fortune nette du fonds de CHF 862 412 445.



Coefficient d'endettement

À la fin de l'exercice, l'endettement hypothécaire s'élevait à CHF 252 400 000, ce qui correspond à un coefficient d'endettement de 20,47 %. Tout juste deux tiers des fonds étrangers se composent d'avances à terme fixe (CHF 152,8 millions ou 61 %). Le reste est composé d'hypothèques à taux fixe (CHF 99,6 millions ou 39 %), dont les échéances se décomposent comme suit:



Les charges d'intérêts hypothécaires s'élevaient à environ CHF 1,3 million. Le taux d'intérêt moyen a pu être baissé légèrement avec effet au 30 juin 2022 à 0,53 % (année précédente: 0,55 %) et la durée résiduelle pondérée moyenne est d'environ un an et neuf mois.

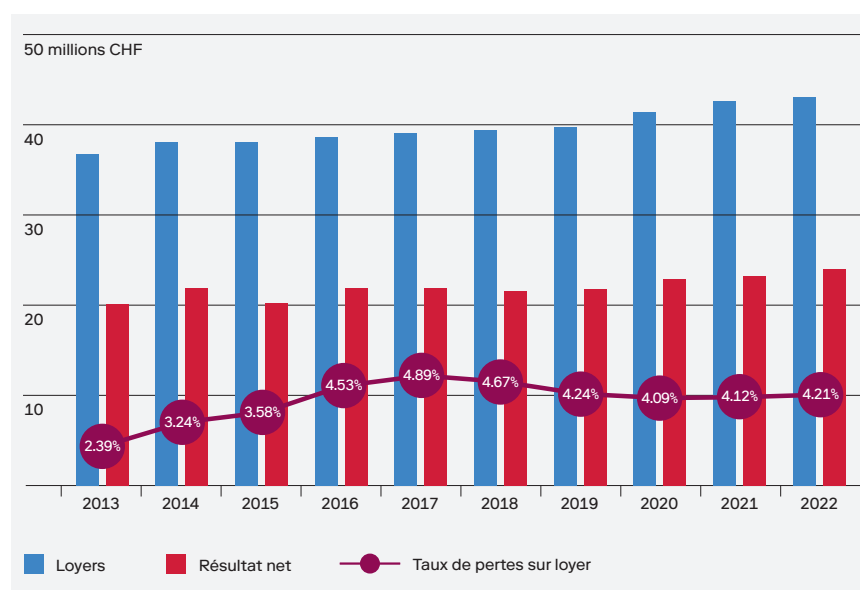
Compte de résultat

Produits

Dans l'exercice clôturé 2021/22, le rendement global s'élevait à CHF 43 907 537. Les revenus locatifs ont pu être augmentés de quelque CHF 0,5 million, à CHF 43 158 327. Cet accroissement est dû principalement aux acquisitions de l'année précédente et aux projets de rénovation achevés. En comparaison avec l'année dernière, le rendement net a grimpé de 3,6 % et s'élève à CHF 24 048 805, un prélèvement de CHF 600 000 ayant été effectué sur les provisions pour réparations futures. Le rendement brut (revenus locatifs visés / valeurs marchandes des immeubles du portefeuille) s'élève à 3,69 % (année précédente: 3,88 %).

Avec 4,21 %, le quote-part de pertes sur loyer dépasse légèrement celui de l'année précédente (4,12 %).

Cela est dû principalement à des vacances accrues par des projets de rénovation.



Charges

CHF 6 010 417, à savoir 13,9 % des revenus locatifs, ont été utilisés l'exercice écoulé pour l'entretien et les réparations ordinaires ainsi que l'entretien extraordinaire.

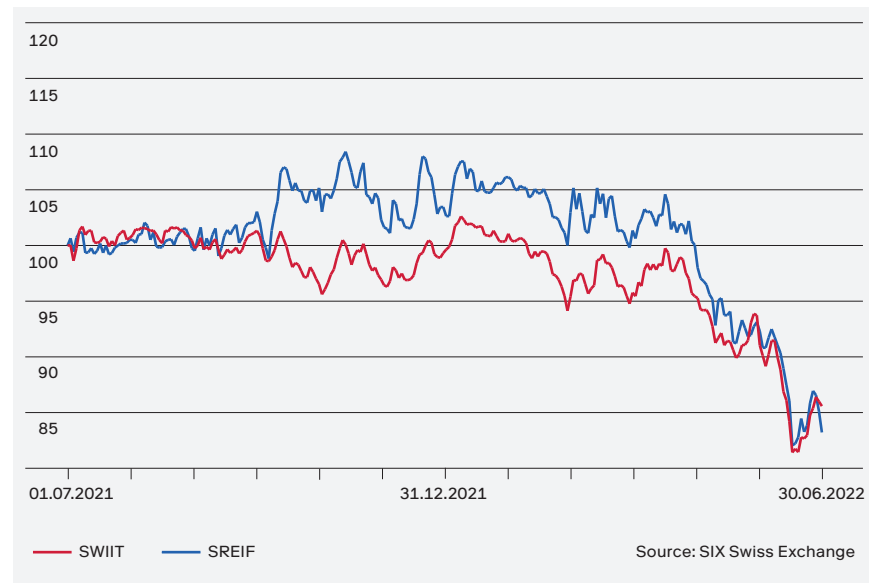
Résultat et distribution

Le résultat global s'élève à CHF 68 211 758, alors que le compte de provisions demeure inchangé à CHF 15 570 000. La distribution s'élève toujours à CHF 4.55 (brut, par part). Avec l'achèvement des projets de rénovations et de nouvelles constructions ces prochaines années, le coefficient de distribution retombera au-dessous de 100 %.

Performance

Cours boursier

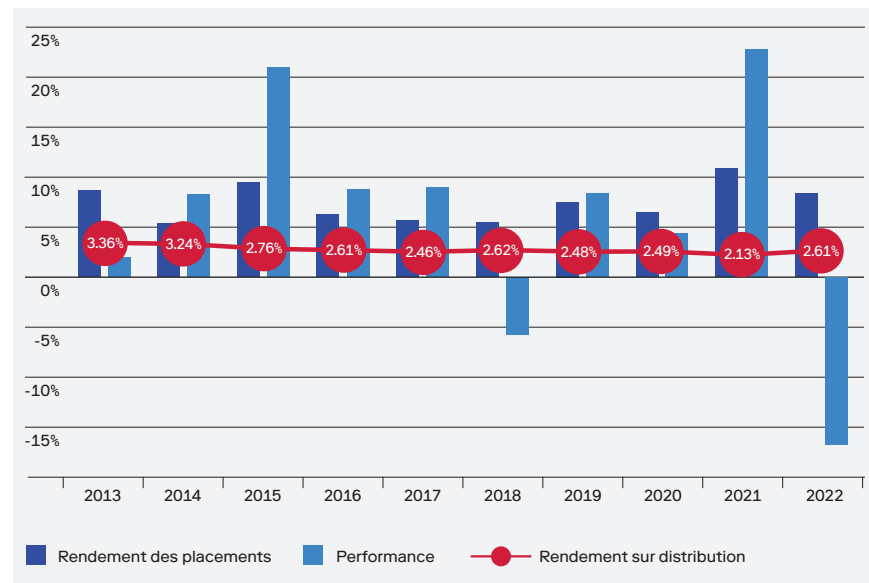
La performance de Swissinvest s'élève pour l'exercice 2021/22 à -16,77 %. Elle est ainsi d'environ 2,4 % inférieure à l'indice des fonds immobiliers SWIIT (Total Return Index) pour la même période (-14,4 %). La performance de l'année civile s'élevait à 3,78 % au bas mot (SWIIT: 7,32 %).



Indices de rendement

Le rendement des placements au 30 juin 2022 s'élève à 8,45 % au bas mot (année précédente: 10,83 %).

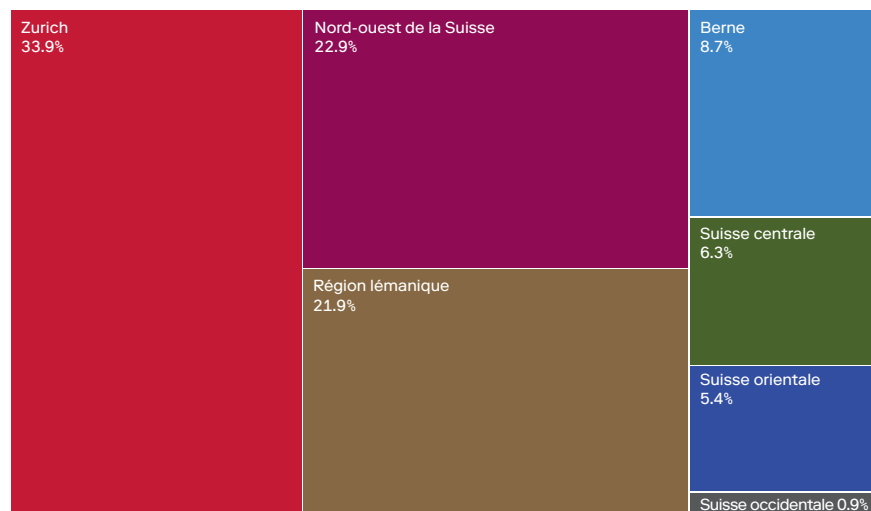
Le rendement sur distribution s'élève à 2,61 % (année précédente: 2,13 %).



Informations sur le portefeuille

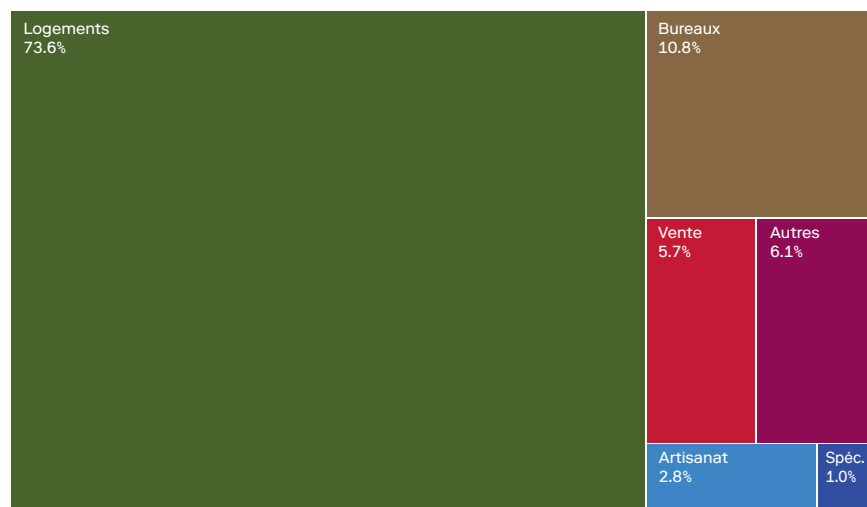
Allocation géographique

L'allocation du portefeuille est concentrée sur les zones de marché Zurich avec 33,9 % (année précédente: 34,4 %), nord-ouest de la Suisse avec 22,9 % (année précédente: 24,0 %) et région lémanique avec 21,9 % (année précédente: 19,8 %). 83,9 % des immeubles se trouvent dans les grandes villes ou les communes de leurs agglomérations. 9,8 % sont situés dans des villes moyennes ou les communes de leurs agglomérations. Les 6,3 % restants se trouvent dans des petites villes.



Structure du revenu

73,6 % (année précédente: 73,9 %) des revenus locatifs proviennent de logements, 10,8 % (année précédente: 10,6 %) de bureaux et 5,7 % (année précédente: 5,5 %) de surfaces de vente. Le reste correspond aux utilisations industrielles et autres (base: revenus locatifs dus au 30 juin 2022).

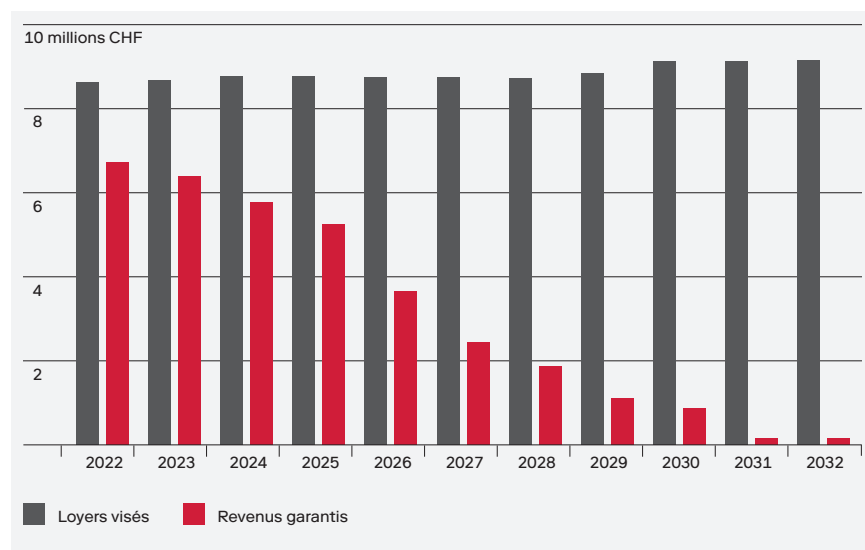


Immeubles vacants

À la date de référence du 30 juin 2022, le taux de vacance s'élève à 3,4 %. 48,7 % de celui-ci consiste en habitations et 22,5 % en surfaces de bureaux non louées. Les places de stationnement inoccupées représentent 16,8 % des vacances. Le reste correspond aux surfaces de vente ainsi qu'aux utilisations industrielles et autres.

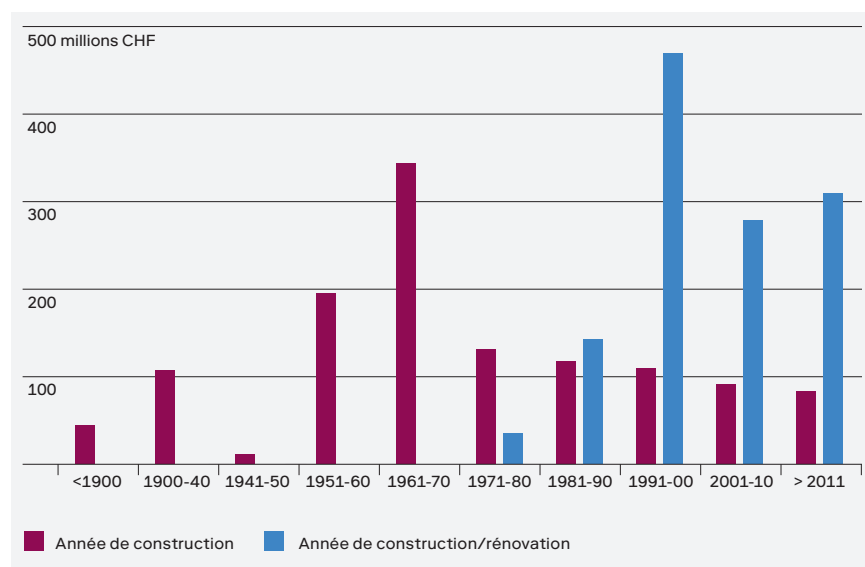
Répartition des revenus locatifs garantis d'immeubles commerciaux

Les revenus locatifs garantis pour les surfaces industrielles, de vente et de bureaux sont répartis selon le graphique ci-dessous. La durée contractuelle pondérée moyenne s'élève pour les surfaces de vente à 5,0 ans et pour les bureaux à 2,8 ans.



Structure des objets

Afin d'augmenter durablement la substance disponible et la productivité, le portefeuille de Swissinvest est assaini et renouvelé en permanence. Aujourd'hui, 97,1 % du stock (base: valeurs marchandes des immeubles) a une année économique de construction postérieure à 1981.

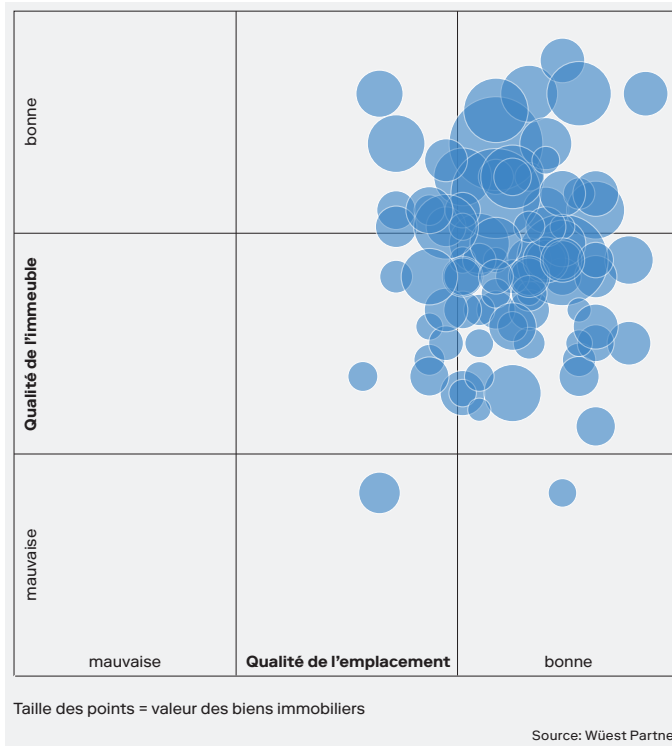


Certificat énergétique cantonal des bâtiments (CECB)

Sur les 88 immeubles du portefeuille, 87, totalisant une valeur marchande de CHF 1,1 milliard au 30 juin 2022, disposent d'un CECB. Trente-cinq de ceux-ci, respectivement 52,2 % des valeurs marchandes, disposent concernant l'énergie globale d'une classification CECB de C ou mieux (échelle de A = meilleure catégorie à G = pire catégorie). En ce qui concerne l'enveloppe du bâtiment, ce sont 21 immeubles, respectivement 32,1 % des valeurs marchandes, qui disposent d'une classification de C ou meilleure.

Qualité du portefeuille

La moyenne pondérée par Wüest Partner pour l'évaluation des macro-situations des différents immeubles s'élève, sur une échelle de 1 à 5 (1 = pire note, 5 = meilleure note), à 4,6 points pour l'ensemble du portefeuille (année précédente: 4,6 points). Vingt-quatre immeubles (resp. 36,5 % des valeurs marchandes) se trouvent dans le quadrant supérieur à droite (année précédente: 32,5 %). Le coefficient de qualité du portefeuille global, composé des dimensions macro-situation et micro-situation ainsi qu'état, standard et utilité des objets, donne au 30 juin 2022 3,8 points au bas mot (année précédente: 3,8 points).



	2022 Valeur marchande CHF	2021 Valeur marchande CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	784 279.59	624 211.56
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	854 228 000.00	807 213 000.00
Immeubles à usage commercial	219 069 000.00	209 603 000.00
Immeubles à usage mixte	130 423 000.00	124 569 000.00
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	29 013 000.00	0.00
Total immeubles	1 232 733 000.00	1 141 385 000.00
Autres actifs	15 591 233.37	2 649 462.28
Fortune totale du fonds	1 249 108 512.96	1 144 658 673.84
Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	154 400 000.00	122 500 000.00
Autres engagements à court terme	3 328 306.87	2 323 083.76
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	98 000 000.00	89 600 000.00
Autres engagements à long terme	6 941 761.56	5 693 413.31
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	986 438 444.53	924 542 176.77
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	124 026 000.00	105 472 000.00
Fortune nette du fonds	862 412 444.53	819 070 176.77
Nombre de parts en circulation	2022	2021
État au 1 ^{er} juillet	5 285 932	4 845 438
Dépenses	0	440 494
Rachats	0	0
État au 30 juin	5 285 932	5 285 932
Valeur d'inventaire par part avant distribution	163.15	154.95
Distribution	4.55	4.55
Valeur d'inventaire par part après distribution	158.60	150.40
Informations sur le bilan et les parts résiliées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	5 755 576.25	5 974 076.25
Montant du compte de provisions pour réparations futures	15 570 500.00	16 170 500.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0.00	0.00
Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucune	aucune
Modification de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable	819 070 176.77	698 591 316.69
Versements de dividendes	-24 050 990.60	-22 046 742.90
Solde des mouvements de parts hormis le rachat des produits courants lors de l'émission et du versement des produits courants lors du rachat de parts	0.00	65 526 301.33
Résultat total	68 211 758.36	77 292 725.40
Modification du compte d'amortissement et de provisions	-818 500.00	-293 423.75
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	862 412 444.53	819 070 176.77

Comparaison pluriannuelle	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Fortune nette du fonds	862 412 444.53	819 070 176.77	698 591 316.69	678 148 427.37
Valeur d'inventaire par part (avant distribution)	163.15	154.95	144.18	139.96

	2021/2022 CHF	2020/2021 CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	0.00
Loyers (rendements bruts réalisés)	43 158 326.61	42 663 740.52
Intérêts intercalaires activés	1 399.61	27 925.05
Autres produits	747 811.03	1 290 962.90
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	669 550.88
Total revenus déduction faite de	43 907 537.25	44 652 179.35
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-1 277 530.25	-1 392 247.20
Autres intérêts passifs	-8 734.96	-18 955.60
Entretien ordinaire et réparations	-4 798 944.61	-4 831 998.59
Entretien extraordinaire	-1 211 472.32	-2 319 838.93
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-1 341 519.04	-1 539 485.46
Charges administratives	-479 599.41	-698 739.22
Impôts et redevances:		
Impôts fonciers	-494 420.60	-529 657.20
Impôts sur le bénéfice et le capital	-3 882 583.05	-3 527 969.99
Frais d'estimation et d'audit	-173 511.49	-237 581.70
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	0.00	0.00
Prélèvement	600 000.00	0.00
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-4 578 634.68	-4 119 857.52
à la banque dépositaire	-400 630.55	-360 487.55
aux gestionnaires de biens immobiliers	-1 668 185.80	-1 637 151.35
Autres charges	-142 965.53	-234 809.45
Participation des porteurs de parts aux revenus nets courus	0.00	0.00
Total charges	-19 858 732.29	-21 448 779.76
Résultat net	24 048 804.96	23 203 399.59
Gains et pertes en capitaux réalisés	2 384 740.40	8 118 308.20
Résultat réalisé	26 433 545.36	31 321 707.79
Gains et pertes en capitaux non réalisés	60 332 213.00	61 206 017.61
Modification impôts de liquidation	-18 554 000.00	-15 235 000.00
Résultat total	68 211 758.36	77 292 725.40
Utilisation du résultat		
Résultat net de l'exercice comptable	24 048 804.96	23 203 399.59
Report de l'exercice précédent	329 013.45	1 176 604.46
Résultat disponible pour la distribution	24 377 818.41	24 380 004.05
Résultat prévu pour la distribution aux investisseurs	24 050 990.60	24 050 990.60
Report sur le nouvel exercice	326 827.81	329 013.45

Terme	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.06.2021 ¹⁾	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 30.06.2022
30.06.2021-28.04.2022	1,98 %	8 000 000		8 000 000	0
15.06.2022-15.07.2022	0,35 %	20 600 000	19 200 000	13 200 000	26 600 000
30.06.2022-29.07.2022	0,35 %	86 900 000	39 800 000	7 500 000	119 200 000
30.06.2022-30.09.2022	0,35 %	7 000 000			7 000 000
01.11.2015-31.10.2022	1,35 %	1 600 000			1 600 000
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		124 100 000	59 000 000	28 700 000	154 400 000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance d'un à cinq ans					
31.08.2015-31.08.2023	1,45 %	8 000 000			8 000 000
15.06.2018-31.08.2023	0,85 %	6 000 000			6 000 000
30.04.2020-30.04.2024	0,42 %	5 000 000			5 000 000
30.09.2019-30.09.2024	0,65 %	5 000 000			5 000 000
31.01.2019-31.01.2025	0,50 %	11 000 000			11 000 000
31.01.2019-02.02.2026	0,55 %	11 000 000			11 000 000
31.01.2019-01.02.2027	0,60 %	12 000 000			12 000 000
		58 000 000	0	0	58 000 000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance de plus de cinq ans					
30.04.2020-02.05.2028	0,59 %	15 000 000			15 000 000
15.06.2021-15.06.2029	0,58 %	15 000 000			15 000 000
28.04.2022-30.04.2030	1,89 %	0	10 000 000		10 000 000
		30 000 000	10 000 000	0	40 000 000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		88 000 000	10 000 000	0	98 000 000

Total hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		212 100 000	69 000 000	28 700 000	252 400 000
---	--	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

¹⁾ Les crédits dont le terme commence après le 30.06.2021 sont réputés avances à terme fixe qui ont été roulées.

Distribution

La distribution s'élève à CHF 4.55 (brut, par part) et les parts seront négociées ex-dividende le jeudi 27 octobre 2022. Le lundi 31 octobre 2022, le coupon n° 22 sera versé:

CHF 4.55 brut
 CHF 1.60 35 % impôt anticipé
 CHF 2.95 net par part

Les détenteurs de parts domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement total ou partiel de l'impôt anticipé fédéral dans le cadre d'une éventuelle convention de double imposition conclue entre la Suisse et leur pays de domicile.

Banque dépositaire, agent payeur

Credit Suisse (Schweiz) AG, Zurich

Obligations

En relation avec les activités d'investissement, il existait à la date du bilan des décisions du conseil d'administration sur des obligations futures à hauteur de CHF 37,8 millions.

Principaux locataires

À la date de référence du 30 juin 2022, aucun locataire n'a généré plus de 5 % de l'ensemble des revenus locatifs du fonds immobilier (Coop: 4,0 %).

Transactions avec des proches

La direction du fonds confirme qu'aucune transaction n'a été réalisée avec des proches.

Rémunérations

Les rémunérations mentionnées aux §§ 18 et 19 du contrat du fonds sont des taux maximums. Au cours de l'exercice 2021/22, les rémunérations suivantes ont été versées:

Direction du fonds:	Effectif	Maximum
Direction du fonds de placement et des sociétés immobilières ¹⁾	0,40 %	0,70 %
Commission d'émission sur la valeur d'inventaire des nouvelles parts émises	-	3,00 %
Achat de terrains	0,50 %	2,00 %
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	2,23 %	3,00 %
Vente de terrains	1,63 %	2,00 %
Banque dépositaire		
Commission de la banque dépositaire ¹⁾	0,25 %	0,50 %
Dépôt des titres et des cédules hypothécaires non gagés et trafic des paiements ¹⁾	0,10 %	0,50 %
Sociétés de gestion		
Indemnité pour la gérance des différents immeubles ²⁾	3,70 %	5,00 %

¹⁾ de la fortune totale du fonds

²⁾ des revenus locatifs annuels bruts

Sociétés immobilières	<p>Le capital-actions des trois sociétés immobilières suivantes appartient à 100 % au fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Fund:</p> <ul style="list-style-type: none">– Bellerive-Immobilien AG, Zurich;– Lindoro AG, Zurich;– Swissinvest Immobilien AG, Zurich.
Calcul de la valeur nette d'inventaire	<p>La valeur d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, déduction faite des éventuels engagements et des impôts latents probablement dus lors de la liquidation de la fortune du fonds, divisée par le nombre de parts se trouvant en circulation.</p>
Principes d'évaluation	<p>Selon les art. 64 et 88 al. 2 LPCC, les art. 92 et 93 OPCC et les directives de la SFAMA concernant les fonds immobiliers, les immeubles du fonds sont estimés régulièrement par des experts indépendants accrédités auprès de l'autorité de surveillance, sur la base d'une méthode dynamique de la valeur de rendement. Lors de l'acquisition ou de l'aliénation d'immeubles ainsi qu'à la clôture de chaque exercice comptable (30 juin), la valeur marchande des immeubles dans la fortune du fonds doit être examinée par les experts chargés des estimations. Ceux-ci évaluent les immeubles selon le principe d'une «fair value», c'est-à-dire que la valeur marchande calculée est définie comme le prix de vente qui pourrait en être obtenu selon toute probabilité dans des conditions équitables au moment de l'évaluation sur le marché libre entre des parties bien informées. Dans certains cas, notamment lors de l'achat et de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont utilisées le mieux possible dans l'intérêt du fonds. Cela peut entraîner des écarts par rapport aux évaluations.</p>
Méthode d'évaluation	<p>Les immeubles sont évalués selon la méthode DCF (<i>discounted cash flow</i>). Le rapport des experts chargés des estimations contient des détails y relatifs. Les autres actifs sont portés au bilan à leur valeur nominale, respectivement à leur prix coûtant.</p>
Émission	<p>Au cours de l'exercice 2021/22, aucune nouvelle part n'a été émise.</p>
Conseil d'administration	<p>M. Andi Hoppler s'est démis de ses fonctions de membre du conseil d'administration de Pensimo Fondsleitung AG. À l'assemblée générale du 1^{er} juin 2022, David Naef a été élu comme nouveau membre.</p>

Inventaire des immeubles au 30 juin 2022¹⁾

Immeubles d'habitation (constructions achevées)

		Surface du terrain en m ²	Appartements de 1 et 1½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 3 et 3½ pièces	Appartements de 4 et 4½ pièces	Appartements de 5 pièces et plus
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4 691	15	18	8		
Aesch	Austr. 2	1 658				10	
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2 518	24		12	12	
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3 961			18	8	1
Allschwil	Grabening 24-30	2 646			8		8
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1 877	24		21	3	
Bâle	Gustav Wenk-Str. 19-23				25	5	
		Droit desuperficie					
Bâle	Habsburgerstr. 26	282		4	5		
Bâle	Bläsiring 150-160, Efringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5 394	11	12	48	6	11
Bâle	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1	
Bâle	Türkheimerstr. 10	274		4	11		
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1 683			6	6	
Berne	Burgernzielweg 14, 16	1 441			10	10	
Berne	Buristr. 11-19	5 957		4	4	16	
Berne	Egelbergstr. 33/35	2 525	6	2	7	1	2
Birmensdorf	Breiteststr. 19-23	4 308		12	12	3	
Bremgarten	Im Weingarten 1	3 491		8	16	8	
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3 133		5	10	11	
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6 609		6	18	18	6
Bülach	Berglistr. 9/11	1 470			14		
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5 051				18	3
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1 489			15		
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3 361		22	44		
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1 282		6	7	3	
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15	
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2 208			1	3	15
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1	
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4 500		17	11	8	
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10 433		10	19	20	
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2 291		10	10	10	
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2 004		2	4	5	
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2 568		1	1	10	
Kriens	Obernauerstr. 39a	1 317	5	5	5	5	
Laufen	Naustr. 47	1 802		10	10	5	
Lausanne	Av. Édouard-Dapples 5/5B	1 624	9	21	7	7	5
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3 000			5	27	
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3
Liebefeld	Hessstr. 43	1 192	43	3	1		
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8		
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2 854		7	8	7	
Lucerne	Würzenbachmatte 33	2 042	5	8	5	3	
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2 097	3		10	8	

¹⁾ Tous les immeubles sont évalués conformément à l'art. 84, al. 2, let. c OPC-FINMA (modèle d'évaluation).

²⁾ Selon information spécialisée d'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016: quote-part de pertes sur loyer (= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets dus

Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif visé CHF	Quote-part de perte sur loyer en CHF ⁽²⁾	Quote-part de perte sur loyer en % ⁽²⁾	Rendement brut CHF / loyers
29	1		4 671 500	7 709 156	14 670 000	521 911	9 641	1,85 %	512 270
14	1	35	2 528 600	3 031 000	4 574 000	164 112	0	0,00 %	164 112
11	1		4 112 800	7 010 000	10 040 000	424 448	35 680	8,41 %	388 768
39			6 020 000	7 996 000	12 430 000	528 302	35 306	6,68 %	492 996
16			3 567 600	4 730 000	7 081 000	320 383	24 225	7,56 %	296 158
18			3 312 400	6 184 000	9 171 000	395 396	7 255	1,83 %	388 141
			5 518 000	7 603 000	8 683 000	434 216	17 115	3,94 %	417 101
		25	1 455 600	2 360 000	4 408 000	157 364	22 285	14,16 %	135 079
104	8	1 618	43 823 100	31 473 000	63 250 000	2 112 251	33 150	1,57 %	2 079 101
		226	4 742 400	7 175 000	11 370 000	442 458	24 375	5,51 %	418 084
		134	4 746 733	3 742 000	8 274 000	283 908	0	0,00 %	283 908
11	1		2 962 700	3 100 000	6 481 000	217 320	1 460	0,67 %	215 860
13		128	5 396 500	5 526 800	10 070 000	388 815	7 410	1,91 %	381 405
33	15	767	14 363 200	14 160 700	19 480 000	730 877	4 014	0,55 %	726 863
41	2	511	13 278 329	11 000 000	14 110 000	475 911	68 480	14,39 %	407 430
45	10		7 598 200	8 191 020	11 890 000	510 779	23 836	4,67 %	486 943
42	1		9 634 417	7 564 000	10 590 000	489 078	37 853	7,74 %	451 225
35	3		12 348 000	9 225 510	15 980 000	592 919	22 744	3,84 %	570 175
64		184	19 300 000	16 402 000	23 890 000	1 035 695	32 159	3,11 %	1 003 536
12			2 620 800	2 410 010	5 426 000	208 817	9 465	4,53 %	199 351
49	15	260	11 678 700	10 049 840	13 950 000	569 039	10 100	1,77 %	558 939
15			2 493 100	3 442 000	6 286 000	258 235	5 705	2,21 %	252 530
43			14 644 000	14 381 910	30 060 000	1 040 938	4 305	0,41 %	1 036 633
6		67	2 554 500	3 004 000	5 299 000	205 776	1 585	0,77 %	204 191
16			8 995 800	6 157 000	15 010 000	575 890	26 940	4,68 %	548 950
			13 633 000	6 290 000	13 780 000	351 599	3 375	0,96 %	348 224
20		294	22 130 400	20 208 000	29 830 000	1 115 710	21 750	1,95 %	1 093 960
			10 491 600	4 817 000	11 140 000	327 554	30 540	9,32 %	297 014
44			9 645 400	9 205 300	12 350 000	525 286	16 947	3,23 %	508 339
63	6	12	21 506 207	14 575 872	25 850 000	948 764	24 530	2,59 %	924 234
18			5 909 800	6 525 000	14 560 000	473 563	4 045	0,85 %	469 518
15	8	261	4 928 500	5 060 000	8 870 000	316 253	1 870	0,59 %	314 383
			7 038 900	6 400 020	15 210 000	265 738	0	0,00 %	265 738
6			3 155 000	3 286 000	6 323 000	233 307	5 720	2,45 %	227 587
15			2 817 100	4 012 000	7 748 000	311 789	2 615	0,84 %	309 174
9			10 487 400	11 879 420	24 100 000	835 882	18 560	2,22 %	817 322
32			13 595 700	11 225 710	23 960 000	1 020 840	640	0,06 %	1 020 200
34		30	7 636 500	8 196 000	15 160 000	541 171	9 701	1,79 %	531 471
22		18	5 717 100	6 190 000	11 220 000	379 323	0	0,00 %	379 323
14	1	260	9 703 000	5 600 000	11 540 000	394 177	2 176	0,55 %	392 002
			4 683 200	2 890 000	5 124 000	185 371	8 839	4,77 %	176 532
38	7		9 150 378	4 852 000	10 800 000	385 910	103 100	26,72 %	282 810
7		148	3 593 900	4 310 000	8 662 000	316 389	27 860	8,81 %	288 529
6			2 896 700	4 292 000	5 967 000	286 766	17 920	6,25 %	268 846

		Surface du terrain en m ²	Appartements de 1 et 1½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 3 et 3½ pièces	Appartements de 4 et 4½ pièces	Appartements de 5 pièces et plus
Immeubles d'habitation (constructions achevées)							
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4 889			6	6	10
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1 773		8	14		
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2 350		4		14	
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1 268	2		6	4	
Reinach	Neueneichweg 35/37	1 840			9	5	
Saint-Gall	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2 650		9	12	6	
Saint-Gall	Iddastr. 58/60	1 355			6	6	
Saint-Gall	Zilstr. 20/20a/22/26	6 310		9	27	15	6
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3 413	4	4	16	8	8
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2 939	5	6	27	4	
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2 204		6	20	4	
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2 277			2	16	
Wil	Rainstr. 20/22	2 870	4	12	8	4	
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1 870		3	5	6	6
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4	
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3 157		8	19	12	
Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21/23	2 561		5	20	5	
Zurich	Bristenstr. 27	877		1	15	2	
Zurich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3	
Zurich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298	6	10			
Zurich	Ruhestr. 5/7	326		10			
Zurich	Überlandstr. 339/341	3 106			16	8	
Total	Immeubles d'habitation	158 124	181	343	703	440	94
	dont en droit de superficie				25	5	

Immeubles à usage commercial (constructions achevées)

Bâle	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2
Bâle	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1	
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1
Plan-les-Ouates	Rte de Saint-Julien 114	859			1	2	1
Renens	Av. de la Poste 1-11	2 836	11			9	
Thoune	Marktgasse 18	464			1		
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1 306			1	1	
Zurich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1	
Zurich	Seefeldstr. 224	575					
Zurich	Stauffacherstr. 45	1 160			1		
Zurich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6 517		8	6	11	2
Zurich	Weinbergstr. 72	521		2	1		
Total immeubles à usage commercial		15 238	15	10	13	26	6

²⁾ Selon information spécialisée d'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016: quote-part de pertes sur loyer (= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets dus

Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif visé CHF	Quote-part de perte sur loyer en CHF ²⁾	Quote-part de perte sur loyer en % ²⁾	Rendement brut CHF/loyers
26	5		11 269 400	6 907 000	15 860 000	498 529	26 770	5,37 %	471 759
13		255	3 201 000	5 503 000	9 047 000	351 522	18 313	5,21 %	333 210
21			6 798 700	5 121 698	10 090 000	395 512	28 263	7,15 %	367 249
10			2 162 000	2 812 000	5 310 000	206 200	17 540	8,51 %	188 660
13	1	45	2 791 000	4 128 000	6 743 000	248 766	4 680	1,88 %	244 086
12	1	107	4 263 900	6 139 400	6 892 000	326 662	8 470	2,59 %	318 192
9		26	3 102 400	2 489 700	3 865 000	173 173	6 072	3,51 %	167 101
55	4	249	14 211 000	15 959 200	22 880 000	867 463	9 850	1,14 %	857 613
33	1		6 683 000	8 899 968	13 650 000	558 588	4 209	0,75 %	554 379
24	2		6 835 300	8 610 040	19 480 000	635 446	7 709	1,21 %	627 737
16	4		7 219 400	7 820 000	10 810 000	392 343	6 941	1,77 %	385 402
21	2		8 250 800	4 540 682	13 240 000	442 152	1 165	0,26 %	440 987
32			4 821 002	4 935 000	6 448 000	341 990	17 172	5,02 %	324 818
30	6		10 039 500	7 629 000	12 870 000	500 536	4 125	0,82 %	496 412
16			2 533 900	3 649 950	7 289 000	239 364	2 040	0,85 %	237 324
66	1	496	19 350 000	13 382 000	23 310 000	892 667	37 178	4,16 %	855 488
20			5 866 100	7 535 930	11 000 000	459 970	13 689	2,98 %	446 281
14			7 320 500	4 824 970	15 290 000	422 005	2 225	0,53 %	419 780
7			5 523 100	3 820 000	10 110 000	293 454	5 070	1,73 %	288 384
		39	3 861 000	2 357 472	5 881 000	191 546	6 150	3,21 %	185 396
			2 874 500	2 305 000	7 036 000	200 028	0	0,00 %	200 028
30		108	3 355 300	5 230 000	12 460 000	377 964	4 578	1,21 %	373 387
1 467	107	6 302	523 419 565	478 042 278	854 228 000	31 316 105	997 482	3,19 %	30 318 624
			5 518 000	7 603 000	8 683 000	434 216	17 115	3,94 %	417 101
		449	4 046 200	5 275 000	4 302 000	191 113	21 600	11,30 %	169 513
		1 033	3 900 500	5 034 000	4 225 000	251 637	64 142	25,49 %	187 495
		1 541	9 048 500	8 550 000	16 900 000	754 318	37 449	4,96 %	716 869
14		605	5 325 200	5 348 000	5 513 000	267 070	3 050	1,14 %	264 020
99	7	2 613	13 402 300	28 727 250	16 230 000	948 127	61 356	6,47 %	886 771
	2	1 411	6 210 000	8 200 000	9 030 000	420 890	0	0,00 %	420 890
12		968	3 593 800	6 234 950	5 026 000	251 832	167	0,07 %	251 665
3		556	9 217 200	5 900 000	14 380 000	425 184	13 550	3,19 %	411 634
5	1	2 126	5 018 090	7 950 000	15 680 000	629 995	49 824	7,91 %	580 172
28		4 384	51 827 800	21 449 980	59 900 000	1 373 246	65 426	4,76 %	1 307 821
124	1	6 215	45 048 692	38 759 950	58 120 000	2 173 049	213 768	9,84 %	1 959 281
1		558	8 366 000	3 650 000	9 763 000	253 312	175 633	69,33 %	77 679
286	11	22 458	165 004 282	145 079 130	219 069 000	7 939 773	705 964	8,89 %	7 233 808

		Surface du terrain en m ²	Appartements de 1 et 1½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 3 et 3½ pièces	Appartements de 4 et 4½ pièces	Appartements de 5 pièces et plus
Immeubles à usage mixte (constructions achevées)							
Berne	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2 492	4	1	4	5	
Berne	Rehhagstr. 2	781		6	3	3	
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4 234	10	16	19	9	
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16		
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1
Liebfeld	Schwarzenburgstr. 142-146 propriété par étages	2 988			5	1	5
MuttENZ	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3 419			3	3	5
SiebnEN	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4 946		2	12	10	
Zoug	Poststr. 13	255	2	4	3		
Zurich	Bederstr. 105a	542		2	3		
Total immeubles à usage mixte		20 691	16	35	68	41	11

Terrains à bâtir, immeubles en construction

Lausanne	Rte du Pavement 79	2 129					
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		2 129					

Total liste des immeubles

Constructions achevées	Immeubles d'habitation	158 124	181	343	703	440	94
	Immeubles à usage commercial	15 238	15	10	13	26	6
	Immeubles à usage mixte	20 691	16	35	68	41	11
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		2 129					
Total immeubles achevés / en construction / terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir)		196 182	212	388	784	507	111

²⁾ Selon information spécialisée d'Asset Management Association Switzerland du 13.09.2016: quote-part de pertes sur loyer (= pertes sur vacances et sur encaissement) en % des loyers nets dus

Tableau des achats et ventes

Achats: Lausanne, Rte du Pavement 79 au 1^{er} décembre 2021

Ventes: Niederwil, Rigiweg 1-5 au 30 juin 2022
Steinmaur, Lägernstr. 6 au 30 juin 2022

Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif visé CHF	Quote-part de perte sur loyer en CHF ⁽²⁾	Quote-part de perte sur loyer en % ⁽²⁾	Rendement brut CHF/loyers
106	1	1 406	10 818 400	11 750 000	11 860 000	401 869	300	0,07 %	401 569
16	1	310	4 640 000	4 040 000	7 155 000	280 684	1 460	0,52 %	279 224
46	5	1 046	11 583 000	14 311 042	23 510 000	943 293	24 245	2,57 %	919 048
25		445	9 730 000	10 322 000	14 360 000	532 415	3 070	0,58 %	529 345
		160	11 422 600	5 633 000	11 540 000	350 094	19 356	5,53 %	330 738
22	17	1 441	6 036 100	19 500 000	8 025 000	440 782	46 919	10,64 %	393 863
95		1 184	12 492 000	12 660 000	10 210 000	546 535	18 340	3,36 %	528 195
52	2	3 115	21 157 100	19 237 000	29 870 000	1 181 394	1 200	0,10 %	1 180 194
	3	507	6 408 900	3 732 000	8 032 000	318 660	2 395	0,75 %	316 265
7		297	2 956 600	3 964 025	5 861 000	215 901	53 145	24,62 %	162 756
369	29	9 911	97 244 700	105 149 067	130 423 000	5 211 627	170 430	3,27 %	5 041 197

			29 013 000		29 013 000				
			29 013 000	0	29 013 000	0	0	0	0

1 467	107	6 302	523 419 565	478 042 278	854 228 000	31 316 105	997 482	3,19 %	30 318 624
286	11	22 458	165 004 282	145 079 130	219 069 000	7 939 773	705 964	8,89 %	7 233 808
369	29	9 911	97 244 700	105 149 067	130 423 000	5 211 627	170 430	3,27 %	5 041 197
			29 013 000	0	29 013 000	0	0	0,00 %	0
2 122	147	38 671	814 681 547	728 270 475	1 232 733 000	44 467 505	1 873 876	4,21 %	42 593 629

La valeur marchande actuelle des immeubles de Swissinvest est évaluée chaque année par les experts chargés des estimations Stefan Meier et Ivan Anton. La présente évaluation est valable au 30 juin 2022.

Normes d'évaluation et bases Les experts chargés des estimations évaluent les immeubles selon le principe d'une «fair value», c'est-à-dire que la valeur marchande calculée est définie comme le prix de vente qui pourrait en être obtenu selon toute probabilité dans des conditions équitables au moment de l'évaluation sur le marché libre entre des parties bien informées.
Les positions extrêmes vers le haut comme vers le bas sont ainsi exclues.

Actualisée et complète, l'évaluation garantit un niveau élevé de transparence et de cohérence. Les prescriptions légales déterminantes de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006 (état 1^{er} janvier 2020), art. 64 et de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux (OPCC) du 22 novembre 2006 (état 1^{er} janvier 2020), art. 92, 93 et 94, sont observées. Afin de garantir l'indépendance des évaluations et d'assurer ainsi un degré d'objectivité aussi élevé que possible, l'activité commerciale des experts chargés des estimations exclut en qualité de partenaires de Wüest Partner aussi bien le commerce et les opérations de commission y afférentes que la gérance d'immeubles.

L'évaluation se fonde toujours sur les dernières informations concernant les immeubles et le marché immobilier. Les données et documents concernant les immeubles sont fournis par le propriétaire. Leur exactitude est présumée.
Toutes les données concernant le marché immobilier proviennent des banques de données continuellement mises à jour de Wüest Partner (Immo-Monitoring 2022).

Méthode d'évaluation Les immeubles du fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Fund sont évalués selon la méthode *discounted cash flow*. Utilisée aussi pour les évaluations d'entreprises, celle-ci satisfait aux normes internationales. Compte tenu du principe de la liberté des méthodes d'évaluation des immeubles, elle est reconnue dans l'esprit d'une «best practice».

Avec la méthode DCF, la valeur marchande actuelle d'un immeuble est déterminée par la somme de tous les produits nets escomptés à la date courante (avant impôts, paiements d'intérêts et amortissements = EBITDA). Les produits nets (EBITDA) sont escomptés individuellement par immeuble, en fonction des chances et risques et compte tenu du marché et des risques. Dans le cadre d'un rapport détaillé par immeuble, tous les flux de paiement attendus sont divulgués, ce qui crée la meilleure transparence possible. Dans le rapport, il est fait référence aux modifications essentielles en comparaison avec la dernière évaluation.

**Résultats de l'évaluation
au 30 juin 2022**

Au 30 juin 2022, la valeur marchande du portefeuille du Swissinvest Real Estate Fund est estimée avec 89 immeubles à CHF 1 232 733 000, ce qui correspond à un changement de valeur de +8,0 % (+CHF 91 348 000 par rapport à l'année 2021).

Immeubles du portefeuille (valeurs de continuité)

En ce qui concerne les 88 immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille sur toute la période de référence, deux se sont dévalorisés, 85 valorisés et un demeure inchangé.

Les revenus visés ont augmenté par rapport à l'année 2021 (1,3 %). Les revenus effectifs ont également augmenté (0,8 %), tout comme les loyers fondés sur le marché (0,8 %). La plus-value est due principalement à l'effet positif de la baisse de l'escompte (-19 Pb) ainsi que de l'augmentation des loyers fondés sur le marché et des loyers effectifs. Les apports de valeur négatifs résultent notamment de la hausse des frais de remise en état et d'une augmentation des coûts attendus à long terme (3,9 %) en raison du vieillissement des immeubles.

Nouvelles acquisitions

Durant l'exercice 2021/2022, un nouveau projet de construction a été acquis à Lausanne. Celui-ci est estimé actuellement «at cost» à hauteur de CHF 29 013 000.

Ventes

Au cours de l'exercice 2021/2022, deux immeubles d'une valeur totale de CHF 12 344 000 ont été vendus à Niederwil et Steinmaur.

Zurich, le 30 juin 2022

Les experts chargés des estimations

Stefan Meier

Ivan Anton

En qualité de société d'audit au sens de la loi sur les placements collectifs de capitaux, nous avons contrôlé les comptes annuels ci-joints de Swissinvest Real Estate Fund, composés du compte de fortune et du compte de résultat, des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts et des autres indications conformément aux art. 89, al. 1, let. b à h et 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) (pages 1–3, 12–23) pour l'exercice clôturé le 30 juin 2022.

Le conseil d'administration de la direction du fonds est responsable de l'établissement des comptes annuels en conformité avec la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux et les ordonnances y relatives ainsi que du contrat de fonds et du prospectus. Cette responsabilité inclut la conception, l'implémentation et le maintien d'un système de contrôle interne concernant l'établissement des comptes annuels, qui sont exempts de fausses indications essentielles résultant de manquements ou d'erreurs. En outre, le conseil d'administration de la direction du fonds répond du choix et de l'application de méthodes comptables adéquates, ainsi que de la réalisation d'estimations équitables.

**Responsabilité de la société
d'audit au sens de la loi sur
les placements collectifs
de capitaux**

Notre responsabilité consiste à émettre sur la base de notre audit une opinion d'audit concernant les comptes annuels. Nous avons réalisé notre audit en conformité avec la loi suisse et les normes suisses en matière d'audit. En vertu de ces normes, nous devons planifier et réaliser l'audit de telle sorte que nous soyons suffisamment sûrs que les comptes annuels sont exempts de fausses indications essentielles.

Un audit inclut la réalisation de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les autres informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur conforme à ses devoirs, ce qui inclut l'évaluation des risques d'anomalies significatives dans les comptes annuels, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne dans la mesure où il est pertinent pour l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. L'audit inclut en outre l'évaluation de l'opportunité des méthodes de calcul appliquées et de la plausibilité des estimations effectuées, ainsi qu'une appréciation de la présentation générale des comptes annuels. Nous estimons que les éléments probants recueillis lors de notre audit sont suffisants et constituent une base appropriée pour l'expression de notre opinion.

Opinion d'audit

Selon notre opinion, les comptes annuels pour l'exercice clôturé le 30 juin 2022 correspondent à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds et au prospectus.

**Rapport établi en vertu
d'autres prescriptions
légales**

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Deloitte SA

Alexander Kosovan
Expert-réviseur agréé
Auditeur responsable

Severin Holder
Expert-réviseur agréé

Zurich, le 8 septembre 2022

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Case postale 246, 8042 Zurich

T + +41 44 518 02 00
pensimo.ch