

Swissinvest **Real Estate Fund**

Rapport semestriel **2023**

Sommaire

Organisation	2
Indices	3
Compte de fortune au 31 decembre	4
Compte de résultat du 1^{er} juillet au 31 décembre	5
Avances à terme fixe / Hypothèques à taux fixe	6
Autres informations et communications	7
Registre des propriétés	8

Les 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 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 David Naef, Uitikon Waldegg Roman von Ah, Zurich
Comité de direction	Dominik Schmid, Zurich, président du comité de direction Felix Holzer, Wallisellen, membre du comité de direction
Banque dépositaire	Crédit Suisse (Schweiz) AG, Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner AG, Zurich Experts en estimations accrédités – Ivan Anton, Wüest Partner AG, Zurich – Stefan Meier, Wüest Partner AG, Zurich
Organe de révision	Deloitte AG, Zurich
Délégation de tâches partielles	<p>La gérance des immeubles est déléguée aux sociétés suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none">– Regimo Aarau AG, Aarau;– 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 Zürich AG, Zurich. <p>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.</p> <p>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.</p>
Compliance	<p>La tâche «Compliance» est déléguée à un compliance officer indépendant.</p> <p>Au sein du bureau schochauer ag, avocats à Saint-Gall, Me Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL.M est désigné comme responsable de mandat et Me 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.</p>

Données de référence, exercice		31.12.2023	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6					
Nombre de parts en circulation		5'285'932	5'285'932	5'285'932	5'285'932
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹⁾	CHF	156.80	159.23	163.15	154.95
Prix de rachat par part	CHF	154.00	156.00	160.00	152.00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	186.00	195.70	228.50	214.30
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	164.50	164.00	171.70	173.00
Dernier cours boursier à la date de référence	CHF	184.00	178.00	174.10	213.50
Agio ²⁾		17.35%	11.79%	6.71%	37.78%

Compte de fortune

Fortune totale du fonds	CHF	1'283'280'298	1'234'807'719	1'249'108'513	1'144'658'674
Valeur marchande des immeubles	CHF	1'271'630'751	1'233'096'000	1'232'733'000	1'141'385'000
Coefficient d'endettement en % de la valeur marchande ^{2) 3)}		25.57%	21.50%	20.47%	18.58%
Fortune nette du fonds	CHF	828'811'797	841'695'446	862'412'445	819'070'177

Compte de résultat

Loyers	CHF	22'131'075	43'096'097	43'158'327	42'663'741
Résultat net	CHF	10'761'733	24'023'985	24'048'805	23'203'400
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	2'781'625	6'052'012	6'010'417	7'151'838
Quote-part de pertes sur loyer ²⁾		2.91%	3.90%	4.21%	4.12%

Rendement, performance²⁾

Distribution par part	CHF	n/a	4.55	4.55	4.55
Rendement sur distribution		n/a	2.56%	2.61%	2.13%
Coefficient de distribution		n/a	104.01%	102.57%	103.65%
Rendement sur fonds propres (ROE)		1.33%	0.49%	8.33%	11.06%
Rendement du capital investi (ROIC)		1.08%	0.55%	5.91%	7.21%
Rendement des placements		1.26%	0.37%	8.45%	10.83%
Performance exercice ⁴⁾		6.20%	4.95%	-16.77%	22.69%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		68.70%	70.93%	69.97%	67.50%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)		0.29%	0.60%	0.59%	0.61%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)		0.39%	0.79%	0.63%	0.63%

¹⁾ Commissions exclusives.

²⁾ Indices selon information spécialisée d'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13.09.2016, calcul au 31 décembre 2023 pour 6 mois (01 juillet 2023 – 31 décembre 2023).

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 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.

Compte de fortune	31.12.2023 Valeur marchande CHF	30.06.2023 Valeur marchande CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1'152'762	368'628
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	885'535'000	856'928'000
Immeubles à usage commercial	214'243'000	214'243'000
Immeubles à usage mixte	129'505'000	129'505'000
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	42'347'751	32'420'000
Total immeubles	1'271'630'751	1'233'096'000
Autres actifs	10'496'785	1'343'091
Fortune totale du fonds	1'283'280'298	1'234'807'719
Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	262'200'000	186'100'000
Autres engagements à court terme	4'107'738	2'467'711
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	63'000'000	79'000'000
Autres engagements à long terme	5'961'763	6'645'562
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	948'010'797	960'594'446
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	119'199'000	118'899'000
Fortune nette du fonds	828'811'797	841'695'446
Nombre de parts en circulation	31.12.2023	30.06.2023
État au début de l'exercice comptable	5'285'932	5'285'932
Dépenses	0	0
Rachats	0	0
État à la clôture	5'285'932	5'285'932
Valeur d'inventaire par part avant distribution	156.80	159.23
Distribution	4.55	4.55
Valeur d'inventaire par part après distribution	152.25	154.68
Informations sur le bilan et les parts résiliées		
Montant du compte d'amortissement des immeubles	5'755'576	5'755'576
Montant du compte de provisions pour réparations futures	14'670'500	14'670'500
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant	keine	keine
Modification de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable	841'695'446	862'412'445
Versements de dividendes	-24'050'991	-24'050'991
Solde des mouvements de parts hormis le rachat des revenus courants lors de l'émission et du versement des produits courants lors du rachat de parts	0	0
Résultat total	11'167'341	4'233'992
Modification du compte d'amortissement et de provisions	0.00	-900'000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	828'811'797	841'695'446

Compte de résultat du 1^{er} juillet au 31 décembre

	2023 CHF	2022 CHF
Revenus		
Revenus des avoirs postaux et bancaires	0	0
Revenus locatifs (rendements bruts réalisés)	22'131'075	21'564'611
Intérêts intercalaires activés	0	0
Autres revenus	214'211	207'628
Rachat de revenus nets courants lors de l'émission de parts	0	0
Total revenus (déduction faite de)	22'345'286	21'772'239
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-2'276'703	-970'077
Autres intérêts passifs	-9'955	-4'893
Entretien ordinaire et réparations	-2'424'482	-2'548'702
Entretien extraordinaire	-357'144	-946'950
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-582'706	-456'800
Charges administratives	-310'852	-276'724
Impôts et contributions		
Impôts fonciers	-178'969	-215'225
Impôts sur le bénéfice et le capital	-1'799'402	-1'490'139
Frais d'estimation et d'audit	-69'200	-69'349
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	0	0
Prélèvement	0	0
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-2'469'615	-2'498'217
à la banque dépositaire	-216'091	-218'594
aux gestionnaires de biens immobiliers	-836'342	-831'017
Autres charges	-52'093	-158'707
Versement de revenus nets courus lors du rachat de parts	0	0
Total charges	-11'583'554	-10'685'393
Résultat net	10'761'733	11'086'846
Gains et pertes en capitaux réalisés	0	0
Résultat réalisé	10'761'733	11'086'846
Gains et pertes en capitaux non réalisés	705'608	-13'600
Modification impôts dus en cas de liquidation	-300'000	0
Résultat total	11'167'341	11'073'246

Terme	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.06.2023 ¹⁾	Souscription	Remboursement	Portefeuille en CHF 31.12.2023
15.06.2023 - 31.08.2023	1.89%	73'500'000	1'900'000	75'400'000	0
30.06.2023 - 31.08.2023	1.96%	86'600'000		86'600'000	0
15.06.2018 - 31.08.2023	0.85%	6'000'000		6'000'000	0
31.08.2015 - 31.08.2023	1.45%	8'000'000		8'000'000	0
31.08.2023 - 02.11.2023	2.19%		8'000'000	8'000'000	0
30.06.2023 - 30.11.2023	1.81%	7'000'000		7'000'000	0
31.08.2023 - 01.01.2024	2.06%		6'000'000	5'000'000	1'000'000
15.12.2023 - 15.01.2024	1.98%		92'200'000	3'100'000	89'100'000
29.12.2023 - 31.01.2024	1.98%		151'100'000		151'100'000
30.04.2020 - 30.04.2024	0.42%	5'000'000			5'000'000
30.09.2019 - 30.09.2024	0.65%	5'000'000			5'000'000
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		191'100'000	259'200'000	199'100'000	251'200'000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance d'un à cinq ans

31.01.2019 - 31.01.2025	0.50%	11'000'000			11'000'000
31.01.2019 - 02.02.2026	0.55%	11'000'000			11'000'000
31.01.2019 - 01.02.2027	0.60%	12'000'000			12'000'000
30.04.2020 - 02.05.2028	0.59%	15'000'000			15'000'000
15.06.2021 - 15.06.2029	0.58%	15'000'000			15'000'000
		64'000'000	0	0	64'000'000

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques avec une échéance de plus de cinq ans

28.04.2022 - 30.04.2030	1.89%	10'000'000			10'000'000
		10'000'000	0	0	10'000'000
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		74'000'000	0	0	74'000'000

Total hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques		265'100'000	259'200'000	199'100'000	325'200'000
---	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

¹⁾ Les crédits dont le terme commence après le 30.06.2023 sont réputés avances à terme fixe qui ont été roulées.

Généralités Le portefeuille immobilier n'est pas réévalué pour la clôture du semestre. Les chiffres se basent sur les valeurs de marché évaluées au 30 juin 2023. Les indices doivent être interprétés avec prudence, car aucune délimitation n'a été réalisée.

Distribution Le dividende pour l'exercice 2022/23 d'un montant de CHF 4.55 (brut, par part) a eu lieu le 27 octobre 2023, étant précisé que le fonds a été négocié ex-dividende à partir du 31 octobre 2023.

Banque dépositaire, agent payeur Crédit Suisse (Schweiz) AG, Zurich

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 des 3^e et 4^e trimestres 2023, les rémunérations ci-après 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	2,00 %	2,00 %
Construction de bâtiments, rénovations et transformations	3,00 %	3,00 %
Vente de terrains	–	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⁾	3,68 %	5,00 %
--	--------	--------

¹⁾ de la fortune totale du fonds ²⁾ des revenus locatifs annuels bruts

Sociétés immobilières Le capital-actions des trois sociétés immobilières suivantes appartient à 100 % au fonds de placement immobilier Swissinvest Real Estate Fund:

- Bellerive-Immobilier AG, Zurich;
- Lindoro AG, Zurich;
- Swissinvest Immobilien AG, Zurich.

Inventaire des immeubles au 31 décembre 2023¹⁾

Immeubles d'habitation (constructions achevées)

		Surface du terrain en m ²	Appartements de 2 et 2½ 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	Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif visé CHF (€ mois)	Quote-part de perte sur loyer en CHF ²⁾	Quote-part de perte sur loyer en % ²⁾	Rendement brut CHF/ Revenus locatifs (€ mois)
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	8'499'806	15'000'000	267'439	720	0.27%	266'719
Aesch	Austr. 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'031'000	4'493'000	83'432	0	0.00%	83'432
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2'518	24		12	12		11	1		4'691'800	7'010'000	9'866'000	202'440	24'950	12.32%	177'490
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39			6'050'000	7'996'000	11'560'000	266'910	0	0.00%	266'910
Allschwil	Grabening 24-30	2'646			8		8	16			3'567'600	4'730'000	6'531'000	163'742	10'380	6.34%	153'362
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877	24		21	3		18			3'955'400	6'184'000	8'993'000	197'019	21'493	10.91%	175'526
Basel	Gustav Wenk-Str. 19-23				25	5					5'518'000	8'113'000	8'742'000	220'813	7'205	3.26%	213'608
Basel	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1'455'600	2'519'000	4'405'000	80'348	0	0.00%	80'348
Basel	Bläsiring 150-160, Efringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5'394	11	12	48	6	11	105	8	1'598	43'823'100	33'976'000	63'940'000	1'086'667	2'220	0.20%	1'084'447
Basel	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'658'000	11'270'000	223'009	2'069	0.93%	220'940
Basel	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4'746'733	4'040'000	8'203'000	143'524	0	0.00%	143'524
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1'683			6	6		11	1		2'962'700	3'417'562	6'314'000	110'358	660	0.60%	109'698
Bern	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	6'096'600	9'911'000	198'700	1'495	0.75%	197'205
Bern	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	15'620'600	19'270'000	375'296	23'500	6.26%	351'796
Bern	Egelbergstr. 33/35	2'525	6	2	7	1	2	41	2	497	13'278'329	12'134'000	13'710'000	239'941	780	0.33%	239'161
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	9'030'099	11'710'000	258'753	6'291	2.43%	252'462
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42			11'011'417	8'249'000	14'470'000	249'237	2'988	1.20%	246'249
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3'133		5	10	11		36	3		12'348'000	9'845'322	15'570'000	300'492	14'385	4.79%	286'107
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	17'376'000	24'240'000	523'323	9'592	1.83%	513'731
Bülach	Berglistr. 9/11	1'470			14			12			2'620'800	2'656'889	5'265'000	106'366	593	0.56%	105'773
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051				18	3	50	15	260	11'678'700	11'079'336	13'560'000	288'022	6'254	2.17%	281'768
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'717'360	6'129'000	129'030	0	0.00%	129'030
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	15'532'463	29'760'000	528'309	2'745	0.52%	525'564
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	3'004'000	5'401'000	104'444	3'750	3.59%	100'694
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	6'835'000	14'460'000	289'026	17'520	6.06%	271'506
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	6'983'000	13'740'000	186'790	2'750	1.47%	184'040
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2'208			1	3	15	20		294	22'134'200	22'435'000	30'130'000	560'580	18'050	3.22%	542'530
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					12'622'600	5'347'000	11'580'000	170'157	4'908	2.88%	165'249
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	9'912'300	12'340'000	267'710	0	0.00%	267'710
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63	6	12	21'506'207	16'069'009	25'510'000	481'816	4'148	0.86%	477'669
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	13'718'414	14'960'000	240'606	0	0.00%	240'606
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'368'000	8'692'000	160'894	6'730	4.18%	154'164
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2'568		1	1	10					12'414'900	6'400'020	20'600'000	264'858	7'300	2.76%	257'558
Kriens	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'710'432	6'283'000	116'208	0	0.00%	116'208
Laufen	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'012'000	7'476'000	158'269	128	0.08%	158'142
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1'624	9	21	7	7	5	9			10'621'400	12'829'774	23'680'000	424'801	1'210	0.28%	423'591
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32			13'595'700	12'123'767	23'560'000	510'420	0	0.00%	510'420
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	9'099'000	14'940'000	270'461	875	0.32%	269'586
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	6'872'000	10'970'000	191'796	688	0.36%	191'109
Liebefeld	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	6'177'300	11'470'000	203'612	300	0.15%	203'312
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4'683'200	3'187'900	5'071'000	97'439	1'365	1.40%	96'074
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		39	10	14	10'241'378	4'852'000	11'710'000	206'968	13'721	6.63%	193'247
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	8	5	3		7		148	3'593'900	4'866'890	8'555'000	161'070	1'800	1.12%	159'270
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2'097	3		10	8		6			3'048'700	4'292'000	5'793'000	140'274	56'500	40.28%	83'774

¹⁾ 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 de vacances et encaissement) en % des loyers nets visés.

		Surface du terrain en m ²	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Appartements de 2 et 2½ pièces	Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif visé CHF (6 mois)	Quote-part de perte sur loyer en CHF ²⁾	Quote-part de perte sur loyer en % ²⁾	Rendement brut CHF/ Revenus locatifs (6 mois)
Immeubles d'habitation (constructions achevées)																	
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4'889			6	6	10	26	5		12'167'400	7'454'000	15'370'000	252'558	0	0.00%	252'558
Pratteln	Muttenserstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13		255	3'201'000	5'503'000	8'925'000	178'264	4'690	2.63%	173'574
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'531'434	9'819'000	198'606	745	0.38%	197'861
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'812'000	4'988'000	103'146	14'270	13.83%	88'876
Reinach	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13	1	45	2'791'000	4'128'000	6'643'000	126'045	9'755	7.74%	116'290
St. Gallen	Hochwachtstr.1-1b, Teufenerstr. 128	2'650		9	12	6		12	1	107	4'263'900	6'611'000	6'816'000	164'534	1'770	1.08%	162'764
St. Gallen	Iddastr. 58/60	1'355			6	6		9		26	3'102'400	2'680'900	3'890'000	86'386	1'725	2.00%	84'661
St. Gallen	Zilstr. 20/20a/22/26	6'310		9	27	15	6	55	4	249	14'211'000	17'184'900	22'860'000	441'590	600	0.14%	440'990
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3'413	4	4	16	8	8	33	1	29	7'498'000	9'811'672	13'510'000	283'642	8'650	3.05%	274'991
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2'940	5	6	27	4		24	2		6'835'300	9'492'044	19'320'000	321'286	-114	-0.04%	321'400
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	8'626'100	10'170'000	200'803	715	0.36%	200'088
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	5'005'825	12'990'000	226'604	0	0.00%	226'604
Wil	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	5'373'300	6'199'000	173'823	2'749	1.58%	171'074
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	8'410'506	12'830'000	255'047	4'763	1.87%	250'285
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	7'673'798	6'857'000	120'252	1'560	1.30%	118'692
Winterthur	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5'074	14	9	33	6		20		3'871	33'694'392	13'052'918	34'400'000	90'017	1'640	1.82%	88'377
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	14'269'000	21'510'000	446'732	14'475	3.24%	432'257
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2'561		5	20	5		20			5'866'100	8'325'914	10'690'000	233'283	410	0.18%	232'873
Zürich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7'320'500	5'319'235	15'070'000	215'266	3'120	1.45%	212'146
Zürich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	4'211'317	10'200'000	149'138	4'420	2.96%	144'718
Zürich	Ruhestr. 3	159		5						228	3'552'500	1'196'146	3'437'000	45'504	0	0.00%	45'504
Zürich	Ruhestr. 5/7	326		10							2'874'500	2'541'121	7'118'000	102'184	0	0.00%	102'184
Zürich	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'230'000	12'090'000	192'183	3'115	1.62%	189'068
Total immeubles d'habitation		163'060	189	347	736	446	94	1'491	109	10'372	570'035'257	537'050'972	885'535'000	16'058'259	359'118	2.24%	15'699'140
	dont en droit de superficie				25	5					5'518'000	8'113'000	8'742'000	220'813	7'205	3.26%	213'608
Immeubles à usage commercial (constructions achevées)																	
Basel	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4'046'200	5'695'000	4'092'000	79'547	43'200	54.31%	36'347
Basel	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1'033	4'181'500	5'435'000	3'873'000	134'912	117'290	86.94%	17'622
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	9'492'000	16'340'000	385'784	6'900	1.79%	378'884
Plan-les-Ouates	Rte. de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	5'937'000	5'290'000	136'185	5'150	3.78%	131'035
Renens	Av. de la Poste 1-11	2'836	11			9		99	7	2'613	13'402'300	31'025'430	15'600'000	492'440	26'412	5.36%	466'028
Thun	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	9'045'400	8'965'000	219'395	0	0.00%	219'395
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	6'873'653	4'522'000	127'506	0	0.00%	127'506
Zürich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		556	9'217'200	6'504'392	14'490'000	215'108	5'281	2.45%	209'827
Zürich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2'126	5'018'090	8'764'390	14'910'000	322'193	0	0.00%	322'193
Zürich	Stauffacherstr. 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	23'647'295	59'300'000	697'592	10'890	1.56%	686'702
Zürich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6'517		8	6	11	2	124	1	6'215	45'048'692	42'730'481	57'210'000	1'117'881	600	0.05%	1'117'281
Zürich	Weinbergstr. 72	521		2	1			1		558	8'916'000	4'023'902	9'651'000	126'456	-3'318	-2.62%	129'774
Total Immeubles à usage commercial		15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'459	165'835'282	159'173'943	214'243'000	4'054'999	212'405	5.24%	3'842'595

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

		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	Parking	Divers	Surfaces à usage commercial en m ²	Prix de revient CHF	Valeur assurée CHF	Valeur marchande CHF	Revenu locatif visé CHF (6 mois)	Quote-part de perte sur loyer en CHF ²⁾	Quote-part de perte sur loyer en % ²⁾	Rendement brut CHF/ Revenus locatifs (6 mois)
Immeubles à usage mixte (constructions achevées)																	
Berne	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2'492	4	1	4	5		106	1	1'507	10'855'400	12'961'300	11'270'000	202'544	300	0.15%	202'244
Berne	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17	0	310	4'640'000	4'456'500	7'244'000	145'244	0	0.00%	145'244
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr.145/147	4'234	10	16	19	9		46	4	1'009	11'589'300	15'777'051	23'490'000	479'449	44'833	9.35%	434'617
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	7'959'000	14'420'000	269'188	3'450	1.28%	265'738
Genève	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11'422'600	6'253'000	11'570'000	180'504	0	0.00%	180'504
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146; Propriété par étages	2'988			5	1	5	35	4	1'441	6'036'100	21'510'300	7'778'000	226'531	20'064	8.86%	206'467
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	12'660'000	9'966'000	273'268	9'000	3.29%	264'268
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4'946		2	12	10		52	2	3'115	21'157'100	19'237'000	29'430'000	632'660	10'459	1.65%	622'201
Zoug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6'408'900	3'959'000	8'334'000	162'512	0	0.00%	162'512
Zurich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	4'370'095	6'003'000	109'836	4'400	4.01%	105'436
Total immeubles à usage mixte		20'691	16	35	68	41	11	383	14	9'975	97'288'000	109'143'246	129'505'000	2'681'736	92'506	3.45%	2'589'230

Terrains à bâtir, immeubles en construction

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

Total registre des propriétés

Constructions achevées																	
	Immeubles d'habitation	163'060	189	347	736	446	94	1'491	109	10'372	570'035'257	537'050'972	885'535'000	16'058'259	359'118	2.24%	15'699'140
	Immeubles à usage commercial	15'238	15	10	13	26	6	286	11	22'459	165'835'282	159'173'943	214'243'000	4'054'999	212'405	5.24%	3'842'595
	Immeubles à usage mixte	20'691	16	35	68	41	11	383	14	9'975	97'288'000	109'143'246	129'505'000	2'681'736	92'506	3.45%	2'589'230
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		2'427									44'789'944	0	42'347'751	0	0	0.00%	0
Total immeubles achevés / en construction / terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir)		201'416	220	392	817	513	111	2'160	134	42'806	877'948'483	805'368'161	1'271'630'751	22'794'994	664'029	2.91%	22'130'965

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

Tableau des achats et ventes

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

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Case postale 246, 8042 Zurich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch