

Swissinvest
Real Estate Fund

Halbjahresbericht
2024

Inhaltsverzeichnis

Organisation	2
Kennzahlen	3
Vermögensrechnung per 31. Dezember	4
Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember	5
Feste Vorschüsse / Festhypotheken	6
Weitere Angaben und Mitteilungen	7
Grundstücksverzeichnis	8

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

Verkaufsrestriktion: Anteile dieses Anlagefonds dürfen innerhalb der 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
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich Akkreditierte Schätzungsexperten – Ivan Anton – Stefan Meier
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Delegation von Teilaufgaben	<p>Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:</p> <ul style="list-style-type: none">– Regimo Aarau AG, Aarau– 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 <p>Diese Firmen weisen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.</p> <p>Im Weiteren hat die Fondsleitung 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.</p>
Compliance	<p>Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer delegiert. Innerhalb des Büros schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, ist Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M, als Mandatsleiter und Rechtsanwalt Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich aus durch langjährige Erfahrung im Anlagerecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer ag abgeschlossener Vertrag.</p>

Eckdaten, Geschäftsjahr		31.12.2024	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6					
Anzahl Anteile im Umlauf		5'638'327	5'285'932	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	156.84	159.11	159.23	163.15
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	154.00	156.00	156.00	160.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	210.00	199.00	195.70	228.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	188.00	164.50	164.00	171.70
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	206.00	192.50	178.00	174.10
Agio ²⁾		31.34%	20.98%	11.79%	6.71%

Vermögensrechnung

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'341'926'077	1'294'959'919	1'234'807'719	1'249'108'513
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'332'242'588	1'291'830'000	1'233'096'000	1'232'733'000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes ^{2) 3)}		24.78%	25.27%	21.50%	20.47%
Nettofondsvermögen	CHF	884'321'852	841'052'077	841'695'446	862'412'445

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen	CHF	24'422'260	45'623'941	43'096'097	43'158'327
Nettoertrag	CHF	12'854'171	24'054'863	24'023'985	24'048'805
Ordentlicher und ausserordentlicher Unterhalt	CHF	3'473'268	5'172'197	6'052'012	6'010'417
Mietzinsausfallrate ²⁾		3.38%	2.89%	3.90%	4.21%

Rendite und Performance²⁾

Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.55	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite		n/a	2.36%	2.56%	2.61%
Ausschüttungsquote		n/a	97.55%	104.01%	102.57%
Eigenkapitalrendite (ROE)		1.53%	2.71%	0.49%	8.33%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		1.09%	2.19%	0.55%	5.91%
Anlagerendite		1.37%	2.84%	0.37%	8.45%
Performance Geschäftsjahr ⁴⁾		10.96%	11.10%	4.95%	-16.77%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)		67.51%	68.48%	70.93%	69.97%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)		0.31%	0.58%	0.60%	0.59%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)		0.35%	0.76%	0.79%	0.63%

¹⁾ Exklusive Kommissionen.

²⁾ Kennzahlen gem. Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 13. September 2016, Berechnung per 31. Dezember 2024 für 6 Monate (1. Juli 2024 – 31. Dezember 2024).

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

Vermögensrechnung	31.12.2024 Marktwert CHF	30.06.2024 Marktwert CHF
Aktiven		
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	860'964	394'864
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	969'135'562	943'452'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	226'813'044	213'969'000
Gemischte Bauten	128'610'000	128'610'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	7'683'982	5'799'000
Total Grundstücke	1'332'242'588	1'291'830'000
Sonstige Vermögenswerte	8'822'525	2'735'054
Gesamtfondsvermögen	1'341'926'077	1'294'959'919
Passiven		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	179'100'000	187'400'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	3'823'578	2'699'020
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	151'000'000	139'000'000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	4'537'647	5'665'821
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'003'464'852	960'195'077
Geschätzte Liquidationssteuern	119'143'000	119'143'000
Nettofondsvermögen	884'321'852	841'052'077
Anzahl Anteile im Umlauf	31.12.2024	30.06.2024
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'285'932	5'285'932
Ausgaben	352'395	0
Rücknahmen	0	0
Stand per Abschluss	5'638'327	5'285'932
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	156.84	159.11
Ausschüttung	4.55	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	152.29	154.56
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	15'270'500	15'270'500
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	841'052'077	841'695'446
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	54'466'594	0
Gesamterfolg	12'854'171	22'807'622
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	0	600'000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	884'321'852	841'052'077

Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember	2024 CHF	2023 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	24'422'260	22'131'075
Aktiviere Bauzinsen	0	0
Sonstige Erträge	377'075	214'211
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	827'705	0
Total Erträge (abzüglich)	25'627'041	22'345'286
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2'206'215	-2'276'703
Sonstige Passivzinsen	-14'344	-9'955
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-2'892'220	-2'424'482
Ausserordentlicher Unterhalt	-581'048	-357'144
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-664'156	-582'706
Verwaltungsaufwand	-320'331	-310'852
Steuern und Abgaben		
Liegenschaftssteuern	-442'607	-178'969
Gewinn- und Kapitalsteuern	-1'658'363	-1'799'402
Schätzungs- und Prüfaufwand	-75'168	-69'200
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	0	0
Entnahme	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-2'589'920	-2'469'615
die Depotbank	-226'618	-216'091
die Immobilienverwaltungen	-927'585	-836'342
Sonstige Aufwendungen	-174'295	-52'093
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	-12'772'870	-11'583'554
Nettoertrag	12'854'171	10'761'733
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
Realisierter Erfolg	12'854'171	10'761'733
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	705'608
Veränderung Liquidationssteuern	0	-300'000
Gesamterfolg	12'854'171	11'167'341

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2024 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
30.09.2019 - 30.09.2024	0.65%	5'000'000		5'000'000	0
30.09.2024 - 20.12.2024	1.31%		20'000'000	20'000'000	0
30.09.2024 - 20.12.2024	1.28%		30'000'000	30'000'000	0
16.12.2024 - 15.01.2025	1.07%	48'600'000		10'100'000	38'500'000
19.12.2024 - 15.01.2025	1.65%		20'000'000		20'000'000
30.09.2024 - 15.01.2025	1.27%		20'000'000		20'000'000
31.12.2024 - 30.01.2025	0.96%		45'000'000	41'500'000	3'500'000
31.12.2024 - 31.01.2025	1.29%	122'800'000		106'700'000	16'100'000
31.01.2019 - 31.01.2025	0.50%	11'000'000			11'000'000
31.10.2024 - 31.01.2025	1.25%		20'000'000		20'000'000
29.11.2024 - 28.02.2025	1.13%		20'000'000		20'000'000
20.12.2024 - 31.03.2025	1.14%		30'000'000		30'000'000
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite		187'400'000	205'000'000	213'300'000	179'100'000

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

31.01.2019 - 02.02.2026	0.55%	11'000'000			11'000'000
17.06.2024 - 17.06.2026	2.09%	8'000'000			8'000'000
17.06.2024 - 17.06.2026	2.09%	5'000'000			5'000'000
31.01.2019 - 01.02.2027	0.60%	12'000'000			12'000'000
31.01.2024 - 01.02.2027	1.78%	8'000'000			8'000'000
31.01.2024 - 31.01.2028	1.78%	5'000'000			5'000'000
30.04.2020 - 02.05.2028	0.59%	15'000'000			15'000'000
31.01.2024 - 31.01.2029	1.81%	5'000'000			5'000'000
15.06.2021 - 15.06.2029	0.58%	15'000'000			15'000'000
		84'000'000	0	0	84'000'000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von mehr als fünf Jahren

28.04.2022 - 30.04.2030	1.89%	10'000'000			10'000'000
30.09.2024 - 30.09.2030	1.40%		5'000'000		5'000'000
31.10.2024 - 31.10.2030	1.45%		7'000'000		7'000'000
31.01.2024 - 31.01.2031	1.84%	15'000'000			15'000'000
03.01.2024 - 05.01.2032	2.03%	15'000'000			15'000'000
03.01.2024 - 03.01.2033	2.03%	15'000'000			15'000'000
		55'000'000	12'000'000	0	67'000'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		139'000'000	12'000'000	0	151'000'000

Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite		326'400'000	217'000'000	213'300'000	330'100'000
---	--	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2024 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Allgemeines	Das Immobilienportfolio wird für den Halbjahresabschluss nicht neu bewertet. Die Zahlen basieren auf den geschätzten Marktwerten per 30. Juni 2024. Die Kennzahlen sind mit Vorsicht zu interpretieren, da keine Abgrenzungen vorgenommen wurden.																		
Ausschüttung	Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023/24 in der Höhe von CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 29. Oktober 2024, wobei der Fonds ab dem 31. Oktober 2024 ex-Dividende gehandelt wurde.																		
Depotbank, Zahlstelle	UBS Switzerland AG, Zürich																		
Emission	Vom 4. bis 15. November 2024 hat eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 56.4 Mio. stattgefunden. Insgesamt wurden 352'395 neue Anteile ausgegeben, was einer Zeichnungsquote von 100% entspricht. Die Anzahl der Anteile im Umlauf beträgt neu 5'638'327.																		
Geschäfte mit Nahestehenden	Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen wurden.																		
Vergütungen	Bei den in § 18 und § 19 des Fondsvertrags festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im 3. und 4. Quartal 2024 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Fondsleitung</th> <th style="text-align: center;">Effektiv</th> <th style="text-align: center;">Maximal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften ¹⁾</td> <td style="text-align: center;">0.40%</td> <td style="text-align: center;">0.70%</td> </tr> <tr> <td>Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile</td> <td style="text-align: center;">–</td> <td style="text-align: center;">3.00%</td> </tr> <tr> <td>Kauf von Grundstücken</td> <td style="text-align: center;">1.00%</td> <td style="text-align: center;">2.00%</td> </tr> <tr> <td>Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten</td> <td style="text-align: center;">3.00%</td> <td style="text-align: center;">3.00%</td> </tr> <tr> <td>Verkauf von Grundstücken</td> <td style="text-align: center;">–</td> <td style="text-align: center;">2.00%</td> </tr> </tbody> </table>	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%
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%																	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Depotbank</th> <th style="text-align: center;">Effektiv</th> <th style="text-align: center;">Maximal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kommission der Depotbank ¹⁾</td> <td style="text-align: center;">0.25%</td> <td style="text-align: center;">0.50%</td> </tr> <tr> <td>Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr ¹⁾</td> <td style="text-align: center;">0.10%</td> <td style="text-align: center;">0.50%</td> </tr> </tbody> </table>	Depotbank	Effektiv	Maximal	Kommission der Depotbank ¹⁾	0.25%	0.50%	Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr ¹⁾	0.10%	0.50%									
Depotbank	Effektiv	Maximal																	
Kommission der Depotbank ¹⁾	0.25%	0.50%																	
Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr ¹⁾	0.10%	0.50%																	
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Bewirtschaftungsgesellschaften</th> <th style="text-align: center;">Effektiv</th> <th style="text-align: center;">Maximal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften ²⁾</td> <td style="text-align: center;">3.67%</td> <td style="text-align: center;">5.00%</td> </tr> </tbody> </table>	Bewirtschaftungsgesellschaften	Effektiv	Maximal	Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften ²⁾	3.67%	5.00%												
Bewirtschaftungsgesellschaften	Effektiv	Maximal																	
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften ²⁾	3.67%	5.00%																	
	<p>¹⁾ vom Gesamtfondsvermögen</p> <p>²⁾ von den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen</p>																		
Immobilien-gesellschaften	Das Aktienkapital der drei nachfolgenden Immobilien-gesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund: <ul style="list-style-type: none"> – Bellerive-Immobilien AG, Zürich – Lindoro AG, Zürich – Swissinvest Immobilien AG, Zürich 																		

Inventar der Liegenschaften per 31. Dezember 2024¹⁾

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 (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen (6 Monate)
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	8'981'121	15'140'000	282'446	8'655	3.06%	273'791
Aesch	Austr. 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'230'000	4'373'000	89'805	4'680	5.21%	85'125
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2'518	24		12	12		11	1		9'291'800	7'470'000	14'940'000	288'018	108'619	37.71%	179'399
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39			6'050'000	8'520'000	11'140'000	280'232	13'450	4.80%	266'782
Allschwil	Grabenring 24-30	2'646			8		8	16			3'567'600	6'591'000	6'701'000	171'894	22'695	13.20%	149'199
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877	24		21	3		18			8'555'400	5'040'000	13'950'000	251'409	66'545	26.47%	184'864
Basel	Gustav Wenk-Str. 19-23	Baurecht			25	5					5'518'000	8'113'000	8'991'000	233'810	3'463	1.48%	230'348
Basel	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1'455'600	2'519'000	4'600'000	84'786	4'338	5.12%	80'448
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	65'130'000	1'145'043	4'481	0.39%	1'140'562
Basel	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'658'000	11'420'000	230'364	4'480	1.94%	225'884
Basel	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4'746'733	4'040'000	7'968'000	146'688	0	0.00%	146'688
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1'683			6	6		11	1		2'962'700	3'599'024	6'374'000	116'418	435	0.37%	115'983
Bern	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	6'096'600	10'290'000	208'872	3'845	1.84%	205'027
Bern	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	15'620'600	18'580'000	391'814	0	0.00%	391'814
Bern	Egelbergstr. 33/35	2'525	6	2	7	1	2	41	2	497	13'278'329	12'134'000	13'440'000	248'604	1'500	0.60%	247'104
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	9'509'575	12'150'000	271'324	8'033	2.96%	263'292
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42			11'011'417	8'249'000	15'110'000	283'008	2'025	0.72%	280'983
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3'133		5	10	11		36	3		12'348'000	9'845'322	15'590'000	317'144	11'682	3.68%	305'462
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	17'532'500	24'430'000	550'833	21'898	3.98%	528'935
Bülach	Berglistr. 9/11	1'470			14			12			2'620'800	2'797'963	5'072'000	111'312	0	0.00%	111'312
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051				18	3	50	15	260	11'678'700	11'667'619	13'540'000	301'550	613	0.20%	300'938
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'855'040	5'953'000	133'752	0	0.00%	133'752
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			43			14'644'000	16'107'739	30'280'000	549'195	6'747	1.23%	542'448
Dietikon	Brunauweg 2-6	3'256			12	12		24	2	1'645	12'186'781	5'737'103	12'186'781	137'580	120	0.09%	137'460
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	3'155'000	5'238'000	111'622	3'510	3.14%	108'112
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	6'965'000	14'670'000	297'852	15'260	5.12%	282'592
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	7'116'000	14'090'000	203'077	5'000	2.46%	198'077
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2'208			1	3	15	20		294	22'134'200	22'863'000	29'290'000	569'504	9'850	1.73%	559'654
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					15'222'600	5'450'000	13'580'000	173'760	30'921	17.80%	142'839
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	9'912'300	12'190'000	278'058	0	0.00%	278'058
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63	6	12	21'506'207	16'922'232	25'230'000	504'219	13'382	2.65%	490'836
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	7'575'365	14'690'000	248'454	1'490	0.60%	246'964
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'631'089	8'528'000	164'136	0	0.00%	164'136
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2'568		1	1	10					16'514'900	12'376'000	25'520'000	420'690	4'140	0.98%	416'550
Kriens	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'710'432	5'739'000	121'800	0	0.00%	121'800
Laufen	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'276'000	7'252'000	164'485	7'840	4.77%	156'645
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1'624	9	21	7	7	5	9			10'621'400	13'304'950	23'780'000	452'363	1'346	0.30%	451'017
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32			13'595'700	12'572'795	23'560'000	535'354	0	0.00%	535'354
Lausanne	Rte. du Pavement 79	2'129	6	24	10	11		48			43'653'385	25'000'000	40'716'782	623'950	33'845	5.42%	590'105
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	9'273'000	14'860'000	271'492	2'200	0.81%	269'292
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	7'003'000	11'090'000	189'306	0	0.00%	189'306
Liebefeld	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	6'177'300	11'380'000	214'591	4'137	1.93%	210'454
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4'683'200	3'187'900	5'114'000	104'190	0	0.00%	104'190
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		39	10	14	10'241'378	7'138'000	11'720'000	217'066	11'308	5.21%	205'758
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	8	5	3		7		148	3'593'900	4'866'890	8'455'000	172'236	9'920	5.76%	162'316

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 (= Leerstands- 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 (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen (6 Monate)
Wohnbauten (fertige Bauten)																	
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2'097	3		10	8		6			6'048'700	4'574'000	9'162'000	160'066	34'075	21.29%	125'991
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4'889			6	6	10	26	5		12'220'250	7'454'000	16'000'000	303'451	0	0.00%	303'451
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13		255	3'201'000	5'865'000	9'076'000	186'269	0	0.00%	186'269
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'736'302	9'937'000	205'842	0	0.00%	205'842
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'996'000	4'978'000	107'832	11'244	10.43%	96'588
Reinach	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13	1	45	2'891'000	4'399'000	6'873'000	130'263	20	0.02%	130'243
St. Gallen	Hochwachtstr.1-1b, Teufenerstr. 128	2'650		9	12	6		12	1	107	4'263'900	6'611'000	6'571'000	170'672	16'687	9.78%	153'985
St. Gallen	Zilstr. 20/20a/22/26	6'310		9	27	15	6	55	4	249	14'211'000	17'184'900	22'470'000	463'736	3'130	0.67%	460'606
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3'413	4	4	16	8	8	33	1	29	7'498'000	9'811'672	13'630'000	291'882	900	0.31%	290'982
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2'940	5	6	27	4		24	2		6'835'300	9'996'046	19'420'000	335'856	-2'195	-0.65%	338'051
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	8'626'100	10'360'000	210'580	70	0.03%	210'510
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	10'277'446	13'040'000	238'518	100	0.04%	238'418
Wil	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	5'373'300	6'504'000	179'256	0	0.00%	179'256
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	8'857'082	12'690'000	267'131	1'903	0.71%	265'229
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	8'261'351	6'945'000	123'758	726	0.59%	123'032
Winterthur	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5'074	14	9	33	6		20		3'871	33'694'392	13'052'918	34'350'000	556'622	21'988	3.95%	534'634
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	15'050'000	21'090'000	450'716	8'405	1.86%	442'311
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2'561		5	20	5		20			5'866'100	8'634'282	10'850'000	244'956	0	0.00%	244'956
Zürich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7'320'500	5'601'672	15'240'000	227'578	1'450	0.64%	226'128
Zürich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	4'211'317	10'580'000	157'388	6'660	4.23%	150'728
Zürich	Ruhestr. 3	159		5						228	3'552'500	1'259'659	3'575'000	48'888	0	0.00%	48'888
Zürich	Ruhestr. 5/7	326		10							2'874'500	2'676'049	7'293'000	106'354	11'632	10.94%	94'722
Zürich	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'765'756	11'930'000	198'432	80	0.04%	198'352
Zürich	Weinbergstr. 72	521		6		1	1	1		81	12'416'000	4'237'561	12'530'000	183'430	20'201	11.01%	163'230
Total Wohnbauten		167'611	195	392	753	473	95	1'592	111	12'072	654'241'873	589'878'872	969'135'562	18'413'576	589'525	3.20%	17'824'051
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	8'113'000	8'991'000	233'810	3'463	1.48%	230'348

Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)

Basel	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4'046'200	5'695'000	3'930'000	92'339	43'200	46.78%	49'139
Basel	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1'033	4'681'500	5'435'000	4'407'000	140'612	7'055	5.02%	133'557
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	9'674'000	15'780'000	394'895	35'588	9.01%	359'308
Plan-les-Ouates	Rte. de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	6'050'000	5'232'000	137'817	1'100	0.80%	136'717
Renens	Av. de la Poste 1-11	2'836	11			9		99	7	2'613	13'402'300	32'174'520	15'490'000	500'960	10'460	2.09%	490'500
Thun	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	9'045'400	8'877'000	220'944	11'440	5.18%	209'504
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	7'238'625	4'613'000	127'506	120	0.09%	127'386
Zürich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		556	9'217'200	6'849'757	14'660'000	219'921	2'750	1.25%	217'171
Zürich	Langgrüttstr. 112/Letzigraben 176	2'944						68	15	4'559	25'374'044	17'530'732	25'374'044	0	0	0.00%	0
Zürich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2'126	5'018'090	9'229'757	14'590'000	328'999	378	0.11%	328'621
Zürich	Stauffacherstr. 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	24'902'903	56'200'000	777'158	12'655	1.63%	764'503
Zürich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6'517		8	6	11	2	124	1	6'215	45'048'692	44'999'357	57'660'000	1'166'839	5'681	0.49%	1'161'158
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		17'661	15	8	12	26	6	353	26	26'489	182'793'326	178'825'051	226'813'044	4'107'991	130'427	3.17%	3'977'565

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 (6 Monate)	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen (6 Monate)
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	11'220'000	207'652	0	0.00%	207'652
Bern	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17	0	310	4'640'000	4'456'500	7'077'000	149'052	0	0.00%	149'052
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr.145/147	4'234	10	16	19	9		46	4	1'009	11'589'300	16'614'773	23'240'000	496'793	82'702	16.65%	414'091
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	8'178'000	14'410'000	278'178	3'780	1.36%	274'398
Genève	Rue Dancet 1BIS	231					10	1		160	11'422'600	6'373'000	11'540'000	184'368	0	0.00%	184'368
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146 Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	35	4	1'441	6'036'100	21'510'300	7'911'000	233'512	5'332	2.28%	228'180
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	13'492'000	9'717'000	273'628	35'405	12.94%	238'223
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4'946		2	12	10		52	2	3'115	21'157'100	21'909'000	29'500'000	646'428	3'838	0.59%	642'590
Zug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6'408'900	4'153'513	7'828'000	170'618	0	0.00%	170'618
Zürich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	4'602'137	6'167'000	115'434	3'960	3.43%	111'474
Total gemischte Bauten		20'953	16	35	68	41	11	383	16	9'797	97'288'000	114'250'523	128'610'000	2'755'661	135'016	4.90%	2'620'645

Bauland, angefangene Bauten

Zürich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298									6'195'982		7'683'982				
Total Bauland, angefangene Bauten		298									6'195'982	0	7'683'982	0	0	0	0

Total Grundstücksverzeichnis

Fertige Bauten	Wohnbauten	167'611	195	392	753	473	95	1'592	111	12'072	654'241'873	589'878'872	969'135'562	18'413'576	589'525	3.20%	17'824'051
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	17'661	15	8	12	26	6	353	26	26'489	182'793'326	178'825'051	226'813'044	4'107'991	130'427	3.17%	3'977'565
	Gemischte Bauten	20'953	16	35	68	41	11	383	16	9'797	97'288'000	114'250'523	128'610'000	2'755'661	135'016	4.90%	2'620'645
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		298	0	0	0	0	0	0	0	0	6'195'982	0	7'683'982	0	0	0.00%	0
Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		206'523	226	435	833	540	112	2'328	153	48'358	940'519'181	882'954'446	1'332'242'588	25'277'228	854'968	3.38%	24'422'260

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	Dietikon, Brunauweg 2-6	per 1.9.2024
	Zürich Langgrüttstr. 112/Letzigraben 176	per 19.12.2024

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch