

Swissinvest Real Estate Fund

Rapport semestriel 2024

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

Le rapport semestriel du Swissinvest Real Estate Fund paraît en français et en allemand.
La version allemande fait foi.

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	UBS Switzerland AG, Zurich
Experts chargés des estimations	Wüest Partner AG, Zurich Experts en estimations accrédités – Ivan Anton – Stefan Meier
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		31.12.2024	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Numéro de valeur 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6					
Nombre de parts en circulation		5'638'327	5'285'932	5'285'932	5'285'932
Valeur d'inventaire par part (avant distribution) ¹⁾	CHF	156.84	159.11	159.23	163.15
Prix de rachat par part	CHF	154.00	156.00	156.00	160.00
Cours le plus élevé (période de référence)	CHF	210.00	199.00	195.70	228.50
Cours le plus bas (période de référence)	CHF	188.00	164.50	164.00	171.70
Dernier cours boursier à la date de référence	CHF	206.00	192.50	178.00	174.10
Agio ²⁾		31.34%	20.98%	11.79%	6.71%

Compte de fortune

Fortune totale du fonds	CHF	1'341'926'077	1'294'959'919	1'234'807'719	1'249'108'513
Valeur marchande des immeubles	CHF	1'332'242'588	1'291'830'000	1'233'096'000	1'232'733'000
Coefficient d'endettement en % de la valeur marchande ^{2) 3)}		24.78%	25.27%	21.50%	20.47%
Fortune nette du fonds	CHF	884'321'852	841'052'077	841'695'446	862'412'445

Compte de résultat

Loyers	CHF	24'422'260	45'623'941	43'096'097	43'158'327
Résultat net	CHF	12'854'171	24'054'863	24'023'985	24'048'805
Entretien ordinaire et extraordinaire	CHF	3'473'268	5'172'197	6'052'012	6'010'417
Quote-part de pertes sur loyer ²⁾		3.38%	2.89%	3.90%	4.21%

Rendement, performance²⁾

Distribution par part	CHF	n/a	4.55	4.55	4.55
Rendement sur distribution		n/a	2.36%	2.56%	2.61%
Coefficient de distribution		n/a	97.55%	104.01%	102.57%
Rendement sur fonds propres (ROE)		1.53%	2.71%	0.49%	8.33%
Rendement du capital investi (ROIC)		1.09%	2.19%	0.55%	5.91%
Rendement des placements		1.37%	2.84%	0.37%	8.45%
Performance exercice ⁴⁾		10.96%	11.10%	4.95%	-16.77%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)		67.51%	68.48%	70.93%	69.97%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (GAV)		0.31%	0.58%	0.60%	0.59%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds TER _{REF} (MV)		0.35%	0.76%	0.79%	0.63%

¹⁾ Commissions exclusives.

²⁾ Indices selon information spécialisée d'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 13.09.2016, calcul au 31 décembre 2024 pour 6 mois (01 juillet 2024 – 31 décembre 2024).

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	31.12.2024 Valeur marchande CHF	30.06.2024 Valeur marchande CHF
Actifs		
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	860'964	394'864
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	969'135'562	943'452'000
Immeubles à usage commercial	226'813'044	213'969'000
Immeubles à usage mixte	128'610'000	128'610'000
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction	7'683'982	5'799'000
Total immeubles	1'332'242'588	1'291'830'000
Autres actifs	8'822'525	2'735'054
Fortune totale du fonds	1'341'926'077	1'294'959'919
Passifs		
Engagements à court terme, divisés en:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	179'100'000	187'400'000
Autres engagements à court terme	3'823'578	2'699'020
Engagements à long terme, divisés en:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	151'000'000	139'000'000
Autres engagements à long terme	4'537'647	5'665'821
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1'003'464'852	960'195'077
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	119'143'000	119'143'000
Fortune nette du fonds	884'321'852	841'052'077
Nombre de parts en circulation	31.12.2024	30.06.2024
État au début de l'exercice comptable	5'285'932	5'285'932
Dépenses	352'395	0
Rachats	0	0
État à la clôture	5'638'327	5'285'932
Valeur d'inventaire par part avant distribution	156.84	159.11
Distribution	4.55	4.55
Valeur d'inventaire par part après distribution	152.29	154.56
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	15'270'500	15'270'500
Montant du compte prévu pour être réinvesti	0	0
Nombre de parts résiliées pour la fin de l'exercice comptable suivant	aucunes	aucunes
Modification de la fortune nette du fonds		
Fortune nette du fonds au début de l'exercice comptable	841'052'077	841'695'446
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	54'466'594	0
Résultat total	12'854'171	22'807'622
Modification du compte d'amortissement et de provisions	0	600'000
Fortune nette du fonds à la fin de l'exercice comptable	884'321'852	841'052'077

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

	2024 CHF	2023 CHF
Revenus		
Revenus des avoirs postaux et bancaires	0	0
Revenus locatifs (rendements bruts réalisés)	24'422'260	22'131'075
Intérêts intercalaires activés	0	0
Autres revenus	377'075	214'211
Rachat de revenus nets courants lors de l'émission de parts	827'705	0
Total revenus (déduction faite de)	25'627'041	22'345'286
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts d'engagements garantis par des hypothèques	-2'206'215	-2'276'703
Autres intérêts passifs	-14'344	-9'955
Entretien ordinaire et réparations	-2'892'220	-2'424'482
Entretien extraordinaire	-581'048	-357'144
Gérance des immeubles, divisée en:		
Charges immobilières	-664'156	-582'706
Charges administratives	-320'331	-310'852
Impôts et contributions		
Impôts fonciers	-442'607	-178'969
Impôts sur le bénéfice et le capital	-1'658'363	-1'799'402
Frais d'estimation et d'audit	-75'168	-69'200
Provisions pour réparations futures:		
Affectation	0	0
Prélèvement	0	0
Rémunérations réglementaires versées:		
à la direction	-2'589'920	-2'469'615
à la banque dépositaire	-226'618	-216'091
aux gestionnaires de biens immobiliers	-927'585	-836'342
Autres charges	-174'295	-52'093
Versement de revenus nets courus lors du rachat de parts	0	0
Total charges	-12'772'870	-11'583'554
Résultat net	12'854'171	10'761'733
Gains et pertes en capitaux réalisés	0	0
Résultat réalisé	12'854'171	10'761'733
Gains et pertes en capitaux non réalisés	0	705'608
Modification impôts dus en cas de liquidation	0	-300'000
Résultat total	12'854'171	11'167'341

Terme	Taux d'intérêt	Portefeuille en CHF 30.06.2024 ¹⁾	Souscription	Remboursement	Portefeuille en 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
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits		187'400'000	205'000'000	213'300'000	179'100'000

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

31.01.2019 - 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

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
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

Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques

139'000'000 12'000'000 0 151'000'000

Total hypothèques portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques ainsi que prêts et crédits

326'400'000 217'000'000 213'300'000 330'100'000

¹⁾ Les crédits dont le terme commence après le 30.06.2024 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 2024. Les indices doivent être interprétés avec prudence, car aucune délimitation n'a été réalisée.

Distribution Le dividende pour l'exercice 2023/24 d'un montant de CHF 4.55 (brut, par part) a eu lieu le 29 octobre 2024, étant précisé que le fonds a été négocié ex-dividende à partir du 31 octobre 2024.

Banque dépositaire, agent payeur UBS Switzerland AG, Zurich

Émission Une augmentation de capital d'un montant de 56,4 millions de CHF a eu lieu du 4 au 15 novembre 2024. Au total, 352'395 nouvelles parts ont été émises, ce qui correspond à un taux de souscription de 100%. Le nombre de parts en circulation s'élève désormais à 5'638'327.

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 2024, 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	2,00 % ³⁾	3,00 %
Achat de terrains	1,00 %	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⁾	3,67 %	5,00 %

¹⁾ de la fortune totale du fonds

²⁾ des revenus locatifs annuels bruts

³⁾ Corrigendum du 6 mars 2025 : Par rapport à la version publiée initialement le 28 février 2025, la commission d'émission effective sur la valeur d'inventaire des parts nouvellement émises a été complétée (2.0 % au lieu de 0.0 %)

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 2024¹⁾

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	8'981'121	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	Grabening 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				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, Efringerstr. 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	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⁾ 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)																	
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 immeubles d'habitation		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
	dont en droit de superficie				25	5					5'518'000	8'113'000	8'991'000	233'810	3'463	1.48%	230'348
Immeubles à usage commercial (constructions achevées)																	
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 Immeubles à usage commercial		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⁾ 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)																	
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; Propriété par étages	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 immeubles à usage mixte		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

Terrains à bâtir, immeubles en construction

Zürich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298									6'195'982		7'683'982				
Total terrains à bâtir, immeubles en construction		298									6'195'982	0	7'683'982	0	0	0	0

Total registre des propriétés

Constructions achevées	Immeubles d'habitation	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
	Immeubles à usage commercial	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
	Immeubles à usage mixte	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
Terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir) et immeubles en construction		298	0	0	0	0	0	0	0	0	6'195'982	0	7'683'982	0	0	0.00%	0
Total immeubles achevés / en construction / terrains à bâtir (y c. bâtiments à démolir)		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⁾ 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	Dietikon, Brunauweg 2-6	per 1.9.2024
	Zurich Langgrüttstr. 112/Letzigraben 176	per 19.12.2024

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Case postale 1305, 8031 Zurich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch