

2024
/ 25

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 www.pensimo.ch als PDF-Datei heruntergeladen werden.

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

01	Über Swissinvest	04
06	Überblick	
08	Organisation	
09	Kennzahlen	
02	Aus dem Portfolio	10
03	Tätigkeitsbericht	16
18	Portfolioaktivitäten	
19	Nachhaltigkeit	
21	Kommentar zur Jahresrechnung	
25	Portfolioinformationen	
04	Finanzbericht	28
29	Vermögensrechnung per 30. Juni	
30	Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 30. Juni	
31	Fremdfinanzierung	
32	Weitere Angaben und Mitteilungen	
05	Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis	34
06	Gesetzliche Prüfung	42
44	Bericht der Schätzungsexperten	
46	Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft	

Über Swissinvest

01

Unabhängig, flexibel, verlässlich

Immobilienanlagefonds

börsenkotiert

kosteneffizient

Swissinvest ist der unabhängige Immobilienfonds der Pensimo-Gruppe. Langfristig orientierte Anleger:innen profitieren von der Flexibilität und der konstanten Ausschüttung des an der Schweizer Börse SIX kotierten Fonds.

Der Swissinvest Real Estate Fund (SREF) investiert in solide Schweizer Immobilien. Der Fokus liegt auf besonders konjunkturunabhängigen mittelständischen Wohnliegenschaften. Sein Portfolio hat einen aktuellen Marktwert von rund 1.39 Milliarden Schweizer Franken, ist regional breit diversifiziert und wird laufend optimiert. Dadurch werden die Substanz und die Ertragskraft der Investitionen nachhaltig gesteigert.

Überblick

Der Swissinvest liegt im Geschäftsjahr 2024/25 mit einer Performance von 13.4 Prozent leicht über dem Vorjahreswert (11.1).

Die Mietzinseinnahmen liegen in diesem Zeitraum mit CHF 49.4 Mio. rund 8 Prozent über der Vorjahresperiode. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 1.39 Mia. (+7.7 Prozent).

2006



entstanden aus der Vereinigung
der beiden Immobilienfonds
Immovit und Swissinvest

93

Objekte

Portfolio

1.39

Mia.CHF

Marktwert

6.38%

Anlagerendite

49.4

Mio.CHF

Mietertrag

13.38%

Performance

4.55

CHF

Ausschüttung

3.64%

Leerstand

Organisation

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

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert:

→ 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

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

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

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

Kennzahlen

Eckdaten		30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anteile im Umlauf	Anzahl	5'638'327	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	164.46	159.11	159.23
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	161.00	156.00	156.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	219.50	199.00	195.70
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	188.00	164.50	164.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	CHF	210.50	192.50	178.00
Agio ²⁾	%	27.99	20.98	11.79

Vermögensrechnung

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'399'259'863	1'294'959'919	1'234'807'719
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'390'791'000	1'291'830'000	1'233'096'000
Fremdfinanzierungsquote ^{2) 3)}	%	23.86	25.27	21.50
Nettofondsvermögen	CHF	927'278'131	841'052'077	841'695'446

Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen	CHF	49'395'552	45'623'941	43'096'097
Nettoertrag	CHF	25'663'358	24'054'863	24'023'985
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	CHF	6'116'471	5'172'197	6'052'012
Mietzinsausfallrate ²⁾	%	3.64	2.89	3.90

Rendite, Performance²⁾

Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.55	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite	%	2.16	2.36	2.56
Ausschüttungsquote	%	94.10	97.55	104.01
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.45	2.71	0.49
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.34	2.19	0.55
Anlagerendite	%	6.38	2.84	0.37
Performance Geschäftsjahr ^{4) 5)}	%	13.38	11.10	4.95
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	66.25	68.48	70.93
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.60	0.58	0.60
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	0.69	0.76	0.79

1) Exklusive Kommissionen.

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

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

4) Die Performance des Kalenderjahres 2024 beträgt 16.08%, diejenige des Jahres 2023 3.98% und jene des Jahres 2022 -14.78%.

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

Aus dem Portfolio

02



Mehr Biodiversität — Neuer Naturgarten im Rahmen von Bestan- desentwicklung

Nachhaltigkeit

Sanierung

Wohnungsbau

Fotos: Osterhage Riesen Architekten





Im zweiten Frühjahr nach der Fertigstellung erblüht der Naturgarten an der Obstgartenstrasse in Kloten 2025 erstmals in voller Pracht. Im Rahmen der Sanierung und Ergänzung des 60er-Jahre-Wohnhauses schuf Swissinvest nicht nur fünfzig Prozent mehr Wohnungen, sondern auch eine neue biodiverse Umgebung mit klugem Wassermanagement – und Kräutern, Beeren und Früchten für die Bewohnerinnen und Bewohner.





Projektprofil

Die Liegenschaft in Kloten ZH aus den 1960er-Jahren bestand aus 24 Wohnungen in drei Gebäuden. Eines wurde 2021 saniert und zwei 2023 durch einen Neubau ersetzt. Die Liegenschaft bietet heute 37 moderne Wohnungen und eine neugestaltete biodiverse Umgebung.

Fotos: Osterhage Riesen Architekten
Architektur: Osterhage Riesen Architekten
Umgebung: Design, Craft, Permaculture, Ramon Grendene

Tätigkeitsbericht

03

Entwicklung des Fonds

[Facts & Figures](#)[Fondsaktivitäten](#)

Im November 2024 führte der Swissinvest erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch, wodurch ihm Neugelder in Höhe von CHF 56.4 Mio. zufließen. Im Geschäftsjahr 2024/25 erwarb die Fondsleitung vier Liegenschaften im Gesamtwert von knapp 50 Millionen. Darüber hinaus investierte sie CHF 13.4 Mio. in Bauten und Bestandesliegenschaften. Der Marktwert des Portfolios liegt per 30. Juni 2025 mit CHF 1'391 Mio. 7.7 Prozent über dem Vorjahresniveau. Die Anlagerendite liegt bei 6.38 Prozent (Vorjahr: 2.84) und die Ausschüttung bei stabilen CHF 4.55 pro Anteil.

Portfolioaktivitäten

Emission / Akquisition

Erfolgreiche Kapitalerhöhung und Zukäufe

Die Fondsleitung hat im November 2024 erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dem Fonds flossen Neugelder in der Höhe von CHF 56.4 Mio. zu, was einer Zeichnungsquote von 100% entsprach.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten vier Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von knapp CHF 50 Mio. erworben werden. Zwei Wohnliegenschaften mit 24 respektive 16 Wohnungen befinden sich in Dietikon (ZH) und grenzen unmittelbar an die sich bereits im Portfolio befindende Liegenschaft Birmensdorferstrasse 7-11, Schöneggstrasse 145/147 an. Die so zusammenhängende Grundstücksfläche beträgt knapp 9'000 m² und bietet langfristig ein interessantes Entwicklungspotenzial. Im Sinne einer Arrondierung wurde die Liegenschaft Hauptstrasse 5/5a zur bereits vorhandenen, benachbarten Liegenschaft Kirchgasse 1/1a in Frenkendorf erworben. Das Mehrfamilienhaus mit sieben Wohnungen und einer Gewerbefläche wurde im selben Jahr erstellt und wird als Gesamtüberbauung mit den beiden anderen Häusern weitergeführt. Schliesslich wurde eine praktisch vollvermietete Büroliegenschaft in Zürich-Albisrieden erworben, welche sich in einer viergeschossigen Wohnzone befindet und ein entsprechendes Aus- und Umnutzungspotenzial bietet, das in den kommenden Jahren realisiert werden kann.

Beim Neubauprojekt Ruhestrasse 1 / Manessestrasse 204 in Zürich sind Rückbau und Aushub erfolgreich abgeschlossen. Die Bereinigung der Auflagen gestaltet sich aufgrund der Projektkomplexität jedoch anspruchsvoll und könnte im ungünstigsten Fall zu Verzögerungen führen. Nach aktuellem Stand rechnet die Fondsleitung mit Fertigstellung und Bezug der 30 Wohnungen im Frühling 2027. In Muttenz starten die Planungsarbeiten für das Neubauprojekt Rennbahnklinik, der Bezug ist für Anfang 2029 vorgesehen.

Nebst den Akquisitionen und Neubauprojekten konnten diverse Liegenschaftssanierungen initiiert, vorangetrieben und abgeschlossen werden. Insgesamt wurden Investitionen in Bestandesliegenschaften und Bauprojekte im Umfang von CHF 13.4 Mio. getätigt.

Nachhaltigkeit

Strategie

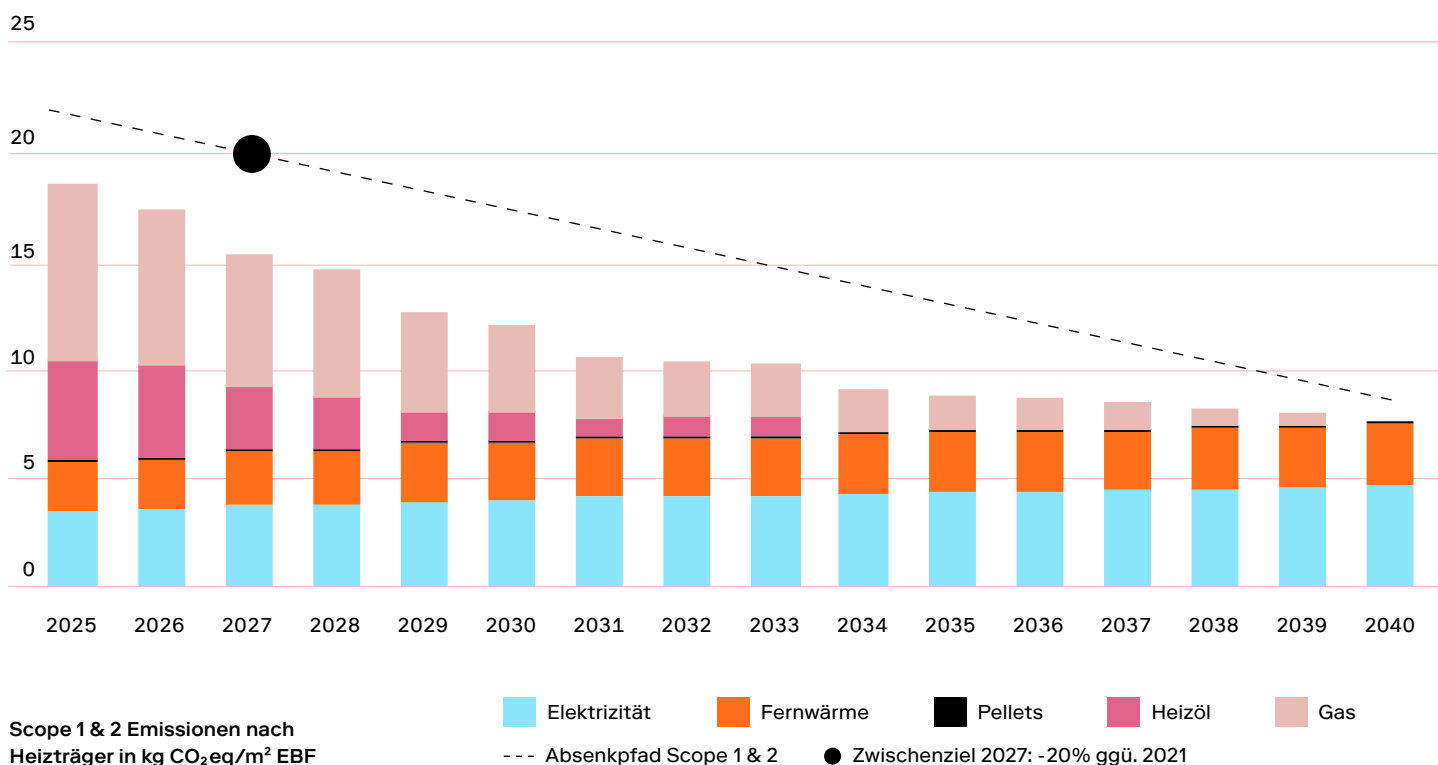
Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie des Swissinvest Real Estate Fund verabschiedet. Sie wird durch den Verwaltungsrat regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, fünfzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte definiert.

Absenkpfad

Dekarbonisierung im Fokus

Mit der Aufnahme der Klimaneutralität in das Klimaschutzgesetz ist auch der Swissinvest verpflichtet, bis spätestens im Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Entsprechend steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios in den nächsten 20 bis 25 Jahren im Zentrum der strategischen Bemühungen. Mittels Absenkpfad wird die Entwicklung des CO₂-Ausstosses pro Liegenschaft über die Zeit simuliert und auf Portfolioebene aggregiert. Dies erlaubt die kontinuierliche Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung. Bei Sanierungen und Neubauten werden konsequent erneuerbare Energien eingesetzt, und die aktuelle Planung sieht den sukzessiven Ersatz aller fossilen Energieträger mit erneuerbaren Energiequellen voraussichtlich bis 2040 vor.



Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO₂mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen. Die Scope-2-Emissionen (Strom- und Fernwärmemix) werden im Modell bis ins Jahr 2040 konstant angenommen, obschon sich auch diese Emissionen aufgrund von entsprechenden Bemühungen bei den Anbietenden über die Zeit reduzieren dürften.

Umweltrelevante Kennzahlen ^{1) 2)}

Intensität der CO2-Emissionen nimmt ab

Der Fonds nimmt jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die aktuellsten Ergebnisse per 31. Dezember 2023 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

Abdeckungsgrad ³⁾	96.8%
Energieträgermix ⁴⁾	
Öl	19.2%
Gas	46.3%
Fernwärme	18.2%
Wärmepumpe	3.8%
Pellets	2.7%
Allgemeinstrom	10.2%
Energieverbrauch	22'763 MWh/a
Energieintensität ⁵⁾	105.5 kWh/m ² EBF
Treibhausgasemissionen ⁶⁾	3'803 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen ^{5) 6)}	16 kg CO ₂ eq/m ² EBF

¹⁾ Kennzahlen gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 13.09.2016 bzw. AMAS Zirkular 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» vom 31.05.2022, Methodik nach REIDA.
²⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gemäss SIA 380:2021, Anhang F.
³⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen beschaffte Heizenergie).
⁴⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.
⁵⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.
⁶⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Gebäudeenergieausweis
der Kantone (GEAK)

Klassifikation verbessert sich weiter

Von den 92 Bestandesliegenschaften verfügen 89 mit einem Marktwert von CHF 1.3 Mia. per 30. Juni 2025 über einen GEAK. Davon verfügen 46 Liegenschaften beziehungsweise 59.7% (Vorjahr: 55.8%) der Marktwerte bezogen auf die Gesamtenergie über eine GEAK-Klassifikation von C oder besser (Skala von A = beste Kategorie bis G = schlechteste Kategorie). In Bezug auf die Gebäudehülle sind es 28 Liegenschaften beziehungsweise 39.2% (Vorjahr: 33.4%) der Marktwerte, die eine Klassifikation von C oder besser aufweisen. Die Verbesserungen bei der Gesamtenergie wie auch bei der Gebäudehülle sind auf die abgeschlossenen Sanierungs- und Neubauprojekte im Geschäftsjahr zurückzuführen.

GRESB

Neue Teilnahme an etabliertem Benchmarking

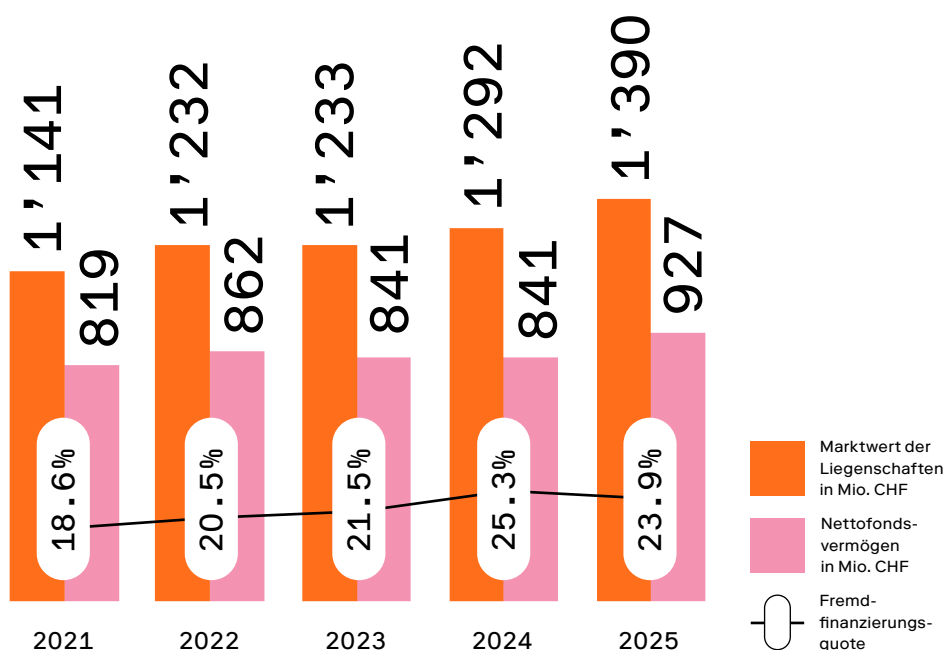
Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Swissinvest erstmals erfolgreich am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für die Periode vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 teilgenommen. Die Ergebnisse werden im Herbst 2025 erwartet und bilden die Grundlage für die gezielte Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsreportings im Fonds. Eine erstmalige Publikation der Teilnahmeergebnisse 2025 ist für den Herbst 2026 vorgesehen.

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

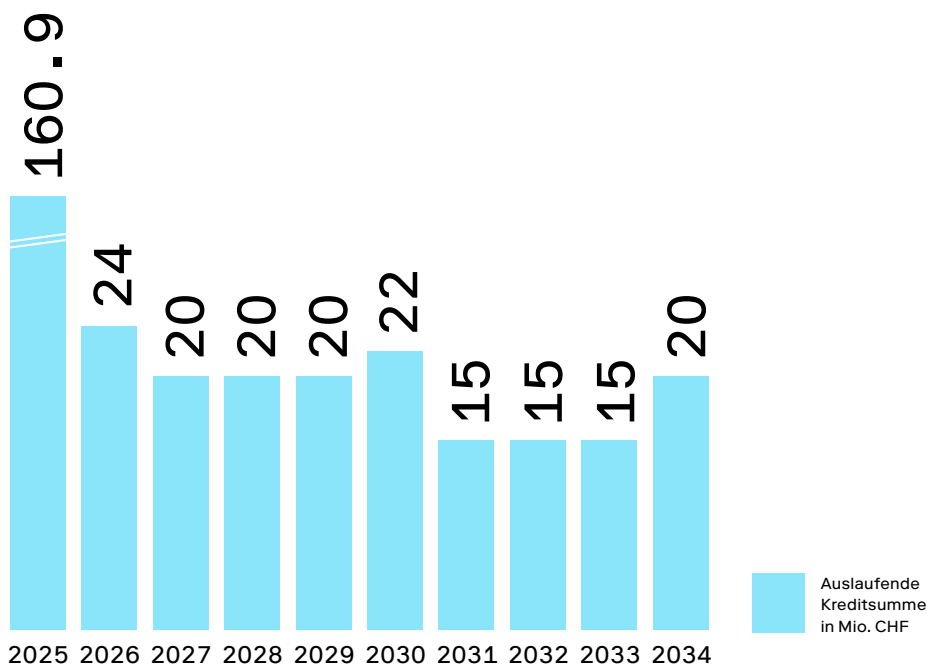
Marktwerte und Nettofondsvermögen nehmen zu

Die Summe der Marktwerte des Portfolios liegt per 30. Juni 2025 mit CHF 1'391 Mio. rund 7.7% über dem Vorjahresniveau. Dies ist einerseits auf die Investitionstätigkeit (Akquisitionen, Sanierungs- und Neubauprojekte), andererseits auf die marktbedingten Aufwertungen der Liegenschaften zurückzuführen. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz ist im abgelaufenen Geschäftsjahr bedingt durch das aktuelle Marktumfeld um 5 Basispunkte auf 2.67% gesunken (Vorjahr: 2.72%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontsätze liegen zwischen 2.1% und 3.2% (Vorjahr: 2.1% und 3.2%). Der Inventarwert eines Anteils beläuft sich auf CHF 164.46 (Vorjahr: CHF 159.11). Dies entspricht einem Zuwachs von 3.4% und einem Nettofondsvermögen von CHF 927 Mio.



Moderate Fremdfinanzierung

Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr auf CHF 331.9 Mio., was einer Fremdfinanzierungsquote von 23.9% entspricht. Knapp die Hälfte des Fremdkapitals besteht aus kurzfristigen, festen Vorschüssen und Krediten (CHF 160.9 Mio. / 48%). Die restlichen CHF 171 Mio. (52%) bestehen aus Festhypotheken. Die Fristigkeit gliedert sich wie folgt:



Aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank und der bewährten Finanzierungsstrategie der Fondsleitung am kürzeren Ende der Laufzeiten hat sich der durchschnittliche Zinssatz per 30. Juni 2025 auf 1.06% reduziert (Vorjahr: 1.67%). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 2 Jahre und knapp 5 Monate.

Erfolgsrechnung

Höhere Gesamt- und Nettoerträge

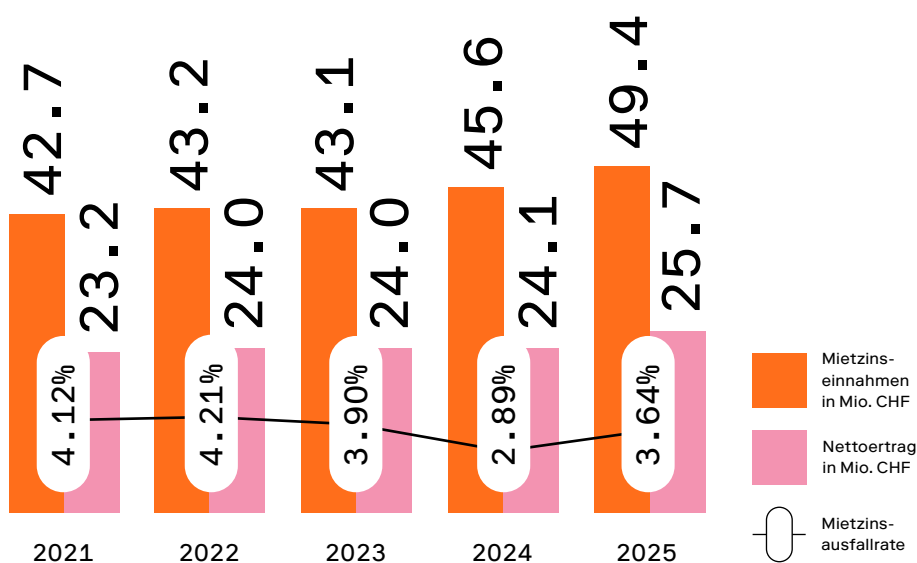
Die Gesamterträge betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024/2025 CHF 52.1 Mio. Die Mietzinseinnahmen sind gegenüber dem Vorjahr mit CHF 49.4 Mio. nochmals deutlich gestiegen (Vorjahr: CHF 45.6 Mio.), hauptsächlich bedingt durch fertiggestellte Bauprojekte und Akquisitionen. Insbesondere neu anstehende Bauprojekte haben zu einer temporär höheren Mietzinsausfallrate von 3.64% geführt (Vorjahr: 2.89%). Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 25.7 Mio. (Vorjahr: CHF 24.1 Mio.), wobei den Rückstellungen für künftige Reparaturen CHF 1.6 Mio. zugewiesen wurden. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinseinnahmen per Stichtag 30. Juni 2025 / Marktwerte der Bestandesliegenschaften) beträgt 3.79% (Vorjahr: 3.86%).

Aufwendungen für Unterhalt

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr CHF 6.1 Mio. beziehungsweise 12% der Mietzinseinnahmen aufgewendet.

Steigender Erfolg, stabile Ausschüttung

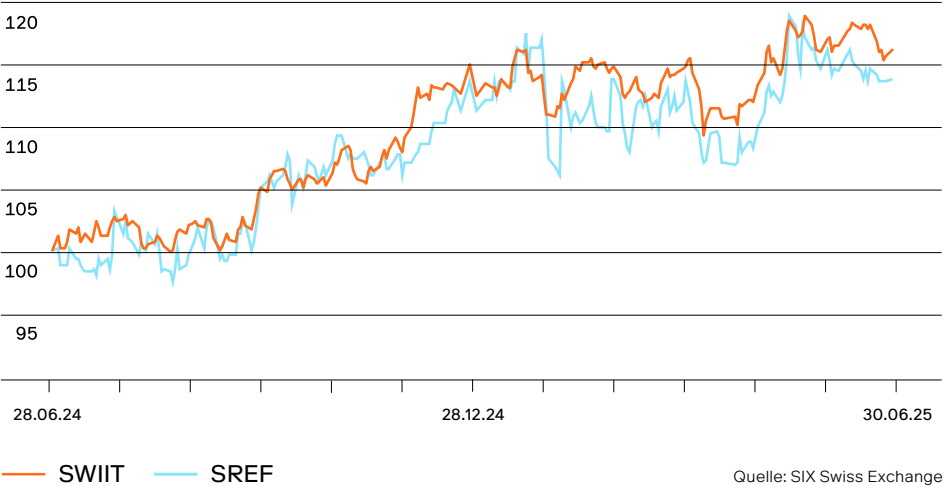
Der planmässige Rückbau der Liegenschaft Ruhestasse 1, Manessestrasse 204 in Zürich (Bauprojekt «Utoplatz») führt aufgrund der Ausbuchung zuvor gebildeter Abschreibungen und Rückstellungen zu einem Kapitalverlust von CHF 1.1 Mio. Gleichzeitig resultiert ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 1.5 Mio. durch die Aufwertung des Bauprojekts. Über das gesamte Portfolio resultiert aufgrund der getätigten Investitionen und der positiven Marktwertentwicklung ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 29.6 Mio. (inklusive Veränderung Liquidationssteuern). Der Gesamterfolg steigt dadurch auf CHF 54.2 Mio. (Vorjahr: CHF 22.8 Mio.). Die Ausschüttung beträgt unverändert CHF 4.55 (brutto, pro Anteil), was einer Ausschüttungsquote von 94.1% entspricht.



Performance

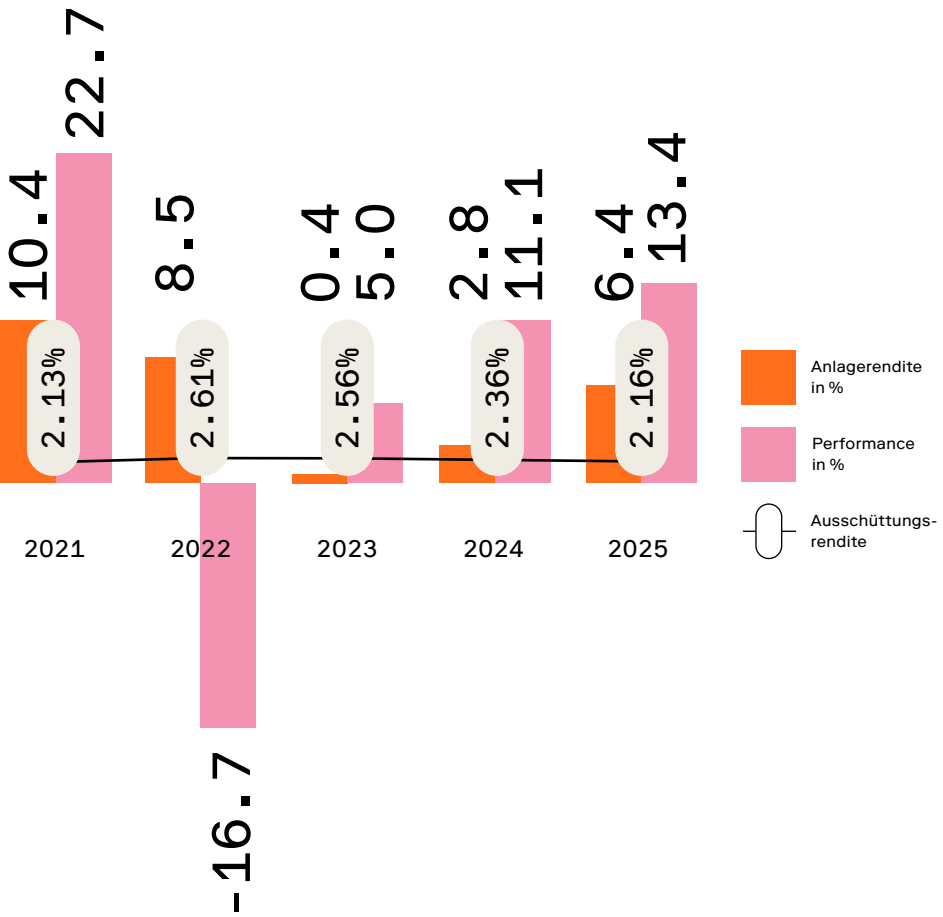
Kursentwicklung leicht unter Index

Die Performance des Swissinvest beträgt für das Geschäftsjahr 2024/25 gute 13.4%. Sie liegt damit leicht unter dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum (15.6%).



Anlagerendite legt deutlich zu

Die Anlagerendite per 30. Juni 2025 beträgt 6.38% (Vorjahr: 2.84%) und die Ausschüttungsrendite liegt bezogen auf den Schlusskurs Ende Juni 2025 bei 2.16% (Vorjahr: 2.36%).

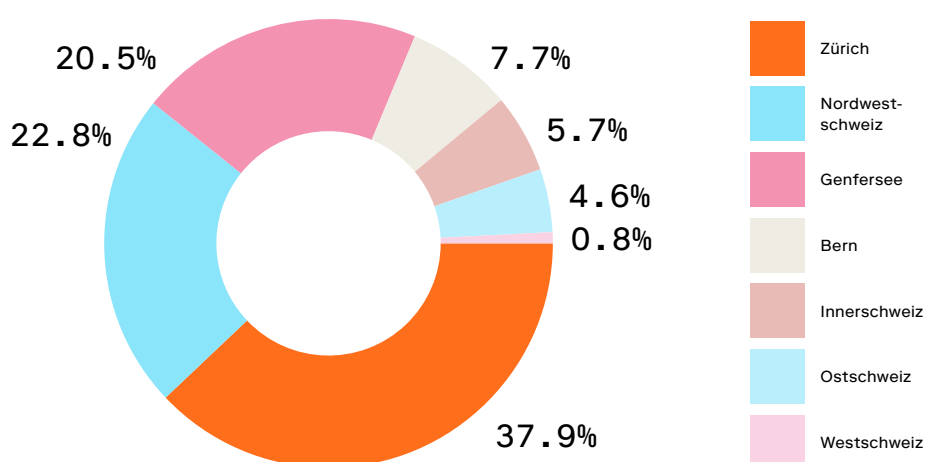


Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Fokus auf ertragsstarke Regionen

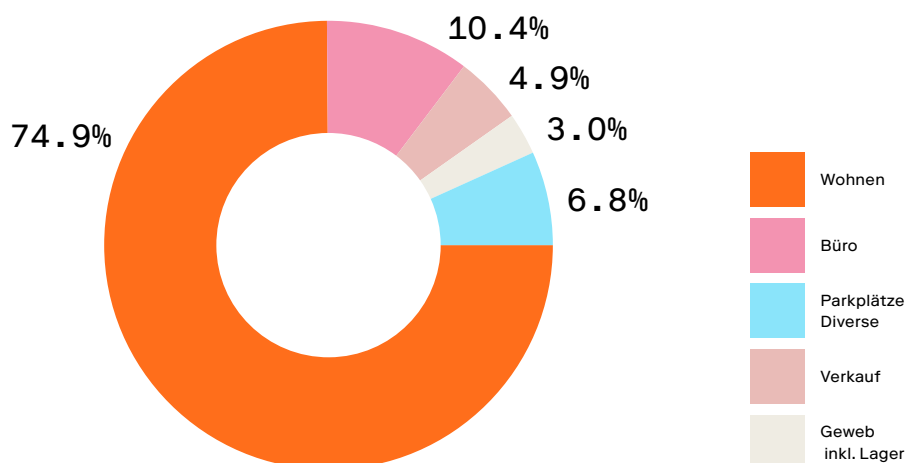
Das Portfolio (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtig in den Marktreionen Zürich mit 37.9% (Vorjahr: 35.8%), Nordwestschweiz mit 22.8% (Vorjahr: 23.1%) und Genfersee mit 20.5% (Vorjahr: 21.6%) alloziert. 83.5% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 11.0% liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 5.5% befinden sich in Kleinstädten.



Ertragsstruktur und WAULT

Wohnen als Investitionsschwerpunkt

74.9% (Vorjahr: 75.5%) der Mieterträge stammen aus Wohnnutzungen, 10.4% (Vorjahr: 9.8%) aus Büronutzungen und 4.9% (Vorjahr: 5.0%) aus Verkaufsnutzungen. Der Rest entfällt auf Gewerbe- und andere Nutzungen (Basis: Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2025). Die durchschnittliche, gewichtete Vertragslaufdauer (WAULT) für die Büronutzung beträgt 4.1 Jahre, für die Verkaufsnutzung 3.6 Jahre und für die Gewerbenutzung 1.2 Jahre.



Leerstände

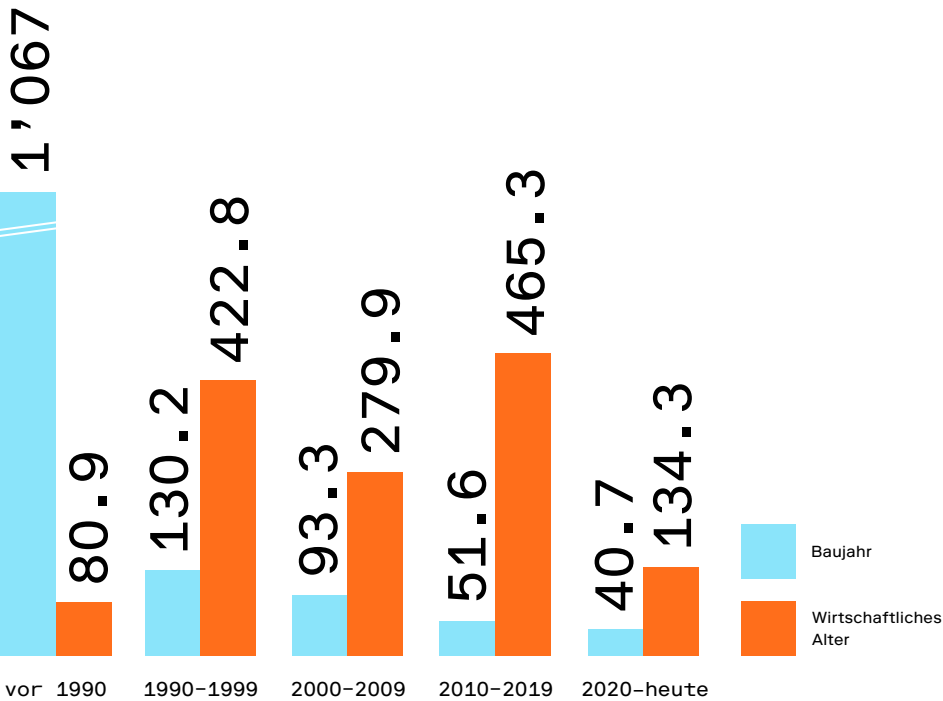
Niedrige Mietzinsausfallquote

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug der strukturelle Leerstand 2.16%. Weitere 1.48% sind auf fertiggestellte oder zu beginnende Bauprojekte zurückzuführen. Insgesamt sind 58.5% der Leerstände der Wohnnutzung zuzuordnen und 13.5% den nicht vermieteten Büroflächen. Leerstehende Parkplätze tragen 18.4% bei und der Rest entfällt auf Verkaufsflächen sowie gewerbliche und andere Nutzungen. Per Stichtag 30. Juni 2025 beträgt der Portfoliolerstand 2.8% (bezogen auf die Soll-Mietzinseinnahmen).

Objektstruktur

Sukzessive Verjüngung

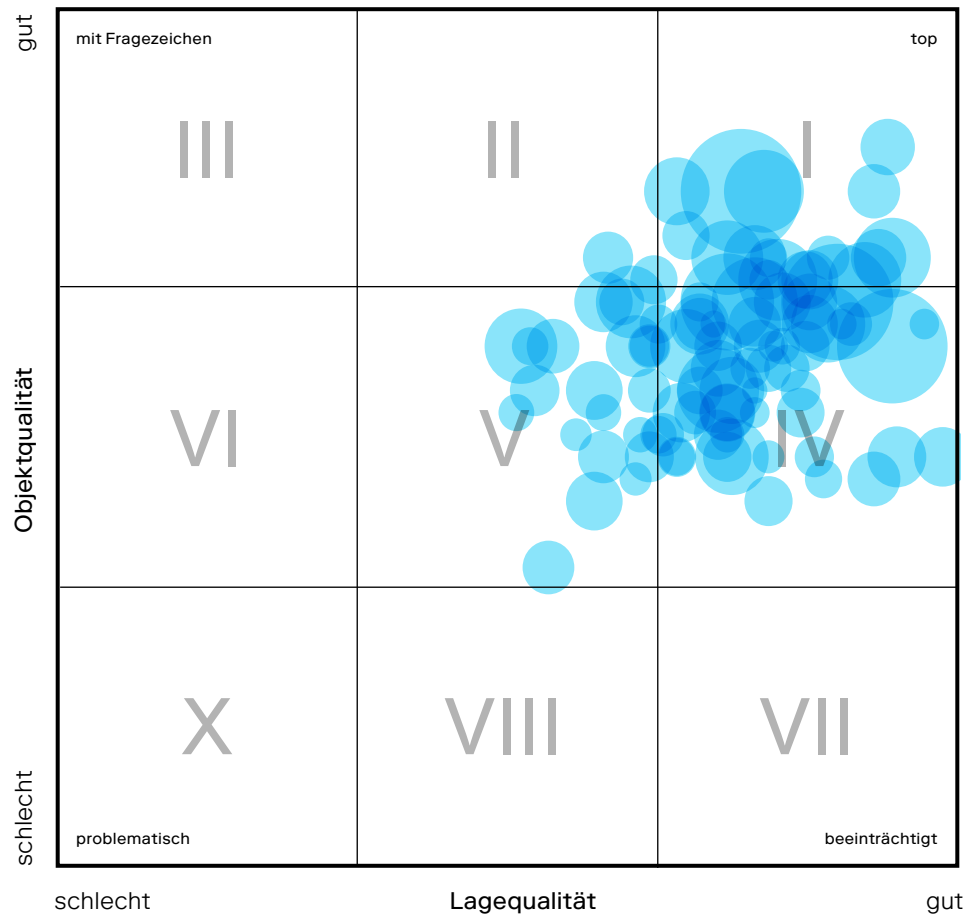
Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest laufend saniert und erneuert. Heute weisen 63.6% des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Alter jünger als 25 Jahre auf.



Portfolioqualität

Gute Makro- und Mikrolagen

Dank der kontinuierlichen Erneuerung und Optimierung weist das Portfolio des Swissinvest eine sehr gute Lage- und Objektqualität auf. Der von Wüest Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) 4.6 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 4.6 Punkte). 18 Liegenschaften (beziehungsweise 19.4% der Marktwerte) befinden sich im oberen Quadranten rechts. Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 30. Juni 2025 gute 3.7 Punkte (Vorjahr: 3.8 Punkte).



Quelle: Wüest Partner AG

Aktiven	2025 Marktwert CHF	2024 Marktwert CHF
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	397'674	394'864
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	1'025'425'000	943'452'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	223'731'000	213'969'000
Gemischte Bauten	134'325'000	128'610'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	7'310'000	5'799'000
Total Grundstücke	1'390'791'000	1'291'830'000
Sonstige Vermögenswerte	8'071'190	2'735'054
Gesamtfondsvermögen	1'399'259'863	1'294'959'919

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	171'000'000	187'400'000
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'033'349	2'699'020
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	160'900'000	139'000'000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'869'535	5'665'821
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'059'456'979	960'195'077
Geschätzte Liquidationssteuern	132'178'848	119'143'000
Nettofondsvermögen	927'278'131	841'052'077

Anzahl Anteile im Umlauf

	2025	2024
Stand 1. Juli	5'285'932	5'285'932
Ausgaben	352'395	0
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	5'638'327	5'285'932
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	164.46	159.11
Ausschüttung	4.55	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	159.91	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	16'870'500	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 Anteilsverkehr 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	54'210'450	22'807'622
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	1'600'000	600'000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	927'278'131	841'052'077

	2024/2025 CHF	2023/2024 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	49'395'552	45'623'941
Aktivierte Bauzinsen	82'170	581'126
Sonstige Erträge	1'816'262	1'211'162
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	827'705	0
Total Erträge	52'121'690	47'416'229
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-4'352'172	-4'975'441
Sonstige Passivzinsen	-19'303	-25'456
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-5'142'866	-4'909'516
Ausserordentlicher Unterhalt	-973'605	-262'681
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'722'937	-1'489'124
Verwaltungsaufwand	-519'490	-536'560
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-686'395	-546'661
Gewinn- und Kapitalsteuern	-3'507'279	-2'678'068
Schätzungs- und Prüfaufwand	-179'000	-168'223
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	-1'600'000	-600'000
Entnahme	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-5'179'840	-4'939'231
die Depotbank	-453'236	-432'183
die Immobilienverwaltungen	-1'881'550	-1'725'904
Sonstige Aufwendungen	-240'660	-72'317
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	-26'458'332	-23'361'367
Nettoertrag	25'663'358	24'054'863
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1'054'600	250'012
Realisierter Erfolg	24'608'758	24'304'875
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	42'637'540	-1'253'253
Veränderung Liquidationssteuern	-13'035'848	-244'000
Gesamterfolg	54'210'450	22'807'622
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	25'663'358	24'054'863
Vortrag des Vorjahres	303'694	299'822
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	25'967'052	24'354'685
Zur Ausschüttung an die Anleger:innen vorgesehener Erfolg	25'654'388	24'050'991
Vortrag auf neue Rechnung	312'664	303'694

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.24 ¹⁾	Aufnahme	Rück- zahlung	Bestand in CHF 30.06.25
Kurzfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von zwölf Monaten					
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
19.12.2024 – 15.01.2025	1.65%		20'000'000	20'000'000	0
31.01.2019 – 31.01.2025	0.50%	11'000'000		11'000'000	0
15.04.2025 – 15.07.2025	0.66%		20'000'000		20'000'000
16.06.2025 – 15.07.2025	0.74%		58'900'000	31'200'000	27'700'000
16.06.2025 – 15.07.2025	0.62%	48'600'000		48'100'000	500'000
30.06.2025 – 31.07.2025	0.55%		45'000'000	30'600'000	14'400'000
30.06.2025 – 31.07.2025	0.74%	122'800'000		121'800'000	1'000'000
26.06.2025 – 31.07.2025	0.55%		7'300'000		7'300'000
29.11.2024 – 29.08.2025	0.55%		20'000'000		20'000'000
28.02.2025 – 29.08.2025	0.67%		20'000'000		20'000'000
20.12.2024 – 30.09.2025	0.83%		30'000'000		30'000'000
31.10.2024 – 30.10.2025	0.62%		20'000'000		20'000'000
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
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		211'400'000	291'200'000	317'700'000	184'900'000
Langfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren					
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
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
		70'000'000	12'000'000	0	82'000'000
Langfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von mehr als fünf Jahren					
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
31.01.2025 – 31.01.2034	1.28%		11'000'000		11'000'000
01.04.2025 – 31.03.2034	1.48%		9'000'000		9'000'000
		45'000'000	20'000'000	0	65'000'000
Total langfristige Verbindlichkeiten		115'000'000	32'000'000	0	147'000'000
Total Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite		326'400'000	323'200'000	317'700'000	331'900'000

¹⁾ Verbindlichkeiten, deren Laufzeit nach dem 30.06.2024 beginnt, stehen für Festvorschüsse, Darlehen oder Kredite, welche gerollt worden sind.

Ausschüttung	Die Ausschüttung beträgt CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) und die Anteile werden am Mittwoch, 29. Oktober 2025, ex-Dividende gehandelt. Am Freitag, 31. Oktober 2025, gelangt Coupon Nr. 25 zur Auszahlung: CHF 4.55 brutto CHF 1.60 (35% Verrechnungssteuer) CHF 2.95 netto pro Anteil Im Ausland domizilierte Anteilscheininhaber:innen können die eidgenössische Verrechnungssteuer im Rahmen eines allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens ganz oder teilweise zurückfordern.																																	
Depotbank, Zahlstelle	UBS Switzerland AG, Zürich																																	
Verpflichtungen	Im Zusammenhang mit den Investitionstätigkeiten bestanden am Bilanztag Beschlüsse des Verwaltungsrates über künftige Verpflichtungen in der Höhe von CHF 32.6 Mio.																																	
Wesentliche Mietparteien	Per Stichtag 30. Juni 2025 generierte keine einzelne Mietpartei mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Coop: 3.7%).																																	
Geschäfte mit Nahestehenden	Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen wurden.																																	
Vergütungen	Bei den in § 18 und § 19 des Fondsvertrags festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2024/25 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet: <table><tr><th>Fondsleitung</th><th>Effektiv</th><th>Maximal</th></tr><tr><td>Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften¹⁾</td><td>0.40%</td><td>0.70%</td></tr><tr><td>Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile</td><td>2.00%</td><td>3.00%</td></tr><tr><td>Kauf von Grundstücken</td><td>1.24%</td><td>2.00%</td></tr><tr><td>Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten</td><td>3.00%</td><td>3.00%</td></tr><tr><td>Verkauf von Grundstücken</td><td>–</td><td>2.00%</td></tr></table> <table><tr><th>Depotbank</th><th>Effektiv</th><th>Maximal</th></tr><tr><td>Kommission der Depotbank¹⁾</td><td>0.25%</td><td>0.50%</td></tr><tr><td>Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr¹⁾</td><td>0.10%</td><td>0.50%</td></tr></table> <table><tr><th>Bewirtschaftungsgesellschaften</th><th>Effektiv</th><th>Maximal</th></tr><tr><td>Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften²⁾</td><td>3.67%</td><td>5.00%</td></tr></table>	Fondsleitung	Effektiv	Maximal	Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften ¹⁾	0.40%	0.70%	Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile	2.00%	3.00%	Kauf von Grundstücken	1.24%	2.00%	Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	3.00%	3.00%	Verkauf von Grundstücken	–	2.00%	Depotbank	Effektiv	Maximal	Kommission der Depotbank ¹⁾	0.25%	0.50%	Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr ¹⁾	0.10%	0.50%	Bewirtschaftungsgesellschaften	Effektiv	Maximal	Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften ²⁾	3.67%	5.00%
Fondsleitung	Effektiv	Maximal																																
Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften ¹⁾	0.40%	0.70%																																
Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile	2.00%	3.00%																																
Kauf von Grundstücken	1.24%	2.00%																																
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	3.00%	3.00%																																
Verkauf von Grundstücken	–	2.00%																																
Depotbank	Effektiv	Maximal																																
Kommission der Depotbank ¹⁾	0.25%	0.50%																																
Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr ¹⁾	0.10%	0.50%																																
Bewirtschaftungsgesellschaften	Effektiv	Maximal																																
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften ²⁾	3.67%	5.00%																																

¹⁾ Vom Gesamtfondsvermögen.
²⁾ Von den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

Immobilien-gesellschaften

Das Aktienkapital der drei nachfolgenden Immobilien-gesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund:

- Bellerive-Immobilien AG, Zürich
- Lindoro AG, Zürich
- Swissinvest Immobilien AG, Zürich

Berechnung Nettoinventarwert

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden latenten Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Grundsätze für die Bewertung

Gemäss Art. 64 und 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres (30. Juni) muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Sie bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohlinformierten Parteien erzielt werden könnte. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen gegenüber den Bewertungen führen.

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften werden mittels der DCF-Methode (Discounted Cashflow) bewertet. Details dazu können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- beziehungsweise Kostenwerten bilanziert.

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.

05

93 Objekte bilden das Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis per 30. Juni 2025. Es umfasst Wohnbauten, kommerzielle und gemischt genutzte Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 1.39 Mia.

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2025¹⁾

Wohnbauten (fertige Bauten)

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4'691	15	18	8			29
Aesch	Austr. 2	1'658				10		14
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2'518		8	12	12		23
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39
Allschwil	Grabenring 24-30	2'646			8		8	16
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877		8	21	3		21
Basel	Gustav Wenk-Str. 19-23	Baurecht			25	5		
Basel	Habsburgerstr. 26	282		4	5			
Basel	Bläsiring 150-160, Efringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5'394	11	12	48	6	11	105
Basel	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	5	8		1		
Basel	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1		
Basel	Türkheimerstr. 10	274		4	11			
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1'683			6	6		11
Bern	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13
Bern	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		33
Bern	Egelbergstr. 33/35	2'525	6	2	7	1	2	41
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3'133		5	10	11		36
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6'609		6	18	18	6	64
Bülach	Berglistr. 9/11	1'470			14			12
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051				18	3	50
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			52
Dietikon	Brunauweg 2-6	3'256			12	12		26
Dietikon	Schöneeggstrasse 149/151	1'420			8	8		3
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a, Hauptstrasse 5/5a	1'986		8	8	5	2	13
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16
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	20
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1		
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2'568		16	2	19		20
Kriens	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6
Laufen	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1'624	9	21	7	7	5	9

1) Sämtliche Liegenschaften werden gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA bewertet (Bewertungsmodell).

Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF/ Mietzinseinnahmen
1		4'671'500	8'981'121	16'060'000	568'832	8'761	1.54%	560'070
1	35	2'528'600	3'230'000	4'685'000	180'243	10'920	6.06%	169'323
1		10'391'800	7'470'000	17'240'000	574'764	135'914	23.65%	438'850
		6'050'000	8'520'000	11'920'000	561'244	41'537	7.40%	519'707
		3'567'600	5'040'000	6'886'000	344'503	36'557	10.61%	307'946
		8'955'400	6'591'000	15'620'000	503'673	173'940	34.53%	329'733
		5'518'000	8'113'000	8'994'000	469'484	4'155	0.89%	465'329
	25	1'455'600	2'519'000	4'690'000	169'444	5'454	3.22%	163'990
8	1'598	43'823'100	33'976'000	66'470'000	2'287'098	21'949	0.96%	2'265'148
	480	4'681'500	5'435'000	8'106'000	320'894	37'756	11.77%	283'138
	226	4'742'400	7'658'000	11'270'000	460'993	5'700	1.24%	455'293
	134	4'746'733	4'040'000	7'997'000	293'357	1'400	0.48%	291'957
		2'962'700	3'599'024	6'800'000	232'736	795	0.34%	231'941
	128	5'396'500	6'666'400	10'330'000	419'019	10'109	2.41%	408'910
15	767	14'363'200	17'080'500	18'970'000	784'319	6'750	0.86%	777'569
2	497	13'278'329	13'268'000	13'460'000	497'132	3'000	0.60%	494'132
10		7'598'200	19'019'150	12'790'000	543'870	19'788	3.64%	524'083
		11'011'417	16'949'000	15'670'000	566'800	4'163	0.73%	562'637
3		12'348'000	9'845'322	16'530'000	634'424	24'506	3.86%	609'918
	184	19'300'000	18'388'500	25'100'000	1'102'101	33'109	3.00%	1'068'992
		2'620'800	2'797'963	5'458'000	222'664	1'738	0.78%	220'926
15	260	11'678'700	11'667'619	14'630'000	603'542	888	0.15%	602'655
		2'493'100	3'855'040	6'126'000	267'638	857	0.32%	266'782
		14'644'000	16'107'739	31'500'000	1'100'114	9'277	0.84%	1'090'837
2		12'186'781	6'041'729	11'660'000	343'950	240	0.07%	343'710
1		7'310'043	3'366'806	7'680'000	0	0	0.00%	0
1	67	5'877'645	3'155'000	8'917'000	272'971	9'715	3.56%	263'256
		8'995'800	7'035'000	14'810'000	595'709	32'375	5.43%	563'334
		13'633'000	7'187'000	13'680'000	415'714	6'450	1.55%	409'264
	294	22'134'200	23'092'000	29'320'000	1'138'882	21'100	1.85%	1'117'782
		15'636'574	5'504'000	13'530'000	347'620	30'921	8.90%	316'699
		9'645'400	10'502'700	12'180'000	556'386	0	0.00%	556'386
6	12	21'506'207	16'922'232	26'060'000	1'015'041	25'961	2.56%	989'080
		5'909'800	7'575'365	16'030'000	497'166	1'490	0.30%	495'676
8	261	4'928'500	5'631'089	9'115'000	330'967	665	0.20%	330'302
		16'784'577	12'376'000	28'010'000	842'440	7'740	0.92%	834'700
		3'155'000	3'710'432	6'115'000	243'768	0	0.00%	243'768
		2'817'100	4'276'000	6'896'000	329'127	15'994	4.86%	313'133
		10'621'400	13'304'950	25'190'000	905'333	1'346	0.15%	903'987

2) Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate
(= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten.

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking
Wohnbauten (fertige Bauten)								
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32
Lausanne	Rte du Pavement 79	2'129	6	24	10	11		44
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22
Liebefeld	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8			
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		40
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	8	5	3		7
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2'097		6	10	8		12
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4'889			6	6	10	26
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10
Reinach	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13
St. Gallen	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2'650		9	12	6		12
St. Gallen	Zilstr. 20/20a/22/26	6'310		9	27	15	6	55
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3'413	4	4	16	8	8	33
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2'940	5	6	27	4		24
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21
Wil	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		34
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	30
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16
Winterthur	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5'074	14	9	33	6		20
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3'157		8	19	12		66
Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21/23	2'561		5	20	5		20
Zürich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14
Zürich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7
Zürich	Ruhestr. 3	159		5				
Zürich	Ruhestr. 5/7	326		10				
Zürich	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30
Zürich	Weinbergstr. 72	521		6		1	1	1
Total	Wohnbauten	170'017	149	424	762	484	97	1'616
	davon im Baurecht				25	5		

Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF/ Mietzinseinnahmen
		13'595'700	12'572'795	24'560'000	1'078'657	1'317	0.12%	1'077'340
		43'667'986	25'000'000	40'780'000	1'246'510	48'230	3.87%	1'198'280
	30	7'636'500	9'366'000	15'370'000	542'116	2'200	0.41%	539'916
	18	5'717'100	7'073'000	11'600'000	380'879	1'023	0.27%	379'856
1	260	9'703'000	6'754'600	11'520'000	431'625	15'909	3.69%	415'716
		4'683'200	3'485'800	5'378'000	208'380	671	0.32%	207'710
10	14	10'241'378	7'138'000	12'470'000	435'278	16'906	3.88%	418'371
	148	3'593'900	4'866'890	8'866'000	347'154	13'900	4.00%	333'254
		7'248'700	4'574'000	11'420'000	359'247	102'675	28.58%	256'572
5		12'220'250	7'867'000	16'840'000	609'365	0	0.00%	609'365
	255	3'201'000	5'865'000	9'241'000	372'731	1'261	0.34%	371'470
		6'798'700	5'736'302	10'350'000	413'655	10'224	2.47%	403'431
		2'162'000	2'996'000	5'279'000	216'645	27'054	12.49%	189'591
1	45	2'896'059	4'399'000	7'287'000	260'643	20	0.01%	260'623
1	107	4'263'900	7'004'600	6'558'000	342'307	22'566	6.59%	319'741
3	284	14'211'000	18'208'400	23'460'000	928'240	9'351	1.01%	918'889
1	29	7'498'000	10'850'062	14'670'000	583'832	2'647	0.45%	581'185
2		6'835'300	9'996'046	20'110'000	672'750	-3'078	-0.46%	675'828
4		7'219'400	9'332'200	10'530'000	421'256	70	0.02%	421'186
2		8'250'800	5'271'621	13'640'000	477'744	700	0.15%	477'044
		4'821'002	5'693'300	6'650'000	358'973	2'310	0.64%	356'663
6		10'039'500	8'857'082	12'870'000	534'319	3'223	0.60%	531'097
		2'533'900	4'237'503	7'165'000	248'720	726	0.29%	247'994
		33'744'392	13'745'991	34'740'000	1'126'460	69'033	6.13%	1'057'427
1	496	19'350'000	29'319'000	20'590'000	901'832	22'990	2.55%	878'842
		5'866'100	8'634'282	11'130'000	489'912	0	0.00%	489'912
		7'320'500	5'601'672	15'840'000	455'662	4'374	0.96%	451'288
		5'523'100	8'646'244	11'100'000	315'647	10'955	3.47%	304'692
		3'552'500	1'259'659	3'559'000	97'795	0	0.00%	97'795
		2'874'500	2'676'049	7'527'000	212'460	17'448	8.21%	195'012
	108	3'355'300	11'837'659	13'180'000	399'362	1'733	0.43%	397'629
	81	12'416'000	5'784'829	14'650'000	367'606	20'201	5.50%	347'406
111	6'843	673'009'872	645'148'267	1'025'425'000	37'381'717	1'179'651	3.16%	36'202'066
		5'518'000	8'113'000	8'994'000	469'484	4'155	0.89%	465'329

2) Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate
(= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten.

		Grundstücksfläche in m²	1- und 1½-Zimmer	2- und 2½-Zimmer	3- und 3½-Zimmer	4- und 4½-Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking
Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)								
Basel	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2	
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	14
Renens	Av. de la Poste 1-11	2 ' 836	11			9		99
Thun	Marktgasse 18	464			1			
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1 ' 306			1	1		12
Zürich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3
Zürich	Langgrütstr. 112/Letzigraben 176	5 ' 888						68
Zürich	Seefeldstr. 224	575						5
Zürich	Stauffacherstr. 45	1 ' 160			1			28
Zürich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6 ' 517		8	6	11	2	124
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		20 ' 323	14	8	12	25	6	353

Gemischte Bauten (fertige Bauten)

Bern	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2 ' 492	4	1	4	5		106
Bern	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneeggstr. 145/147	4 ' 496	10	16	19	9		46
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1	
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146 (STWE)	2 ' 988			5	1	5	35
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3 ' 419			3	3	5	95
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4 ' 946		2	12	10		52
Zug	Poststr. 13	255	2	4	3			
Zürich	Bederstr. 105a	542		2	3			7
Total gemischte Bauten		20 ' 953	16	35	68	41	11	383

Bauland, angefangene Bauten

Zürich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298						
Total Bauland, angefangene Bauten		298	0	0	0	0	0	0

Total Grundstücksverzeichnis

Fertige Bauten	Wohnbauten	170 ' 017	149	424	762	484	97	1 ' 616
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	20 ' 323	14	8	12	25	6	353
	Gemischte Bauten	20 ' 953	16	35	68	41	11	383
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		298	0	0	0	0	0	0
Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		211 ' 591	179	467	842	550	114	2 ' 352

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	
Dietikon, Brunauweg 2-6	per 01.09.2024
Zürich, Langgrütstr. 112/Letzigraben 176	per 19.12.2024
Frenkendorf, Kirchgasse 1, 1a (Arrondierung)	per 18.02.2025
Dietikon, Schöneeggstrasse 149/151	per 26.06.2025
Verkäufe:	
Keine	

Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF/ Mietzinseinnahmen
	449	4'046'200	5'695'000	3'776'000	186'554	86'400	46.31%	100'154
	1'534	9'048'500	9'770'000	16'760'000	789'216	100'969	12.79%	688'247
	605	5'325'200	6'111'000	4'754'000	281'811	1'100	0.39%	280'711
7	2'613	13'402'300	32'174'520	15'710'000	1'003'825	31'105	3.10%	972'720
2	1'421	6'210'000	9'890'800	8'947'000	442'402	11'440	2.59%	430'962
	968	3'593'800	7'238'625	4'784'000	255'012	360	0.14%	254'652
	585	9'217'200	6'849'757	14'990'000	440'043	7'250	1.65%	432'793
	4'499	25'389'413	17'530'732	24'460'000	404'826	4'185	1.03%	400'641
1	2'120	5'018'090	9'229'757	15'350'000	661'171	378	0.06%	660'793
	4'384	51'827'800	24'902'903	56'240'000	1'491'493	21'290	1.43%	1'470'203
1	6'215	45'048'692	44'999'357	57'960'000	2'358'649	143'020	6.06%	2'215'629
11	25'393	178'127'195	174'392'451	223'731'000	8'315'001	407'496	4.90%	7'907'505

1	1'507	12'155'400	14'172'600	12'570'000	424'662	6'355	1.50%	418'308
	310	4'640'000	4'873'000	7'186'000	298'151	3'675	1.23%	294'476
5	1'032	12'536'849	16'807'000	25'750'000	1'031'142	78'053	7.57%	953'089
	445	9'730'000	8'669'000	14'490'000	556'415	8'730	1.57%	547'685
	160	11'422'600	6'436'000	11'750'000	370'580	2'610	0.70%	367'970
4	1'441	6'036'100	23'520'600	7'971'000	468'781	23'706	5.06%	445'075
	1'184	12'492'000	13'492'000	10'140'000	548'165	140'105	25.56%	408'060
3	2'917	21'157'100	22'025'000	30'080'000	1'293'925	8'145	0.63%	1'285'780
3	507	6'408'900	4'153'513	7'891'000	341'386	0	0.00%	341'386
	297	2'956'600	4'602'137	6'497'000	232'073	7'920	3.41%	224'153
16	9'800	99'535'549	118'750'850	134'325'000	5'565'279	279'298	5.02%	5'285'981

		5'807'437	2'736'968	7'310'000				
0	0	5'807'437	2'736'968	7'310'000	0	0	0.00%	0

111	6'843	673'009'872	645'148'267	1'025'425'000	37'381'717	1'179'651	3.16%	36'202'066
11	25'393	178'127'195	174'392'451	223'731'000	8'315'001	407'496	4.90%	7'907'505
16	9'800	99'535'549	118'750'850	134'325'000	5'565'279	279'298	5.02%	5'285'981
0	0	5'807'437	2'736'968	7'310'000	0	0	0.00%	0
138	42'036	956'480'052	941'028'536	1'390'791'000	51'261'997	1'866'445	3.64%	49'395'552

2) Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate
(= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten.

Gesetzliche Prüfung

06

Nachfolgend der Bericht der Schätzungsexperten per 30.6.2025 und der Kurzbericht der kollektivanlagen-gesetzlichen Prüfgesellschaft.

Bericht der Schätzungsexperten

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Grundstücke des Swissinvest werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Ivan Anton jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2025.

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl-informierten Parteien erzielt werden könnte. Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) vom 23. Juni 2006 (Stand 1. Januar 2020), Art. 64, und die Kollektivanlagenverordnung (KKV) vom 22. November 2006 (Stand 1. Januar 2022), Art. 92, 93 und 94, werden eingehalten. Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus.

Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2025).

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

Bewertungsmethode

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

Bewertungsergebnisse
per 30. Juni 2025

Per 30. Juni 2025 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Fund mit 93 Liegenschaften auf CHF 1'390'791'000 geschätzt, was einer Wertveränderung von 7.7% entspricht (+CHF 98'961'000 gegenüber dem Jahr 2024). Vier Objekte wurden erworben, wobei eines davon mit einem bestehenden Objekt arrondiert wurde. Es wurde kein Objekt verkauft. Eine Liegenschaft wird neu als Bauprojekt geführt (Abbruch/Neubau).

Bestandesliegenschaften (Fortführungswerte)

Von den 88 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 10 Liegenschaften abgewertet sowie 78 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.9% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+CHF 49'971'000 gegenüber 2024).

Die Soll-Erträge sind gegenüber dem Jahr 2024 gestiegen (+1.2%). Ebenfalls angestiegen sind die Ist-Erträge (+2.5%) und die Marktmieten (+2.4%). Die Aufwertung begründet sich hauptsächlich in den erwähnten Ertragssteigerungen, der Erhöhung der Marktmieten, der getätigten Investitionen und der Senkung der Diskontierung (–5 Basispunkte). Einer weiteren Aufwertung entgegengewirkt hat der Anstieg der langfristig zu erwartenden Kosten (+2.8%) aufgrund der Teuerung und der Alterung der Liegenschaften.

Neuzugänge

Neu wurden im Berichtsjahr 2024/2025 folgende Liegenschaften erworben:

- Zürich Letzigraben, mit einem aktuellen Wert von CHF 24'460'000
- Dietikon Brunauweg, mit einem aktuellen Wert von CHF 11'660'000
- Dietikon Schöneggstrasse, mit einem aktuellen Wert von CHF 7'680'000
- Frenkendorf Hauptstrasse, arrondiert mit einer Bestandesliegenschaft

Verkäufe

Im Berichtsjahr 2024/2025 wurde keine Liegenschaft verkauft.

Zürich, den 30. Juni 2025

Die Schätzungsexperten

Stefan Meier

Ivan Anton

Kurzbericht der kollektiv-anlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 8-9, 28-41) – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektiv-anlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

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

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

Verantwortlichkeit
des Verwaltungsrates
der Fondsleitung für
die Jahresrechnung

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

Verantwortlichkeiten der
kollektivanlagengesetzlichen
Prüfgesellschaft für die
Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte,
Leitender Prüfer

Edison Dauti
Zugelassener Revisionsexperte

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305
8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch