

Basisinformationsblatt

Zweck

Dieses Basisinformationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Finanzinstrument (das «Produkt») zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Produktname / ISIN	Swissinvest Real Estate Fund / CH0026168846
Produktgenehmigung	Der Fondsvertrag des Swissinvest Real Estate Fund unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a KAG der Genehmigungspflicht durch die FINMA. Mit letztmaliger Verfügung vom 22. Juli 2022 wurde die Genehmigung erteilt.
Produktersteller (Emittent)	Pensimo Fondsleitung AG, Josefstrasse 214, 8005 Zürich
Website / Telefon	pensimo.ch / +41 44 518 02 00
Aufsichtsbehörde	Der Ersteller unterliegt der prudentiellen Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.
Aktualisierungsdatum des BIB	Dieses Basisinformationsblatt wurde am 11. September 2025 aktualisiert.

Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Art	Das Produkt ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»). Anwendbar ist schweizerisches Recht.
Renditefaktoren	Die wichtigsten Faktoren, welche die Rendite bestimmen, sind die Mietzinseinnahmen, die Betriebskosten der Liegenschaften, die Marktwertveränderungen der zugrunde liegenden Vermögenswerte und die Kosten des Produkts.
Vermögenswerte	Der Fonds hält Liegenschaften und Grundstücke indirekt über zu 100 % im Eigentum des Immobilienfonds gehaltene Immobiliengesellschaften mehrheitlich im Alleineigentum, seltener im Mit- oder Stockwerkeigentum oder Baurecht.
Renditeermittlung / Beziehung Basiswerte	Die Ermittlung der verschiedenen Renditen erfolgt gemäss der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 der AMAS. Die Netorendite steigt bei steigenden Nettoerträgen und gleichbleibenden Verkehrswerten der Immobilien.
Anlagepolitik und -ziele	Das Anlageziel des Swissinvest Real Estate Fund besteht hauptsächlich in der gemeinschaftlichen Kapitalanlage in schweizerische Immobilienwerte unter Wahrung des Grundsatzes der ausgewogenen Risikoverteilung. Der Fonds diversifiziert seine Anlagen nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage.
Anlageobjekte / Diversifikation	Der Fonds investiert hauptsächlich in mittelständische Wohnbauten in Schweizer Städten und Agglomerationen sowie zu einem kleineren Teil in Geschäftsliegenschaften. Investitionsschwerpunkte bilden die Ballungsräume Zürich, Basel und Arc Lémanique.
Laufzeit	Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahrs unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Sowohl die Fondsleitung als auch die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen, wobei die Kündigungsfrist 2 Monate beträgt.
Kündigung / Rückzahlung bei ausserordentlichen Umständen	Unter Bestimmten Voraussetzungen nach §5 Ziff. 6 und Ziff. 7 des Fondsvertrages können und/oder müssen die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden. Bei Vorliegen von ausserordentlichen Verhältnissen nach §17 Ziff. 6 des Fondsvertrages kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Emittentenrisiko	Das Vermögen des Produkts ist von Gesetzes wegen vom Vermögen des Emittenten ausgesondert. Das Fondsvermögen haftet damit nicht für die Verbindlichkeiten des Emittenten.
Marktrisiko	Der schweizerische Immobilienmarkt ist von zyklischen Strukturen geprägt, die nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage einhergehen. Dennoch kann eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die

Liquiditätsrisiko	konjunkturell oder strukturell begründet sein kann, zu Wertveränderungen des Fondsvermögens führen. Veränderungen der Kapitalmarktzinsen und der Inflation können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert von Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Der Schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich speziell bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf beziehungsweise Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist. Des Weiteren weisen Immobilienfonds tendenziell ein tieferes Transaktionsvolumen auf als z. B. die am Swiss Market Index (SMI) gehandelten Aktientitel. Demzufolge kann es zu grösseren Differenzen (Spread) zwischen Kauf- und Verkaufspreisen kommen.
Fremdwährungsrisiko	Sämtliche Immobilienwerte des Fonds befinden sich in der Schweiz. Die Bewertungen, Geldflüsse aus Verbindlichkeiten und die liquiden Guthaben und Forderungen sind in Schweizer Franken. Somit besteht kein systematisches Fremdwährungsrisiko.
Kündigungs- und Wiederanlagerisiko	Da die Fondsleitung oder Depotbank die Auflösung des Immobilienfonds jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 2 Monaten herbeiführen kann, besteht das Risiko, Geld entgegennehmen zu müssen. Um das Risikoprofil des Gesamtanlagevermögens beizubehalten, muss der Anleger eine neue Möglichkeit der Anlage finden.

Performanceszenarien

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung des Immobilienfonds.

Anlage CHF 10'000

Szenarien	Anlagerendite p. a.	1 Jahr	4 Jahre	7 Jahre
positives Szenario ohne Gesamtkosten	8.0%	CHF 10'800	CHF 13'605	CHF 17'138
positives Szenario mit Gesamtkosten	8.0%	CHF 10'240	CHF 12'865	CHF 16'218
neutrales Szenario ohne Gesamtkosten	5.0%	CHF 10'500	CHF 12'155	CHF 14'071
neutrales Szenario mit Gesamtkosten	5.0%	CHF 9'940	CHF 11'415	CHF 13'151
negatives Szenario ohne Gesamtkosten	-1.0%	CHF 9'900	CHF 9'606	CHF 9'321
negatives Szenario mit Gesamtkosten	-1.0%	CHF 9'340	CHF 8'866	CHF 8'401

Die Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 1, 4 und 7 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000 anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage entwickeln könnte. Sie können sie mit den Szenarien für andere Produkte vergleichen. Die dargestellten Szenarien entsprechen einer Schätzung der künftigen Wertentwicklung aufgrund früherer Wertänderungen dieses Investments; sie sind kein exakter Indikator. Wie viel Sie tatsächlich erhalten, hängt davon ab, wie sich der Markt entwickelt und wie lange Sie das Produkt halten. In den angeführten Zahlen sind sämtliche Kosten des Produkts selbst enthalten, jedoch unter Umständen nicht alle Kosten, die Sie an Ihren Berater oder Ihre Vertriebsstelle zahlen müssen. Bei den angeführten Zahlen ist Ihre persönliche steuerliche Situation nicht berücksichtigt, die sich ebenfalls darauf auswirken kann, wie viel Sie zurückerhalten.

Was geschieht, wenn die Pensimo Fondsleitung AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Anlegern, die in dieses Produkt investiert haben, drohen bei einem Zahlungsausfall der Pensimo Fondsleitung AG keine finanziellen Verluste, da die Vermögenswerte des Fonds als Sondervermögen gelten und nicht von einer möglichen Insolvenz des Herstellers betroffen sind.

Welche Kosten entstehen?

Gesamtkosten

Die Renditeminderung (Reduction in Yield – RIY) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige und laufende Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts für drei verschiedene Haltedauern. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000 anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Anlage CHF 10'000

Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 4 Jahren einlösen	Wenn Sie nach 7 Jahren einlösen
Gesamtkosten	CHF 560	CHF 740	CHF 920
Auswirkung auf die Rendite (RIY) pro Jahr	5.60%	1.85%	1.31%

Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten könnten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Einmalige Kosten*	Einstiegskosten	max. 3.00 %	Auswirkung der Kosten, die Sie zahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen (maximaler Kommissionssatz bei der Ausgabe neuer Anteile).
	Ausstiegskosten	max. 2.00 %	Auswirkung der Kosten, die anfallen, wenn Sie bei Fälligkeit aus Ihrer Anlage aussteigen (maximaler Kommissionssatz bei der Rücknahme von Anteilen).
Laufende Kosten	Portfolio-Transaktionskosten	0.00 %	Auswirkung der Kosten, die dafür anfallen, dass wir für das Produkt zugrunde liegende Anlagen kaufen und verkaufen.
	Sonstige laufende Kosten	0.60 %	Auswirkung der Kosten, die wir Ihnen jährlich für die Anlageverwaltung abziehen (TER Ref GAV).

* Im Gegensatz zu Zeichnungen/Rücknahmen bei der Fondsleitung (Primärmarkt) fällt bei Kauf/Verkauf über die Börse (Sekundärmarkt) kein Ausgabe-/Rücknahmekommission an. Sie bezahlen allenfalls marktübliche Kosten wie z. B. Courtagen, Gebühren und Kommissionen Ihres Börsenmaklers/Ihrer Hausbank, Umsatz- und Börsenabgaben, Geld-Brief-Differenz etc.

Es fallen keine Vertriebsgebühren an für den Fonds.

Wie lang muss ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Mindesthaltedauer	Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahrs unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Wir empfehlen eine Haltedauer von mindestens 7 Jahren. Bei einer kürzeren Haltedauer wirken sich die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen stärker auf die Gesamtperformance aus.
Devestitionsverfahren	Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von 2 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahrs.
Handelbarkeit	Mit der Kotierung der Anteile an der SIX Swiss Exchange wird ein regelmässiger börslicher Handel von Immobilienfondsanteilen gem. Art. 67 KAG sichergestellt.

Wie kann ich mich beschweren?

Eine Beschwerde hinsichtlich der für die Beratung oder den Verkauf eines Produkts zuständigen Person kann direkt an diese Person oder die Bank gerichtet werden. Eine Beschwerde hinsichtlich des Produkts oder dieses Dokuments kann unter folgender Adresse erhoben werden: Pensimo Fondsleitung AG, Josefstrasse 214, Postfach 1305, 8031 Zürich.

Telefon +41 44 518 02 00

E-Mail kontakt@pensimo.ch

Web www.pensimo.ch