

# 01 Swissinvest – Anlegerpräsentation Jahresabschluss 2024/25



Dominik Schmid  
Fondsleiter  
Swissinvest Real Estate Fund

# Zusammenfassung und Ausblick

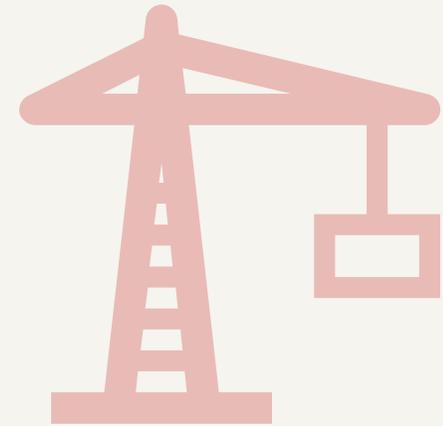
## Kennzahlen

- Gute Performance von 13.4% (SWIIT: 15.6%)
- Verdoppelung des Gesamterfolgs auf CHF 54.2 Mio.
- Signifikante Ertragssteigerung von 7.7% auf CHF 49.4 Mio.



## Portfolioaktivitäten 2024/25

- Erfolgreiche Akquisitionstätigkeit mit Potenzialen für weiteren Portfolioausbau
- Planmässiges Voranschreiten der Bauprojekte



## Nachhaltigkeit

- Weitere Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoss
- Erfolgreiche erstmalige Teilnahme am GRESB-Benchmark



## Ankündigung Emission

- Fondsleitung prüft eine Kapitalerhöhung für das vierte Quartal 2025 im Umfang von zirka CHF 65 Mio.
- Mittelzufluss ist für Investitionen in bestehende Potenziale und Projekte und die Finanzierung von weiteren Akquisitionen vorgesehen



# Swissinvest – Profil und Anlagestrategie

- 1961 gegründeter, börsenkotierter Immobilienfonds der banken- und versicherungsunabhängigen Pensimo-Gruppe mit knapp CHF 15 Mia. AuM
- Breit diversifiziertes Portfolio mit Fokus auf Wohnnutzung und ergänzenden, kommerziellen Nutzungen und einem Marktwert von knapp CHF 1.4 Mia.



# Swissinvest – auf einen Blick

2006  
\*

entstanden aus der Vereinigung  
der beiden Immobilienfonds  
Immovit und Swissinvest

93  
Objekte

Swissinvest Portfolio

49.4  
Mio.CHF

Mietertrag

13.38%

Performance

1.39  
Mia.CHF

Marktwert

6.38%

Anlagerendite

4.55  
CHF

Ausschüttung

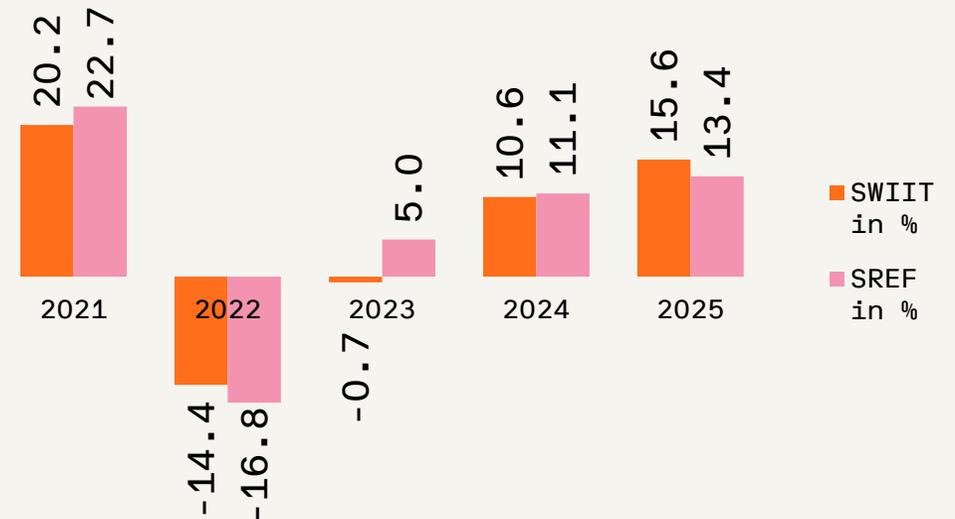
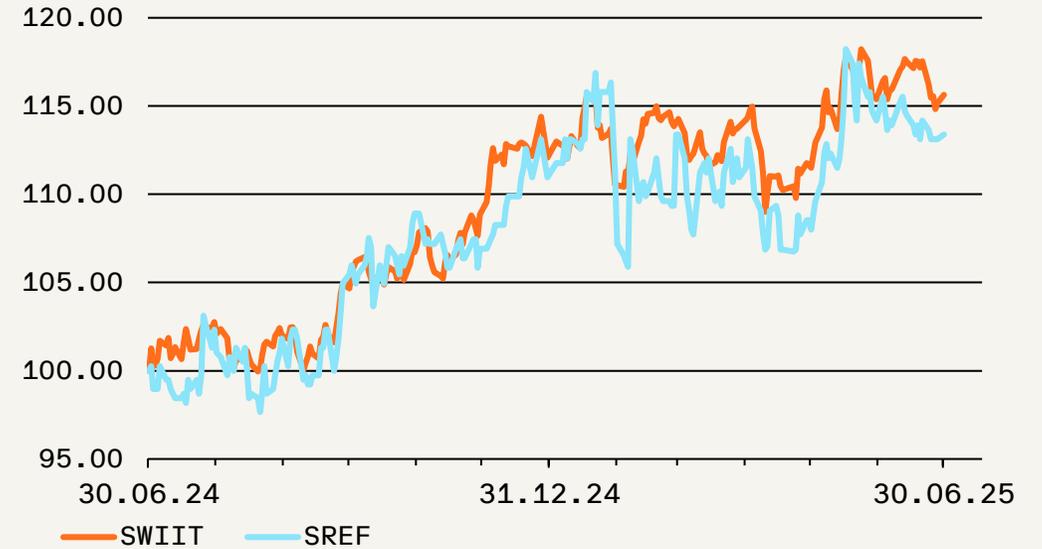
3.64%

Leerstand

# Jahresbericht 2024/25

## Performance und Ausschüttung

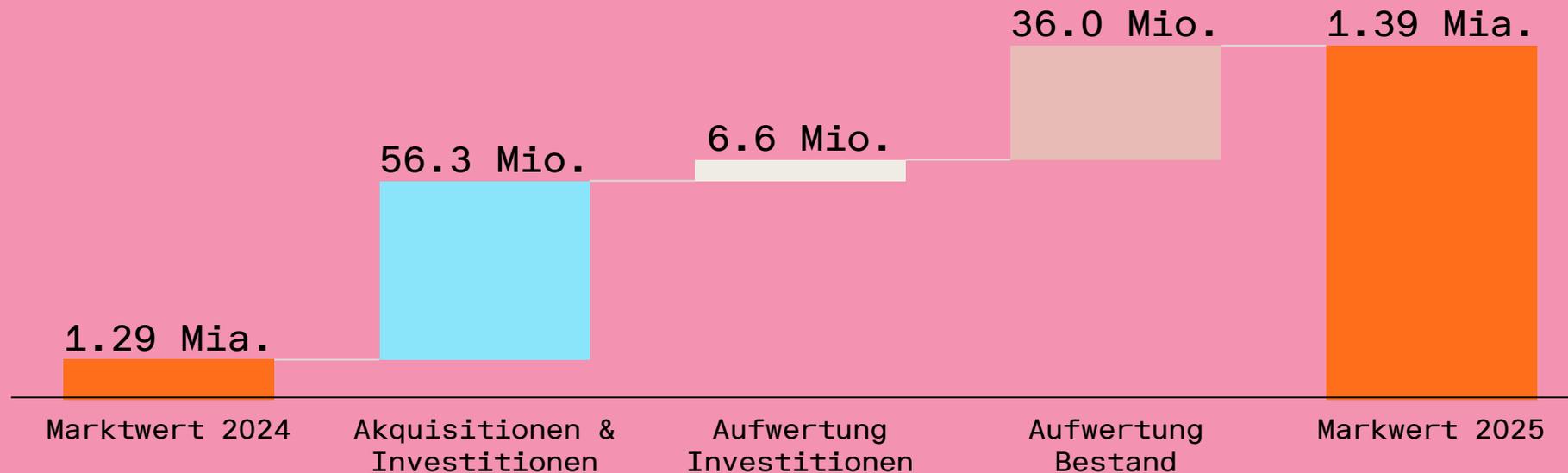
- Gute Performance von 13.4% im Geschäftsjahr (SWIIT: 15.6%)
- Ø 5-Jahres-Performance von 6.2% p.a. (SWIIT: 5.5%)
- Stabile Ausschüttung von CHF 4.55 operativ erwirtschaftet (Ausschüttungsquote 94.1%)
- Agio beträgt 27.99%



# Jahresbericht 2024/25

## Marktwertentwicklung

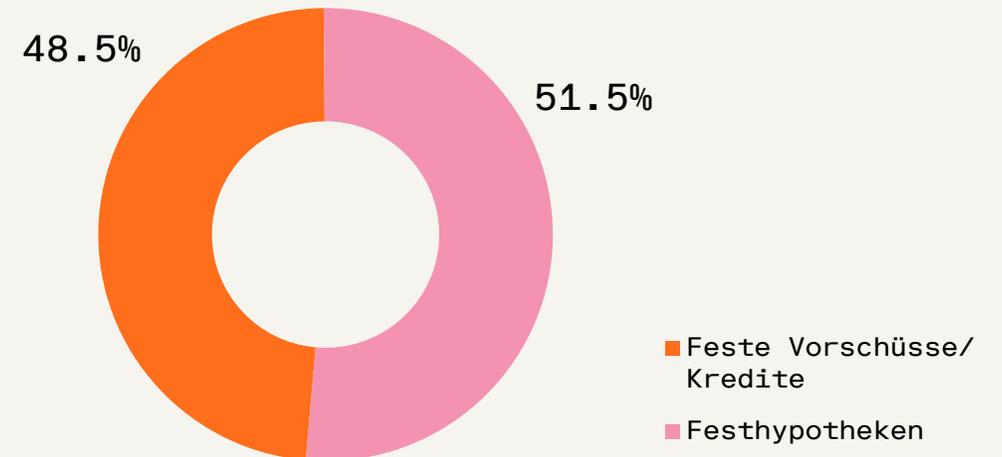
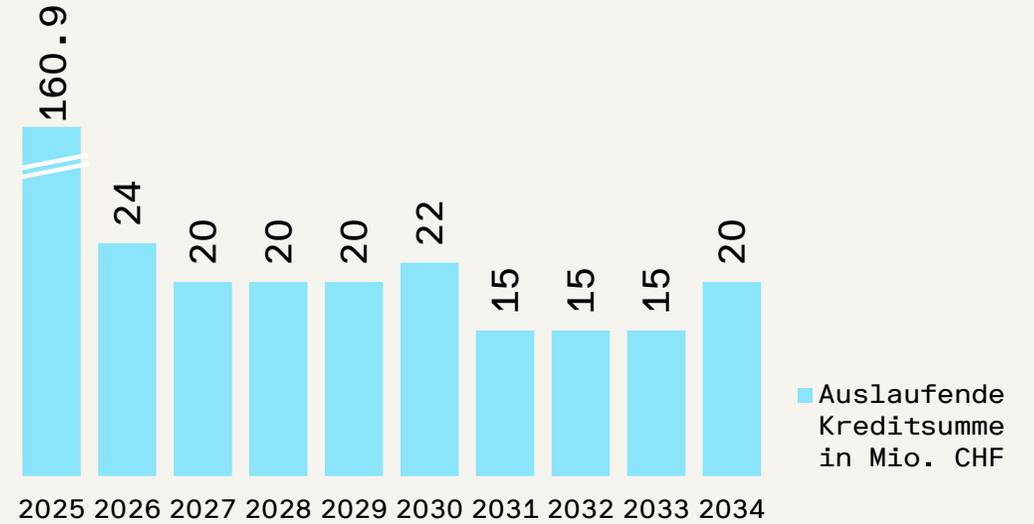
- Portfoliomarktwert erhöht sich um +7.7% auf CHF 1.39 Mia. bedingt durch Akquisitionen und Investitionen sowie einer marktbedingten Aufwertung der Liegenschaften
- Der Diskontsatz reduziert sich leicht um -5 Basispunkte auf 2.67%



# Jahresbericht 2024/25

## Fremdfinanzierung

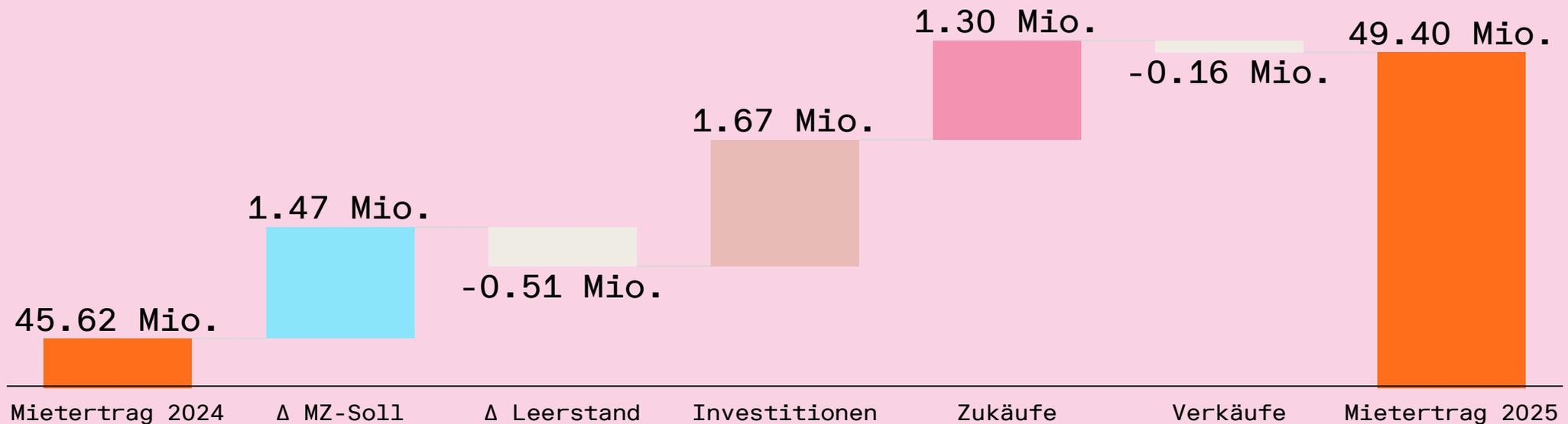
- Total CHF 332 Mio. bzw. 23.9% (Vorjahr: 326 Mio. bzw. 25.3% )
- $\emptyset$  Zinssatz: 1.06% (Vorjahr: 1.67%), gewichtete Restlaufzeit von 2.4 Jahren



# Jahresbericht 2024/25

## Jahresergebnis und Mietzinsveränderung

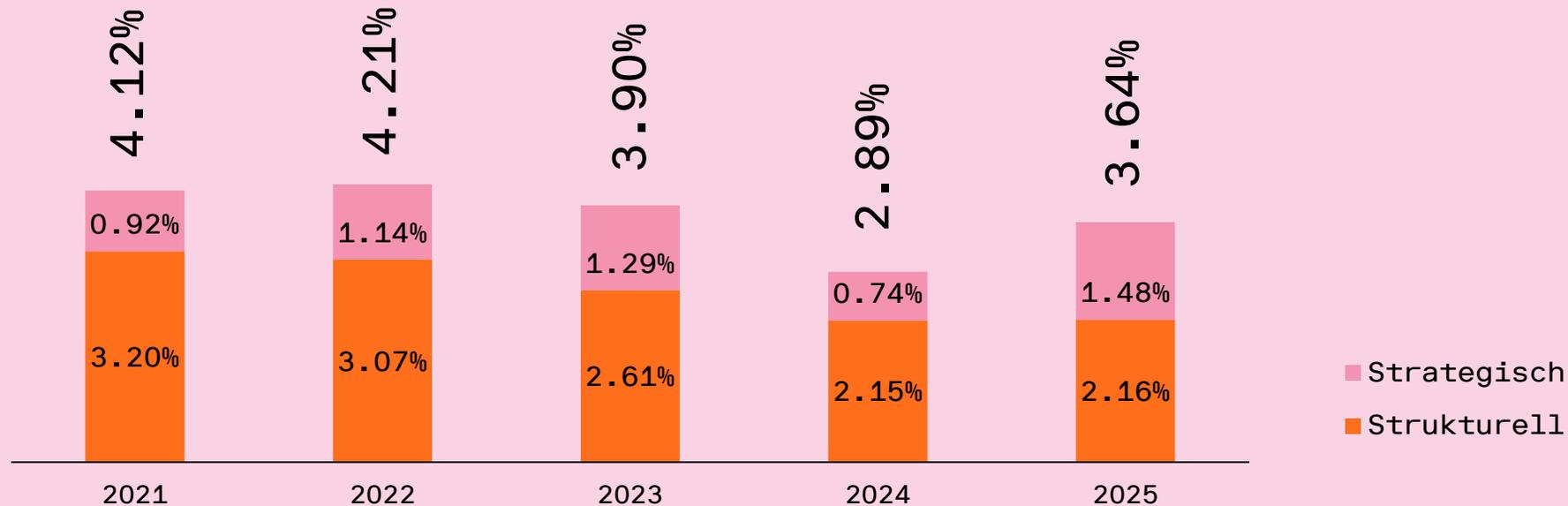
- Verdoppelung des Gesamterfolgs auf CHF 54.1 Mio. (Vorjahr: CHF 22.8 Mio.)
- Insgesamt Ertragssteigerung von +2.1% like-for-like trotz Zunahme des strategischen Leerstands

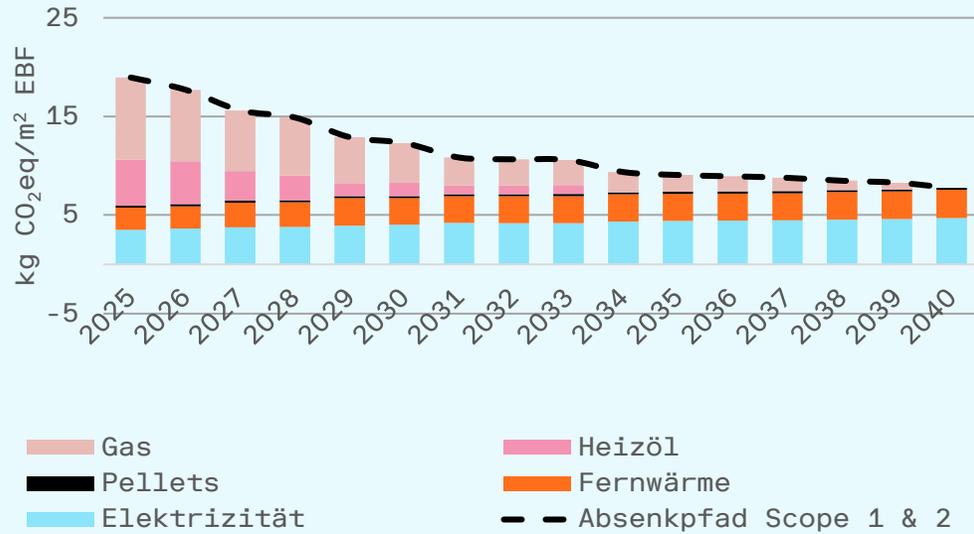


# Jahresbericht 2024/25

## Entwicklung Leerstand

- Anstieg der Mietzinsausfallrate auf 3.64% bedingt durch anstehende und laufende Bauprojekte (strategischer Leerstand)
- Der Leerstand per Stichtag 30. Juni 2025 beträgt 2.8%





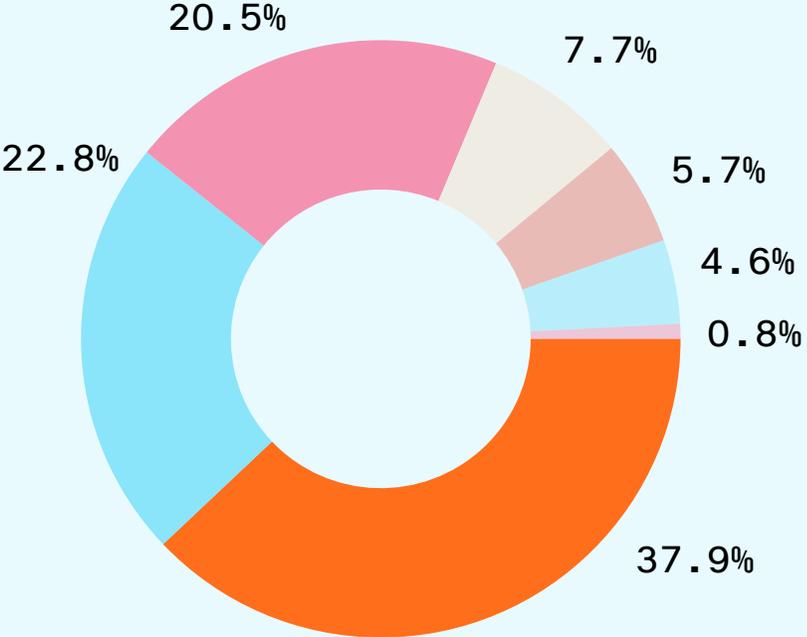
# Portfolioinformationen Nachhaltigkeit

- Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie führt zu tieferem CO<sub>2</sub>-Ausstoss
- Erfolgreiche erstmalige Teilnahme am GRESB-Benchmark

Abdeckungsgrad	96.8%
Energieträgermix:	
Öl	19.2%
Gas	46.3%
Fernwärme	18.2%
Wärmepumpe*	3.8%
Pellets	2.7%
Allgemeinstrom	10.2%
Energieverbrauch	22'763 MWh/a
Energieintensität	105.5 kWh/m <sup>2</sup> EBF
Treibhausgasemissionen	3'803 t CO <sub>2</sub> eq
Intensität der Treibhausgasemissionen	16.0 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF

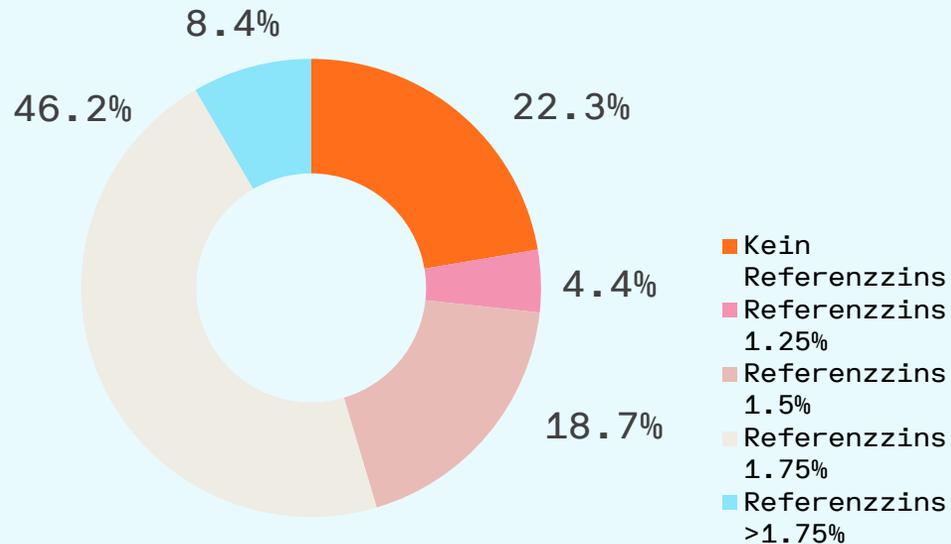
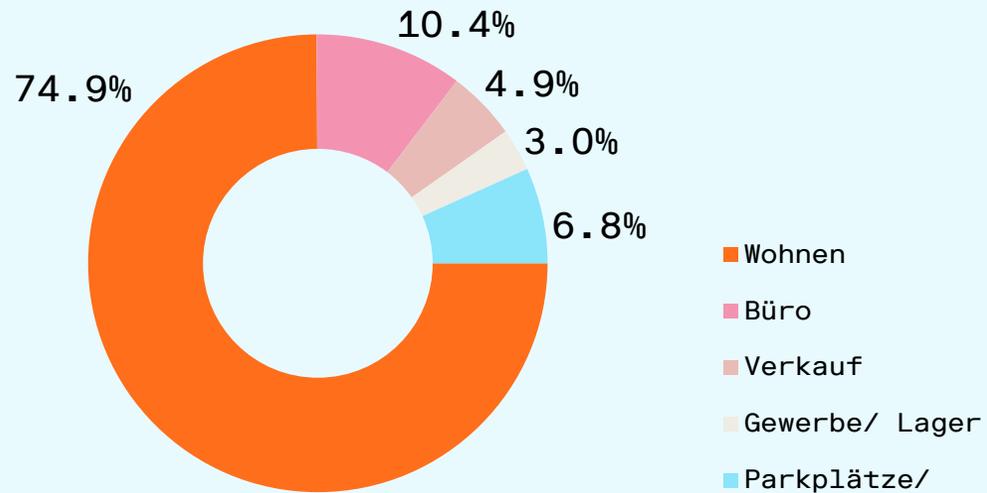
\* Strom & Umweltwärme

# Portfolioinformationen Geografische Allokation



- Zürich
- Nordwestschweiz
- Genfersee
- Bern
- Innerschweiz
- Ostschweiz
- Westschweiz

81.2% des Portfolios ist in den Wirtschaftsräumen Zürich, Nordwestschweiz und Genfersee alloziert (total 83.6% in Grossstädte und Agglomerationen)



# Portfolioinformationen Ertragsstruktur / Referenzzinssatz

- Rund +5% höherer Soll-Mietertrag aus Wohnnutzung aufgrund Akquisitionen und Investitionen in den Bestand
- Rund 4% des Mietertrags basiert auf Mietverhältnissen mit einem Referenzzinssatz von 1.25%, 19% des Ertrags auf 1.5% und 55% des Ertrags auf 1.75% oder höher. 22% des Ertrags ist nicht referenzzinssatzbasiert.

# Portfolioinformationen

## Akquisitionen

### Dietikon Brunauweg

- Erwerb 1.9.2024
- Baujahr 1963
- Erneuerung 2005
- Kaufpreis 12.2 Mio.
- Mietertrag 0.43 Mio.
- Wohnungen 24



### Zürich Langgrütstrasse

- Erwerb 19.12.2024
- Baujahr 1960
- Erneuerung 2019
- Kaufpreis 25.4 Mio.
- Mietertrag 0.83 Mio.
- Bürofläche 4'559 m<sup>2</sup>



### Frenkendorf Kirchgasse

- Erwerb 18.2.2025
- Baujahr 1963
- Erneuerung 2006
- Kaufpreis 3.2 Mio.
- Mietertrag 0.14 Mio.
- Wohnungen 7



### Dietikon Schöneggstrasse

- Erwerb 26.6.2025
- Baujahr 1962
- Erneuerung 2000
- Kaufpreis 7.3 Mio.
- Mietertrag 0.24 Mio.
- Wohnungen 16



# Portfolioinformationen

## Laufende Bauprojekte

### Zürich, «Utoplatz»

- Baujahr 2025-27
- Anlagekosten ca. 18 Mio.
- Mietertrag + 0.65 Mio.
- Wohnungen 30



### Muttenz, «Rennbahnklinik»

- Baujahr 2026-29
- Anlagekosten ca. 25 Mio.
- Mietertrag ca. + 1 Mio.
- Wohnungen ca. 60



## Kontakt



Dominik Schmid  
Fondsleiter  
Swissinvest Real Estate Fund

# Rechtliche Hinweise

## Verkaufsrestriktion

Insbesondere USA. Für weitere Informationen und Restriktionen wird auf den aktuellen Fondsprospekt verwiesen.

## Disclaimer

Der Swissinvest Real Estate Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Fondsleitung ist die Pensimo Fondsleitung AG, Zürich. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich. Die vorliegende Publikation wurde von der Pensimo Fondsleitung AG erstellt. Die darin enthaltenen Informationen und geäusserten Meinungen sind diejenigen zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern. Diese Publikation dient nur zu Informationszwecken und für die Verwendung durch den Empfänger / die Empfängerin.

Diese Publikation und die hierin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung seitens der Pensimo Fondsleitung AG zum Kauf oder Verkauf oder zur Abgabe von Kaufangeboten oder zur Zeichnung von Anteilen dar. Bei dieser Publikation handelt es sich weder um einen Emissionsprospekt im Sinne Art. 652a oder Art. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder Art. 27 des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange noch einen Prospekt oder eine ähnliche Mitteilung im Sinne des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG»). Kopien dieser Publikation dürfen nicht in oder aus Rechtsordnungen gesendet oder in Rechtsordnungen verbreitet werden, in denen dies gesetzlich ausgeschlossen oder untersagt ist.

Ein Bezug auf die Performance der Vergangenheit ist nicht als Hinweis auf die Zukunft zu verstehen. Die in der vorliegenden Publikation enthaltenen Informationen und Analysen wurden aus Quellen zusammengetragen, die als zuverlässig gelten. Die Pensimo Fondsleitung AG gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich deren Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben.

Die für einen Entscheid zum Kauf oder zur Zeichnung neuer Anteile des Swissinvest Real Estate Fund allein massgeblichen Unterlagen sowie Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, Basisinformationsblatts und Jahresberichte (bzw. Halbjahresberichte) können kostenlos via [www.swissinvest-fund.ch](http://www.swissinvest-fund.ch) bezogen werden. Ausserdem wird Anlegern / Anlegerinnen empfohlen, sich von ihrer Bank oder ihrem Finanzberater / ihrer Finanzberaterin beraten zu lassen. Teile dieser Publikation stellen ggf. Werbung für Finanzinstrumente im Sinne von Art. 68 FIDLEG dar.

Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, die Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken.