

# Swissinvest – Anlegerpräsentation Emission 2025

**Pensimo**

27. Oktober 2025

# 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.



# Emission 2025

## Konditionen

Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz geführt
Anlegerkreis	Private und institutionelle Anleger
<b>Max. Emissionsvolumen</b>	<b>CHF 66.5 Mio.</b>
Max. Anzahl neue Anteile	402'737
<b>Ausgabepreis pro Anteil</b>	<b>CHF 165.00 netto</b>
Bezugsfrist	Vom 10. bis 21. November 2025 (12 Uhr MEZ)
Bezugsverhältnis	14:1 (vierzehn Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines neuen Anteils)
Bezugsrechtshandel	Vom 10. bis 19. November 2025 an der SIX Swiss Exchange
Liberierungsdatum	28. November 2025
<b>Verwendung des Emissionserlös</b>	<b>Rückführung von Fremdkapital aufgrund erfolgreicher Akquisitionen (CHF 48 Mio.) und Finanzierung laufender Bauprojekte (CHF 43 Mio.) sowie laufende Prüfung weiterer Akquisitionsmöglichkeiten</b>

# Emission 2025

## Getätigte 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



# Emission 2025

## 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



# Jahresbericht 2024/25

## Kennzahlen

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

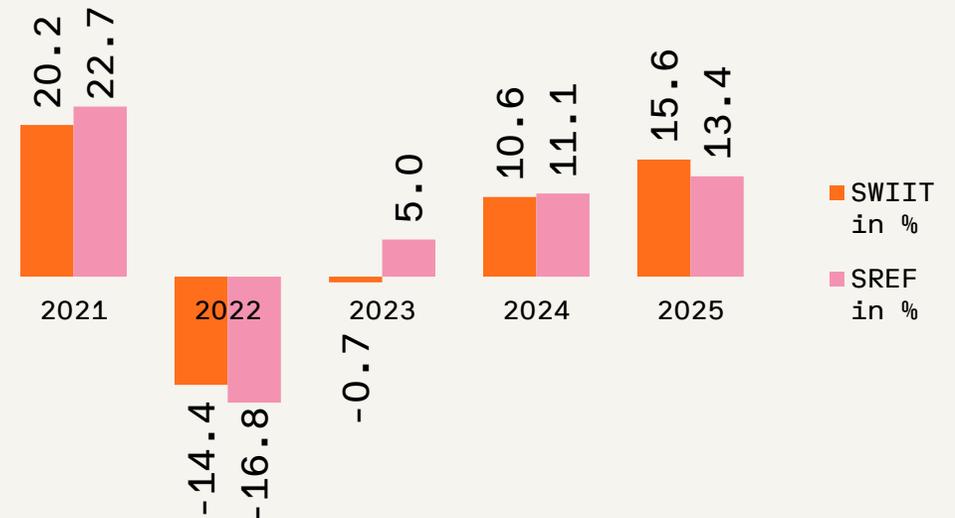
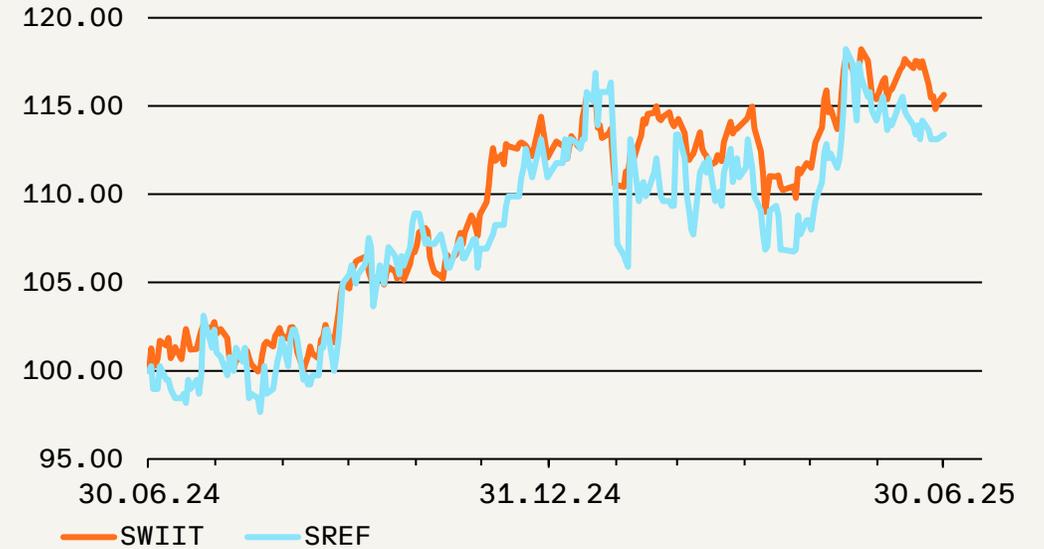
3.64%

Leerstand

# Jahresbericht 2024/25

## Performance und Ausschüttung

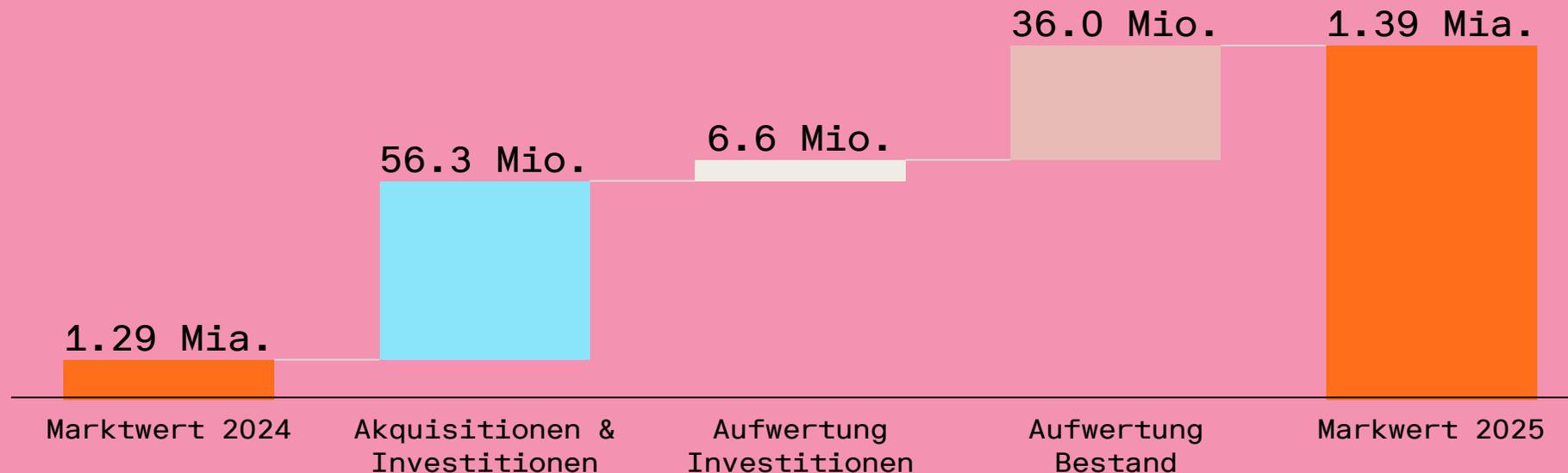
- Gute Performance von 13.4% im Geschäftsjahr (SWIIT: 15.6%)
- Ø 5-Jahres-Performance von 6.2% p.a. (SWIIT: 5.5%)
- Agio beträgt 27.99%
- Stabile Ausschüttung von CHF 4.55 operativ erwirtschaftet (Ausschüttungsquote 94.1%)



# Jahresbericht 2024/25

## Marktwertentwicklung

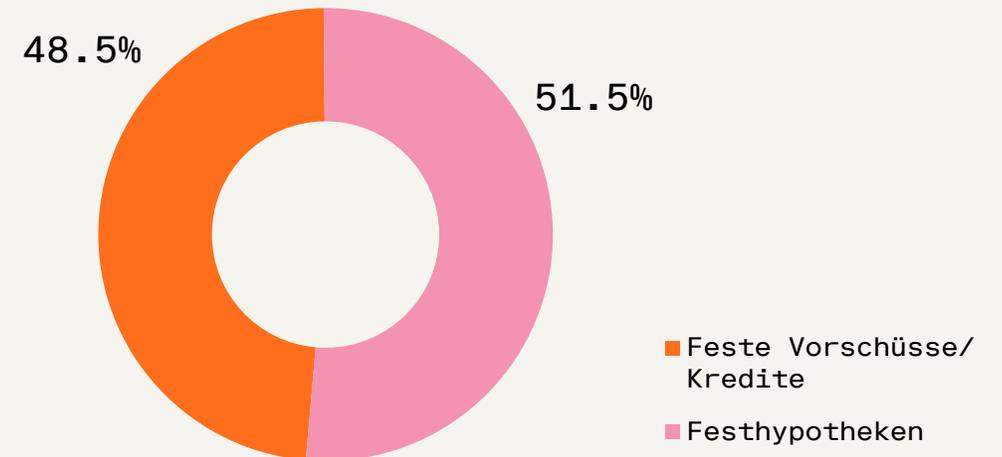
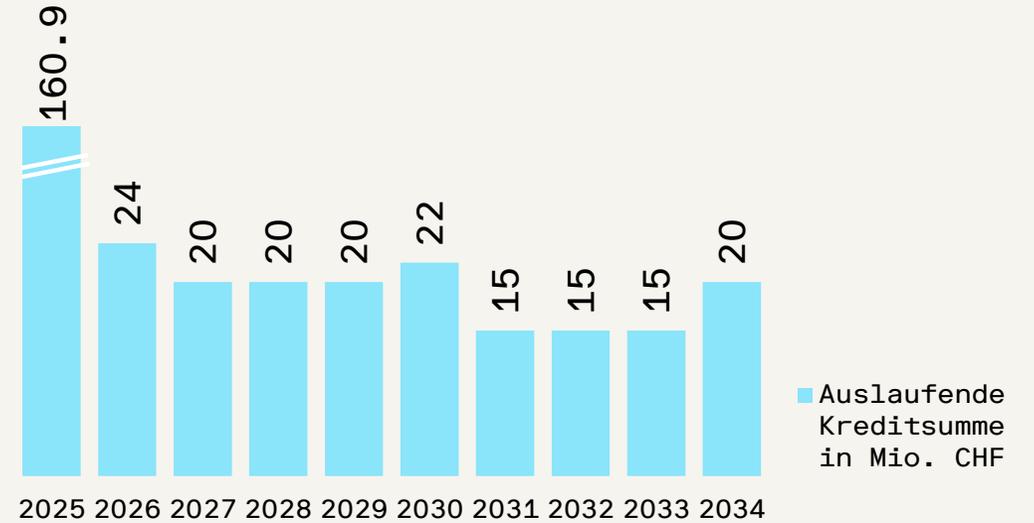
- Portfoliomarktwert erhöht sich um +7.7% auf CHF 1.39 Mia. bedingt durch Akquisitionen und Investitionen sowie einer marktbedingten Aufwertung der Liegenschaften
- Der Diskontsatz reduziert sich leicht um -5 Basispunkte auf 2.67%



# Jahresbericht 2024/25

## Fremdfinanzierung

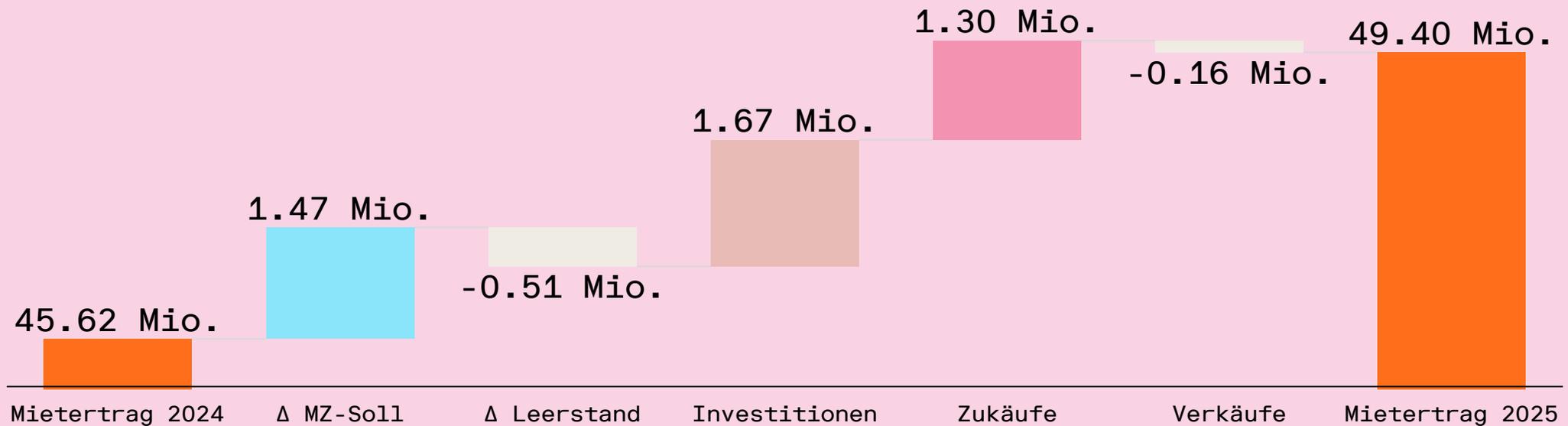
- Total Fremdkapital CHF 332 Mio. bzw. 23.9% (Vorjahr: 326 Mio. bzw. 25.3% )
- $\emptyset$  Zinssatz: 1.06% (Vorjahr: 1.67%), gewichtete Restlaufzeit von 2.4 Jahren



# Jahresbericht 2024/25

## Jahresergebnis und Mietzinsveränderung

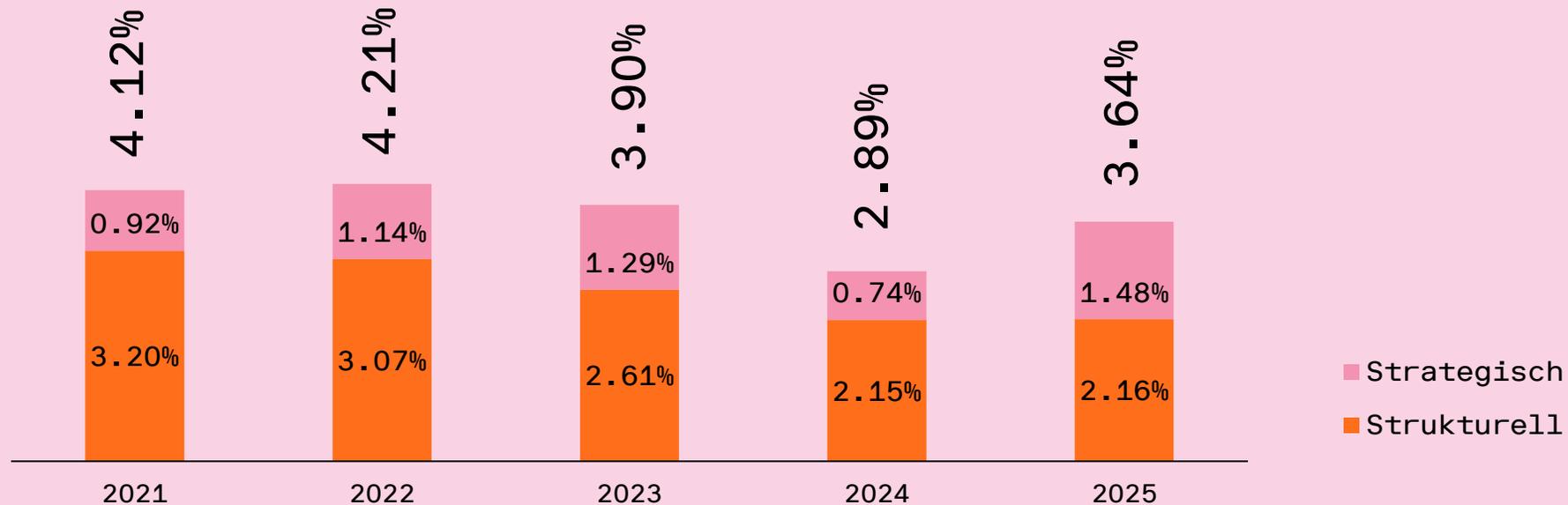
- Verdoppelung des Gesamterfolgs auf CHF 54.1 Mio. (Vorjahr: CHF 22.8 Mio.)
- Insgesamt Ertragssteigerung von +2.1% like-for-like trotz Zunahme des strategischen Leerstands

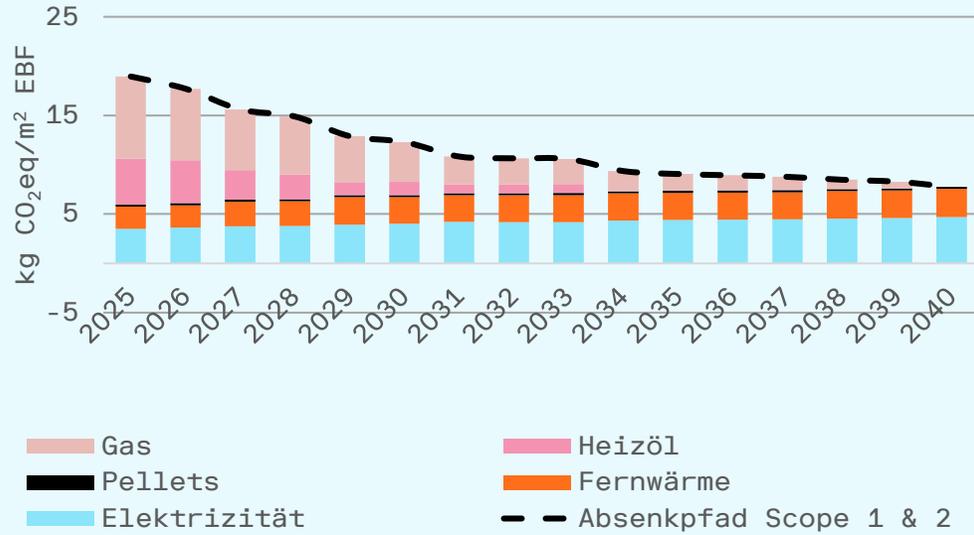


# Jahresbericht 2024/25

## Entwicklung Leerstand

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





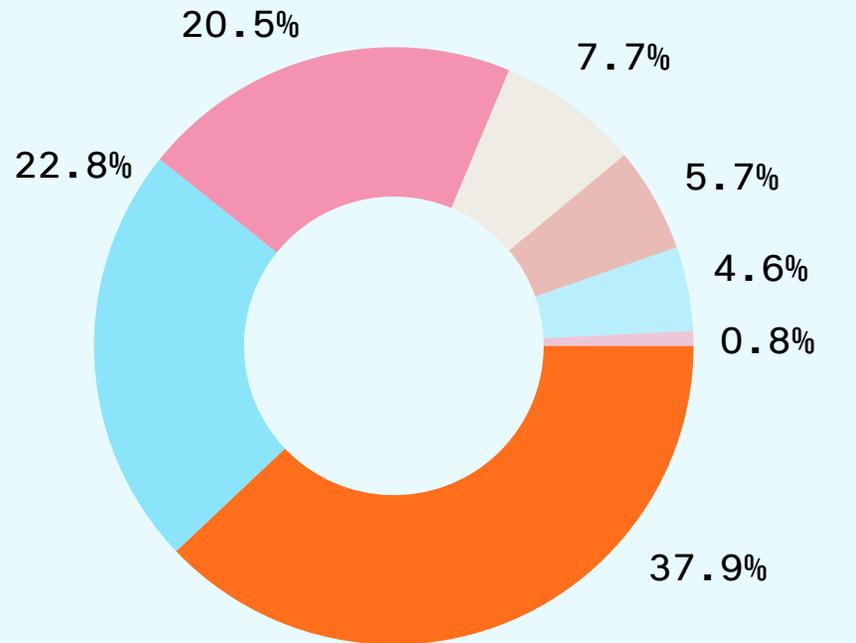
# Portfolioinformationen Nachhaltigkeit

- 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*	3.4%
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

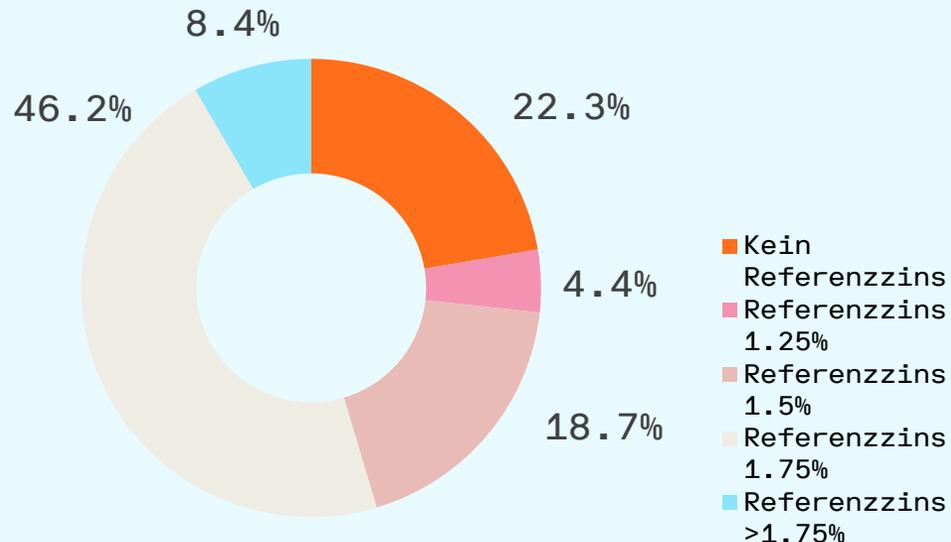
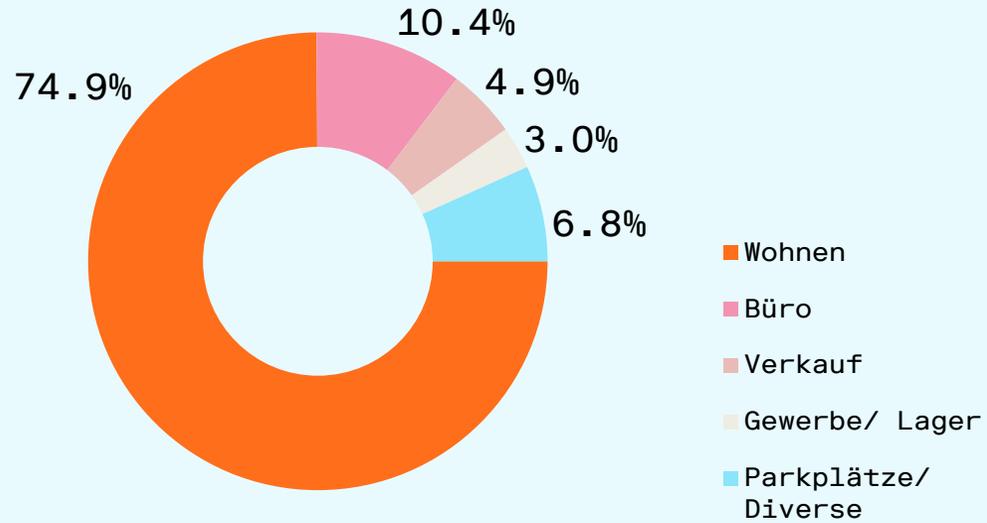
# Portfolioinformationen Geografische Allokation



- 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.

# Zusammenfassung und Ausblick

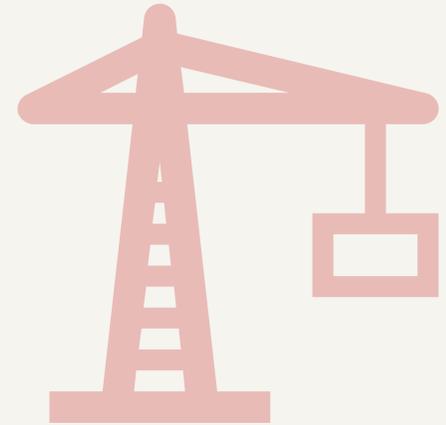
## Kennzahlen

- Gute Performance von 13.4% (SWIT: 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



## Emission 2025

- Emission über CHF 66.5 Mio. zur Finanzierung laufender Bauprojekte (CHF 43 Mio.) und Rückführung Fremdkapital aufgrund erfolgreicher Akquisitionen (CHF 48 Mio.)
- Laufende Prüfung von weiteren Akquisitionsmöglichkeiten



## Kontakt

***Pensimo Fondsleitung AG***  
Josefstrasse 214  
8005 Zürich



***Dominik Schmid***  
Geschäftsführer

+41 44 518 02 23  
dominik.schmid@pensimo.ch

# 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 von 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.