

Pensimo

Swissinvest
Real Estate Fund

Halbjahresbericht

31.12.2025

20
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 | Organisation | |
| 07 | Kennzahlen | |
| <hr/> | | |
| 02 | Finanzbericht | 08 |
| 09 | Vermögensrechnung per 31. Dezember | |
| 10 | Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember | |
| 11 | Fremdfinanzierung | |
| 12 | Weitere Angaben und Mitteilungen | |
| <hr/> | | |
| 03 | Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis | 14 |
| <hr/> | | |
| 04 | Gesetzliche Prüfung | 22 |
| 23 | Bericht der Schätzungsexperten | |

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 Wohnliegenschaften. Sein Portfolio hat einen aktuellen Marktwert von 1.64 Milliarden Schweizer Franken, ist regional breit diversifiziert und wird laufend optimiert. Dadurch werden die Substanz und die Ertragskraft der Investitionen nachhaltig gesteigert.

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

→ **Stefan Meier**
→ **Vincent Clapasson**

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 | | 31.12.2025 | 30.06.2025 | 30.06.2024 | 30.06.2023 |
|--|---------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6 | | | | | |
| Anteile im Umlauf | Anzahl | 6'041'064 | 5'638'327 | 5'285'932 | 5'285'932 |
| Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾ | CHF | 165.18 | 164.46 | 159.11 | 159.23 |
| Rücknahmepreis pro Anteil | CHF | 162.00 | 161.00 | 156.00 | 156.00 |
| Höchster Kurs (Berichtsperiode) | CHF | 223.50 | 219.50 | 199.00 | 195.70 |
| Tiefster Kurs (Berichtsperiode) | CHF | 202.00 | 188.00 | 164.50 | 164.00 |
| Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06. | CHF | 213.00 | 210.50 | 192.50 | 178.00 |
| Agio ²⁾ | % | 28.95 | 27.99 | 20.98 | 11.79 |
| Vermögensrechnung | | | | | |
| Gesamtfondsvermögen | CHF | 1'641'109'418 | 1'399'259'863 | 1'294'959'919 | 1'234'807'719 |
| Marktwert der Liegenschaften | CHF | 1'637'253'400 | 1'390'791'000 | 1'291'830'000 | 1'233'096'000 |
| Fremdfinanzierungsquote ^{2) 3)} | % | 30.40 | 23.86 | 25.27 | 21.50 |
| Nettofondsvermögen | CHF | 997'889'632 | 927'278'131 | 841'052'077 | 841'695'446 |
| Erfolgsrechnung | | | | | |
| Mietzinseinnahmen | CHF | 25'833'945 | 49'395'552 | 45'623'941 | 43'096'097 |
| Nettoertrag | CHF | 15'081'504 | 25'663'358 | 24'054'863 | 24'023'985 |
| Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt | CHF | 3'167'523 | 6'116'471 | 5'172'197 | 6'052'012 |
| Mietzinsausfallrate ²⁾ | % | 3.05 | 3.64 | 2.89 | 3.90 |
| Rendite, Performance²⁾ | | | | | |
| Ausschüttung pro Anteil | CHF | n/a | 4.55 | 4.55 | 4.55 |
| Ausschüttungsrendite | % | n/a | 2.16 | 2.36 | 2.56 |
| Ausschüttungsquote | % | n/a | 94.10 | 97.55 | 104.01 |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | % | 3.21 | 6.45 | 2.71 | 0.49 |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | % | 2.28 | 4.34 | 2.19 | 0.55 |
| Anlagerendite | % | 3.30 | 6.38 | 2.84 | 0.37 |
| Performance Geschäftsjahr ⁴⁾ | % | 4.83 | 13.38 | 11.10 | 4.95 |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | % | 70.42 | 66.25 | 68.48 | 70.93 |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV) | % | 0.29 | 0.60 | 0.58 | 0.60 |
| Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV) | % | 0.33 | 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), Berechnung per 31. Dezember 2025 für 6 Monate (1. Juli 2025 – 31. Dezember 2025).

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 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.

Finanzbericht

02

| | 31.12.2025 Marktwert CHF | 30.06.2025 Marktwert CHF |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Aktiven | | |
| Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken | 283'879 | 397'674 |
| Grundstücke, aufgeteilt in: | | |
| Wohnbauten | 1'053'463'000 | 1'025'425'000 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften | 307'227'400 | 223'731'000 |
| Gemischte Bauten | 267'790'000 | 134'325'000 |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten | 8'773'000 | 7'310'000 |
| Total Grundstücke | 1'637'253'400 | 1'390'791'000 |
| Sonstige Vermögenswerte | 3'572'139 | 8'071'190 |
| Gesamtfondsvermögen | 1'641'109'418 | 1'399'259'863 |
| Passiven | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: | | |
| Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 350'750'000 | 171'000'000 |
| Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten | 2'647'173 | 1'033'349 |
| Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in: | | |
| Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten | 147'000'000 | 160'900'000 |
| Langfristige sonstige Verbindlichkeiten | 6'196'470 | 6'869'535 |
| Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 1'134'515'774 | 1'059'456'979 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | 136'626'142 | 132'178'848 |
| Nettofondsvermögen | 997'889'632 | 927'278'131 |
| Anzahl Anteile im Umlauf | 31.12.2025 | 30.06.25 |
| Stand Beginn Periode | 5'638'327 | 5'285'932 |
| Ausgaben | 402'737 | 352'395 |
| Rücknahmen | 0 | 0 |
| Stand Ende Periode | 6'041'064 | 5'638'327 |
| Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung | 165.18 | 164.46 |
| Ausschüttung | 0 | 4.55 |
| Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung | 165.18 | 159.91 |
| 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 | 16'870'500 |
| 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 | 927'278'131 | 841'052'077 |
| Ausschüttungen | -25'654'388 | -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 | 64'402'399 | 54'466'594 |
| Gesamterfolg | 31'863'490 | 54'210'450 |
| Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos | 0 | 1'600'000 |
| Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres | 997'889'632 | 927'278'131 |

| | 2025 CHF | 2024 CHF |
|--|--------------------|--------------------|
| Erträge | | |
| Erträge aus PC- und Bankguthaben | 0 | 0 |
| Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge) | 25'833'945 | 24'422'260 |
| Aktivierete Bauzinsen | 82'055 | 0 |
| Sonstige Erträge | 125'247 | 377'075 |
| Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen | 761'173 | 827'705 |
| Total Erträge | 26'802'421 | 25'627'041 |
| Aufwendungen | | |
| Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten | -1'786'787 | -2'206'215 |
| Sonstige Passivzinsen | -771 | -14'344 |
| Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen | -2'634'168 | -2'892'220 |
| Ausserordentlicher Unterhalt | -533'355 | -581'048 |
| Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in: | | |
| Liegenschaftsaufwand | -508'970 | -664'156 |
| Verwaltungsaufwand | -238'454 | -320'331 |
| Steuern und Abgaben: | | |
| Liegenschaftssteuern | -264'301 | -442'607 |
| Gewinn- und Kapitalsteuern | -1'550'141 | -1'658'363 |
| Schätzungs- und Prüfaufwand | -101'126 | -75'168 |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen: | | |
| Zuweisung | 0 | 0 |
| Entnahme | 0 | 0 |
| Reglementarische Vergütungen an: | | |
| die Fondsleitung | -2'798'520 | -2'589'920 |
| die Depotbank | -244'871 | -226'618 |
| die Immobilienverwaltungen | -968'121 | -927'585 |
| Sonstige Aufwendungen | -91'332 | -174'295 |
| Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen | 0 | 0 |
| Total Aufwendungen | -11'720'916 | -12'772'870 |
| Nettoertrag | 15'081'504 | 12'854'171 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0 | 0 |
| Realisierter Erfolg | 15'081'504 | 12'854'171 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 21'229'280 | 0 |
| Veränderung Liquidationssteuern | -4'447'294 | 0 |
| Gesamterfolg | 31'863'490 | 12'854'171 |

| Laufzeit | Zinssatz | Bestand in CHF 30.06.25 ¹⁾ | Aufnahme | Rück- zahlung | Bestand in CHF 31.12.25 |
|--|----------|---|--------------------|--------------------|-------------------------------|
| Kurzfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von zwölf Monaten | | | | | |
| 15.04.2025 – 15.07.2025 | 0.66% | 20'000'000 | | 20'000'000 | 0 |
| 26.06.2025 – 31.07.2025 | 0.55% | 7'300'000 | | 7'300'000 | 0 |
| 28.02.2025 – 15.10.2025 | 0.67% | 20'000'000 | | 20'000'000 | 0 |
| 31.10.2024 – 30.10.2025 | 0.62% | 20'000'000 | | 20'000'000 | 0 |
| 30.10.2025 – 14.11.2025 | 0.55% | 0 | 20'000'000 | 20'000'000 | 0 |
| 30.11.2025 – 31.12.2025 | 0.62% | 1'000'000 | | | 1'000'000 |
| 30.11.2025 – 31.12.2025 | 0.55% | 14'400'000 | | 10'900'000 | 3'500'000 |
| 15.12.2025 – 15.01.2026 | 0.62% | 500'000 | | | 500'000 |
| 15.12.2025 – 15.01.2026 | 0.55% | 27'700'000 | 17'300'000 | | 45'000'000 |
| 16.12.2025 – 30.01.2026 | 0.58% | 0 | 58'750'000 | | 58'750'000 |
| 17.12.2025 – 30.01.2026 | 0.62% | 0 | 133'000'000 | | 133'000'000 |
| 31.01.2019 – 02.02.2026 | 0.55% | 11'000'000 | | | 11'000'000 |
| 29.08.2025 – 27.02.2026 | 0.44% | 20'000'000 | | | 20'000'000 |
| 29.08.2025 – 27.02.2026 | 0.40% | 0 | 20'000'000 | | 20'000'000 |
| 03.12.2025 – 27.02.2026 | 0.40% | 0 | 25'000'000 | | 25'000'000 |
| 15.12.2025 – 15.06.2026 | 0.49% | 30'000'000 | | 10'000'000 | 20'000'000 |
| 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 | | 184'900'000 | 274'050'000 | 108'200'000 | 350'750'000 |
| 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 |
| | | 82'000'000 | 0 | 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 |
| | | 65'000'000 | 0 | 0 | 65'000'000 |
| Total langfristige Verbindlichkeiten | | 147'000'000 | 0 | 0 | 147'000'000 |
| Total Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite | | 331'900'000 | 274'050'000 | 108'200'000 | 497'750'000 |

¹⁾ Verbindlichkeiten, deren Laufzeit nach dem 30.06.2025 beginnt, stehen für Festvorschüsse, Darlehen oder Kredite, welche gerollt worden sind.

Allgemeines

Die Fondsleitung prüft, im ersten Quartal 2026 eine Emission durchzuführen. Als Folge davon wurden das Immobilienportfolio und die latenten Steuern für den Halbjahresabschluss per 31. Dezember 2026 neu eingeschätzt bzw. überprüft.

Ausschüttung

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024/25 in der Höhe von CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) erfolgte per 29. Oktober 2025, wobei der Fonds ab dem 31. Oktober 2025 ex-Dividende gehandelt wurde.

Depotbank, Zahlstelle

UBS Switzerland AG, Zürich

Wesentliche Mietparteien

Per Stichtag 31. Dezember 2025 generierte die Coop Genossenschaft über mehrere Liegenschaften hinweg insgesamt 7.1% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds.

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 3. und 4. Quartal 2025 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

| 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 | 0.86% | 2.00% |
| Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten | 3.00% | 3.00% |
| Verkauf von Grundstücken | – | 2.00% |
| Depotbank | | |
| Kommission der Depotbank ¹⁾ | 0.25% | 0.50% |
| Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr ¹⁾ | 0.10% | 0.50% |
| Bewirtschaftungsgesellschaften | | |
| Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften ²⁾ | 3.63% | 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

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 10. bis 21. November 2025 hat eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 66.5 Mio. stattgefunden. Insgesamt wurden 402'737 neue Anteile ausgegeben, was einer Zeichnungsquote von 100% entspricht. Die Anzahl der Anteile im Umlauf beträgt neu 6'041'064.

Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis

03

Das schweizweite, regional fokussierte Portfolio per 31. Dezember 2025 besteht aus 95 Objekten. Es umfasst Wohnbauten, kommerzielle und gemischt genutzte Liegenschaften mit einem Gesamtwert von CHF 1.64 Mia.

**Inventar der
Liegenschaften per
31. Dezember 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 | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Gestehungskosten in CHF | Versicherungswert in CHF | Marktwert in CHF | Soll-Mietertrag in CHF | Mietzinsausfälle in CHF ²⁾ | Mietzinsausfälle in % ²⁾ | Bruttoertrag CHF/ Mietzinsinnahmen |
|------------------------|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|---------|---------|---|----------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|--|--|---------------------------------------|
| Adliswil | Glärnischstr. 6/8/15/21/26 | 4'691 | 15 | 18 | 8 | | | 29 | 1 | | 4'671'500.00 | 8'981'121 | 16'060'000 | 289'099 | 883 | 0.31% | 288'216 |
| Aesch | Austr. 2 | 1'658 | | | | 10 | | 14 | 1 | 35 | 2'528'600.00 | 3'230'000 | 4'826'000 | 89'592 | 0 | 0.00% | 89'592 |
| Allschwil | Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33 | 2'518 | | 8 | 12 | 12 | | 23 | 1 | | 10'541'800.00 | 7'470'000 | 17'900'000 | 288'756 | 5'050 | 1.75% | 283'706 |
| Allschwil | Bettenstr. 51/51b/53/53a | 3'961 | | | 18 | 8 | 1 | 39 | | | 6'050'000.00 | 8'520'000 | 12'270'000 | 281'056 | 10'779 | 3.84% | 270'277 |
| Allschwil | Grabening 24-30 | 2'646 | | | 8 | | 8 | 16 | | | 3'567'600.00 | 5'040'000 | 7'137'000 | 174'167 | 6'625 | 3.80% | 167'542 |
| Allschwil | Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33 | 1'877 | | 8 | 21 | 3 | | 21 | | | 9'335'400.00 | 6'591'000 | 16'420'000 | 252'913 | 10'450 | 4.13% | 242'463 |
| Basel | Gustav Wenk-Str. 19-23 | Baurecht | | | 25 | 5 | | | | | 5'518'000.00 | 8'113'000 | 8'934'000 | 235'164 | 0 | 0.00% | 235'164 |
| Basel | Habsburgerstr. 26 | 282 | | 4 | 5 | | | | | 25 | 1'455'600.00 | 2'519'000 | 4'680'000 | 84'396 | 0 | 0.00% | 84'396 |
| Basel | Bläsiring 150-160, Effringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164 | 5'394 | 11 | 12 | 48 | 6 | 11 | 105 | 8 | 1'598 | 43'823'100.00 | 33'976'000 | 68'900'000 | 1'146'932 | 3'533 | 0.31% | 1'143'399 |
| Basel | Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16 | 282 | 5 | 8 | | 1 | | | | 480 | 8'161'500.00 | 5'435'000 | 8'977'000 | 124'681 | 23'419 | 18.78% | 101'262 |
| Basel | Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33 | 630 | | 12 | 15 | 1 | | | | 226 | 5'052'400.00 | 7'658'000 | 11'850'000 | 230'900 | 2'374 | 1.03% | 228'525 |
| Basel | Türkheimerstr. 10 | 274 | | 4 | 11 | | | | | 134 | 4'840'732.95 | 4'040'000 | 8'118'000 | 146'737 | 2'770 | 1.89% | 143'967 |
| Bassersdorf | Baltenswilerstr. 28/30 | 1'683 | | | 6 | 6 | | 11 | | | 3'427'700.00 | 3'599'024 | 7'165'000 | 116'118 | 360 | 0.31% | 115'758 |
| Bern | Burgernzielweg 14/16 | 1'441 | | | 10 | 10 | | 13 | | 128 | 5'396'500.00 | 6'666'400 | 10'270'000 | 210'078 | 5'486 | 2.61% | 204'592 |
| Bern | Buristr. 11-19 | 5'957 | | 4 | 4 | 16 | | 33 | 15 | 767 | 14'363'200.00 | 17'080'500 | 18'970'000 | 390'035 | 14'235 | 3.65% | 375'800 |
| Bern | Egelbergstr. 33/35 | 2'525 | 6 | 2 | 7 | 1 | 2 | 41 | 2 | 497 | 13'278'328.64 | 13'268'000 | 13'370'000 | 248'266 | 1'838 | 0.74% | 246'428 |
| Birmensdorf | Breitestr. 19-23 | 4'308 | | 12 | 12 | 3 | | 45 | 10 | | 7'598'200.00 | 19'019'150 | 13'190'000 | 273'616 | 12'858 | 4.70% | 260'758 |
| Bremgarten | Im Weingarten 1 | 3'491 | | 8 | 16 | 8 | | 42 | | | 11'291'416.85 | 16'949'000 | 16'290'000 | 283'086 | 3'050 | 1.08% | 280'036 |
| Brugg | Habsburgerstr. 48/50c | 3'133 | | 5 | 10 | 11 | | 36 | 3 | | 12'468'000.00 | 9'845'322 | 17'060'000 | 316'371 | 13'786 | 4.36% | 302'585 |
| Buchs | Lenzburgerstr. 70-74/78-82 | 6'609 | | 6 | 18 | 18 | 6 | 64 | | 184 | 19'300'000.00 | 18'388'500 | 26'540'000 | 549'777 | 14'860 | 2.70% | 534'917 |
| Bülach | Berglistr. 9/11 | 1'470 | | | 14 | | | 12 | | | 2'620'800.00 | 2'797'963 | 5'436'000 | 111'078 | 180 | 0.16% | 110'898 |
| Bülach | Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51 | 5'051 | | | | 18 | 3 | 50 | 15 | 260 | 11'678'700.00 | 11'667'619 | 14'560'000 | 299'868 | 1'003 | 0.33% | 298'866 |
| Bussigny-près-Lausanne | Ch. de Roséaz 20 | 1'489 | | | 15 | | | 15 | | | 2'493'100.00 | 3'855'040 | 6'148'000 | 134'060 | 1'790 | 1.34% | 132'270 |
| Chavannes-près-Renens | Rue de la Blancherie 1 | 3'361 | | 22 | 44 | | | 52 | | | 14'644'000.00 | 16'107'739 | 31'930'000 | 553'185 | 950 | 0.17% | 552'235 |
| Dietikon | Brunauweg 2-6 | 3'256 | | | 12 | 12 | | 26 | 2 | | 12'186'780.60 | 6'041'729 | 12'090'000 | 205'915 | 1'215 | 0.59% | 204'700 |
| Dietikon | Schöneeggstrasse 149/151 | 1'420 | | | 8 | 8 | | 3 | 1 | | 7'467'903.80 | 3'366'806 | 7'680'000 | 123'373 | 0 | 0.00% | 123'373 |
| Frenkendorf | Kirchgasse 1/1a | 1'986 | | 8 | 8 | 5 | 2 | 13 | 1 | 67 | 5'918'269.60 | 3'155'000 | 8'957'000 | 180'818 | 3'256 | 1.80% | 177'562 |
| Genève | Av. d'Aire 24 | 205 | | | 1 | 15 | | 16 | | | 8'995'800.00 | 7'035'000 | 14'810'000 | 298'342 | 20'789 | 6.97% | 277'554 |
| Genève | Av. du Devin-du-Village 23 | 687 | 7 | 7 | 4 | 7 | 5 | | | | 13'633'000.00 | 7'187'000 | 13'660'000 | 217'950 | 2'400 | 1.10% | 215'550 |
| Genève | Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14 | 2'208 | | | 1 | 3 | 15 | 20 | | 294 | 22'134'200.00 | 23'092'000 | 30'220'000 | 569'400 | 10'500 | 1.84% | 558'900 |
| Genève | Rue des Lilas 11 | 287 | | 19 | 5 | 1 | | | | | 15'636'574.22 | 5'504'000 | 13'550'000 | 174'845 | 675 | 0.39% | 174'170 |
| Grabs | Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8 | 4'500 | | 17 | 11 | 8 | | 44 | | | 9'645'400.00 | 10'502'700 | 12'200'000 | 278'254 | 0 | 0.00% | 278'254 |
| Hinwil | Gerichtshausstr. 1-5 | 10'433 | | 10 | 19 | 20 | | 63 | 6 | 12 | 21'506'207.00 | 16'922'232 | 26'810'000 | 511'727 | -965 | -0.19% | 512'692 |
| Horgen | Alte Landstr. 41/43 | 2'291 | | 10 | 10 | 10 | | 18 | | | 5'909'800.00 | 7'575'365 | 16'710'000 | 248'787 | 0 | 0.00% | 248'787 |
| Hünenberg | Eichengasse 5/6 | 2'004 | | 2 | 4 | 5 | | 15 | 8 | 261 | 4'928'500.00 | 5'631'089 | 9'360'000 | 167'394 | 70 | 0.04% | 167'324 |
| Kloten | Obstgartenstr. 10-14 | 2'568 | | 16 | 2 | 19 | | 20 | | | 16'784'576.79 | 12'376'000 | 28'010'000 | 422'985 | 15'200 | 3.59% | 407'785 |
| Kriens | Obernauerstr. 39a | 1'317 | 5 | 5 | 5 | 5 | | 6 | | | 3'155'000.00 | 3'710'432 | 6'240'000 | 124'039 | 2'130 | 1.72% | 121'909 |
| Laufen | Naustr. 47 | 1'802 | | 10 | 10 | 5 | | 15 | | | 2'817'100.00 | 4'276'000 | 6'847'000 | 164'406 | 0 | 0.00% | 164'406 |
| Lausanne | Av. Edouard-Dapples 5/5B | 1'624 | 9 | 21 | 7 | 7 | 5 | 9 | | | 10'621'400.00 | 13'304'950 | 26'010'000 | 452'607 | 3'293 | 0.73% | 449'315 |
| Lausanne | Ch. du Grillon 2/4a/4b | 3'000 | | | 5 | 27 | | 32 | | | 13'595'700.00 | 12'572'795 | 26'540'000 | 543'036 | 0 | 0.00% | 543'036 |
| Lausanne | Rte. du Pavement 79 | 2'129 | 6 | 24 | 10 | 11 | | 44 | | | 43'718'685.59 | 25'000'000 | 41'040'000 | 621'301 | 14'375 | 2.31% | 606'926 |

²⁾ Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietzinsausfälle
(= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten

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

| 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 | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Gestehungskosten in CHF | Versicherungswert in CHF | Marktwert in CHF | Soll-Mietertrag in CHF | Mietzinsausfälle in CHF ²⁾ | Mietzinsausfälle in % ²⁾ | Bruttoertrag CHF/ Mietzinsinnahmen | |
|---|---------------------------------------|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|--------------|------------|---|----------------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------|--|--|---------------------------------------|---------|
| Le Lignon | Av. du Lignon 22 | 209 | | | 11 | 15 | 5 | 34 | | 30 | 7'636'500.00 | 9'366'000 | 15'470'000 | 271'695 | 16'291 | 6.00% | 255'404 | |
| Le Lignon | Av. du Lignon 49 | 209 | | | 7 | 13 | 3 | 22 | | 18 | 5'717'100.00 | 7'073'000 | 11'620'000 | 195'267 | 63 | 0.03% | 195'205 | |
| Liebefeld | Hessstr. 43 | 1'192 | 43 | 3 | 1 | | | 14 | 1 | 260 | 9'703'000.00 | 6'754'600 | 11'670'000 | 219'227 | 1'882 | 0.86% | 217'345 | |
| Liebefeld | Hildegardstr. 9 | 851 | | 8 | 8 | | | | | | 4'683'200.00 | 3'485'800 | 5'367'000 | 104'038 | 0 | 0.00% | 104'038 | |
| Liestal | Ramlinsburgerstr. 4 | 2'854 | | 7 | 8 | 7 | | 40 | 10 | 14 | 10'241'378.05 | 7'138'000 | 12'440'000 | 216'813 | 6'017 | 2.78% | 210'796 | |
| Luzern | Würzenbachmatte 33 | 2'042 | 5 | 8 | 5 | 3 | | 7 | | 148 | 3'593'900.00 | 4'866'890 | 9'040'000 | 174'918 | 1'050 | 0.60% | 173'868 | |
| Münchenstein | Äussere lange Heid 8-12 | 2'097 | | 6 | 10 | 8 | | 12 | | | 7'698'700.00 | 4'574'000 | 11'830'000 | 199'356 | 4'770 | 2.39% | 194'586 | |
| Pfäffikon | Weidstr. 8/10 | 4'889 | | | 6 | 6 | 10 | 26 | 5 | | 12'220'249.97 | 7'867'000 | 17'030'000 | 305'488 | 1'191 | 0.39% | 304'298 | |
| Pratteln | Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45 | 1'773 | | 8 | 14 | | | 13 | | 255 | 3'201'000.00 | 5'865'000 | 9'659'000 | 187'341 | 4'015 | 2.14% | 183'326 | |
| Prilly | Ch. de Belmont 8/10 | 2'350 | | 4 | | 14 | | 21 | | | 6'798'700.00 | 5'736'302 | 10'340'000 | 207'887 | 1'114 | 0.54% | 206'773 | |
| Reinach | Fasanenstr. 5/7 | 1'268 | 2 | | 6 | 4 | | 10 | | | 2'162'000.00 | 2'996'000 | 5'535'000 | 108'992 | 6'538 | 6.00% | 102'455 | |
| Reinach | Neueneichweg 35/37 | 1'840 | | | 9 | 5 | | 13 | 1 | 45 | 2'896'059.15 | 4'399'000 | 7'261'000 | 130'154 | 709 | 0.54% | 129'445 | |
| St. Gallen | Hochwachtstr.1-1b, Teufenerstr. 128 | 2'650 | | 9 | 12 | 6 | | 12 | 1 | 107 | 4'263'900.00 | 7'004'600 | 6'551'000 | 172'575 | 7'304 | 4.23% | 165'271 | |
| St. Gallen | Zilstr. 20/20a/22/26 | 6'310 | | 9 | 27 | 15 | 6 | 55 | 3 | 284 | 14'211'000.00 | 18'208'400 | 24'340'000 | 463'372 | 15'685 | 3.38% | 447'687 | |
| Uerikon/Stäfa | Obere Mattstr. 4-8/14 | 3'413 | 4 | 4 | 16 | 8 | 8 | 33 | 1 | 29 | 7'498'000.00 | 10'850'062 | 14'670'000 | 292'902 | 679 | 0.23% | 292'223 | |
| Uster | Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23 | 2'940 | 5 | 6 | 27 | 4 | | 24 | 2 | | 6'835'300.00 | 9'996'046 | 20'940'000 | 336'564 | 0 | 0.00% | 336'564 | |
| Wabern | Kirchstr. 158/160/164-168 | 2'204 | | 6 | 20 | 4 | | 16 | 4 | | 7'219'400.00 | 9'332'200 | 10'850'000 | 211'419 | 2'045 | 0.97% | 209'374 | |
| Wetzikon | Hinwilerstr. 58/60 | 2'277 | | | 2 | 16 | | 21 | 2 | | 8'250'800.00 | 5'271'621 | 13'710'000 | 237'942 | 1'600 | 0.67% | 236'342 | |
| Wil | Rainstr. 20/22 | 2'870 | 4 | 12 | 8 | 4 | | 34 | | | 4'821'002.00 | 5'693'300 | 6'969'000 | 180'066 | 1'260 | 0.70% | 178'806 | |
| Winkel/Rüti | Pünt 1-4 | 1'870 | | 3 | 5 | 6 | 6 | 30 | 6 | | 10'039'500.00 | 8'857'082 | 13'160'000 | 266'656 | 1'835 | 0.69% | 264'821 | |
| Winterthur | Salstr. 45 | 888 | 4 | 4 | 4 | 4 | | 16 | | | 2'533'900.00 | 4'237'503 | 7'427'000 | 124'884 | 0 | 0.00% | 124'884 | |
| Winterthur | Sonnenblickstr. 10/12, 15-25 | 5'074 | 14 | 9 | 33 | 6 | | 20 | | | 37'064'392.00 | 13'745'991 | 38'750'000 | 589'354 | 8'070 | 1.37% | 581'284 | |
| Wohlen | Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a | 3'157 | | 8 | 19 | 12 | | 66 | 1 | 496 | 20'110'000.00 | 29'319'000 | 21'650'000 | 451'185 | 11'898 | 2.64% | 439'288 | |
| Yverdon-les-Bains | Rue des Chainettes 21/23 | 2'561 | | 5 | 20 | 5 | | 20 | | | 5'866'100.00 | 8'634'282 | 11'510'000 | 244'133 | 3'564 | 1.46% | 240'569 | |
| Zürich | Bristenstr. 27 | 877 | | 1 | 15 | 2 | | 14 | | | 7'320'500.00 | 5'601'672 | 16'560'000 | 227'046 | 180 | 0.08% | 226'866 | |
| Zürich | Regensbergstr. 67 | 792 | 4 | 1 | 4 | 3 | | 7 | | | 5'523'100.00 | 8'646'244 | 11'470'000 | 157'794 | 1'080 | 0.68% | 156'714 | |
| Zürich | Ruhestr. 3 | 159 | | 5 | | | | | | | 3'552'500.00 | 1'259'659 | 3'527'000 | 48'807 | 0 | 0.00% | 48'807 | |
| Zürich | Ruhestr. 5/7 | 326 | | 10 | | | | | | | 2'874'500.00 | 2'676'049 | 7'842'000 | 105'966 | 0 | 0.00% | 105'966 | |
| Zürich | Überlandstr. 339/341 | 3'106 | | | 16 | 8 | | 30 | | 108 | 3'355'300.00 | 11'837'659 | 13'930'000 | 202'182 | 960 | 0.47% | 201'222 | |
| Zürich | Weinbergstr. 72 | 521 | | 6 | | 1 | 1 | 1 | | 81 | 13'776'000.00 | 5'784'829 | 14'610'000 | 182'832 | 10'510 | 5.75% | 172'322 | |
| Total Wohnbauten | | 170'017 | 149 | 424 | 762 | 484 | 97 | 1'616 | 111 | 6'843 | 684'428'057.21 | 645'148'267 | 1'053'463'000 | 18'951'963 | 319'524 | 1.69% | 18'632'439 | |
| | davon im Baurecht | | | 25 | 5 | | | | | | 5'518'000.00 | 8'113'000 | 8'934'000 | 235'164 | 0 | 0.00% | 235'164 | 465'329 |
| Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Basel | Hardstr. 143, St. Albanring 210 | 204 | | | 1 | | 2 | | | 449 | 4'046'200.00 | 5'695'000 | 3'774'000 | 94'214 | 43'200 | 45.85% | 51'014 | |
| Genève | Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13 | 259 | 3 | | | 1 | 1 | | | 1'534 | 10'648'500.00 | 9'770'000 | 18'310'000 | 394'373 | 150'210 | 38.09% | 244'163 | |
| Plan-les-Ouates | Rte. de Saint-Julien 114 | 859 | | | 1 | 2 | 1 | 14 | | 605 | 5'325'200.00 | 6'111'000 | 4'784'000 | 143'994 | 0 | 0.00% | 143'994 | |
| Renens | Av. de la Poste 1-11 | 2'836 | 11 | | | | 9 | 99 | 7 | 2'613 | 13'572'900.00 | 32'174'520 | 15'650'000 | 503'140 | 26'563 | 5.28% | 476'577 | |
| Thun | Marktgasse 18 | 464 | | | 1 | | | | 2 | 1'421 | 6'210'000.00 | 9'890'800 | 9'321'000 | 221'401 | -1'628 | -0.74% | 223'029 | |
| Winterthur | Oberfeldstr. 158 | 1'306 | | | 1 | 1 | | 12 | | 968 | 3'593'800.00 | 7'238'625 | 5'038'000 | 128'252 | 5'134 | 4.00% | 123'118 | |
| Zürich | Badenerstr. 22, Lutherstr. 2 | 255 | | | 1 | 1 | | 3 | | 585 | 9'217'200.00 | 6'849'757 | 15'080'000 | 220'122 | 4'500 | 2.04% | 215'622 | |

²⁾ Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietzinsausfälle
(= 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 | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Gestehungskosten in CHF | Versicherungswert in CHF | Marktwert in CHF | Soll-Mietertrag in CHF | Mietzinsausfälle in CHF ²⁾ | Mietzinsausfälle in % ²⁾ | Bruttoertrag CHF/ Mietzinseinnahmen |
|---|--|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------|-----------|---|----------------------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|--|--|--|
| Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zürich | Langgrütstr. 112/Letzigraben 176 | 5'888 | | | | | | 68 | | 4'499 | 25'389'413.00 | 17'530'732 | 24'520'000 | 405'114 | 3'360 | 0.00% | 401'754 |
| Zürich | Seefeldstr. 224 | 575 | | | | | | 5 | 1 | 2'120 | 5'018'090.00 | 9'229'757 | 15'950'000 | 332'420 | 0 | 0.00% | 332'420 |
| Zürich | Stauffacherstr. 45 | 1'160 | | | 1 | | | 28 | | 4'384 | 51'827'800.00 | 24'902'903 | 56'200'000 | 797'594 | 7'203 | 0.90% | 790'391 |
| Zürich | Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74 | 10'528 | | | | | | 71 | | 12'831 | 76'743'600.00 | 164'900'000 | 80'360'400 | 154'883 | 19'008 | 12.27% | 135'875 |
| Zürich | Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265 | 6'517 | | 8 | 6 | 11 | 2 | 124 | 1 | 6'215 | 45'128'691.60 | 44'999'357 | 58'240'000 | 1'195'375 | 90'750 | 7.59% | 1'104'625 |
| Total kommerziell genutzte Liegenschaften | | 30'851 | 14 | 8 | 12 | 25 | 6 | 424 | 11 | 38'224 | 256'721'394.60 | 339'292'451 | 307'227'400 | 4'590'882 | 348'298 | 7.59% | 4'242'584 |

Gemischte Bauten (fertige Bauten)

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|---------------|-----------------------|--------------------|--------------------|------------------|----------------|--------------|------------------|
| Bern | Eigerstr. 62, Wabernstr. 41 | 2'492 | 4 | 1 | 4 | 5 | | 106 | 1 | 1'507 | 12'855'400.00 | 14'172'600 | 12'790'000 | 223'291 | 1'200 | 0.54% | 222'091 |
| Bern | Rehhagstr. 2 | 781 | | 6 | 3 | 3 | | 17 | | 310 | 4'640'000.00 | 4'873'000 | 7'291'000 | 149'202 | 0 | 0.00% | 149'202 |
| Dietikon | Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr.145/147 | 4'496 | 10 | 16 | 19 | 9 | | 46 | 5 | 1'032 | 12'536'848.57 | 16'807'000 | 25'620'000 | 521'141 | 10'590 | 2.03% | 510'551 |
| Frauenfeld | Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6 | 803 | | 4 | 16 | | | 25 | | 445 | 9'730'000.00 | 8'669'000 | 14'990'000 | 278'051 | 4'410 | 1.59% | 273'641 |
| Genève | Rue Dancet 1BIS | 231 | | | | 10 | 1 | | | 160 | 11'422'600.00 | 6'436'000 | 11'760'000 | 189'762 | 0 | 0.00% | 189'762 |
| Liebefeld | Schwarzenburgstr. 142-146 Stockwerkeigentum | 2'988 | | | 5 | 1 | 5 | 35 | 4 | 1'441 | 6'036'100.00 | 23'520'600 | 7'812'000 | 234'828 | 8'925 | 3.80% | 225'903 |
| Muttenz | St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3 | 3'419 | | | 3 | 3 | 5 | 95 | | 1'184 | 12'492'000.05 | 13'492'000 | 10'130'000 | 208'778 | 104'119 | 49.87% | 104'659 |
| Siebnen | Glärnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1 | 4'946 | | 2 | 12 | 10 | | 52 | 3 | 2'917 | 21'157'100.00 | 22'025'000 | 29'920'000 | 647'212 | 2'182 | 0.34% | 645'030 |
| Zug | Poststr. 13 | 255 | 2 | 4 | 3 | | | | 3 | 507 | 6'408'900.00 | 4'153'513 | 8'210'000 | 171'518 | 0 | 0.00% | 171'518 |
| Zürich | Bederstr. 105a | 542 | | 2 | 3 | | | 7 | | 297 | 2'956'600.00 | 4'602'137 | 6'807'000 | 117'273 | 7'109 | 6.06% | 110'164 |
| Zürich | Birmensdorferstr. 200/202, Aemtlerstr. 17, Kalkbreitestr. 115/115a | 12'533 | 20 | 10 | 10 | 10 | 3 | 98 | 9 | 7'871 | 133'981'872.05 | 79'648'911 | 132'460'000 | 363'351 | 6'948 | 1.91% | 356'403 |
| Total gemischte Bauten | | 33'486 | 36 | 45 | 78 | 51 | 11 | 481 | 25 | 17'671 | 234'217'420.67 | 198'399'761 | 267'790'000 | 3'104'404 | 145'483 | 4.69% | 2'958'922 |

Bauland, angefangene Bauten

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------------------|------------------|------------------|----------|----------|--------------|----------|
| Zürich | Ruhestr. 1, Manessestr. 204 | 298 | | | | | | | | | 6'366'300.00 | 2'736'968 | 8'773'000 | 0 | 0 | 0.00% | 0 |
| Total Bauland, angefangene Bauten | | 298 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6'366'300.00 | 2'736'968 | 8'773'000 | 0 | 0 | 0.00% | 0 |

Total Grundstücksverzeichnis

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------------------------|----------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|---------------|-------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|----------------|--------------|-------------------|
| Fertige Bauten | Wohnbauten | 170'017 | 149 | 424 | 762 | 484 | 97 | 1'616 | 111 | 6'843 | 684'428'057.21 | 645'148'267 | 1'053'463'000 | 18'951'963 | 319'524 | 1.69% | 18'632'439 |
| | Kommerziell genutzte Liegenschaften | 30'851 | 14 | 8 | 12 | 25 | 6 | 424 | 11 | 38'224 | 256'721'394.60 | 339'292'451 | 307'227'400 | 4'590'882 | 348'298 | 7.59% | 4'242'584 |
| | Gemischte Bauten | 30'486 | 36 | 45 | 78 | 51 | 11 | 481 | 25 | 17'671 | 234'217'420.67 | 198'399'761 | 267'790'000 | 3'104'404 | 145'483 | 4.69% | 2'958'922 |
| Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land) | | 298 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6'366'300.00 | 2'736'968 | 8'773'000 | 0 | 0 | 0.00% | 0 |
| Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte) | | 234'652 | 199 | 477 | 852 | 560 | 114 | 2'521 | 147 | 62'738 | 1'181'733'172.48 | 1'185'577'447 | 1'637'253'400 | 26'647'250 | 813'305 | 3.05% | 25'833'945 |

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:

Zürich, Birmensdorferstr. 200/202, Aemtlerstr. 17, Kalkbreitestr. 115/115a per 01.12.2025

Zürich, Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74 per 15.12.2025

Verkäufe:

Keine

²⁾ Gemäss Fachinformation der SFAMA vom 13.09.2016: Mietzinsausfälle (= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten.

Gesetzliche Prüfung

04

Der Bericht der Schätzungs-
experten enthält den Kommentar
zu den Bewertungsergebnissen
per 31. Dezember 2025.

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke des Swissinvest werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Vincent Clapasson jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Im Rahmen einer Kapitalerhöhung werden die Bewertungen ausserordentlich per 31. Dezember 2025 aktualisiert.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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).

Bewertungsmethode

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.

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 risikoadjustiert 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 31. Dezember 2025**

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Fund mit 95 Liegenschaften auf CHF 1'637'253'400 geschätzt, was einer Wertveränderung von 17.7% entspricht (+CHF 246'462'400 gegenüber dem 30.06.2025). Zwei Objekte wurden erworben. Es wurde kein Objekt verkauft.

Bestandesliegenschaften (Fortführungswerte)

Von den 92 Bestandsliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 22 Liegenschaften abgewertet sowie 64 Liegenschaften aufgewertet. Bei 6 Liegenschaften gab es keine Wertänderung. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.3% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+CHF 32'179'000 gegenüber dem 30.06.2025). Die Soll-Erträge sind gegenüber dem 30.06.2025 gestiegen (+0.3%). Ebenfalls angestiegen sind die Ist-Erträge (+1.8%) und die Marktmieten (+0.4%). Die Aufwertung begründet sich hauptsächlich in den erwähnten Ertragssteigerungen, der Erhöhung der Marktmieten, der getätigten Investitionen und der Senkung der Diskontierung (-4Bp). Einer weiteren Aufwertung entgegengewirkt hat der Anstieg der langfristig zu erwartenden Kosten (+0.6%) aufgrund der Teuerung und der Alterung der Liegenschaften.

Neuzugänge

Neu wurden seit der Vorbewertung folgende Liegenschaften erworben:

- Zürich Aemtlerstr./Kalkbreitestr./Birmensdorferstr., mit einem aktuellen Wert von CHF 132'460'000
- Zürich Thurgauerstr./Schärenmoosstr., mit einem aktuellen Wert von CHF 80'360'400

Verkäufe

Im Berichtshalbjahr wurde keine Liegenschaft verkauft.

Zürich, den 31. Dezember 2025

Die Schätzungsexperten

Stefan Meier

Vincent Clapasson

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305
8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch