

# Swissinvest Real Estate Fund

## Emissionsprospekt

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Ausgabe von neuen Fondsanteilen gegen Bezugsrecht  
(9. März 2026 – 20. März 2026)

## **Swissinvest Real Estate Fund Emissionsprospekt vom 2. März 2026**

Fondsdomizil	Schweiz
Fondsleitung	Pensimo Fondsleitung AG, Zürich
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Vertrieb	Schweiz

Dieser Emissionsprospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 15. April 2025) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Gemäss Art. 48 Abs. 1 FIDLEG bildet der integrierte Fondsvertrag inklusive Anhänge den Prospekt im Sinne FIDLEG. Dieser wurde von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) genehmigt.

Der vorliegende Emissionsprospekt, einschliesslich integriertem Fondsvertrag inklusive Anhänge (zusammen der «Prospekt») bildet die ausschliessliche Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Swissinvest Real Estate Fund (nachstehend auch als der «Fonds» oder der «Immobilienfonds» bezeichnet) im Rahmen der im Prospekt beschriebenen Emission. Dieser und alle weiteren Zusätze zu diesem Prospekt sind integraler Bestandteil des Prospekts und müssen zusammen mit diesem gelesen werden.

Potenzielle Anleger werden gebeten, insbesondere die Erläuterungen unter dem Titel «Risiken» sorgfältig zu lesen.

## **Inhaltsverzeichnis**

1	Eckdaten	4
2	Bezugsangebot	5
3	Informationen über den Swissinvest Real Estate Fund	9
4	Informationen über die Fondsleitung	15
5	Informationen über die Depotbank	16
6	Informationen über Dritte	17
7	Risiken	18
8	Weitere Informationen	22

### **Anhang 1:**

Gepürfter Jahresbericht per 30. Juni 2025 des Swissinvest Real Estate Fund

### **Anhang 2:**

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2025 des Swissinvest Real Estate Fund

### **Anhang 3:**

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag des Swissinvest Real Estate Fund

## **1 Eckdaten<sup>1</sup>**

### **Stichtag Zuteilung der Bezugsrechte**

6. März 2026 (nach Handelsschluss)

### **Bezugsrechtsabgang (Ex-Tag)**

9. März 2026

### **Bezugsfrist**

9. März 2026 bis 20. März 2026, 12.00 Uhr (MEZ)

### **Bezugsrechtshandel**

9. März 2026 bis am 18. März 2026 an der SIX Swiss Exchange  
Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

### **Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile und der genauen Anzahl zu kotierende Anteile**

25. März 2026

### **Liberierung und Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange**

27. März 2026

### **Bezugsverhältnis**

6:1

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Sechs (6) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines (1) neuen Anteils.

### **Ausgabepreis**

169.00 netto je Anteil

### **Valorennummer / ISIN / Tickersymbol**

Anteil: 2 616 884 / CH0026168846 / SREF  
Bezugsrecht: 152 704 750 / CH1527047505 / SREF1

### **Art der Emission**

Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz geführt.

### **Handelswährung**

CHF (Schweizerfranken)

---

<sup>1</sup> Es werden nur die wichtigsten Eckdaten aufgeführt. Das nachfolgend dargestellte ausführliche Angebot ist zu beachten.

## 2 Bezugsangebot

### Rechtsgrundlage

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung des Swissinvest Real Estate Fund (SREF) hat am 27. Februar 2026 die Emission von **maximal 1'006'844 Anteilen des Swissinvest Real Estate Fund beschlossen**.

Damit erhöht sich die Anzahl der umlaufenden Anteile von 6'041'064 auf maximal 7'047'908 Anteile.

Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Nicht gezeichnete Anteile werden allenfalls nicht emittiert, wodurch sich der Emissionsbetrag verändert. Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist allenfalls nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

Nach dem Ende der Bezugsfrist gibt die Fondsleitung die Anzahl der effektiv zu emittierenden Anteile bekannt. Die neuen Anteile werden zu den folgenden Bedingungen zum Bezug angeboten:

### Bezugsverhältnis

Jedem bisherigen Anteil wird ein (1) Bezugsrecht zugeteilt. Sechs (6) Bezugsrechte berechtigen zum Bezug von einem (1) neuen Anteil gegen Bezahlung des Ausgabepreises in bar.

### Zuteilung der Bezugsrechte

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte ist der 6. März 2026 (nach Handelsschluss); ab 9. März 2026 werden die Anteile ex Bezugsrecht gehandelt.

### Ausgabepreis

Der Ausgabepreis für die neuen Anteile wurde gemäss § 17 Fondsvertrag festgelegt und beträgt auf ganze Franken gerundet CHF 169.00 netto pro Anteil.

Dieser Preis basiert auf dem Nettoinventarwert per 31. Dezember 2025 von CHF 165.18 je Anteil. Er schliesst die Wertveränderungen der Liegenschaften, Zu- und Verkäufe von Liegenschaften vom 31. Dezember 2025 bis 27. März 2026 sowie den Einkauf in den voraussichtlich laufenden Ertrag (d.h. für die Periode vom 1. Januar 2026 bis zum 27. März 2026) ein. Ebenfalls enthalten ist eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung und der Depotbank gemäss § 18 Fondsvertrag.

Die Liegenschaften des Fonds wurden durch die unabhängigen Schätzungsexperten per 31. Dezember 2025 neu auf ihren aktuellen Marktwert bewertet.

### Bezugsfrist

9. März 2026 bis 20. März 2026, 12.00 Uhr (MEZ).

Später eingereichte Ausübungserklärungen können nicht mehr berücksichtigt werden. Bezugsrechte, die nicht innerhalb der Bezugsfrist ausgeübt werden, verfallen wertlos und ohne Entschädigung (siehe nachstehend «Bezugsrechtshandel»). Die Ausübung der Bezugsrechte ist unwiderruflich.

## Bezugsrechtshandel

Es findet vom 9. März 2026 bis am 18. März 2026 ein Bezugsrechtshandel an der SIX Swiss Exchange statt.

Der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte ist aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Es gibt keine Gewähr dafür, dass sich in diesem Zeitraum auch tatsächlich ein aktiver Markt für die Bezugsrechte entwickelt. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

## Ausübung des Bezugsrechts

Den Anlegern werden die Bezugsrechte durch die Depotbank eingebucht. Die Ausübung des Bezugsrechtes hat gemäss den Instruktionen der jeweiligen Depotbank zu erfolgen. Es können nur ganze Anteile gezeichnet werden (keine Fraktionen möglich).

Während der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen wertlos und ohne Entschädigung.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht gezeichnete Anteile zu übernehmen und anschliessend zusammen mit der Depotbank oder Dritten mit der gebotenen Sorgfalt im Markt zu platzieren.

## Kennnummern Swissinvest Real Estate Fund

---

### Anteile

---

Valoren-Nummer	2 616 884
ISIN	CH0026168846
Tickersymbol	SREF

---

### Bezugsrecht

---

Valoren-Nummer	152 704 750
ISIN	CH1527047505
Tickersymbol	SREF1

---

## Liberierung / Lieferung

Die Liberierung in bar und die Lieferung der neuen Anteile über SIX SIS AG erfolgen am 27. März 2026.

## Kotierung und Handel der Anteile

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen der SIX Swiss Exchange ist auf den 27. März 2026 beantragt und vorbehältlich der üblichen Bedingungen bewilligt worden. Die bisherigen Anteile des Swissinvest Real Estate Fund sind gemäss Standard für kollektive Kapitalanlagen an der SIX Swiss Exchange kotiert. Handelswährung ist der Schweizer Franken (CHF).

Die genaue Anzahl der effektiv neu zu emittierenden Anteile und die genaue Anzahl der zu kotierenden Anteile werden (i) nach Ablauf der Bezugsfrist durch die Fondsleitung bekanntgegeben und (ii) im Zusatz zu diesem Prospekt enthalten sein.

## **Verbriefung**

Die Anteile werden gemäss § 6 Ziff. 5 Fondsvertrag nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

## **Ausschüttungen**

Die neuen Anteile sind ab 1. Juli 2025 für das Geschäftsjahr 2025 / 2026 voll ausschüttungsberechtigt.

## **Verwendung des Emissionserlöses**

Der Erlös dieser Emission wird im Rahmen der Anlagepolitik des Fonds zum weiteren Ausbau des Immobilienportfolios, insbesondere zum Kauf weiterer Liegenschaften und Investitionen in Neubauprojekte, zur Finanzierung laufender Projekte und Sanierungen sowie zur Rückführung von Fremdfinanzierungen verwendet.

## **Verkaufsrestriktionen**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen des Swissinvest Real Estate Fund im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

Für folgende Länder liegt eine Vertriebsbewilligung vor: Schweiz.

## **USA, US Persons**

Der Swissinvest Real Estate Fund wurde und wird in den USA gemäss dem United States Investment Company Act von 1940 nicht registriert. Anteile dieses Immobilienfonds wurden und werden in den USA gemäss dem United States Securities Act von 1933 nicht registriert. Folglich dürfen Anteile des Immobilienfonds innerhalb der USA und ihren Territorien weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

Anteile des Immobilienfonds dürfen Bürgern der USA oder Personen mit Wohnsitz oder Sitz in den USA und / oder anderen natürlichen oder juristischen Personen, deren Einkommen und / oder Erträge, ungeachtet der Herkunft, der US-Einkommenssteuer unterliegen, sowie Personen, die gemäss Regulation S des US Securities Acts von 1933 und / oder dem US Commodity Exchange Act in der jeweils gültigen Fassung als US-Personen gelten, weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

*This investment fund has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of this investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore, units of this investment funds may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories.*

*Units of this investment fund may not be offered, sold or delivered to US citizens, individuals domiciled in the US and / or other natural persons or legal entities whose income and / or earnings are subject to US income tax, regardless of source, as well as persons who are considered to be US persons pursuant to regulation S of the US Securities Act of 1933 and / or the US Commodity Exchange Act, each in its most recent version.*

## Frankreich, Deutschland, Italien

Weiter bestehen Verkaufsrestriktionen für Frankreich, Deutschland und Italien. Diesbezüglich wird auf Ziff. 5.4 des Prospekts mit integriertem Fondsvertrag verwiesen (Anhang 3).

## Force Majeure

Die Fondsleitung sowie die Depotbank haben das Recht, jederzeit vor dem Liberierungsdatum aufgrund von Ereignissen nationaler oder internationaler, währungspolitischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder abwicklungstechnischer Natur oder bei Eintreten von Vorkommnissen anderer Art, die den Erfolg des Angebots ernsthaft in Frage stellen würden, die Emission der neuen Anteile zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen.

## Publikationen / Ergänzungen und Änderungen zum Angebot

Mitteilungen, welche Ergänzungen oder Änderungen der Angebotsbedingungen beinhalten, bilden je einen Zusatz zu diesem Emissionsprospekt und sind infolgedessen integrierende Bestandteile dieses Emissionsprospekts.

Die Fondsleitung gibt nach dem Ende der Bezugsfrist, das Ergebnis des Angebots mittels Pressemitteilung bekannt und veröffentlicht das Ergebnis des Angebots zudem im Zusatz zum Prospekt, welcher am 25. März 2026 auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) aufgeschaltet wird.

## Terminübersicht

Stichtag für die Zuteilung der Bezugsrechte	6. März 2026 (nach Handelsschluss)
Ex-Tag für das Bezugsrecht	9. März 2026
Beginn der Bezugsfrist	9. März 2026
Beginn des Bezugsrechtshandels	9. März 2026
Ende des Bezugsrechtshandels	18. März 2026
Ende der Bezugsfrist	20. März 2026 (12.00 Uhr MEZ)
Bekanntgabe der genauen Anzahl effektiv neu auszugebender Anteile und der genauen Anzahl zu kotierender Anteile	25. März 2026
Liberierung der Anteile in bar / Lieferung der Anteile	27. März 2026
Kotierung und erster Handelstag der neuen Anteile an der SIX Swiss Exchange	27. März 2026

### **3 Informationen über den Swissinvest Real Estate Fund**

#### **Allgemeine Angaben zum Fonds, Rechtsform**

Der Swissinvest Real Estate Fund ist ein vertraglicher Anlagefonds nach schweizerischem Recht der Art «Immobilienfonds» im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Er besteht auf unbestimmte Zeit (§ 26 Ziff. 1 Fondsvertrag).

Er entstand per 1. Juli 2006 aus der Vereinigung der bereits vorgängig von der Pensimo Fondsleitung AG geführten und an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilienfonds Immovit Schweizerischer Investment-Trust für Immobilienwerte und Schweizerischer Immobilien-Anlagefonds SWISS-INVEST, die beide zu Beginn der 1960er-Jahre gegründet wurden.

Der Fonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Anlagefonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Vertrag teil.

Der derzeit gültige Fondsvertrag wurde von der Fondsleitung mit Zustimmung der Depotbank erstellt und von der FINMA genehmigt. Er ist am 1. Juli 2024 in Kraft getreten.

#### **Angaben über Anteile**

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Fonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet (§ 5 Ziff. 2 Fondsvertrag).

Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Fonds in bar verlangen (§ 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Für die Modalitäten zur Ausgabe und Rücknahme von Anteilen siehe unten «Modalitäten und Bedingungen».

Sowohl die Fondsleitung als auch die Depotbank können die Auflösung dieses Fonds durch Kündigung des Fondsvertrages mit einer zweimonatigen Kündigungsfrist herbeiführen (§ 26 Fondsvertrag). Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht diese im Publikationsorgan. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Fonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Fonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank zu übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

#### **Kotierung und Handel**

Die Fondsleitung hat mit der Kotierung der Anteile an der SIX Swiss Exchange einen regelmässigen börslichen Handel gemäss Art. 67 KAG sichergestellt.

## **Modalitäten und Bedingungen**

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an (§ 17 Ziff. 1 Fondsvertrag).

Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

- der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
- sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Der Ausgabe und Rücknahmepreis der Anteile entspricht dem im Zeitpunkt der Ausgabe beziehungsweise der Rücknahme gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil, zuzüglich der Ausgabekommission und abzüglich der Rücknahmekommission gemäss § 18 Fondsvertrag.

Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.

Bei Vorliegen folgender ausserordentlicher Verhältnisse kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Fonds undurchführbar werden;
- zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit. Solange die Rückzahlung der Anteile aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt (§ 17 Ziff. 8 Fondsvertrag).

## **Angaben über die Ermittlung und Verwendung des Erfolges sowie über die Häufigkeit der Auszahlungen**

Der Nettoertrag des Fonds ist jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger auszuschütten, wobei die Ausschüttung am letzten Börsenhandelstag im Oktober erfolgt. Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen (vgl. § 22 Fondsvertrag).

Bis zu 30% des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Fonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt; und

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Fonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Anlagen beträgt.

Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

### **Anlageziel / Anlagepolitik / Anlagetechniken / Beschränkungen / Risikomanagement**

Das Anlageziel des Fonds besteht hauptsächlich in der gemeinschaftlichen Kapitalanlage in schweizerische Immobilienwerten.

Der Fonds investiert in Immobilienwerte in der Schweiz unter Wahrung des Grundsatzes der ausgewogenen Risikoverteilung und diversifiziert seine Anlagen nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage.

Als Anlagen dieses Fonds sind insbesondere zugelassen: a) Grundstücke einschliesslich Zugehör, b) gewisse Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Fonds vereinigt sind, c) Anteile an anderen Fonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, und d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

Die zulässigen Anlagen des Fonds werden in § 8 des Fondsvertrags weiter konkretisiert. Die Anlagetechniken und Anlagebeschränkungen werden in § 10-15 des Fondsvertrags erläutert. Aufgrund dessen wird im Übrigen auf die genannten Bestimmungen im Fondsvertrag verwiesen.

Betreffend das Risikomanagement der Fondsleitung gelten die Bestimmungen zur Organisation und den Anforderungen an das Risikomanagement gemäss Art. 9 FINIG und Art. 12 sowie Art. 57 FINIV. Demnach muss das Risikomanagement der Fondsleitung deren gesamte Geschäftstätigkeit erfassen und so organisiert sein, dass sich alle wesentlichen Risiken feststellen, bewerten, steuern und überwachen lassen (Art. 12 Abs. 4 FINIV). Die Fondsleitung muss über ein angemessen ausgestattetes Risikomanagement und eine wirksame interne Kontrolle verfügen, die insbesondere die Compliance gewährleistet (Art. 57 Abs. 1 FINIV). Die Funktionen des Risikomanagements und der Compliance müssen zudem funktional und hierarchisch von den operativen Geschäftseinheiten, insbesondere vom Portfoliomanagement getrennt sein (Art. 57 Abs. 3 FINIV). Zudem hat die Fondsleitung dementsprechend weitere Anforderungen an das Risikomanagement in ihrer internen Weisung zum internen Kontrollsystem (IKS) und Risikomanagement geregelt.

### **Angaben über die anwendbaren Regeln zur Berechnung des Nettoinventarwertes**

Der Nettoinventarwert des Fonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Fonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Für weitere Einzelheiten siehe § 16 Fondsvertrag.

Die Bewertung der Grundstücke erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Fonds. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rech-

nungsjahres schätzen. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden.

Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen bei den Bewertungen führen. Weitere Ausführungen zu den Verkehrswerten sowie der Schätzungsmethode und quantitativen Angaben zu den Annahmen im Schätzungsmodell können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer im Jahresbericht entnommen werden.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Fonds sowie um die bei der Liquidation des Fonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

### Angaben über Vergütungen, Kosten und Gebühren

Die Angaben über die Berechnung und die Höhe der Vergütungen, Kosten und Gebühren zulasten der Anleger bzw. Fondsvermögen sind in § 18 und § 19 des Fondsvertrags geregelt und zusammenfassend wie folgt:

---

#### Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

---

Ausgabekommission zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank und / oder von Vertreibern im In- und Ausland	max. 3%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und / oder von Vertreibern im In- und Ausland	max. 2%

---

#### Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögen

---

Verwaltungskommission* der Fondsleitung**	max. 0.7% p.a.
Depotbankkommission der Depotbank**	max. 0.05% p.a.

---

Zusätzlich können dem Fonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

---

\* Diese Verwaltungskommission der Fondsleitung wird für die Leitung, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit des Fonds verwendet.

\*\* auf der Basis des Gesamtfondsvermögens, pro rata temporis, jeweils jährlich ausbezahlt.

### Anlegerkreis

Der Fonds steht privaten wie institutionellen Anlegern offen (bezüglich Einschränkungen siehe «Verkaufsrestriktionen»).

Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Fonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet (§ 5 Ziff. 2 Fondsvertrag).

### Profil des typischen Anlegers

Der Fonds eignet sich für institutionelle oder private Anleger, die bereits mit kleineren Beträgen an der Entwicklung eines Immobilienportfolios partizipieren möchten. Zielkunden sind Anleger mit einer langfristigen Anlagepolitik, die über einen Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren verfügen und in der Schweiz wohnen. Durch die Kotierung an der SIX Swiss Exchange steht dem Swissinvest Real Estate Fund einer breiten Anlegerschaft zur Verfügung.

## Kennzahlen

### Kursentwicklung

Eckdaten, Geschäftsjahr		31.12.2025	30.06.2025	30.06.2024
Anzahl Anteile im Umlauf		6'041'064	5'638'327	5'285'932
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	CHF	165.18	164.46	159.11
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	223.50	219.50	199.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	202.00	188.00	164.50
Letzter Börsenkurs per Stichtag	CHF	213.50	210.50	192.50
Agio	%	28.95	27.99	20.98

### Performance

Swissinvest Real Estate Fund	%	4.83	13.38	11.10
SXI Real Estate Funds Broad TR (SWIT)	%	7.21	15.63	10.65

### Vermögensrechnung

Gesamtfondsvermögen	CHF	1'641'109'418	1'399'259'863	1'294'959'919
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'637'253'400	1'390'791'000	1'291'830'000
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	%	30.40	23.86	25.27
Nettofondsvermögen	CHF	997'889'632	927'278'131	841'052'077

### Erfolgsrechnung

Mietzinseinnahmen	CHF	25'833'945	49'395'552	45'623'941
Nettoertrag	CHF	15'081'504	25'663'358	24'054'863
Mietausfallrate	%	3.05	3.64	2.89

### Rendite und Performance

Ausschüttung pro Anteil	CHF	n/a	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite	%	n/a	2.16	2.36
Ausschüttungsquote	%	n/a	94.10	97.55
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.21	6.45	2.71
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.28	4.34	2.19
Anlagerendite	%	3.30	6.38	2.84
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	70.42	66.25	68.48
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	%	0.29	0.60	0.58
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	%	0.33	0.69	0.76

## Geschäftsjahr

Das Geschäftsjahr dauert vom 1. Juli bis 30. Juni.

### Relevante Steuervorschriften

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Ansässigkeitsstaat des Anlegers. Potenzielle Anleger sollten sich über die Gesetze und Verordnungen, die für die Zeichnung, den Kauf, den Besitz und den Verkauf von Anteilen an ihrem (Wohn-) Sitz Anwendung finden, informieren und beraten lassen. Der vorliegende Prospekt vermag eine individuelle Steuerberatung nicht zu ersetzen.

Der Fonds hat keine Rechtspersönlichkeit und untersteht schweizerischer Gesetzgebung.

Für detaillierte Ausführungen zu den für den Fonds relevanten Steuervorschriften wird auf Ziff. 1.2 des aktuellen Prospekts mit integriertem Fondsvertrag in Anhang 3 verwiesen.

### **Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren**

Es liegen keine Gerichts-, Schieds-, und Administrativverfahren vor, die den Swissinvest Real Estate Fund betreffen.

### **Bekanntmachungen**

Publikationsorgan ist die Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Mitteilungen an die Anleger erfolgen durch die Fondsleitung durch einmalige Publikation auf der Internetplattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) (Ziff 5.2 des Prospekts sowie § 23 des Fondsvertrages).

### **Weitere Angaben zum Fonds**

Der geprüfte Jahresbericht des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres per 30. Juni 2025 sowie der ungeprüfte Halbjahresabschluss per 31. Dezember 2025 des Swissinvest Real Estate Fund und der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag bilden integrierenden Bestandteile dieses Prospekts und sind in den Anhängen 1, 2 und 3 des vorliegenden Dokuments enthalten.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahresbeziehungsweise Halbjahresberichte können bei der Pensimo Fondsleitung AG, Zürich oder bei der Depotbank und bei Vertriebssträgern kostenlos bezogen und unter [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Datei heruntergeladen werden.

Für weitere, ausführlichere Angaben zum Swissinvest Real Estate Fund wird auf den geltenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag im Anhang 3 dieses Prospekts verwiesen.

### **Portfolioveränderungen seit 31. Dezember 2025**

Zukauf der Wohnliegenschaft Bodenacherstrasse 3 in 8303 Bassersdorf per 1. Januar 2026.

## **4 Informationen über die Fondsleitung**

### **Allgemeine Angaben zur Fondsleitung**

Die Fondsleitung ist die Pensimo Fondsleitung AG. Seit ihrer Gründung im Jahre 1961 ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig. Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt CHF 1 Million. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. Das gesamte Aktienkapital wird von der Pensimo Management AG gehalten. Die Pensimo Fondsleitung AG verwaltet in der Schweiz derzeit einen Immobilienfonds.

Die Fondsleitung erbringt keine weiteren Dienstleistungen im Sinne von Art. 34 FINIG.

### **Delegation der 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

Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.

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

Die Fondsleitung hat 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 Rechnungswesens, Bautreuhand und IT. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Pensimo Management AG abgeschlossener Vertrag.

Weitere Delegationen sind dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (Ziff. 2.5) zu entnehmen.

## **5 Informationen über die Depotbank**

### **Rechtsform und Ort der Hauptverwaltung**

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

Weitere Angaben zur Depotbank finden sich in Ziffer 3.2 des Prospekts mit integrierten Fondsvertrag (Anhang 3).

### **Aufbewahrung des Fondsvermögens**

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt.

## **6 Informationen über Dritte**

### **Zahlstelle**

Zahlstellen sind UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz.

### **Vertreiber**

Die Fondsleitung behält sich vor, inskünftig Vertreiber zu ernennen.

### **Prüfgesellschaft**

Prüfgesellschaft ist die Deloitte AG, Zürich.

### **Schätzungsexperten**

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexperte beauftragt. Innerhalb von Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt: Stefan Meier, Architekt, Frauenfeld und Vincenct Clapasson, Betriebswirt, Morges.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Pensimo Fondsleitung AG und Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Fonds gehörenden Grundstücke (inkl. angefangener Bauten) durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen.

Nähere Angaben sind dem Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang 3), Ziff. 4.3., zu entnehmen.

## **7 Risiken**

### **Allgemein**

Der Swissinvest Real Estate Fund unterliegt den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen. Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission die Ausübung von Bezugsrechten respektive die Zeichnung von Anteilen am Fonds erwägen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens negativ beeinflussen und zu einer Verminderung der Anteilswerte (bis zu einem Totalverlust) führen. Es muss beachtet werden, dass eine Steigerung des Anteilsurses kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in der Zukunft ist. Der Wert der Anlagen kann sowohl steigen als auch fallen. Der Anleger kann einen teilweisen oder im Extremfall sogar vollumfänglichen Verlust erleiden. Die aufgeführten Risiken erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht die einzigen Risiken, denen der Swissinvest Real Estate Fund ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere beziehungsweise die Bedeutung der einzelnen Risiken beziehungsweise deren Auswirkungen auf den Fonds. Insbesondere bestehen die folgenden Faktoren, Risiken und Ungewissheiten:

### **Zinsentwicklung / Inflation**

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen, insbesondere des Hypothekarzinseszinses, und der Inflation beziehungsweise Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben. Gemäss Fondsvertrag darf die Belastung mit Fremdkapital jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke einen Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen (§ 14 Ziff. 2 Fondsvertrag). Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend oder ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswerts erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (§ 14 Ziff. 2 Abs. 2 des Fondsvertrages).

### **Bewertung der Immobilien**

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt letztlich einer subjektiven Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds festgelegten und von den Schätzungsexperten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb vom effektiven Verkaufspreis, der sich nach Angebot und Nachfrage im Zeitpunkt des Verkaufs richtet, abweichen. Trotz der im Fondsvertrag festgelegten Diversifikation des Immobilienportfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutenden Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben. Der schweizerische Immobilienmarkt ist von zyklischen Strukturen geprägt, die nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage einhergehen. Es existieren keine garantierten Mietzinseinnahmen oder die Gewissheit, auslaufende Verträge mindestens zu den gleichen Bedingungen erneuern zu können.

### **Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen**

Der Fonds investiert in Immobilienwerte in der Schweiz. Die Wirtschaftlichkeit des Fonds wird daher durch die Entwicklung der Schweizer Konjunktur und der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Eine schlechte konjunkturelle Entwicklung kann zum Beispiel zu höheren Leerständen bei Liegenschaften führen. Der Fonds ist von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie beispielsweise Änderungen der Teuerungsrate oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich abhängig.

## **Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarktes**

Der Swissinvest Real Estate Fund investiert in Immobilienwerte in der Schweiz, wobei der Fonds vorwiegend in Wohnliegenschaften investiert. Dies führt zwar im Vergleich zu Immobilienfonds, die beispielsweise ausschliesslich in Geschäftsliegenschaften investiert sind, zu einer weniger grossen konjunkturellen Abhängigkeit. Dennoch können zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen. Dennoch können konjunkturell oder strukturell begründete Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu Wertveränderungen des Fondsvermögens führen. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung führen. Die Immobilienwerte können deshalb in der Zukunft grösseren Schwankungen ausgesetzt sein und Immobilienpreise können sich erheblich erhöhen oder nach unten entwickeln. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort sehr unterschiedlich ausfällt.

## **Wettbewerb**

Bei der Investition in geeignete Immobilienobjekte steht der Swissinvest Real Estate Fund in direkter Konkurrenz mit anderen Marktakteuren. Aufgrund dieser Konkurrenzsituation kann der Erwerb von geeigneten Immobilienwerten je nach Angebotssituation erschwert sein. Zudem sind Konkurrenten im Immobilienmarkt tätig, die über grössere Immobilienportfolios und über erheblich höhere finanzielle Ressourcen verfügen als der Swissinvest Real Estate Fund.

## **Beschränkte Marktliquidität**

Die Umsetzung der Strategie des Anlagefonds ist von der Verfügbarkeit der von ihr gesuchten Immobilieninvestitionen abhängig. Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich speziell bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, die mehr oder weniger ausgeprägt sein kann, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Aufgrund der beschränkten Liquidität besteht auch das Risiko, dass ein kurzfristiger Kauf oder Verkauf (z.B. in Folge der Kündigung zahlreicher Anteile) von einzelnen Liegenschaften oder grösseren Immobilienbeständen je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

## **Erstellen von Bauten**

Gemäss Fondsvertrag kann der Fonds in beschränktem Umfang in Bauprojekte investieren (§ 8 Ziff. 3 Fondsvertrag). Mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, sind alle inhärenten Risiken (Qualitäts-, Kosten- und Terminrisiken) einer Bauplanung und Bauausführung verbunden. So können durch Auflagen von Behörden oder Komplikationen bei der Planung und Realisierung der Bauwerke zeitliche Verzögerungen und Kostenüberschreitungen entstehen. Mängel, die durch unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler verursacht werden, können zu unerwarteten und überdurchschnittlichen Unterhalts- oder Sanierungskosten führen, welche sich negativ auf die Ertragsituation auswirken.

## **Leerstandsrisiken**

Bei der Vermietung von neu erstellten oder bereits bestehenden Liegenschaften besteht das Risiko von Leerständen. Marktveränderungen, wie etwa eine sinkende Nachfrage nach Mietobjekten, strukturelle Veränderungen in der Umgebung oder spezifische Schwächen einzelner Objekte, können zu temporären oder längeren Leerständen führen. Dies kann sich negativ auf die Ertragslage des Fonds auswirken und es können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

## **Umweltrisiken**

Die Fondsleitung prüft Liegenschaften und Projekte beim Erwerb respektive vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse respektive Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem erst nach dem Kauf der Liegenschaft entdeckten oder auftretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile führen.

## **Änderungen von Gesetzen und Vorschriften**

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten sowie Erträge haben und somit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Auch können Veränderungen an den internationalen Finanzmärkten, geopolitische Veränderungen und insbesondere das Verhältnis der Schweiz zur Europäischen Union («EU») Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt und damit auf die Anlagemöglichkeiten des Fonds haben. Entscheide von Notenbanken oder Behörden können sich unter Umständen ebenfalls erheblich auf den Schweizer Immobilienmarkt auswirken und den Mechanismus von Angebot und Nachfrage beeinflussen. Generell können wirtschaftliche Unsicherheiten zu einer erheblichen Senkung der Nachfrage führen. Auch können Diskussionen über die sogenannte «Lex Koller» und / oder eine allfällige Umsetzung von Verschärfungen derselben zu einem Abflauen der Nachfrage im schweizerischen Immobilienmarkt führen.

## **Risiken aufgrund der «best-effort»-Emission**

Die Emission wird kommissionsweise («best effort» basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebotes in der Schweiz durchgeführt. Der (theoretische) Preis für den Handel der Fondsanteile ab dem 9. März 2026 (ex Bezugsrecht) wird aufgrund des derzeit geplanten Bezugsverhältnisses bei einem maximalen Emissionsvolumen berechnet. Sofern nicht alle neuen Anteile gezeichnet oder platziert werden und in der Folge nicht die maximale Anzahl von Anteilen emittiert wird, wird das Bezugsverhältnis (in Übereinstimmung mit der Fachinformation der AMAS zur Ausgabe von Immobilienfondsanteilen vom 25. Mai 2010, Stand vom 15. April 2025) nicht angepasst, weshalb der für die Fondsanteile angebotene Preis (ex Bezugsrecht) rückblickend als nicht angemessen erscheinen könnte. Mit Abschluss der Emission entfällt eine mögliche Beeinflussung des Preises / Kurses durch das Bezugsverhältnis.

## **Preisbildung**

Obwohl die Anteile des Swissinvest Real Estate Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, kann ein stets genügend liquider Markt an der Börse für die Anteile nicht garantiert werden. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen und zu einer Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile an der SIX Swiss Exchange zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden. Der Kurs der Anteile kann unter Umständen erheblich über oder unter dem Nettoinventarwert liegen (Agio / Discount). Allerdings ist die Fondsleitung zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet. Ferner können negative konjunkturelle Entwicklungen im In-

und Ausland zu einem schwierigeren Börsenumfeld führen, was einen negativen Einfluss auf den Kurs der Anteile ausüben könnte.

### **Bisherige Wertentwicklung**

Eine Steigerung des Anteilsurses in der Vergangenheit ist kein Indiz für eine entsprechende Entwicklung in Zukunft.

## **8 Weitere Informationen**

### **Negativbestätigung**

Mit Ausnahme der in diesem Emissionsprospekt erwähnten Aktivitäten sind seit dem Stichtag des letzten Halbjahresberichts per 31. Dezember 2025 keine wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Emittenten eingetreten.

### **Verträge mit Nahestehenden**

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragungen von Immobilienwerten auf Nahestehende stattgefunden haben und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu markt-konformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021, in Kraft seit 1. Januar 2022).

### **Verantwortlichkeit für Prospektinhalt**

Die Pensimo Fondsleitung AG, Zürich, übernimmt die Verantwortung für den Inhalt dieses Emissionsprospekts und erklärt, dass ihres Wissens die Angaben in diesem Emissionsprospekt richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen worden sind.

### **Dokumente**

Dieser Emissionsprospekt, der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinfor-mationsblatt sowie die letzten Jahres- und Halbjahresberichte können in deutscher Spra-che bei der Fondsleitung Pensimo Fondsleitung AG, Zürich, unter der Telefonnummer 044 518 02 00 oder per E-Mail [kontakt@pensimo.ch](mailto:kontakt@pensimo.ch) sowie bei der Depotbank UBS Swit-zerland AG kostenlos bestellt werden. Für weitere, ausführliche Angaben zum Swissinvest Real Estate Fund verweisen wir auf den geltenden Fondsvertrag im Anhang 3 dieses Pro-spekts.

**Anhang 1:**

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2025 des Swissinvest Real Estate Investment Fund

Pensimo

Swissinvest  
Real Estate Fund

Jahresbericht

2024  
/ 25

30.06.2025

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](http://www.pensimo.ch) als PDF-Datei heruntergeladen werden.

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

---

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

<b>Eckdaten</b>		<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anteile im Umlauf	<b>Anzahl</b>	<b>5'638'327</b>	<b>5'285'932</b>	<b>5'285'932</b>
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	<b>CHF</b>	<b>164.46</b>	<b>159.11</b>	<b>159.23</b>
Rücknahmepreis pro Anteil	<b>CHF</b>	<b>161.00</b>	<b>156.00</b>	<b>156.00</b>
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	<b>CHF</b>	<b>219.50</b>	<b>199.00</b>	<b>195.70</b>
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	<b>CHF</b>	<b>188.00</b>	<b>164.50</b>	<b>164.00</b>
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	<b>CHF</b>	<b>210.50</b>	<b>192.50</b>	<b>178.00</b>
Agio <sup>2)</sup>	<b>%</b>	<b>27.99</b>	<b>20.98</b>	<b>11.79</b>
<b>Vermögensrechnung</b>				
Gesamtfondsvermögen	<b>CHF</b>	<b>1'399'259'863</b>	<b>1'294'959'919</b>	<b>1'234'807'719</b>
Marktwert der Liegenschaften	<b>CHF</b>	<b>1'390'791'000</b>	<b>1'291'830'000</b>	<b>1'233'096'000</b>
Fremdfinanzierungsquote <sup>2) 3)</sup>	<b>%</b>	<b>23.86</b>	<b>25.27</b>	<b>21.50</b>
Nettofondsvermögen	<b>CHF</b>	<b>927'278'131</b>	<b>841'052'077</b>	<b>841'695'446</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>				
Mietzinseinnahmen	<b>CHF</b>	<b>49'395'552</b>	<b>45'623'941</b>	<b>43'096'097</b>
Nettoertrag	<b>CHF</b>	<b>25'663'358</b>	<b>24'054'863</b>	<b>24'023'985</b>
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	<b>CHF</b>	<b>6'116'471</b>	<b>5'172'197</b>	<b>6'052'012</b>
Mietzinsausfallrate <sup>2)</sup>	<b>%</b>	<b>3.64</b>	<b>2.89</b>	<b>3.90</b>
<b>Rendite, Performance<sup>2)</sup></b>				
Ausschüttung pro Anteil	<b>CHF</b>	<b>4.55</b>	<b>4.55</b>	<b>4.55</b>
Ausschüttungsrendite	<b>%</b>	<b>2.16</b>	<b>2.36</b>	<b>2.56</b>
Ausschüttungsquote	<b>%</b>	<b>94.10</b>	<b>97.55</b>	<b>104.01</b>
Eigenkapitalrendite (ROE)	<b>%</b>	<b>6.45</b>	<b>2.71</b>	<b>0.49</b>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	<b>%</b>	<b>4.34</b>	<b>2.19</b>	<b>0.55</b>
Anlagerendite	<b>%</b>	<b>6.38</b>	<b>2.84</b>	<b>0.37</b>
Performance Geschäftsjahr <sup>4) 5)</sup>	<b>%</b>	<b>13.38</b>	<b>11.10</b>	<b>4.95</b>
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	<b>%</b>	<b>66.25</b>	<b>68.48</b>	<b>70.93</b>
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	<b>%</b>	<b>0.60</b>	<b>0.58</b>	<b>0.60</b>
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	<b>%</b>	<b>0.69</b>	<b>0.76</b>	<b>0.79</b>

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.

# 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. zuflossen. 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, Schöneeggstrasse 145/147 an. Die so zusammenhängende Grundstücksfläche beträgt knapp 9'000 m<sup>2</sup> 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

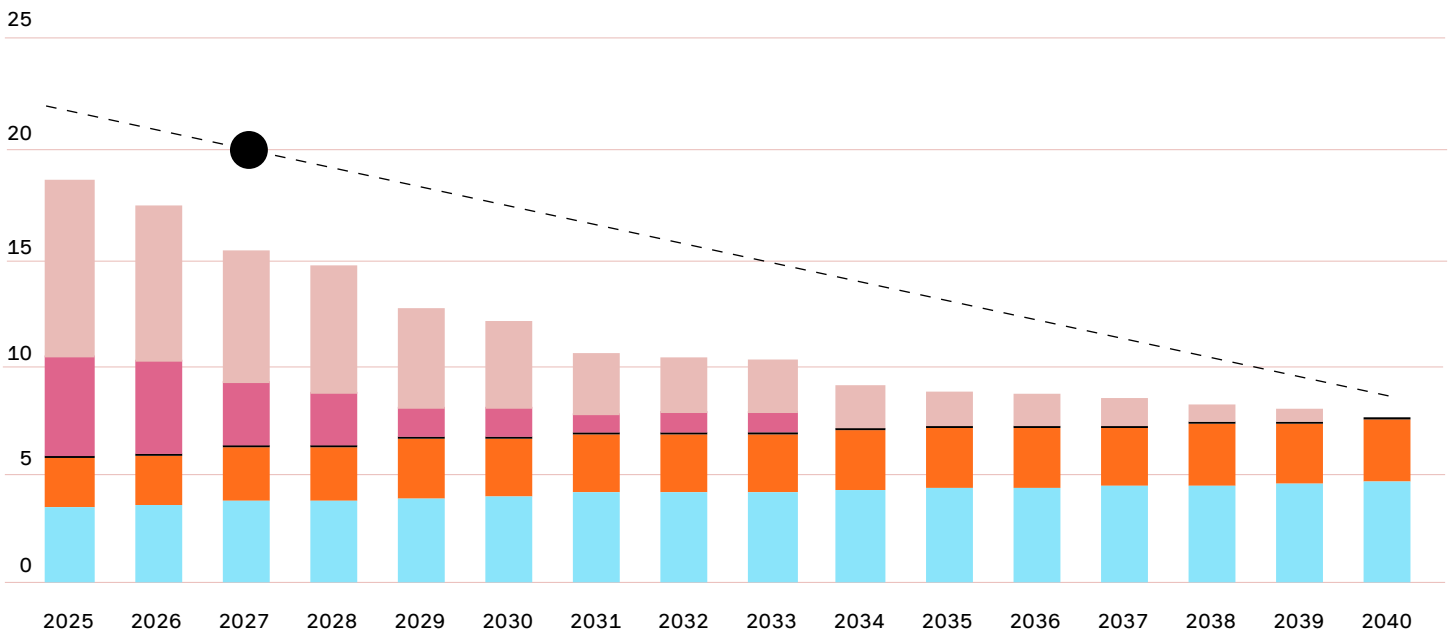
### Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

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 CO<sub>2</sub>-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.



Scope 1 & 2 Emissionen nach Heizträger in kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> EBF

■ Elektrizität   
 ■ Fernwärme   
 ■ Pellets   
 ■ Heizöl   
 ■ Gas  
 --- Absenkpfad Scope 1 & 2    ● Zwischenziel 2027: -20% ggü. 2021

Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO<sub>2</sub>mpass» 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 <sup>1) 2)</sup>Intensität der CO<sub>2</sub>-Emissionen nimmt ab

Der Fonds nimmt jährlich am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die aktuellsten Ergebnisse per 31. Dezember 2023 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

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

<sup>1)</sup> 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.

<sup>2)</sup> 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.

<sup>3)</sup> Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen beschaffte Heizenergie).

<sup>4)</sup> Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.

<sup>5)</sup> 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.

<sup>6)</sup> Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) 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

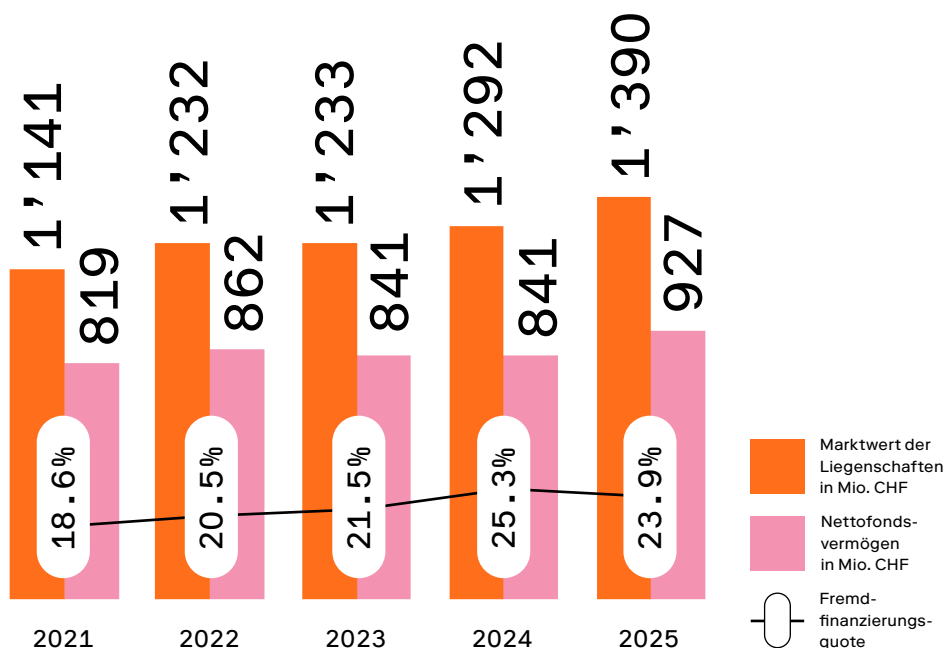
Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Swissinvest erstmals erfolgreich am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für die Periode vom 1. Juli 2023 bis 30. Juni 2024 teilgenommen. Die Ergebnisse werden im Herbst 2025 erwartet und bilden die Grundlage für die gezielte Weiterentwicklung des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

# Kommentar zur Jahresrechnung

## Vermögensrechnung

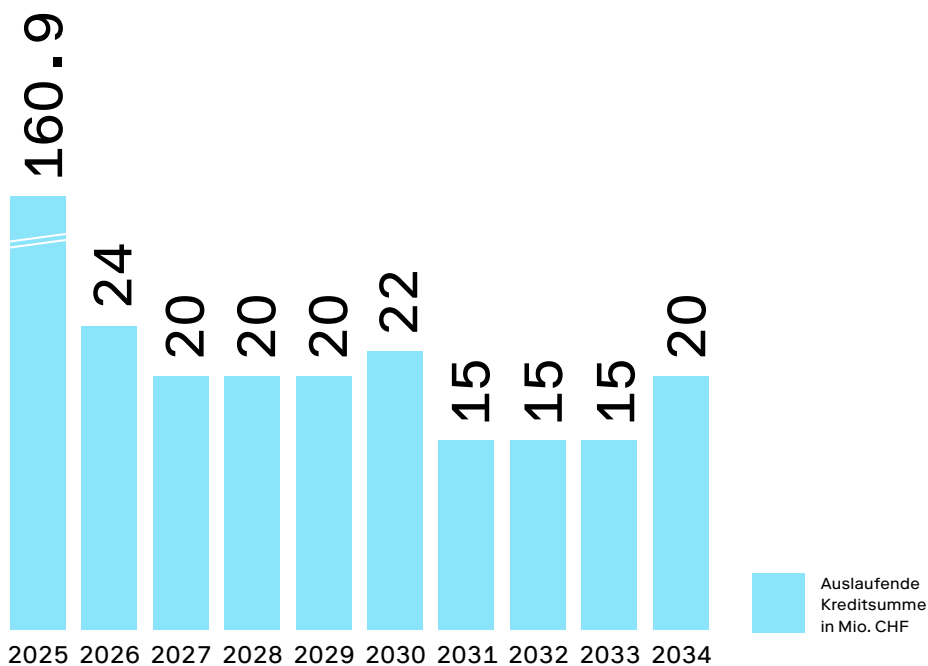
### Marktwerte und Nettofondsvermögen nehmen zu

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

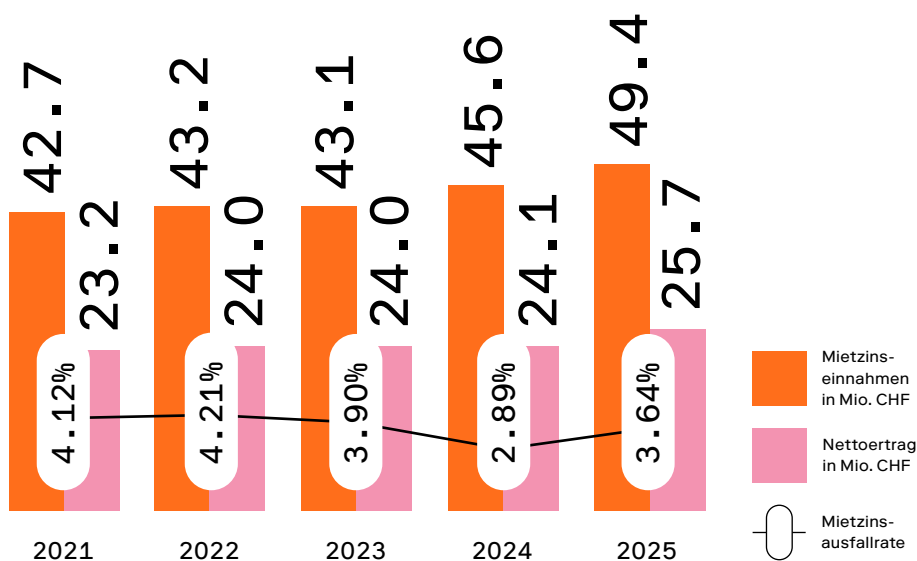
Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2024/2025 CHF 52.1 Mio. Die Mietzinseinnahmen sind gegenüber dem Vorjahr mit CHF 49.4 Mio. nochmals deutlich gestiegen (Vorjahr: CHF 45.6 Mio.), hauptsächlich bedingt durch fertiggestellte Bauprojekte und Akquisitionen. Insbesondere neu anstehende 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

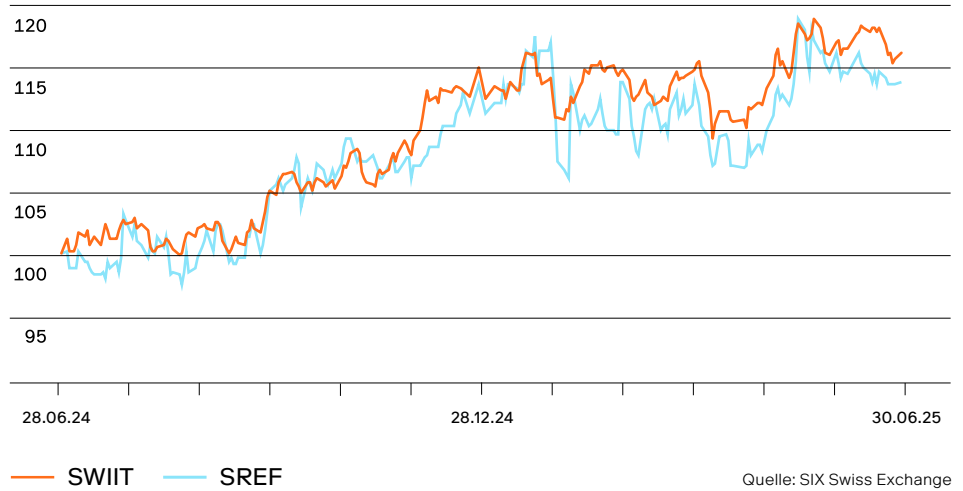
Der planmässige Rückbau der Liegenschaft Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 in Zürich (Bauprojekt «Utoplatz») führt aufgrund der Ausbuchung zuvor gebildeter Abschreibungen und Rückstellungen zu einem Kapitalverlust von CHF 1.1 Mio. Gleichzeitig resultiert ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 1.5 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

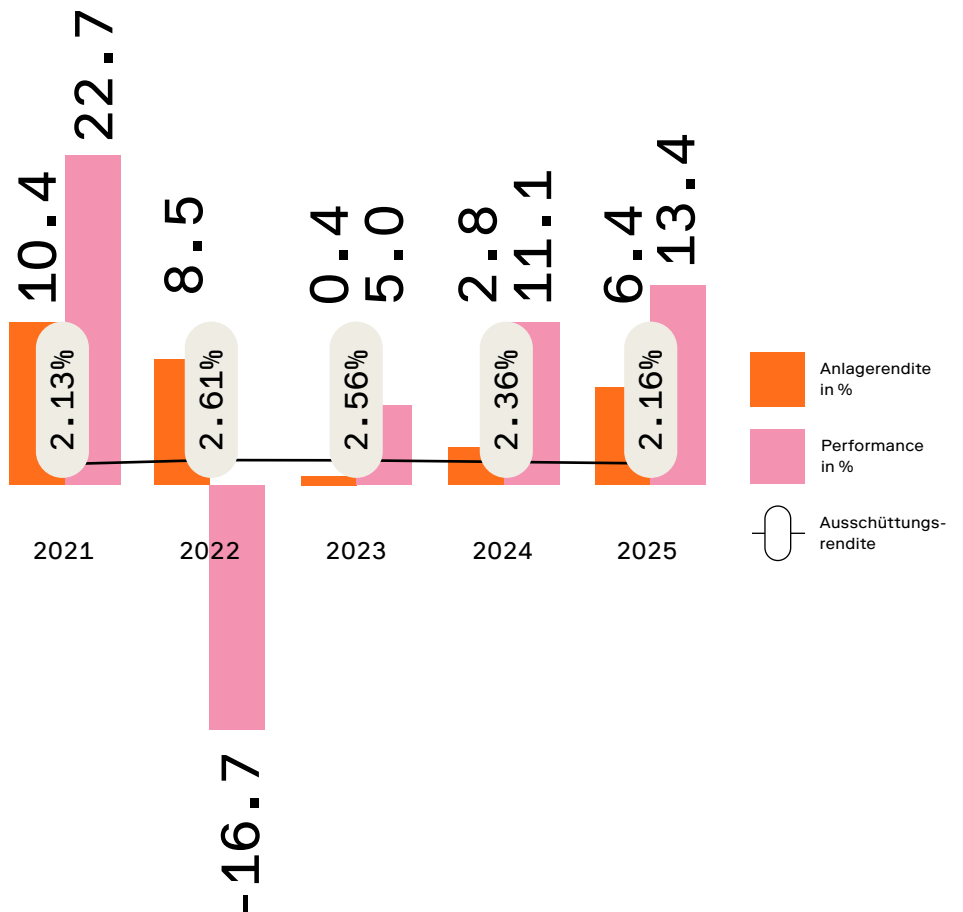
### Kursentwicklung leicht unter Index

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%).

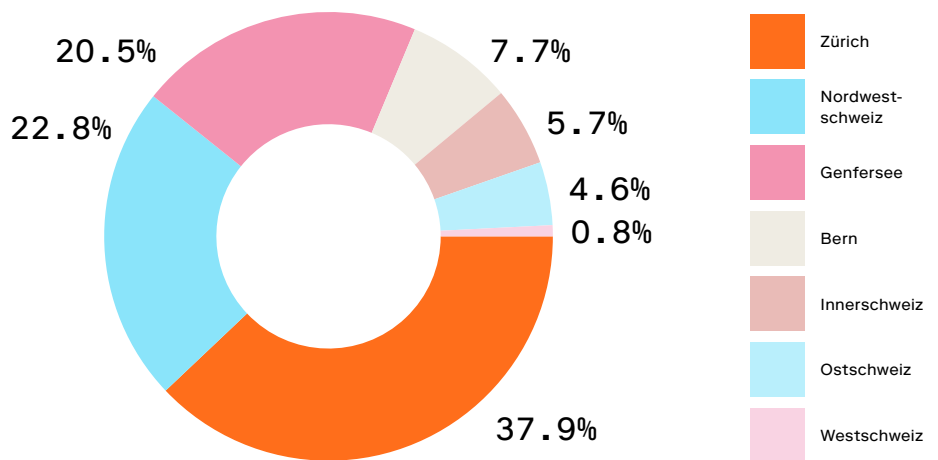


# Portfolioinformationen

## Geografische Allokation

### Fokus auf ertragsstarke Regionen

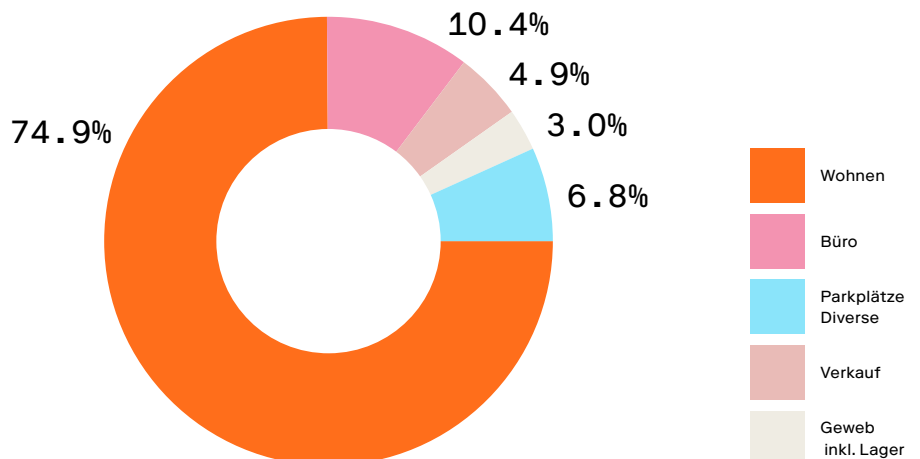
Das Portfolio (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 37.9% (Vorjahr: 35.8%), Nordwestschweiz mit 22.8% (Vorjahr: 23.1%) und Genfersee mit 20.5% (Vorjahr: 21.6%) alloziert. 83.5% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere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

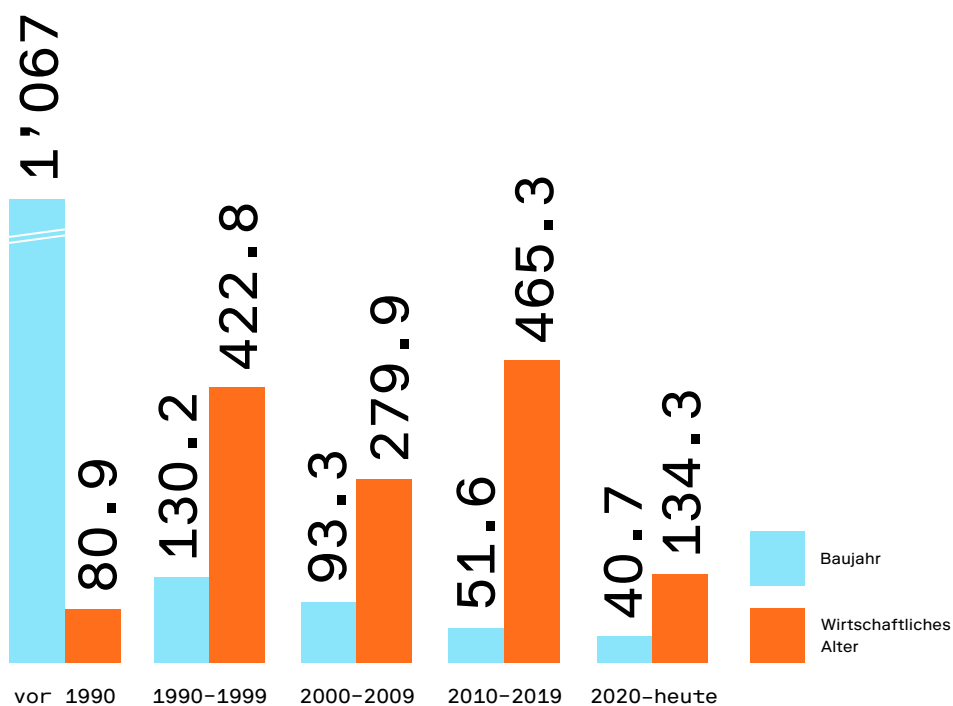
Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug der strukturelle Leerstand 2.16%. Weitere 1.48% sind auf fertiggestellte oder zu beginnende Bauprojekte zurückzuführen. Insgesamt sind 58.5% der Leerstände der Wohnnutzung zuzuordnen und 13.5% den nicht vermieteten Büroflächen. Leerstehende Parkplätze tragen 18.4% 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

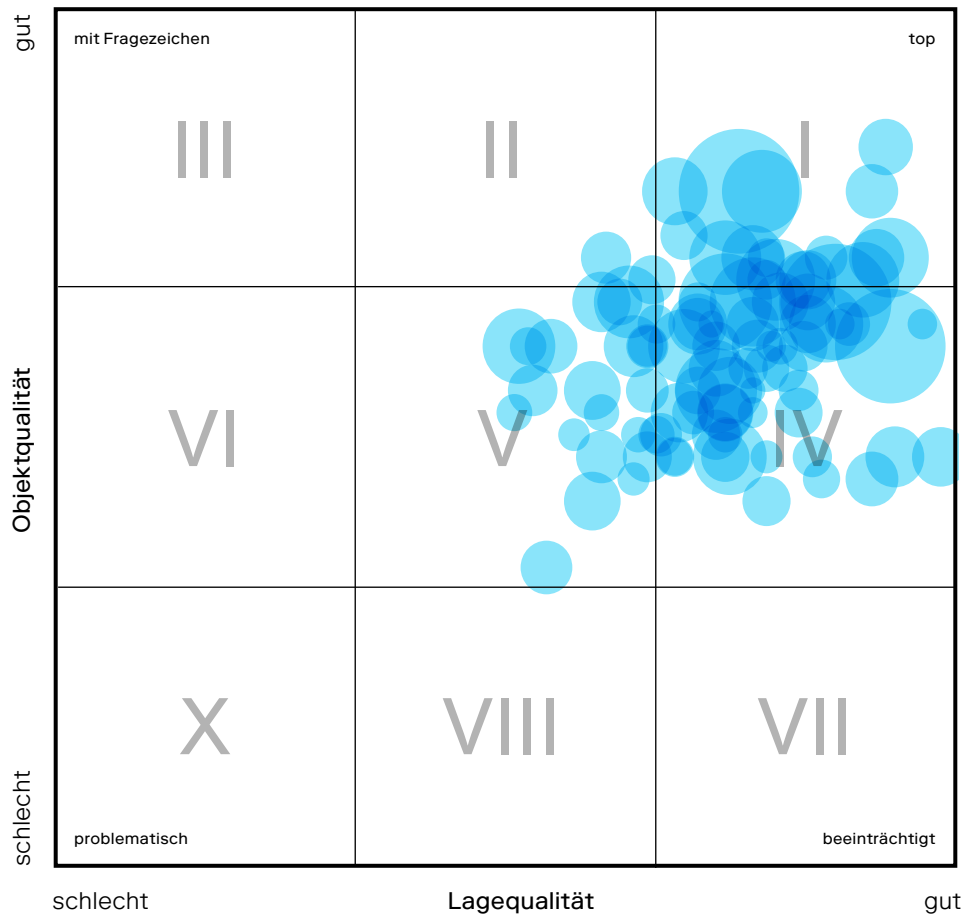
Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest laufend saniert und erneuert. Heute weisen 63.6% des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Alter jünger als 25 Jahre auf.



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

04

<b>Aktiven</b>	<b>2025</b> Marktwert CHF	<b>2024</b> 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
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'390'791'000</b>	<b>1'291'830'000</b>
Sonstige Vermögenswerte	8'071'190	2'735'054
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'399'259'863</b>	<b>1'294'959'919</b>

**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
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1'059'456'979</b>	<b>960'195'077</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	132'178'848	119'143'000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>927'278'131</b>	<b>841'052'077</b>

**Anzahl Anteile im Umlauf**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
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
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>927'278'131</b>	<b>841'052'077</b>

	2024/2025 CHF	2023/2024 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	49'395'552	45'623'941
Aktivierete 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
<b>Total Erträge</b>	<b>52'121'690</b>	<b>47'416'229</b>
<b>Aufwendungen</b>		
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
Liegenschaftsverwaltung, 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
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-26'458'332</b>	<b>-23'361'367</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>25'663'358</b>	<b>24'054'863</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1'054'600	250'012
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>24'608'758</b>	<b>24'304'875</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	42'637'540	-1'253'253
Veränderung Liquidationssteuern	-13'035'848	-244'000
<b>Gesamterfolg</b>	<b>54'210'450</b>	<b>22'807'622</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	25'663'358	24'054'863
Vortrag des Vorjahres	303'694	299'822
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>25'967'052</b>	<b>24'354'685</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger:innen vorgesehener Erfolg	25'654'388	24'050'991
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>312'664</b>	<b>303'694</b>

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.24 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rück- zahlung	Bestand in CHF 30.06.25
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von zwölf Monaten</b>					
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
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>211'400'000</b>	<b>291'200'000</b>	<b>317'700'000</b>	<b>184'900'000</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren</b>					
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
		<b>70'000'000</b>	<b>12'000'000</b>	<b>0</b>	<b>82'000'000</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von mehr als fünf Jahren</b>					
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
		<b>45'000'000</b>	<b>20'000'000</b>	<b>0</b>	<b>65'000'000</b>
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>115'000'000</b>	<b>32'000'000</b>	<b>0</b>	<b>147'000'000</b>
<b>Total Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite</b>		<b>326'400'000</b>	<b>323'200'000</b>	<b>317'700'000</b>	<b>331'900'000</b>

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

Ausschüttung	<p>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)  <b>CHF 2.95 netto pro Anteil</b></p> <p>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.</p>
Depotbank, Zahlstelle	<p>UBS Switzerland AG, Zürich</p>
Verpflichtungen	<p>Im Zusammenhang mit den Investitionstätigkeiten bestanden am Bilanztag Beschlüsse des Verwaltungsrates über künftige Verpflichtungen in der Höhe von CHF 32.6 Mio.</p>
Wesentliche Mietparteien	<p>Per Stichtag 30. Juni 2025 generierte keine einzelne Mietpartei mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Coop: 3.7%).</p>
Geschäfte mit Nahestehenden	<p>Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Geschäfte mit Nahestehenden abgeschlossen wurden.</p>
Vergütungen	<p>Bei den in § 18 und § 19 des Fondsvertrags festgelegten Vergütungen handelt es sich um Maximalsätze. Im Geschäftsjahr 2024/25 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:</p>

Fondsleitung	Effektiv	Maximal
Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften <sup>1)</sup>	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		
Kommission der Depotbank <sup>1)</sup>	0.25%	0.50%
Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr <sup>1)</sup>	0.10%	0.50%

Bewirtschaftungsgesellschaften		
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften <sup>2)</sup>	3.67%	5.00%

<sup>1)</sup> Vom Gesamtfondsvermögen.  
<sup>2)</sup> 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 2025<sup>1)</sup>**
**Wohnbauten** (fertige Bauten)

		Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	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	Schöneggstrasse 149/151	1'420			8	8		3
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a, Hauptstrasse 5/5a	1'986		8	8	5	2	13
Genève	Av. d'Airé 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

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

Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	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 <sup>2</sup>	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking
<b>Wohnbauten</b> (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 Chaînettes 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
<b>Total</b>	<b>Wohnbauten</b>	<b>170'017</b>	<b>149</b>	<b>424</b>	<b>762</b>	<b>484</b>	<b>97</b>	<b>1'616</b>
	davon im Baurecht				25	5		

Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	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
<b>111</b>	<b>6'843</b>	<b>673'009'872</b>	<b>645'148'267</b>	<b>1'025'425'000</b>	<b>37'381'717</b>	<b>1'179'651</b>	<b>3.16%</b>	<b>36'202'066</b>
		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 m <sup>2</sup>	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b> (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
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>20'323</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>353</b>

**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
<b>Total gemischte Bauten</b>		<b>20'953</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	<b>68</b>	<b>41</b>	<b>11</b>	<b>383</b>

**Bauland, angefangene Bauten**

Zürich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298						
<b>Total Bauland, angefangene Bauten</b>		<b>298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**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
<b>Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>		<b>211'591</b>	<b>179</b>	<b>467</b>	<b>842</b>	<b>550</b>	<b>114</b>	<b>2'352</b>

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

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 Prüfungsgesellschaft.

# Bericht der Schätzungsexperten

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.

---

## 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).

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  
Prüfungsgesellschaft 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](http://pensimo.ch)

**Anhang 2:**

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2025 des Swissinvest Real Estate Fund

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](http://www.pensimo.ch) als PDF-Datei heruntergeladen werden.

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

---

<b>01</b>	<b>Über Swissinvest</b>	<b>04</b>
06	Organisation	
07	Kennzahlen	
<hr/>		
<b>02</b>	<b>Finanzbericht</b>	<b>08</b>
09	Vermögensrechnung per 31. Dezember	
10	Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 31. Dezember	
11	Fremdfinanzierung	
12	Weitere Angaben und Mitteilungen	
<hr/>		
<b>03</b>	<b>Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis</b>	<b>14</b>
<hr/>		
<b>04</b>	<b>Gesetzliche Prüfung</b>	<b>22</b>
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

<b>Eckdaten</b>		<b>31.12.2025</b>	<b>30.06.2025</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6					
Anteile im Umlauf	<b>Anzahl</b>	<b>6'041'064</b>	<b>5'638'327</b>	<b>5'285'932</b>	<b>5'285'932</b>
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	<b>CHF</b>	<b>165.18</b>	<b>164.46</b>	<b>159.11</b>	<b>159.23</b>
Rücknahmepreis pro Anteil	<b>CHF</b>	<b>162.00</b>	<b>161.00</b>	<b>156.00</b>	<b>156.00</b>
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	<b>CHF</b>	<b>223.50</b>	<b>219.50</b>	<b>199.00</b>	<b>195.70</b>
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	<b>CHF</b>	<b>202.00</b>	<b>188.00</b>	<b>164.50</b>	<b>164.00</b>
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	<b>CHF</b>	<b>213.00</b>	<b>210.50</b>	<b>192.50</b>	<b>178.00</b>
Agio <sup>2)</sup>	<b>%</b>	<b>28.95</b>	<b>27.99</b>	<b>20.98</b>	<b>11.79</b>
<b>Vermögensrechnung</b>					
Gesamtfondsvermögen	<b>CHF</b>	<b>1'641'109'418</b>	<b>1'399'259'863</b>	<b>1'294'959'919</b>	<b>1'234'807'719</b>
Marktwert der Liegenschaften	<b>CHF</b>	<b>1'637'253'400</b>	<b>1'390'791'000</b>	<b>1'291'830'000</b>	<b>1'233'096'000</b>
Fremdfinanzierungsquote <sup>2) 3)</sup>	<b>%</b>	<b>30.40</b>	<b>23.86</b>	<b>25.27</b>	<b>21.50</b>
Nettofondsvermögen	<b>CHF</b>	<b>997'889'632</b>	<b>927'278'131</b>	<b>841'052'077</b>	<b>841'695'446</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Mietzinseinnahmen	<b>CHF</b>	<b>25'833'945</b>	<b>49'395'552</b>	<b>45'623'941</b>	<b>43'096'097</b>
Nettoertrag	<b>CHF</b>	<b>15'081'504</b>	<b>25'663'358</b>	<b>24'054'863</b>	<b>24'023'985</b>
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	<b>CHF</b>	<b>3'167'523</b>	<b>6'116'471</b>	<b>5'172'197</b>	<b>6'052'012</b>
Mietzinsausfallrate <sup>2)</sup>	<b>%</b>	<b>3.05</b>	<b>3.64</b>	<b>2.89</b>	<b>3.90</b>
<b>Rendite, Performance<sup>2)</sup></b>					
Ausschüttung pro Anteil	<b>CHF</b>	<b>n/a</b>	<b>4.55</b>	<b>4.55</b>	<b>4.55</b>
Ausschüttungsrendite	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>2.16</b>	<b>2.36</b>	<b>2.56</b>
Ausschüttungsquote	<b>%</b>	<b>n/a</b>	<b>94.10</b>	<b>97.55</b>	<b>104.01</b>
Eigenkapitalrendite (ROE)	<b>%</b>	<b>3.21</b>	<b>6.45</b>	<b>2.71</b>	<b>0.49</b>
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	<b>%</b>	<b>2.28</b>	<b>4.34</b>	<b>2.19</b>	<b>0.55</b>
Anlagerendite	<b>%</b>	<b>3.30</b>	<b>6.38</b>	<b>2.84</b>	<b>0.37</b>
Performance Geschäftsjahr <sup>4)</sup>	<b>%</b>	<b>4.83</b>	<b>13.38</b>	<b>11.10</b>	<b>4.95</b>
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	<b>%</b>	<b>70.42</b>	<b>66.25</b>	<b>68.48</b>	<b>70.93</b>
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	<b>%</b>	<b>0.29</b>	<b>0.60</b>	<b>0.58</b>	<b>0.60</b>
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	<b>%</b>	<b>0.33</b>	<b>0.69</b>	<b>0.76</b>	<b>0.79</b>

<sup>1)</sup> Exklusive Kommissionen.

<sup>2)</sup> 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).

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

<sup>4)</sup> 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.

02

	31.12.2025 Marktwert CHF	30.06.2025 Marktwert CHF
<b>Aktiven</b>		
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
<b>Total Grundstücke</b>	<b>1'637'253'400</b>	<b>1'390'791'000</b>
Sonstige Vermögenswerte	3'572'139	8'071'190
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1'641'109'418</b>	<b>1'399'259'863</b>
<b>Passiven</b>		
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
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1'134'515'774</b>	<b>1'059'456'979</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	136'626'142	132'178'848
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>997'889'632</b>	<b>927'278'131</b>
<b>Anzahl Anteile im Umlauf</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>30.06.25</b>
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
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen</b>		
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
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>		
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
<b>Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>997'889'632</b>	<b>927'278'131</b>

	2025 CHF	2024 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	25'833'945	24'422'260
Aktivierte Bauzinsen	82'055	0
Sonstige Erträge	125'247	377'075
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	761'173	827'705
<b>Total Erträge</b>	<b>26'802'421</b>	<b>25'627'041</b>
<b>Aufwendungen</b>		
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
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>-11'720'916</b>	<b>-12'772'870</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>15'081'504</b>	<b>12'854'171</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>15'081'504</b>	<b>12'854'171</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	21'229'280	0
Veränderung Liquidationssteuern	-4'447'294	0
<b>Gesamterfolg</b>	<b>31'863'490</b>	<b>12'854'171</b>

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.25 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rück- zahlung	Bestand in CHF 31.12.25
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von zwölf Monaten</b>					
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
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>184'900'000</b>	<b>274'050'000</b>	<b>108'200'000</b>	<b>350'750'000</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren</b>					
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
		<b>82'000'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>82'000'000</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten mit Fälligkeiten innerhalb von mehr als fünf Jahren</b>					
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
		<b>65'000'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65'000'000</b>
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>147'000'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147'000'000</b>
<b>Total Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite</b>		<b>331'900'000</b>	<b>274'050'000</b>	<b>108'200'000</b>	<b>497'750'000</b>

<sup>1)</sup> 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:

<b>Fondsleitung</b>	<b>Effektiv</b>	<b>Maximal</b>
Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften <sup>1)</sup>	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%
<b>Depotbank</b>		
Kommission der Depotbank <sup>1)</sup>	0.25%	0.50%
Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr <sup>1)</sup>	0.10%	0.50%
<b>Bewirtschaftungsgesellschaften</b>		
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften <sup>2)</sup>	3.63%	5.00%

<sup>1)</sup> Vom Gesamtfondsvermögen.

<sup>2)</sup> 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 2025<sup>1)</sup>**
**Wohnbauten (fertige Bauten)**

		Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	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, Efringerstr. 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

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

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

Wohnbauten (fertige Bauten)		Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	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	
<b>Total Wohnbauten</b>		<b>170'017</b>	<b>149</b>	<b>424</b>	<b>762</b>	<b>484</b>	<b>97</b>	<b>1'616</b>	<b>111</b>	<b>6'843</b>	<b>684'428'057.21</b>	<b>645'148'267</b>	<b>1'053'463'000</b>	<b>18'951'963</b>	<b>319'524</b>	<b>1.69%</b>	<b>18'632'439</b>	
	davon im Baurecht			25	5						5'518'000.00	8'113'000	8'934'000	235'164	0	0.00%	235'164	465'329
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)</b>																		
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	

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

		Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF <sup>2)</sup>	Mietzinsausfälle in % <sup>2)</sup>	Bruttoertrag CHF/ Mietzinseinnahmen
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)</b>																	
Zürich	Langgrüttstr. 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
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>		<b>30'851</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>6</b>	<b>424</b>	<b>11</b>	<b>38'224</b>	<b>256'721'394.60</b>	<b>339'292'451</b>	<b>307'227'400</b>	<b>4'590'882</b>	<b>348'298</b>	<b>7.59%</b>	<b>4'242'584</b>

**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
<b>Total gemischte Bauten</b>		<b>33'486</b>	<b>36</b>	<b>45</b>	<b>78</b>	<b>51</b>	<b>11</b>	<b>481</b>	<b>25</b>	<b>17'671</b>	<b>234'217'420.67</b>	<b>198'399'761</b>	<b>267'790'000</b>	<b>3'104'404</b>	<b>145'483</b>	<b>4.69%</b>	<b>2'958'922</b>

**Bauland, angefangene Bauten**

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

**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
<b>Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)</b>		<b>234'652</b>	<b>199</b>	<b>477</b>	<b>852</b>	<b>560</b>	<b>114</b>	<b>2'521</b>	<b>147</b>	<b>62'738</b>	<b>1'181'733'172.48</b>	<b>1'185'577'447</b>	<b>1'637'253'400</b>	<b>26'647'250</b>	<b>813'305</b>	<b>3.05%</b>	<b>25'833'945</b>

**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

<sup>2)</sup> 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](http://pensimo.ch)

**Anhang 3:**

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag des Swissinvest Real Estate Fund

**Swissinvest**  
**Real Estate Fund**

**Prospekt mit integriertem  
Fondsvertrag**



## Inhaltsverzeichnis

Teil I	<b>Fondsprospekt</b>	4
1	Informationen über den Immobilienfonds	4
2	Informationen über die Fondsleitung	11
3	Informationen über die Depotbank	12
4	Informationen über Dritte	13
5	Weitere Informationen	14
6	Weitere Anlageinformationen	15
7	Ausführliche Bestimmungen	15
Teil II	<b>Fondsvertrag</b>	16
I	Grundlagen	16
II	Rechte und Pflichten der Vertragsparteien	16
III	Richtlinien der Anlagepolitik	20
IV	Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten	24
V	Vergütungen und Nebenkosten	26
VI	Rechenschaftsablage und Prüfung	28
VII	Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen	28
VIII	Publikation des Immobilienfonds	28
IX	Umstrukturierung und Auflösung	29
X	Änderung des Fondsvertrages	32
XI	Anwendbares Recht und Gerichtsstand	32

## **Teil I    Fondsprospekt**

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der letzte Jahres beziehungsweise Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Fondsanteilen des Swissinvest Real Estate Fund.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im vereinfachten Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

### **1            Informationen über den Immobilienfonds**

#### **1.1        Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz**

Der Fondsvertrag wurde von der Verwaltungsgesellschaft für InvestmentTrusts (VIT), Zürich als damalige Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Bank Leu AG, Zürich als damalige Depotbank der damaligen Eidgenössischen Bankenkommission unterbreitet und von dieser erstmals am 11. Juli 1997 genehmigt.

#### **1.2        Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften**

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar.

Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds (an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger) unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35 %. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Beteiligungen und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Die steuerlichen Ausführungen gehen von der derzeit bekannten Rechtslage und Praxis aus. Änderungen der Gesetzgebung, Rechtsprechung beziehungsweise Erlasse und Praxis der Steuerbehörden, bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten beziehungsweise Kaufen oder Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den steuergesetzlichen Vorschriften im Domizilland des Anlegers. Für diesbezügliche Auskünfte wenden sich Anleger an ihren Steuerberater.**

Der Immobilienfonds hat folgenden Steuerstatus:

**Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)**

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

**FATCA**

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als «Qualified Collective Investment Vehicle» im Sinne der Sections 1471–1474 des US Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

**1.3 Rechnungsjahr**

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni des Folgejahres.

**1.4 Prüfgesellschaft**

Prüfgesellschaft ist die Deloitte AG, Zürich.

**1.5 Anteile**

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

**1.6 Kotierung und Handel**

Die Fondsleitung stellt mit der Kotierung der Anteile an der SIX Swiss Exchange einen regelmässigen börslichen Handel von Immobilienfondsanteilen gem. Art. 67 KAG sicher.

**1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen**

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (§ 17 Ziff. 2 des Fondsvertrages). 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 zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (§ 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgender Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgender Ziff. 1.11 des Prospekts ersichtlich.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.

Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf einen Franken gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Verkehrswert des Fondsvermögens und den sich daraus ergebenden Nettoinventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler in den Publikationsorganen.

## **1.8 Verwendung der Erträge**

Ausschüttungen erfolgen jeweils am letzten Börsenhandelstag im Oktober.

## **1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds**

### **1.9.1 Anlageziel**

Das Anlageziel des Swissinvest Real Estate Fund besteht hauptsächlich in der gemeinschaftlichen Kapitalanlage in schweizerische Immobilienwerte.

### **1.9.2 Anlagepolitik**

Der Swissinvest Real Estate Fund investiert in Immobilienwerte in der Schweiz unter Wahrung des Grundsatzes der ausgewogenen Risikoverteilung. Der Swissinvest Real Estate Fund diversifiziert seine Anlagen nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage. Der Immobilienfonds investiert in Grundstücke einschliesslich Zugehör.

Detaillierte Angaben zur Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind im Fondsvertrag (vgl. § 7 ff. des Fondsvertrages) enthalten.

### **1.9.3 Der Einsatz von Derivaten**

Der Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten ist auf engagementreduzierende Positionen beschränkt. Derivative Finanzinstrumente dürfen nur zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt werden. Die derivativen Finanzinstrumente dürfen weiter auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den Anlagezielen beziehungsweise zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Fonds führen.

Es dürfen insbesondere folgende Derivatgrundformen verwendet werden: Call- oder Put-Optionen, Swaps und Termingeschäfte (Futures und Forwards), wie sie im Fondsvertrag näher beschrieben sind (vgl. § 12 des Fondsvertrages), sofern deren Basiswerte gemäss Anlagepolitik als Anlage zulässig sind. Die Derivate können an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt oder OTC (over the counter) abgeschlossen sein. Derivate unterliegen neben dem Markt- auch dem Gegenparteiisiko, d.h. dem Risiko, dass die Vertragspartei ihren Verpflichtungen nicht nachkommen kann und dadurch einen finanziellen Schaden verursacht. Die Fondsleitung kann Derivate, die ein Gegenparteiisiko beinhalten, einsetzen, sofern die Gegenpartei oder deren Garant Mindestratings einer von einer Aufsichtsbehörde anerkannten Rating-Agentur im Sinne von Art. 33 KKVFINMA aufweisen.

Bei der Risikomessung gelangt ein modifizierter Commitment-Ansatz I zur Anwendung. Der Einsatz dieser Instrumente darf auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen weder eine Hebelwirkung (sog. Leverage) auf das Fondsvermögen ausüben noch einem Leerverkauf entsprechen.

Detailliertere Angaben zu den Derivaten sind aus dem Fondsvertrag (§ 12 des Fondsvertrages) ersichtlich.

#### **1.10 Nettoinventarwert**

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 gerundet.

#### **1.11 Vergütungen und Nebenkosten**

##### **1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrages)**

Verwaltungskommission der Fondsleitung	höchstens 0.7% des Gesamtfondsvermögens
--	--

Die Kommission wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und gegebenenfalls für die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds.

Kommission der Depotbank	höchstens 0.05% des Gesamtfondsvermögens
--------------------------	---

Die Kommission wird verwendet für die Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben.

Zusätzlich können dem Immobilienfonds die weiteren in § 19 des Fondsvertrags aufgeführten Vergütungen und Nebenkosten in Rechnung gestellt werden.

Eine detaillierte Aufstellung aller Vergütungen und Nebenkosten ist aus § 18 und § 19 des Fondsvertrages ersichtlich.

Die effektiv angewandten Sätze sind jeweils aus dem Jahres und Halbjahresbericht ersichtlich.

### 1.11.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio;  $TER_{REF}$ ) betrug:<sup>1</sup>

	$TER_{REF}$ (GAV)	$TER_{REF}$ (MV)
Per 30.06.2023	0.60 %	0.79 %
Per 30.06.2024	0.58 %	0.76 %
Per 30.06.2025	0.60 %	0.69 %

### 1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragten zahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragten zahlen in Bezug auf die Vertriebstätigkeit in der Schweiz oder von der Schweiz aus keine Rabatte um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.

### 1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrages)

Ausgabekommission zu Gunsten der Fondsleitung,  
Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland höchstens 3 %

Rücknahmekommission zu Gunsten der Fondsleitung,  
Depotbank und/oder Vertreiber im In- und Ausland höchstens 2 %

### 1.11.5 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») geschlossen.

Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich sogenannten «soft commission» geschlossen.

## 1.12 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- beziehungsweise Halbjahresberichte können bei der Pensimo Fondsleitung AG, Zürich oder bei der Depotbank und allen Vertreibern kostenlos bezogen und unter [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Datei heruntergeladen werden.

## 1.13 Rechtsform des Anlagefonds

Der Swissinvest Real Estate Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

<sup>1</sup> Fondsbetriebsaufwandquote  $TER_{REF}$  (GAV): Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens; Fondsbetriebsaufwandquote  $TER_{REF}$  (MV): Fondsbetriebsaufwand in % des durchschnittlichen Marktwertes.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

#### **1.14 Die wesentlichen Risiken**

Die Realisierung eines oder mehrerer der nachfolgend erwähnten Risiken kann nachteilige Auswirkungen auf die Ertragslage des Fonds und die Bewertung des Fondsvermögens haben und zu einer Verminderung des Anteilwerts führen.

Die nachfolgend aufgeführten Risiken erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sind nicht die einzigen Risiken, denen der Swissinvest Real Estate Fund ausgesetzt ist. Die gewählte Reihenfolge bedeutet weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über die Schwere bzw. die Bedeutung der einzelnen Risiken bzw. deren Auswirkungen auf den Fonds.

**Zinsentwicklung/Inflation:** 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. Gemäss Fondsvertrag darf die Belastung mit Fremdkapital jedoch im Durchschnitt aller Grundstücke ein Drittel des Verkehrswerts<sup>2</sup> nicht übersteigen (§ 14 Ziff. 2 Abs. 1 des Fondsvertrages). Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswerts erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben (§ 14 Ziff. 2 Abs. 2 des Fondsvertrages).

**Bewertung von Immobilien:** Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und unterliegt letztlich einer Einschätzung dieser Faktoren. Die vom Fonds festgelegten und von den Schätzungs-  
experten geprüften Werte der Liegenschaften können deshalb vom effektiven Verkaufspreis, der sich nach Angebot und Nachfrage im Zeitpunkt des Verkaufs richtet, abweichen. Trotz der im Fondsvertrag festgelegten Diversifikation des Portfolios können Veränderungen der Bonitätsrisiken der Mieter, der Leerstandsrisiken sowie der Mietzinsentwicklung und anderer Faktoren einen bedeutenden Einfluss auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.  
Der schweizerische Immobilienmarkt ist von zyklischen Strukturen geprägt, die nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Lage einhergehen. Es existieren keine garantierten Mietzinseinnahmen oder die Gewissheit, auslaufende Verträge mindestens zu den gleichen Bedingungen erneuern zu können.

**Änderung von Gesetzen und/oder Vorschriften:** Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

**Preisbildung:** Obwohl die Anteile des Swissinvest Real Estate Fund an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, kann ein stets genügend liquider Markt an der Börse für die Anteile nicht garantiert werden. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen und zu einer Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile an der SIX Swiss Exchange zum oder über dem Ausgabepreis oder Nettoinventarwert gehandelt werden; eine Prämie oder ein Discount auf dem Nettoinventarwert sind möglich. Allerdings ist die Fondsleitung zur Rücknahme

---

<sup>2</sup> Im vorliegenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag wird der Begriff Verkehrswert nach KAG dem Begriff Marktwert gleichgesetzt.

der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen verpflichtet. Ferner können negative konjunkturelle Entwicklungen im In- und Ausland zu einem schwierigeren Börsenumfeld führen, was einen negativen Einfluss auf den Kurs der Anteile ausüben könnte.

**Veränderungen im Schweizer Immobilienmarkt:** Der Swissinvest Real Estate Fund investiert in Immobilienwerte in der Schweiz, wobei der Fonds vorwiegend in Wohnliegenschaften investiert. Dies führt zwar im Vergleich zu Fonds, die beispielsweise ausschliesslich in Geschäftsliegenschaften investiert sind, zu einer weniger grossen konjunkturellen Abhängigkeit. Dennoch kann eine Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, die konjunkturell oder strukturell begründet sein kann, zu Wertveränderungen des Fondsvermögens führen.

**Wettbewerb:** Bei der Investition in geeignete Immobilienobjekte steht der Swissinvest Real Estate Fund in direkter Konkurrenz mit anderen Marktakteuren. Aufgrund dieser Konkurrenzsituation kann der Erwerb von geeigneten Immobilienwerten je nach Angebotssituation erschwert sein. Zudem sind Konkurrenten im Immobilienmarkt tätig, die über grössere Immobilienportfolios und über erheblich höhere finanzielle Ressourcen verfügen als der Swissinvest Real Estate Fund.

**Beschränkte Marktliquidität:** Die Umsetzung der Strategie des Immobilienfonds ist von der Verfügbarkeit der von ihr gesuchten Immobilieninvestitionen abhängig. 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.

**Erstellen von Bauten:** Gemäss Fondsvertrag kann der Immobilienfonds in beschränktem Umfang in Bauprojekte investieren (§ 8 Ziff. 3 des Fondsvertrages). Durch Auflagen von Behörden sowie Komplikationen bei der Planung und Realisierung der Bauwerke können zeitliche Verzögerungen und Kostenüberschreitungen entstehen. Mängel, die durch unsachgemässe Erstellung oder Konstruktionsfehler verursacht werden, können zu unerwarteten und überdurchschnittlichen Unterhalts- oder Sanierungskosten führen, welche sich negativ auf die Ertragssituation auswirken. Gestaltet sich die Vermietung von neu erstellten Liegenschaften als schwierig, können entsprechende Ertragsausfälle entstehen.

**Umweltrisiken:** Die Fondsleitung prüft Liegenschaften und Projekte beim Erwerb respektive vor Baubeginn auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren umweltrelevanten Belastungen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Risikoanalyse respektive Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von erst nach dem Kauf der Liegenschaft entdeckten oder auftretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen nicht vorgesehenen Sanierungskosten mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile führen.

### **1.15 Liquiditätsmanagement**

Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

## **2 Informationen über die Fondsleitung**

### **2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung**

Die Fondsleitung ist die Pensimo Fondsleitung AG. Seit ihrer Gründung im Jahre 1961 als Aktiengesellschaft ist die Fondsleitung mit Sitz in Zürich im Fondsgeschäft tätig.

### **2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung**

Die Fondsleitung verwaltet in der Schweiz per 30. Juni 2025 eine kollektive Kapitalanlage, wobei sich das verwaltete Vermögen am 30. Juni 2025 auf rund CHF 1.4 Mia. belief.

Die Fondsleitung erbringt keine weiteren Dienstleistungen im Sinne von Art. 34 FINIG.

### **2.3 Verwaltungs- und Leitungsorgane**

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. Andri Mengiardi, Chur, Präsident
- Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident
- David Naef, Uitikon Waldegg
- Dr. Roman von Ah, Zürich

Geschäftsleitung Pensimo Fondsleitung AG:

- Dominik Schmid, Zürich, Vorsitzender der Geschäftsleitung
- Felix Holzer, Wallisellen, Mitglied der Geschäftsleitung

Adresse Fondsleitung: Pensimo Fondsleitung AG, Josefstr. 214, PF 1305, 8031 Zürich

### **2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital**

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt am 30. Juni 2025 CHF 1 Million. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und voll einbezahlt. Das gesamte Aktienkapital wird von der Pensimo Management AG gehalten.

### **2.5 Übertragung 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 zeichnen sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitungsgesellschaft und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.

Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer, das Anwaltsbüro schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen delegiert. Innerhalb des Büros 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 eine langjährige Erfahrung im Immobilienfondsrecht. Die genaue

Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer ag abgeschlossener Vertrag.

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 Rechnungswesens, Bautreuhand und IT. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und der Pensimo Management AG abgeschlossener Vertrag.

Die Pensimo Management AG hält 100 % des Aktienkapitals der Pensimo Fondsleitung AG und ist für die Geschäftsführung der Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus, Testina und Adimora verantwortlich. Geschäftsführer der Pensimo Management AG ist Jörg Koch.

## **2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten**

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren, sowie auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen stützen, die sie von der Depotbank, dem Portfoliomanager, der Gesellschaft oder Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

## **3 Informationen über die Depotbank**

### **3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank**

Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

### **3.2 Weitere Angaben zur Depotbank**

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1 104 364 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 57 218 Mio. per 31. Dezember 2022 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 72 597 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Vermögens der Teilvermögen beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Damit gehen folgende Risiken einher: Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

## **4 Informationen über Dritte**

### **4.1 Zahlstellen**

Zahlstellen sind UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich, mit sämtlichen Geschäftsstellen in der Schweiz

### **4.2 Vertreiber**

Die Fondsleitung behält sich vor, inskünftig Vertreiber zu ernennen.

### **4.3 Schätzungsexperten**

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Wüest Partner AG, Zürich, als Schätzungsexperte beauftragt. Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Schätzung von Grundstücken und Liegenschaften. Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen der Pensimo Fondsleitung AG und Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag. Innerhalb von Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt: Stefan Meier, Architekt, Frauenfeld und Vincent Clapasson, Betriebswirt, Morges.

## **5 Weitere Informationen**

### **5.1 Nützliche Hinweise**

Valorennummer	2 616 884
ISIN:	CH 002 616 884 6
Kotierung:	Im Segment «Anlagefonds» SIX Swiss Exchange, Zürich
Clearingstelle:	SIS SegalInterSettle AG
Rechnungseinheit:	CHF

### **5.2 Publikationen des Immobilienfonds**

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- beziehungsweise Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung auf der elektronischen Plattform [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch).

Der Ausgabe- und Rücknahmepreis bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» wird bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen im Internet unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert. Der Nettoinventarwert ist jederzeit im Internet unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) einsehbar und wird einmal jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.

### **5.3 Versicherung der Immobilien**

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden in Folge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Ferner sind die Immobilien bis zu einem gewissen Maximalbetrag gegen Erdbebenschäden und deren Folgen versichert.

### **5.4 Verkaufsbeschränkungen**

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland, kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

a) Für folgende Länder liegt eine Bewilligung für die Vertriebstätigkeit vor:

#### **Schweiz**

b) Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Sie dürfen nicht von Anlegern oder für Anleger mit Domizil in und/oder mit Nationalität der Vereinigten Staaten von Amerika (USA) und ihren Hoheitsgebieten erworben oder gehalten und auch nicht an sie übertragen werden.

c) Weiter bestehen nachfolgende Verkaufsbeschränkungen:

#### **Frankreich**

Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der AMF (Autorité des Marchés Financiers) gestellt.

### **Deutschland**

Dieser Immobilienfonds ist nicht zum öffentlichen Vertrieb in Deutschland zugelassen. Er darf in Deutschland weder öffentlich angeboten, beworben noch in ähnlicher Weise vertrieben werden. Es ist derzeit nicht beabsichtigt, diesen Immobilienfonds zum öffentlichen Vertrieb zuzulassen.

### **Italien**

Das Anbieten oder der Kauf von Fondsanteilen ist in Italien nicht zulässig.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder die Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

## **6 Weitere Anlageinformationen**

### **6.1 Profil des typischen Anlegers**

Der Fonds eignet sich für institutionelle oder private Anleger, die bereits mit kleineren Beträgen an der Entwicklung eines Immobilienportfolios partizipieren möchten. Zielkunden sind Anleger mit einer langfristigen Anlagepolitik, die über einen Anlagehorizont von mindestens fünf Jahren verfügen und in der Schweiz wohnen. Durch die Kotierung an der SIX Swiss Exchange steht der Swissinvest Real Estate Fund einer breiten Anlegerschaft zur Verfügung.

## **7 Ausführliche Bestimmungen**

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds, wie zum Beispiel die Art und Weise der Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Fonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten und die Verwendung des Erfolgs, gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

## Teil II Fondsvertrag

### I Grundlagen

#### § 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung Swissinvest Real Estate Fund besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist Pensimo Fondsleitung AG, mit Sitz in Zürich.
3. Depotbank ist UBS Switzerland AG, mit Sitz in Zürich.

### II Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

#### § 2 Der Fondsvertrag

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anleger<sup>3</sup> einerseits und Fondsleitung und Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

#### § 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Die Fondsleitung macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anleger direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf Anlegeentscheide sowie Teilaufgaben wie die Führung der Buchhaltung der zugehörigen Immobiliengesellschaften, die Verwaltung der Liegenschaften, die Berechnung der Liquidationssteuern u.ä.m., Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.  
Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.  
Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderlichen Bewilligungen verfügen.
4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (vgl. § 27).

---

<sup>3</sup> Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § 26 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in § 18 und § 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrages einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahe stehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds grundsätzlich keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten; vorbehalten bleibt Ziff. 9 nachstehend.
9. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen bzw. deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperten die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.  
Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Buchstabe c KKV.  
Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.  
Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

#### **§ 4 Die Depotbank**

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.  
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und

Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im In- und Ausland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
- a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikation verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
  - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenskonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageproduktes. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide dem Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und, ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrages verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in § 18 und § 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahe stehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.
- Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen bzw. deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.
- Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

## **§ 5 Die Anleger**

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
5. 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.  
Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).  
Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.
6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
  - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
  - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
  - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrages oder des Prospektes erworben haben oder halten;
  - c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Marketing Timing).
8. Eine durch Split oder Vereinigung im Interesse der Anleger entstandene Anteilfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers darf von der Fondsleitung im Nachgang an einem festzusetzenden Stichtag zum anteiligen Nettoinventarwert zurückgenommen werden. Die Rücknahme hat ohne Kommission und Gebühren zu erfolgen. Beabsichtigt die Fondsleitung, von diesem Recht Gebrauch zu machen, sind die Anleger mindestens eine Woche vor der Rücknahme mittels einmaliger Veröffentlichung in den Publikationsorganen des Fonds davon in Kenntnis zu setzen und die Aufsichtsbehörde und die Prüfgesellschaft vorgängig zu informieren.

## **§ 6 Anteile und Anteilsklassen**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten

Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist. Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastung oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird in den Publikationsorganen bekannt gegeben. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden. Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.
4. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.
5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilsscheines zu verlangen.

### **III Richtlinien der Anlagepolitik**

#### **A Anlagegrundsätze**

##### **§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten<sup>4</sup> und sind ständig einzuhalten.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden Beschränkungen in Verbindung mit Derivaten gemäss § 12 nachstehend durch eine Veränderung des Deltas verletzt, so ist der ordnungsgemässe Zustand unter Wahrung der Interessen der Anleger spätestens innerhalb von drei Bankwerktagen wieder herzustellen.

##### **§ 8 Anlagepolitik**

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Schweiz unter Wahrung des Grundsatzes der Risikoverteilung (Berücksichtigung der geographischen Lage, Nutzungsart, Alter und Bausubstanz), vorwiegend in Grundstücke einschliesslich Zugehör. Die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken sind im Prospekt offen zu legen.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör:

Als Grundstücke gelten:

    - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche Wohnzwecken dienen;
    - Kommerziell genutzte Liegenschaften, das heisst Liegenschaften, die ausschliesslich oder zu einem überwiegenden Teil kommerziellen Zwecken dienen; überwiegend ist der kommerzielle Anteil, wenn der Ertrag daraus mindestens 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht;

---

<sup>4</sup> Im vorliegenden Prospekt mit integriertem Fondsvertrag wird der Begriff Verkehrswert nach KAG dem Begriff Marktwert gleichgesetzt.

- Bauten mit gemischter Nutzung, die sowohl wohn- als auch kommerziellen Zwecken dienen; eine gemischte Nutzung liegt vor, wenn der Ertrag aus dem kommerziellen Anteil mehr als 20 Prozent, aber weniger als 60 Prozent des Liegenschaftsertrages ausmacht;
  - Stockwerkeigentum;
  - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden;
  - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten); Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, das heisst wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und –zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.  
Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.  
Die Grundstücke sind auf die zu 100 % im Eigentum des Immobilienfonds gehaltenen Immobiliengesellschaften im Grundbuch eingetragen.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.

## **§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbaren Mittel**

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristigen festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse und Bankguthaben sowie Forderungen aus Pensionsgeschäften auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10 Prozent des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder einer Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## **B Anlagetechniken und -instrumente**

### **§ 10 Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### **§ 11 Pensionsgeschäfte**

Die Fondsleitung tätigt keine Pensions-Geschäfte.

### **§ 12 Derivate**

1. Die Fondsleitung darf Derivate ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen. Sie sorgt dafür, dass der Einsatz von Derivaten in seiner ökonomischen Wirkung auch unter ausserordentlichen Marktverhältnissen nicht zu einer Abweichung von den in diesem Fondsvertrag, im Prospekt und im vereinfachten Prospekt genannten Anlagezielen bzw. zu einer Veränderung des Anlagecharakters des Anlagefonds führt.
2. Der Einsatz von Derivaten ist auf engagementreduzierende Positionen beschränkt und ist in seiner ökonomischen Wirkung dem Verkauf eines Basiswertes bzw. der Reduktion einer Verpflichtung (Kreditaufnahme) ähnlich. Das Risikomessverfahren entspricht einem modifizierten Commitment-Ansatz I. Der Einsatz der Derivate übt somit weder eine Hebelwirkung auf das Fondsvermögen aus noch entspricht dieser einem Leerverkauf. Die Fondsleitung muss jederzeit in der Lage sein, die mit Derivaten verbundenen Liefer- und Zahlungsverpflichtungen nach Massgabe der Kollektivanlagen-gesetzgebung aus dem Fondsvermögen zu erfüllen.
3. Es dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden. Diese umfassen:
  - a) Call- oder Put-Optionen, deren Wert bei Verfall linear von der positiven oder negativen Differenz zwischen dem Verkehrswert des Basiswertes und dem Ausübungspreis abhängt und null wird, wenn die Differenz das andere Vorzeichen hat;
  - b) Swaps, deren Zahlungen linear und pfadunabhängig vom Wert des Basiswertes oder einem absoluten Betrag abhängen;
  - c) Termingeschäfte (Futures und Forwards), deren Wert linear vom Wert des Basiswertes abhängt.
4.
  - a) Die mit engagementreduzierenden Derivaten eingegangenen Verpflichtungen müssen unter Vorbehalt von Buchstabe b und d dauernd durch die dem Derivat zu Grunde liegenden Basiswerte gedeckt sein.
  - b) Eine Deckung mit anderen Anlagen als den Basiswerten ist bei engagementreduzierenden Derivaten zulässig, die auf einen Index lauten, welcher
    - von einer externen, unabhängigen Stelle berechnet wird;
    - für die als Deckung dienenden Anlagen repräsentativ ist;in einer adäquaten Korrelation zu diesen Anlagen steht.
  - c) Die Fondsleitung muss jederzeit uneingeschränkt über die Basiswerte oder Anlagen verfügen können. Basiswerte oder Anlagen können gleichzeitig als Deckung für mehrere engagementreduzierende Derivate herangezogen werden, wenn diese ein Zinsrisiko beinhalten und sich auf die gleichen Basiswerte beziehen.
  - d) Ein engagementreduzierendes Derivat kann bei der Berechnung der entsprechenden Basiswerte mit dem «Delta» gewichtet werden.
5. Die Fondsleitung kann sowohl standardisierte als auch nicht standardisierte Derivate einsetzen. Sie kann die Geschäfte mit Derivaten an einer Börse, an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt oder OTC (Over-the-Counter) abschliessen.
6.
  - a) Die Fondsleitung darf OTC-Geschäfte nur mit beaufsichtigten Finanzintermediären abschliessen, welche auf diese Geschäftsarten spezialisiert sind und eine einwandfreie Durchführung des Geschäftes gewährleisten. Handelt

es sich bei der Gegenpartei nicht um die Depotbank, hat erstere oder der Garant das von der Kollektivanlagengesetzgebung vorgeschriebene Mindest-rating gemäss Art. 33 KKVFINMA aufzuweisen.

- b) Ein OTC-Derivat muss täglich zuverlässig und nachvollziehbar bewertet und jederzeit zum Verkehrswert veräussert, liquidiert oder durch ein Gegen-geschäft glattgestellt werden können.
  - c) Ist für ein OTC abgeschlossenes Derivat kein Marktpreis erhältlich, so muss der Preis jederzeit anhand von Bewertungsmodellen, die angemessen und in der Praxis anerkannt sind, auf Grund des Verkehrswertes der Basiswerte nachvollziehbar sein. Darüber hinaus müssen vor einem Abschluss konkrete Offerten von mindestens zwei möglichen Gegenparteien eingeholt und muss unter Berücksichtigung des Preises, der Bonität, der Risikoverteilung und des Dienstleistungsangebots der Gegenparteien das vorteilhafteste Angebot akzeptiert werden. Der Abschluss und die Preisbestimmung sind nachvollziehbar zu dokumentieren.
7. Bei der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Anlagebeschränkungen (Maximal- und Minimallimiten) sind die Derivate nach Massgabe der Kollektiv-anlagengesetzgebung zu berücksichtigen.
  8. Der Prospekt enthält weitere Angaben:
    - zur Bedeutung von Derivaten im Rahmen der Anlagestrategie;
    - zu den Auswirkungen der Derivatverwendung auf das Risikoprofil des Anlagefonds;
    - zu den Gegenparteirisiken von Derivaten.

#### **§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten**

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

#### **§ 14 Belastung der Grundstücke**

1. Die Fondsleitung bzw. ihre Immobiliengesellschaften können Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übertragen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen.  
Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfungsgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

### **C Anlagebeschränkungen**

#### **§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkungen**

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Fondsleitung muss ihre Anlagen auf mindestens 10 Grundstücke verteilen, wobei aneinandergrenzende Parzellen sowie Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, als ein einziges Grundstück gelten.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25 Prozent des Fondsvermögens betragen.
4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten dürfen höchstens 30 Prozent des Fondsvermögens ausmachen;

- b) Baurechtsgrundstücke dürfen höchstens 30 Prozent des Fondsvermögens ausmachen;
- c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte dürfen höchstens 10 Prozent des Fondsvermögens betragen;
- d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften dürfen höchstens 25 % des Fondsvermögens ausmachen;
- e) die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend dürfen zusammen höchstens 40 % des Fondsvermögens ausmachen.

#### **IV Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten**

##### **§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten**

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserung ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanzhaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabebewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen Asset Management Association Switzerland Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland und angefangenen Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche

zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.

9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei der Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

#### **§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel**

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effekthändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe und Rücknahmepreis der Anteile entspricht dem im Zeitpunkt der Ausgabe- beziehungsweise der Rücknahme gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil, zuzüglich der Ausgabekommission und abzüglich der Rücknahmekommission gemäss § 18.

Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf einen Franken gerundet.
6. Bei Vorliegen folgender ausserordentlicher Verhältnisse kann die Fondsleitung im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Fonds undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
7. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
8. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter § 17 Ziff. 6 Buchstabe a) – c) genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

## V Vergütungen und Nebenkosten

### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 3 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zu Gunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2 % des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt ersichtlich.

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zu Lasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zu Lasten des Immobilienfonds eine Vergütung von jährlich maximal 0.7 % des Gesamtfondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils am Quartalsende erhoben wird (Verwaltungskommission, inkl. Vertriebskommission).  
Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Gesamtfondsvermögens, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwertes dem Fondsvermögen belastet und jeweils jährlich ausbezahlt wird (Depotbankenkommission).  
Der effektiv angewandte Satz der Depotbankenkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorar der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigung im Rahmen von Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;
  - e) Honorar für Rechts- und Steuerberatung im Zusammenhang mit Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
  - f) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für die Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;
  - g) Kosten für den Druck juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
  - h) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;

- i) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
  - j) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
  - k) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
4. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:
- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
  - b) marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien;
  - c) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
  - d) Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
  - e) Honorare der unabhängigen Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
  - f) Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger.
5. Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:
- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2 % des Kaufs- beziehungsweise Verkaufspreises;
  - b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3 % der Baukosten;
  - c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5 % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
6. Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.
7. Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziffer 4 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.
8. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
9. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen weder Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Fondsanteilen noch Rabatte, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
10. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so darf sie allfällige Ausgaben- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belasten.

## **VI Rechenschaftsablage und Prüfung**

### **§ 20 Rechenschaftsablage**

1. Die Rechnungseinheit des Fonds ist der Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Juli bis 30. Juni des folgenden Jahres.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

### **§ 21 Prüfung**

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## **VII Verwendung des Erfolges und Ausschüttungen**

### **§ 22**

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.  
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.  
Bis zu 30 % des Nettoertrages können auf neue Rechnung vorgetragen werden. Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt; und
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Anlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## **VIII Publikation des Immobilienfonds**

### **§ 23**

1. Publikationsorgane des Immobilienfonds sind die im Prospekt genannten Printmedien oder elektronischen Medien. Der Wechsel eines Publikationsorgans ist in den Publikationsorganen anzuzeigen.
2. In den Publikationsorganen werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages, unter Hinweis auf die Stelle, bei denen die Änderung im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Liquidation des Fonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit

- Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in den im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medien. Der Nettoinventarwert ist jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und wird jährlich nach dem Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.
  4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertreibern kostenlos bezogen werden.

## **IX Umstrukturierung und Auflösung**

### **§ 24 Vereinigung**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des beziehungsweise der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - Die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken;
    - Die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne;
    - Die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtage, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen;
    - Die Rücknahmebedingungen;
    - Die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzung der Auflösung.
  - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.  
Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von § 19 Ziffer 4.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen der Fondsverträge sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält ausführliche Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zu den Bewertungsmethoden, zur Berechnung des

Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagerechtlichen Prüfgesellschaft.

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen der Fondsverträge nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigte Änderung des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug in den Publikationsorganen der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein geprüfter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

## **§ 25 Umwandlung in eine andere Rechtsform**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds in Teilvermögen einer SICAV nach schweizerischem Recht umwandeln, wobei die Aktiven und Passiven des/der umgewandelten Immobilienfonds zum Zeitpunkt der Umwandlung auf das Anleger-Teilvermögen einer SICAV übertragen werden. Die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds erhalten Anteile des Anleger-Teilvermögens der SICAV mit einem entsprechenden Wert. Am Tag der Umwandlung wird der umgewandelte Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst, und das Anlagereglement der SICAV gilt für die Anleger des umgewandelten Immobilienfonds, die Anleger des Anleger-Teilvermögens der SICAV werden.
2. Der Immobilienfonds darf nur in ein Teilvermögen einer SICAV umgewandelt werden, wenn:
  - a) Der Fondsvertrag dies vorsieht und das Anlagereglement der SICAV dies ausdrücklich festhält;
  - b) Der Immobilienfonds und das Teilvermögen von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) Der Fondsvertrag und das Anlagereglement der SICAV bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik (einschliesslich Liquidität), die Anlagetechniken (Wertpapierleihe, Pensionsgeschäfte und umgekehrte Pensionsgeschäfte, Finanzderivate), Kreditaufnahme und -vergabe, Verpfändung von Vermögenswerten der gemeinsamen Anlage, Risikoverteilung und Anlagerisiken, die Art der kollektiven Kapitalanlage, der Anlegerkreis, die Anteils-/Aktienklassen und die Berechnung des Nettoinventarwerts,
    - die Verwendung von Nettoerlösen und Veräusserungsgewinnen aus der Veräusserung von Gegenständen und Rechten,
    - die Verwendung des Ergebnisses und die Berichterstattung,

- Art, Höhe und Berechnung aller Vergütungen, Ausgabe- und Rücknahmeabschlüsse sowie Nebenkosten für den Erwerb und die Veräusserung von Anlagen (Maklergebühren, Abgaben, Steuern), die dem Fondsvermögen oder der SICAV, den Anlegern oder den Aktionären belastet werden können, vorbehaltlich rechtsformspezifischer Nebenkosten der SICAV,
  - die Bedingungen für Ausgabe und Rücknahme,
  - die Laufzeit des Vertrags oder der SICAV,
  - das Publikationsorgan;
- d) Die Bewertung der Vermögenswerte der beteiligten kollektiven Kapitalanlagen, die Berechnung des Umtauschverhältnisses und die Übertragung der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten erfolgen am selben Tag;
- e) Dem Immobilienfonds oder der SICAV bzw. den Anlegern oder Aktionären entstehen keine Kosten.
3. Die FINMA kann die Aussetzung der Rücknahme für einen bestimmten Zeitraum genehmigen, wenn absehbar ist, dass die Umwandlung länger als einen Tag dauern wird.
4. Die Fondsleitung hat der FINMA vor der geplanten Veröffentlichung die geplanten Änderungen des Fondsvertrages und die geplante Umwandlung zusammen mit dem Umwandlungsplan zur Prüfung vorzulegen. Der Umwandlungsplan enthält Angaben zu den Gründen für die Umwandlung, zur Anlagepolitik der betroffenen kollektiven Kapitalanlagen und zu allfälligen Unterschieden zwischen dem umgewandelten Immobilienfonds und dem Teilvermögen der SICAV, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in der Vergütung, zu allfälligen steuerlichen Folgen für die kollektiven Kapitalanlagen sowie die Stellungnahme der Prüfgesellschaft des Immobilienfonds.
5. Die Fondsleitung veröffentlicht allfällige Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die geplante Umwandlung und den vorgesehenen Zeitpunkt in Verbindung mit dem Umwandlungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr in der Publikation des umgewandelten Immobilienfonds festgelegten Zeitpunkt. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft des Immobilienfonds bzw. der SICAV (falls abweichend) prüft unverzüglich die ordnungsgemässe Durchführung der Umwandlung und erstattet der Fondsleitung, der SICAV und der FINMA darüber Bericht.
7. Die Fondsleitung meldet der FINMA unverzüglich den Abschluss der Umwandlung und leitet der FINMA die Bestätigung der Prüfgesellschaft über die ordnungsgemässe Durchführung des Geschäfts und den Umwandlungsbericht im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds weiter.
8. Die Fondsleitung oder die SICAV erwähnt die Umwandlung im nächsten Jahresbericht des Immobilienfonds bzw. der SICAV und in einem allfällig früher veröffentlichten Halbjahresbericht.

## **§ 26 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung**

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Sowohl die Fondsleitung als auch die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen, wobei die Kündigungsfrist 2 Monate beträgt.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfristen (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Mio. Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.

4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie in den Publikationsorganen.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## **X Änderung des Fondsvertrages**

### **§ 27**

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der letzten entsprechenden Publikation bzw. Mitteilung Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken. Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

## **XI Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

### **§ 28**

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006, der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 27. August 2014. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
3. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 1. Juli 2024 in Kraft.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 22. Juli 2022.
5. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 Buchstaben a – g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.

Zürich, 1. Juli 2024

Die Depotbank:  
UBS Switzerland AG, Zürich

Die Fondsleitung:  
Pensimo Fondsleitung AG, Zürich

Pensimo Fondsleitung AG  
Josefstrasse 214  
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00  
[pensimo.ch](http://pensimo.ch)

Pensimo Fondsleitung AG  
Josefstrasse 214  
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00  
[pensimo.ch](http://pensimo.ch)