



Swissinvest  
Halbjahresbericht  
2025 & Emission  
→ März 2026

# Summary und Ausblick

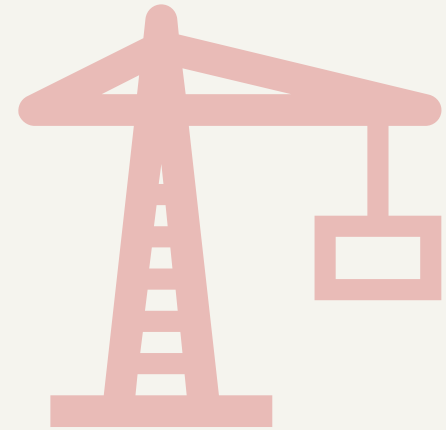
## Kennzahlen

- Ansprechende Anlagerendite von 3.3% dank Bewertungserfolg
- Gute Performance mit 4.83% und Agio von 29%
- Höherer Nettoertrag dank gesteigerten Mietzinseinnahmen und tieferen Finanzierungskosten



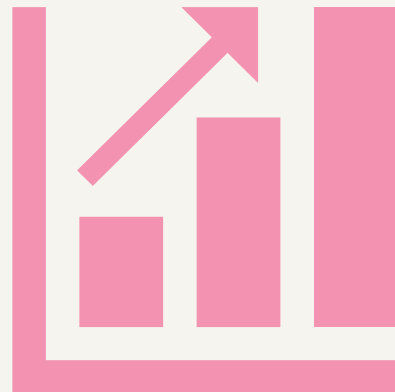
## Portfolioaktivitäten

- Marktwert Liegenschaften steigt auf CHF 1.64 Mia. dank Akquisitionen mit Potenzial für weiteren Portfolioausbau
- Planmässiges Voranschreiten der Bauprojekte



## Emission 2026

- Emission über rund CHF 170 Mio. ca. Mitte März 2026
- Rückführung Fremdfinanzierungsquote auf ca. 21% aufgrund erfolgreicher Akquisitionen
- Laufende Prüfung von weiteren Akquisitionsmöglichkeiten



## Ausblick

- CHF 5 Mio. zusätzlicher Soll-Ertrag im Geschäftsjahr 2025/26
- Stabile Leerstandsentwicklung
- Erträge aus Wohnnutzung steigen in den kommenden Jahren auf >70%



# Agenda

- 1 Swissinvest – der unabhängige Immobilienfonds
- 2 Halbjahresbericht
- 3 Portfolioinformationen
- 4 Konditionen Emission März 2026



Dominik Schmid  
Fondsleiter  
Swissinvest Real Estate Fund

# 01

→ Swissinvest –  
der unabhängige  
Immobilienfonds

# Auf einen Blick

- 1961 gegründeter, börsenkotierter Immobilienfonds der banken- und versicherungsunabhängigen Pensimo-Gruppe mit total CHF 16 Mia. AuM
- Breit diversifiziertes Core-Portfolio mit Fokus auf Wohnnutzung, ergänzend kommerziellen Nutzungen und einem Marktwert von über CHF 1.6 Mia.

**1.64  
Mia.CHF**

Marktwert

**95  
Objekte**

Portfolio

**25.8  
Mio.CHF**

Mietertrag

**29.0%**

Agio

**3.30%**

Anlagerendite

**3.05%**

Leerstand

Kennzahlen per 31. Dezember  
2025 für das erste Halbjahr

# 02

→ Halbjahresbericht  
31. Dezember 2025

# Kennzahlen

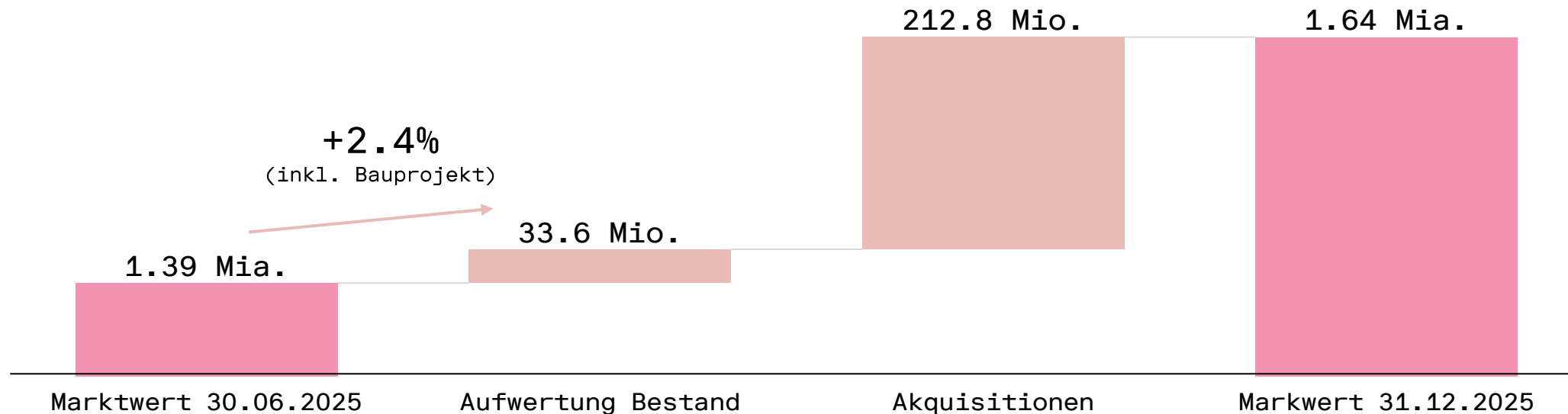
- Ansprechende Anlagerendite von 3.3% aufgrund Neubewertung des Portfolios per Ende 2025
- Gute Performance mit 4.83% und Agio von 29%

Kennzahlen		31.12.2025	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Anteile im Umlauf	Anzahl	6'041'064	5'638'327	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) <sup>1)</sup>	CHF	165.18	164.46	159.11	159.23
Agio	%	28.95	27.99	20.98	11.79
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.21	6.45	2.71	0.49
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.28	4.34	2.19	0.55
Anlagerendite	%	3.30	6.38	2.84	0.37
Performance Geschäftsjahr	%	4.83	13.38	11.10	4.95
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	70.42	66.25	68.48	70.93
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	%	0.29	0.60	0.58	0.60
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	%	0.33	0.69	0.76	0.79

Kennzahlen beziehen sich auf die Periode vom 1.7. bis 31.12.2025. Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar

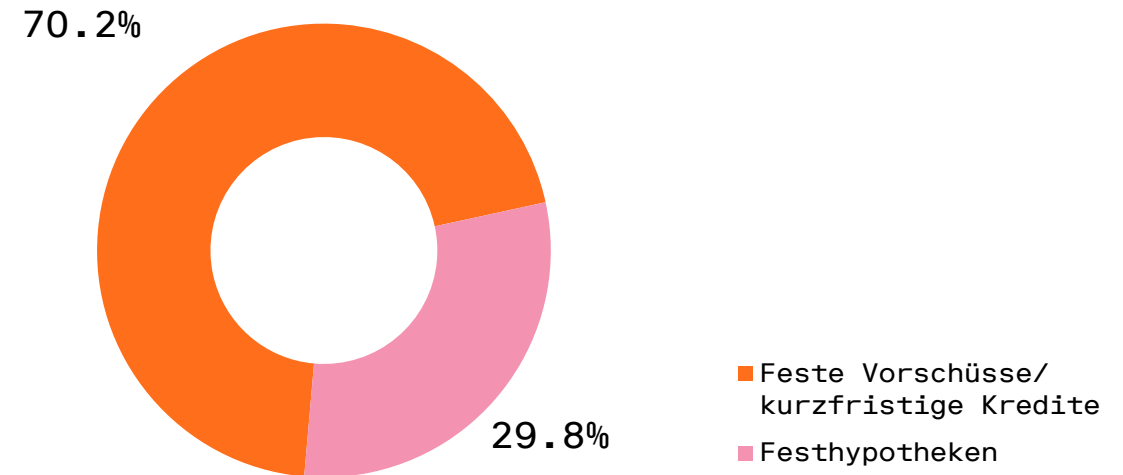
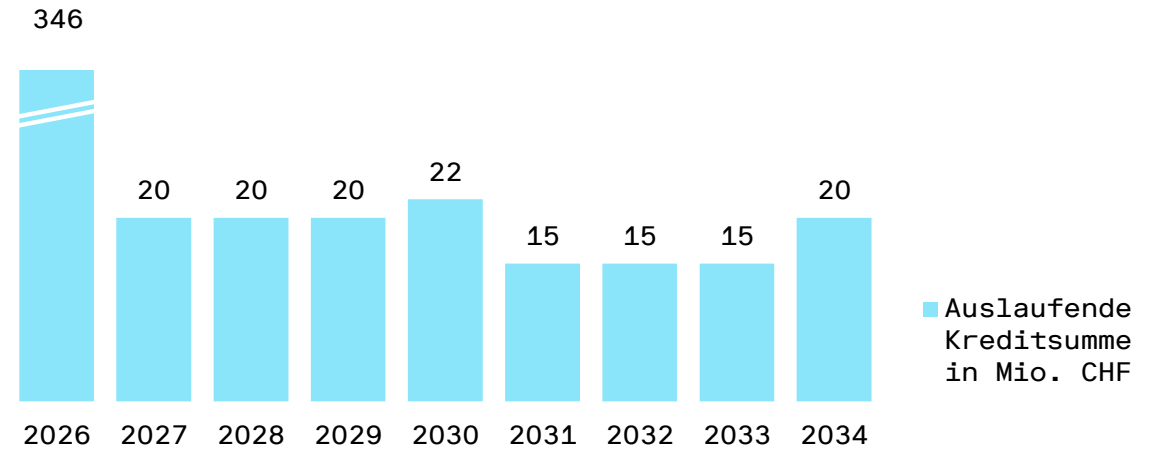
# Marktwertentwicklung

- Der Marktwert des Portfolios erhöht sich um +17.7% auf CHF 1.64 Mia. dank erfolgreichen Akquisitionen sowie Investitionen in den Bestand und eine marktbedingte Aufwertung der Liegenschaften
- Der Diskontsatz reduziert sich leicht um -4 Basispunkte auf 2.63% (real)



# Fremdfinanzierung

- Aufgrund der Akquisitionen steigt die Fremdfinanzierung auf 30.4%
- Der durchschnittliche, gewichtete Zinssatz konnte auf 0.84% reduziert werden (1.06% per 30. Juni 2025)
- Die gewichtete Restlaufzeit beträgt rund 1.5 Jahre
- Bei einer erfolgreichen Emission im Umfang von CHF 170 Mio. würde sich die Fremdfinanzierung auf knapp 21% reduzieren und die gewichtete Restlaufzeit auf 2 Jahre und knapp 3 Monate erhöhen



Ein Teil der kurzfristigen Kredite stammt aus der Finanzierung für den Kauf zwei neuer Anlageobjekte und würden sich im Zuge der Kapitalerhöhung auf rund 53% reduzieren

# Halbjahreserfolg

- Mietzinseinnahmen mit CHF 25.8 Mio. rund 5.8% über der Vorjahresperiode (CHF 24.4 Mio.) aufgrund Ganzjahreseffekt der Akquisitionen
- Für das Geschäftsjahr 2025/26 rechnet die Fondsleitung mit zusätzlichen CHF 5 Mio. Soll-Mietertrag
- Der Leerstand hat sich in der ersten Halbjahresperiode mit 3.05 % positiv entwickelt (3.65% per 30. Juni 2025)
- Der Gesamterfolg steigt infolge der Aufwertung des Portfolios auf CHF 31.9 Mio. (Vorjahr: 12.9 Mio.)

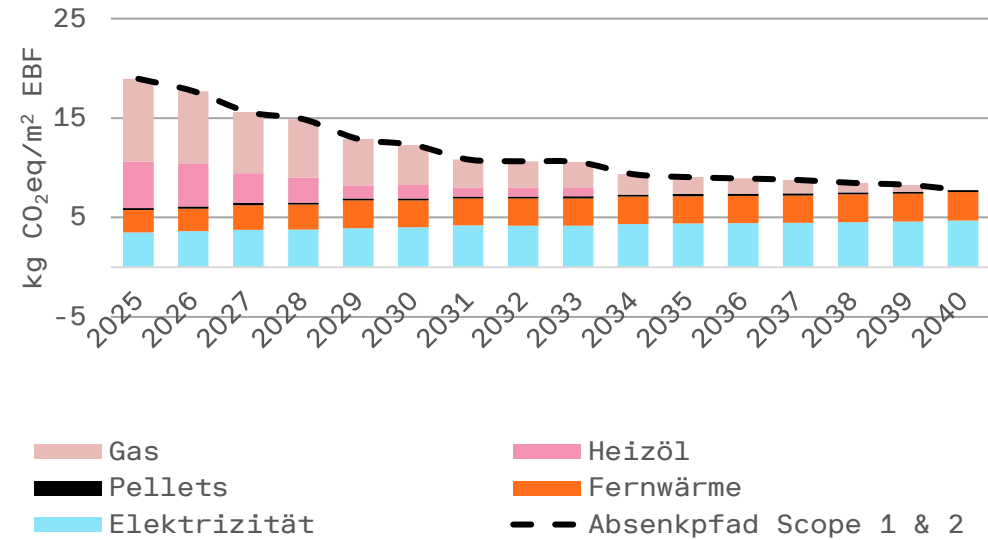
Erfolgsrechnung		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Mietzinseinnahmen	CHF	25'833'945	24'422'260	22'131'075
Nettoertrag	CHF	15'081'504	12'854'171	10'761'733
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	CHF	3'167'523	3'473'268	2'781'625
Gesamterfolg	CHF	31'863'490	12'854'171	11'167'341

# 03

→ Portfolioaktivität

# Nachhaltigkeit

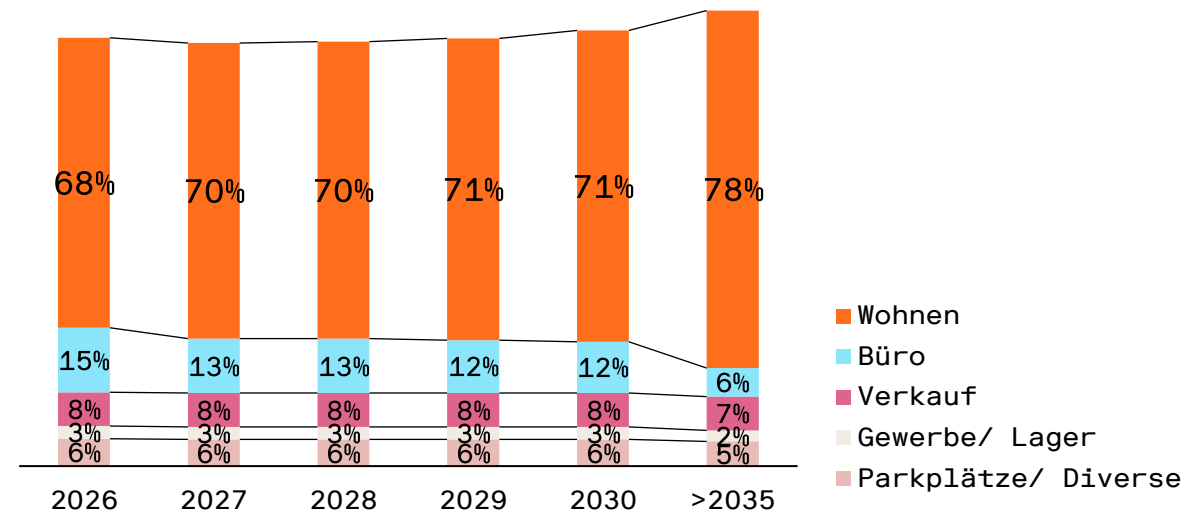
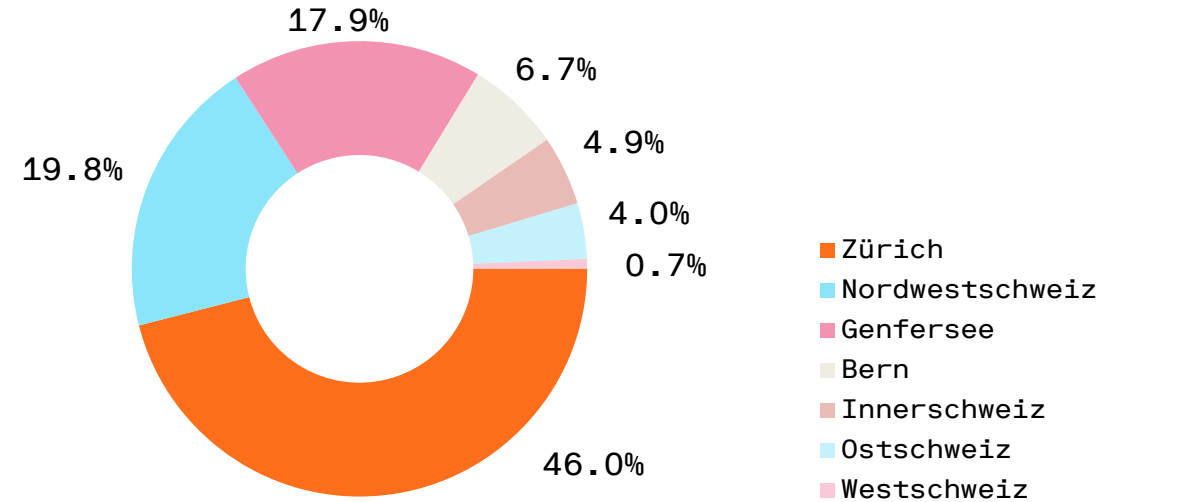
- Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie führt zu tieferem CO<sub>2</sub>-Ausstoss
- Bis 2040 sind voraussichtlich sämtliche fossilen Wärmeerzeugungen ersetzt
- Erfolgreiche Erstteilnahme am GRESB-Benchmark 2025



Abdeckungsgrad	96.8%
<b>Energieträgermix:</b>	
Öl	19.2%
Gas	46.3%
Fernwärme	18.2%
Wärmepumpe*	3.4%
Pellets	2.7%
Allgemeinstrom	10.2%
Energieverbrauch	22'763 MWh/a
Energieintensität	105.5 kWh/m <sup>2</sup> EBF
Treibhausgasemissionen	3'803 t CO <sub>2</sub> eq
Intensität der Treibhausgasemissionen	16.0 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF

# Geografische Allokation und Ertragsstruktur

- Das Portfolio ist regional diversifiziert und vorwiegend in den Wirtschaftsräumen Zürich, Nordwestschweiz und Genfersee alloziert
- Knapp 68% der Erträge stammen aus Wohnnutzung
- Dieser Anteil wird sich in den kommenden Jahren durch fertiggestellte Wohnbauprojekte, Umnutzungen und ausgewählte Devestitionen zulasten der Büronutzung weiter erhöhen
- Der Verkaufsertrag stammt überwiegend aus Food-Retail (Coop), diversifiziert über sechs Liegenschaften bzw. Mietverträge



3.6% der Erträge aus «Parkplätze/Diverses» stammen von Parkplätzen, die für Wohnzwecke genutzt werden



# Akquisitionen – Zürich Wiedikon

## **Birmensdorferstr. 200/202, Aemtlerstr. 17, Kalkbreitestr. 115/115a**

- Anlagekosten: CHF 134.0 Mio.
- Soll-Mietertrag: CHF 4.4 Mio.
  
- Baujahr 1982, umfassende Sanierung 2013 (Minergie-Standard®)
- 12'500m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, Mixed-use Building
- 53 Wohnungen, Verkaufsfläche mit Ankermieterin Coop, Praxisflächen
- Vermietungsstand: 98.1%, WAULT: 3.9 J.
- Mögliche Umwandlung von Büroflächen zu Wohnen (ca. 900m<sup>2</sup>) birgt zusätzliches Wertpotenzial

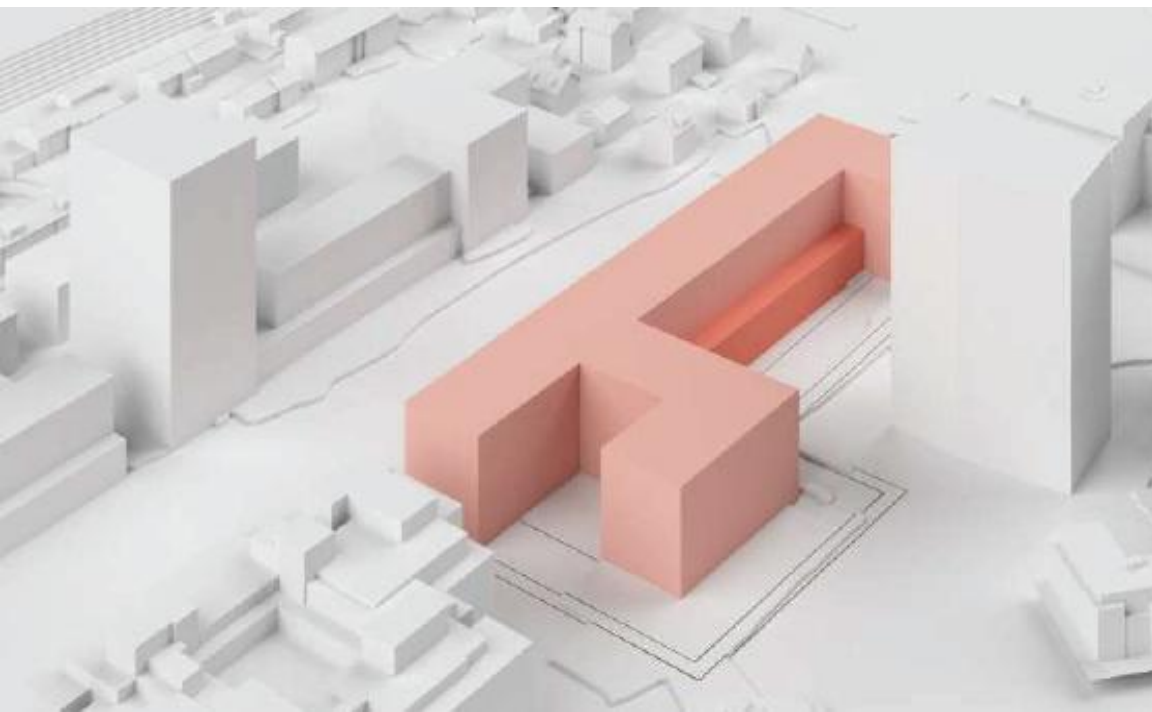


# Akquisitionen – Zürich Oerlikon (I/II)

## Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74

- Anlagekosten: CHF 76.7 Mio.\*
- Soll-Mietertrag: CHF 3.7 Mio.\*
  
- Baujahr 2002, Umbau Multi-Tenancy 2019, Minergie®-zertifiziert
- 25'500m<sup>2</sup> moderne, ausgebaute Büroflächen
- Vermietungsstand: rund 90%, WAULT: 4.8 J.
- Zentrumszone Z7, Hochhausgebiet (60 m)
- Kurzfristig wird Vermietungsstand optimiert
- Langfristig wird Verdichtung mit Wohnnutzung angestrebt

\* Im Miteigentum mit Anlagestiftung Pensimo, Zahlen beziehen sich auf Miteigentumsanteil Swissinvest (50.1%)



# Akquisitionen – Zürich Oerlikon (II/II)

## Entwicklungsperspektive

- Sowohl in Regelbauweise als auch mit Hochhäusern lassen sich auf der Parzelle rund 400 Wohnungen bzw. knapp 28'000m<sup>2</sup> vermietbare Fläche realisieren
- Der potenzielle Mietertrag beläuft sich auf knapp CHF 14 Mio.
- Eine Szenariobewertung inkl. preisgünstigem Wohnanteil ergibt einen indikativen Marktwert per heute von CHF 190 Mio. (Anteil Swissinvest: CHF 95.2 Mio.)
- Mit der Anlagestiftung Pensimo zusammen wird beabsichtigt, in den kommenden 10 Jahren eine entsprechende Entwicklung anzustossen.



# Laufende Bauprojekte

## Zürich, «Utoplatz»

— Bauzeit	2025-27
— Anlagekosten	CHF 18 Mio.
— Soll-Miete	CHF 0.65 Mio.
— Wohneinheiten	30 Einh.

## Muttenz, «Rennbahnklinik»

— Bauzeit	2027-29
— Anlagekosten	CHF 25 Mio.
— Soll-Miete	CHF 1 Mio.
— Wohneinheiten	ca. 60 Einh.

# 04

→ Konditionen  
→ Emission März 2026

# Konditionen & Verwendung Emissionserlös

- Das angestrebte Emissionsvolumen beträgt CHF 170.2 Mio.
- Der Emissionserlös wird kurzfristig zur Rückführung von Fremdkapital aufgrund der erfolgreichen Akquisitionen verwendet
- Dadurch dürfte die Fremdfinanzierungsquote von rund 30% auf knapp 21% sinken
- Dies erlaubt die Finanzierung der laufenden Bauprojekte sowie die Prüfung von weiteren Akquisitionsoportunitäten

## Konditionen

Emissionsart	kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz
Anlegerkreis	Private und institutionelle Anleger
Emissionsvolumen	CHF 170.2 Mio. (max.)
Anzahl neue Anteile	1'006'844 (max.)
Ausgabepreis pro Anteil	CHF 169.00 netto
Bezugsfrist	9. bis 20. März 2026, 12.00 Uhr (MEZ)
Bezugsverhältnis	6:1 (sechs bisherige Anteile berechtigen zum Bezug eines neuen Anteils)
Bezugsrechtshandel	9. bis 18. März 2026 (SIX Swiss Exchange)
Liberierungsdatum	27. März 2026

## Kontakt



Dominik Schmid  
Fondsleiter  
Swissinvest Real Estate Fund

# Rechtliche Hinweise

## Verkaufsrestriktion

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

## Disclaimer

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

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

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

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

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