

2025
/ 26

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über den Immobilienanlagefonds Swissinvest Real Estate Fund (Swissinvest) sind im Prospekt mit integriertem Fondsvertrag enthalten. Diese und weitere Publikationen können bei der Pensimo Fondsleitung AG, Zürich, Telefon +41 44 518 02 00, jederzeit kostenlos bestellt oder via www.pensimo.ch als PDF-Datei heruntergeladen werden.

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

01	Über Swissinvest	04
06	Überblick	
08	Organisation	
09	Kennzahlen	
02	Aus dem Portfolio	10
03	Tätigkeitsbericht	16
18	Fondsaktivitäten	
19	Nachhaltigkeit	
22	Kommentar zur Jahresrechnung	
26	Portfolioinformationen	
04	Finanzbericht	30
31	Vermögensrechnung per 30. Juni	
32	Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 30. Juni	
33	Fremdfinanzierung	
34	Weitere Angaben und Mitteilungen	
05	Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis	36
06	Gesetzliche Prüfung	44
46	Bericht der Schätzungsexperten	
48	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 1.64 Milliarden Schweizer Franken, ist regional breit diversifiziert und wird laufend optimiert. Dadurch werden die Substanz und die Ertragskraft der Investitionen nachhaltig gesteigert.

Überblick

Im Geschäftsjahr 2025/26 erzielte der Swissinvest eine Performance von 5.24%. Die Mietzinseinnahmen liegen in diesem Zeitraum mit CHF 54.9 Mio. rund 11.2% über der Vorjahresperiode, was eine Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 4.65 pro Anteil erlaubt. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 1.64 Mia. (+17.8%).

seit
2006

an der Schweizer Börse kotiert

94
Objekte

Portfolio

1.64
Mia.CHF

Marktwert

5.17%

Anlagerendite

54.9
Mio.CHF

Mietertrag

5.24%

Performance

4.65
CHF

Ausschüttung pro Anteil

3.01%

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: – Stefan Meier – Vincent Clapasson
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Delegation von Teilaufgaben	Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist schwergewichtig an die Regimo AG (mit Sitz in Zürich) delegiert. Die Regimo AG verfügt über Standorte in Aarau, Basel, Bern, Genève, Lausanne, Winterthur, Zug und Zürich und weist sich durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Immobilien aus. Sie bestimmt die betrieblichen Standards, sichert die Qualität der Bewirtschaftung und die Mieterzufriedenheit. Die Ausführung der Aufträge ist in einem Bewirtschaftungsvertrag geregelt. Im Weiteren hat die Fondsleitung verschiedene Teilaufgaben der Fondsadministration an die Pensimo Management AG in Zürich delegiert. Dabei handelt es sich um Aufgaben in den Bereichen administrative Unterstützung des Portfoliomanagements, Finanz- und Rechnungswesen, Bautreuhand sowie IT. Die Aufgabe «Compliance» ist an einen unabhängigen Compliance Officer delegiert. Innerhalb des Büros schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, sind Rechtsanwalt Thomas Brauchli, lic. iur. HSG, LL. M, als Mandatsleiter und Rechtsanwalt Silvio Hutterli, Dr. iur. et lic. oec. HSG, als Stellvertreter bezeichnet. Dieses Anwaltsbüro zeichnet sich aus durch langjährige Erfahrung im Anlagefondsrecht. Die genaue Ausführung des Auftrags regelt ein zwischen der Fondsleitung und schochauer ag abgeschlossener Vertrag.

Kennzahlen

Eckdaten		30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anteile im Umlauf	Anzahl	7'047'908	5'638'327	5'285'932
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	168.35	164.46	159.11
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	165.00	161.00	156.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	225.50	219.50	199.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	194.40	188.00	164.50
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	CHF	207.50	210.50	192.50
Agio ²⁾	%	23.25	27.99	20.98
Vermögensrechnung				
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'644'165'357	1'399'259'863	1'294'959'919
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'637'799'800	1'390'791'000	1'291'830'000
Fremdfinanzierungsquote ^{2) 3)}	%	18.80	23.86	25.27
Nettofondsvermögen	CHF	1'186'526'208	927'278'131	841'052'077
Erfolgsrechnung				
Mietzinseinnahmen	CHF	54'926'426	49'395'552	45'623'941
Bereinigter Nettoertrag ⁴⁾	CHF	36'827'289	27'263'358	24'654'863
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	CHF	6'171'073	6'116'471	5'172'197
Mietzinsausfallrate ²⁾	%	3.01	3.64	2.89
Rendite, Performance ²⁾				
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.65	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite	%	2.24	2.16	2.36
Ausschüttungsquote	%	88.99	94.10	97.55
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.66	6.45	2.71
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.35	4.34	2.19
Anlagerendite	%	5.17	6.38	2.84
Performance Geschäftsjahr ^{5) 6)}	%	5.24	13.38	11.10
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	70.51	66.25	68.48
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.55	0.60	0.58
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	0.64	0.69	0.76

¹⁾ Exklusive Kommissionen.

²⁾ Kennzahlen gem. Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 13. September 2016 (Stand: 18. Dezember 2025).

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

⁴⁾ Nettoertrag bereinigt um Zuweisungen/Entnahmen an Rückstellungen für künftige Reparaturen.

⁵⁾ Die Performance des Kalenderjahres 2025 beträgt 7.13%, diejenige des Jahres 2024 beträgt 16.08% und jene des Jahres 2023 3.98%.

⁶⁾ 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



Klimafreundlich wohnen — mit Geothermie, Solarstrom und Retentionsdächern

Nachhaltigkeit

Neubau

Minergie

Fotos: Ufuk Düzgün





An der Route du Pavement 79 in Lausanne hat Swissinvest mit «Les Sauvabelines» zwei neue Wohngebäude mit 51 Mietwohnungen realisiert. Die Liegenschaft ist Minergie-zertifiziert und verbindet hohen Wohnkomfort mit nachhaltiger Energieversorgung: Erdsonden decken den Wärme- und Warmwasserbedarf der Überbauung und sorgen im Sommer mithilfe eines Free-cooling-Systems für gekühlte Wohnungen. Auf den Dächern produziert die Photovoltaikanlage jährlich rund 54 MWh Strom. Die extensiv begrünten Dächer mit Drainage und Wasserrückhaltung sowie einheimischen Pflanzenarten leisten einen Beitrag zum Regenwassermanagement und zur Biodiversität. Zusammen mit gemeinschaftlichen Freiräumen, privaten Aussenräumen und einer vorbereiteten Ladeinfrastruktur für E-Mobilität entsteht ein zeitgemässes Wohnumfeld, das Energieeffizienz, Aufenthaltsqualität und nachhaltige Mobilität verbindet.





Projektprofil

Die Neuüberbauung «Les Sauvabellines» mit zwei Wohnbauten wurde 2024 erstellt und umfasst 51 Mietwohnungen mit insgesamt 3'183 m² Wohnfläche. Die Gebäude sind Minergie-zertifiziert und verfügen über Geothermie/Wärmepumpe, Photovoltaik, Wärmerückgewinnung, begrünte Retentionsdächer und eine neu gestaltete Umgebung.

Fotos: Ufuk Düzgün
Architektur: Uni-Architectes Sàrl
Totalunternehmer: HRS Real Estate SA

Tätigkeitsbericht

03

Entwicklung des Fonds

[Facts & Figures](#)[Fondsaktivitäten](#)

Im Berichtsjahr wurde das Portfolio mit gezielten Akquisitionen an strategisch attraktiven Standorten weiter gestärkt. Den Schwerpunkt bildeten Investitionen in der Stadt Zürich, welche die Lagequalität des Portfolios weiter erhöhen und zugleich zusätzliches mittel- bis langfristiges Entwicklungspotenzial erschliessen. Zur Finanzierung des Wachstums führte der Fonds im November 2025 sowie im März 2026 zwei Kapitalerhöhungen mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 237 Mio. durch, die jeweils vollständig gezeichnet wurden. Der Marktwert des Portfolios liegt per 30. Juni 2026 mit CHF 1.64 Mia. 17.8% über dem Vorjahresniveau.

Fondsaktivitäten

Emissionen / Akquisitionen

Erfolgreiche Kapitalerhöhung und Zukäufe

Die Fondsleitung hat im November 2025 und März 2026 erfolgreich zwei Kapitalerhöhungen im Umfang von CHF 236.6 Mio. durchgeführt. Beide Emissionen wurden vollständig gezeichnet.

Im Dezember 2025 konnte eine Wohn- und Geschäftsliegenschaft im Zürcher Quartier Wiedikon erworben werden. Die nach Minergie-Standard umfassend sanierte Liegenschaft verfügt über 53 Wohnungen, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen sowie rund 190 Parkplätze. Mit einem jährlichen Soll-Mietertrag von rund CHF 4.4 Mio. bei einem Marktwert von rund CHF 132 Mio. leistet das Objekt einen unmittelbaren Beitrag zur Ertragskraft des Fonds. Darüber hinaus bestehen Potenziale zur schrittweisen Umnutzung einzelner Büroflächen in Wohnraum.

Ebenfalls im Dezember 2025 beteiligte sich der Fonds mit einem Miteigentumsanteil von 50.1% an der Büroliegenschaft «Leonardo» in Zürich-Oerlikon. Das Minergie-zertifizierte Gebäude verfügt über rund 25'500 m² vermietbare Fläche und erzielt auf den Anteil des Fonds einen jährlichen Soll-Mietertrag von rund CHF 3.7 Mio. bei einem Marktwert von CHF 80 Mio. Neben kurz- bis mittelfristigen Vermietungspotenzialen bietet der Standort im Entwicklungsgebiet Leutschenbach eine attraktive langfristige Perspektive. Aufgrund der zonenrechtlichen Rahmenbedingungen besteht die Möglichkeit, das Areal künftig zu verdichten und teilweise einer Wohnnutzung zuzuführen.

Ergänzend wurde in Bassersdorf die direkt an eine bestehende Portfolioliegenschaft angrenzende Wohnliegenschaft erworben. Durch diese Arrondierung können langfristige Entwicklungsmöglichkeiten gesichert und die bestehende Position des Fonds in einer wachstumsstarken Agglomerationsgemeinde gestärkt werden.

Auf der Verkaufsseite wurde die Liegenschaft Aargauerstrasse 1 / Bahnhofstrasse 18/18a in Wohlen (AG) veräussert. Ausschlaggebend für die Devestition waren erhebliche bauliche Mängel an der Gebäudehülle, deren Behebung mit beträchtlichen Unsicherheiten und Investitionsrisiken verbunden gewesen wäre. Mit dem Verkauf konnte das objektspezifische Risiko eliminiert und gleichzeitig ein positiver Veräusserungserfolg erzielt werden. Die freigesetzten Mittel stehen für den weiteren Ausbau des Portfolios an attraktiven Standorten zur Verfügung.

Bautätigkeit

Bauprojekte schreiten planmässig voran

Das Neubauprojekt Ruhestrasse 1 / Manessestrasse 204 in Zürich schreitet planmässig voran und die vorgesehene Landarrondierung konnte ebenfalls vollzogen werden. Nach aktuellem Stand rechnet die Fondsleitung mit Fertigstellung und Bezug der 30 Wohnungen im Herbst 2027. In Muttenz wurde der Studienauftrag für das Neubauprojekt Rennbahnklinik abgeschlossen. Aktuell läuft die Projektierung und der Baubeginn ist für Sommer 2028 vorgesehen.

Neben Akquisitionen und Neubauprojekten wurden im Berichtsjahr zahlreiche Liegenschaftssanierungen initiiert, vorangetrieben und erfolgreich abgeschlossen. Insgesamt wurden Investitionen in Bestandesliegenschaften und Bauprojekte im Umfang von CHF 20.7 Mio. getätigt.

Nachhaltigkeit

Strategie

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

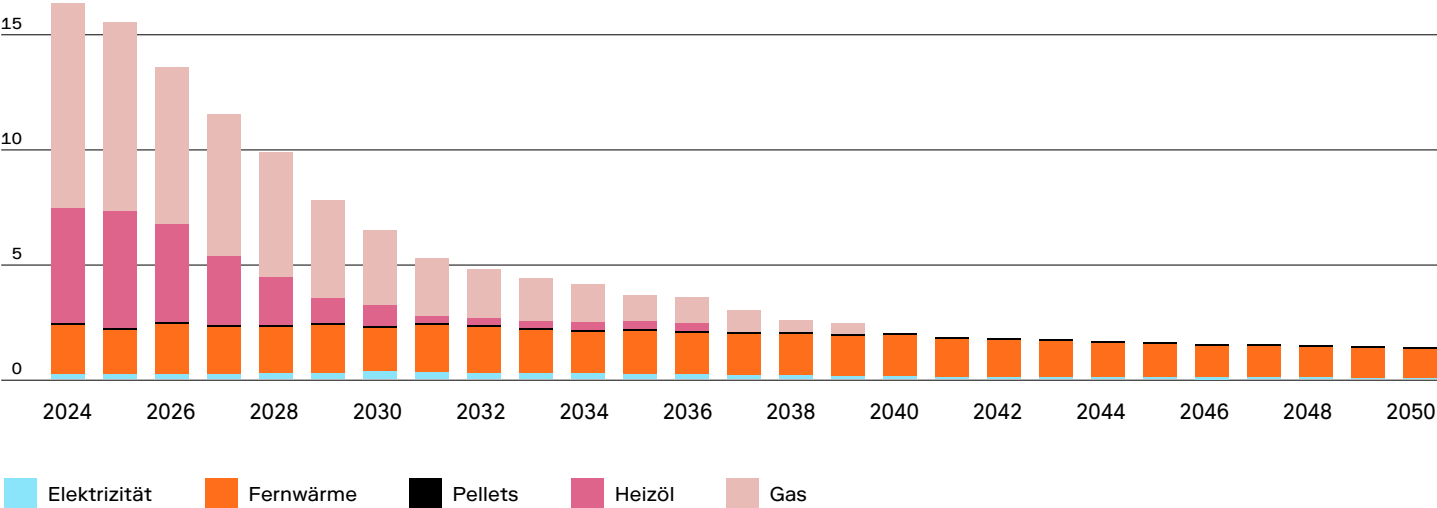
Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie des Swissinvest Real Estate Fund verabschiedet. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, fünfzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte und fünf Fokusziele für die Jahre 2023 – 2026 definiert. Die Fokusziele werden derzeit überprüft und bei Bedarf ab 2027 angepasst.

Absenkpfad

Dekarbonisierung im Fokus

Mit der Aufnahme der Klimaneutralität in das Klimaschutzgesetz ist auch Swissinvest verpflichtet, bis spätestens im Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Entsprechend steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios in den nächsten 20 Jahren im Zentrum der strategischen Bemühungen. Mittels Absenkpfad wird die Entwicklung des CO₂-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 Öl- und Gasheizungen mit Fernwärme oder Wärmepumpen bis 2040 vor.

20



Scope 1 & 2 Emissionen nach Heizträger in kg CO₂eq/m² EBF

Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO₂mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen nach der REIDA-Methodologie. Im modellierten Absenkpfad wurden die Emissionsfaktoren von Intep¹⁾ verwendet. Für den Strommix im Jahr 2024 wurde die Aufteilung gemäss dem Verband Schweizerischer Elektrizitätsunternehmen (VSE)²⁾ verwendet. Die Emissionsfaktoren von Heizöl, Gas, Biogas, Holz und Umweltwärme verändern sich nicht über die Zeit, während jene von Strom und Fernwärme einer Veränderung unterliegen, da sich ihr Energiemix durch einen steigenden Anteil erneuerbarer Quellen schrittweise dekarbonisiert. Die erwartete Dekarbonisierung von Strom basiert auf der BFE-Studie «Netto-Null CO₂e-Treibhausgase im Gebäudebereich»³⁾. Die erwartete Dekarbonisierung der Fernwärme folgt dem BAFU-Bericht «Umweltfaktoren und Rechner Fernwärme»⁴⁾. Es wurden die prospektiven Emissionsfaktoren gewählt, welche auf einem linearen Absenkpfad basieren und nach dem 0-100-Ansatz berechnet sind. Dieser Ansatz entspricht den Vorgaben des GHG Protocol, da die Emissionen aus der Abfallverbrennung dabei den Fernwärmebezüglern im Scope 2 zugeordnet werden. Im Vergleich zum Jahresbericht 2024/2025 wurden die Emissionen aus dem Mieterstrom ausgeschlossen.

¹⁾ https://intep.com/wp-content/uploads/2024/09/Bericht_Treibhausgas-Emissionsfaktoren_Gebaeudesektor_KBOB_GHG-Protocol.pdf

²⁾ <https://www.strom.ch/de/energiezukunft-2050/resultate-update-2025>

³⁾ <https://www.aramis.admin.ch/Default?DocumentID=72632&Load=true>

⁴⁾ Noch nicht veröffentlicht (GWP 100 nach IPCC 2021, Assessment Report 6, AR6)

Umweltrelevante
Kennzahlen^{1) 2) 3)}

Dekarbonisierung auf Zielpfad

Der Fonds nimmt jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Der Ausbau erneuerbarer Energieträger wurde im Berichtsjahr weiter vorangetrieben, wodurch der Anteil fossiler Heizsysteme schrittweise reduziert wird. Die CO₂-Emissionen lagen leicht über dem Vorjahreswert. Dies ist insbesondere auf die erstmalige Berücksichtigung einer Ende 2023 akquirierten, noch fossil beheizten Liegenschaft im Reporting sowie auf einen leicht höheren Energieverbrauch im Bestandsportfolio zurückzuführen. Die Reduktion der CO₂-Emissionen befindet sich weiterhin auf Kurs zur Erreichung des Netto-Null-Ziels bis 2050.

Die aktuellen Ergebnisse per 31. Dezember 2024 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

		31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad ⁴⁾	%	100	100
Energieträgermix ⁵⁾			
Öl	%	20.2	18.9
Gas	%	43.3	44.0
Fernwärme	%	15.1	17.3
Wärmepumpe (Umweltwärme und Strom)	%	9.0	7.6
Pellets	%	2.7	2.1
Allgemeinstrom	%	9.7	10.2
Energieverbrauch	MWh/a	25'017	23'603
Energieintensität ⁶⁾	kWh/m ² EBF	110.2	105.9
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	t CO ₂ eq	3'623	3'416
Intensität der Treibhausgasemissionen ^{6) 7)}	kg CO ₂ eq/m ² EBF	16.0	15.3

¹⁾ Kennzahlen gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 13.09.2016 (Stand 18. Dezember 2025) bzw. AMAS Zirkular 04/2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» vom 31.05.2022, Methodik nach REIDA.

²⁾ Ergebnisse Kalenderjahr 2024 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2024/25 abweichen.

³⁾ 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.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch Eigentümer:innen bzw. Mieter:innen beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.

⁶⁾ 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.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Gebäudeenergieausweis
der Kantone (GEAK)

Hohe Abdeckung mit GEAK

Von den 93 Bestandesliegenschaften verfügen 89 mit einem Marktwert von CHF 1.3 Mia. per 30. Juni 2026 über einen GEAK. Davon verfügen 46 Liegenschaften beziehungsweise 59.2% (Vorjahr: 59.7%) 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 27 Liegenschaften beziehungsweise 36.9% (Vorjahr: 39.2%) der Marktwerte, die eine Klassifikation von C oder besser aufweisen. Die Veränderungen bei der Gesamtenergie wie auch bei der Gebäudehülle sind hauptsächlich auf den Verkauf einer energieeffizienten Liegenschaft im Geschäftsjahr zurückzuführen.

GRESB**Erneute Teilnahme am etablierten Benchmarking**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Swissinvest zum zweiten Mal erfolgreich am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) für die Berichtsperiode vom 1. Juli 2024 bis 30. Juni 2025 teilgenommen. Die erneute Teilnahme unterstreicht das Bestreben des Fonds, die Transparenz und Vergleichbarkeit im Bereich Nachhaltigkeit kontinuierlich zu verbessern. Die Ergebnisse werden im Herbst 2026 erwartet. Nach Vorliegen der Resultate ist deren erstmalige Publikation vorgesehen.

SOSDA¹⁾**Teilnahme an neuem Benchmark für soziale Nachhaltigkeit**

Der Swissinvest hat an der erstmaligen Durchführung des «SOSDA Social Sustainability Data»-Benchmarks teilgenommen. Ziel des Benchmarks ist es, soziale Nachhaltigkeitsaspekte von Immobilienportfolios anhand einheitlicher Kriterien zu erfassen und vergleichbar zu machen. Die Ergebnisse zeigen, dass mit rund 73% ein hoher Anteil der Wohnungen im Portfolio als bezahlbar²⁾ eingestuft wird. Zudem sind bereits 56% der Wohnungen des Fonds optimal belegt³⁾; bei Neubauten liegt dieser Anteil mit 75% deutlich höher. Die Teilnahme unterstreicht das Bestreben des Fonds, soziale Nachhaltigkeitsaspekte systematisch zu erfassen und auf einer belastbaren Datengrundlage transparent auszuweisen.

¹⁾ <https://www.sosda.ch/>

²⁾ Gemäss der SOSDA-Definition ist eine Wohnung bezahlbar, wenn die Miete der Wohnung mit einem mittleren (Median-) Einkommen in der Standortgemeinde tragbar ist (Miete $\leq$ 1/3 des Haushaltseinkommens).

³⁾ Gemäss der SOSDA-Definition ist eine Wohnung optimal belegt, wenn die Anzahl der Bewohnenden mindestens der Zimmeranzahl minus 1 entspricht.

Mieterbefragung**Hohe Mieterzufriedenheit bestätigt**

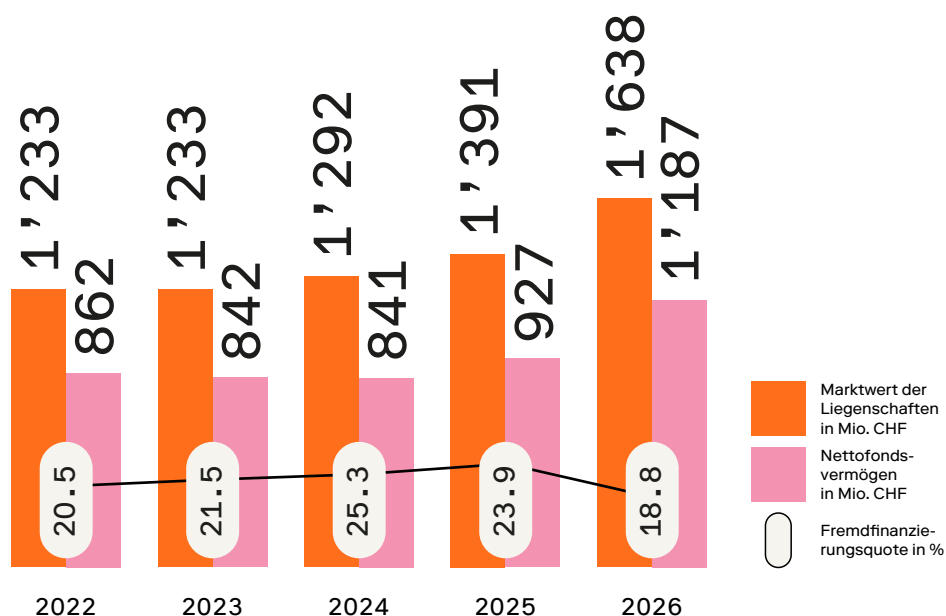
Die im Jahr 2025 durchgeführte Mieterbefragung bestätigt die hohe Attraktivität des Portfolios: Gegenüber der letzten Erhebung im Jahr 2023 ist die Zufriedenheit der Mietenden mit der Wohnung, der Bewirtschaftung sowie der Hauswartung weiter gestiegen und liegt in sämtlichen Bereichen über dem Branchenbenchmark. Besonders positiv bewertet werden die Wohnqualität, die Erreichbarkeit und Professionalität der Bewirtschaftung sowie die Regimo-App, die mittlerweile von 77% der Mietenden genutzt wird. 72% sind mit ihrem Mietverhältnis sehr zufrieden und 86% würden ihren Mietvertrag verlängern, womit die Loyalität der Mieterschaft hoch ist. Auch die Zufriedenheit mit dem Gebäude und dem Wohnumfeld liegt auf überdurchschnittlichem Niveau. Bei den Nachhaltigkeitsthemen messen die Mietenden naturnahen Grünflächen, Solarstrom sowie erneuerbaren Energien die höchste Bedeutung bei. Insgesamt bestätigen die Ergebnisse die erfolgreiche Ausrichtung auf Wohnqualität, Service und Nachhaltigkeit.

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

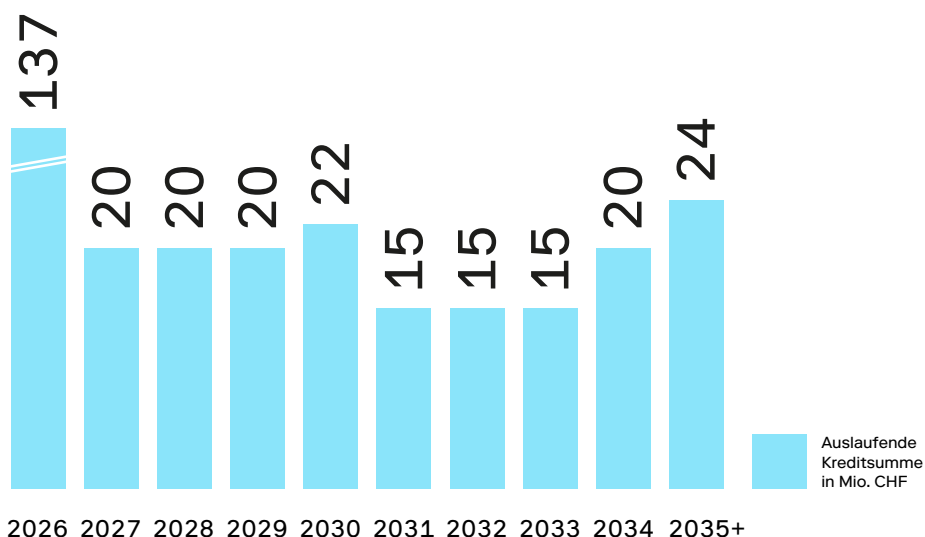
Marktwerte und Nettofondsvermögen nehmen zu

Die Summe der Marktwerte des Portfolios liegt per 30. Juni 2026 mit CHF 1'638 Mio. 17.8% 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 2.62% gesunken (Vorjahr: 2.67%). 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 168.35 (Vorjahr: CHF 164.46). Dies entspricht einem Zuwachs von 2.4% und einem Nettofondsvermögen von CHF 1'187 Mio.



Moderate Fremdfinanzierung

Die Fremdfinanzierung belief sich per Ende Geschäftsjahr auf CHF 307.9 Mio., was einer Fremdfinanzierungsquote von 18.8% entspricht. Gut die Hälfte des Fremdkapitals besteht aus kurzfristigen, festen Vorschüssen und Krediten (CHF 156.9 Mio. / 51%). Die restlichen CHF 151 Mio. (49%) bestehen aus Festhypotheken. Die Fristigkeit gliedert sich wie folgt:



Aufgrund des weiterhin tiefen Zinsniveaus und der bewährten Finanzierungsstrategie der Fondsleitung am kürzeren Ende der Laufzeiten hat sich der durchschnittliche Zinssatz per 30. Juni 2026 auf 0.99% reduziert (Vorjahr: 1.06%). Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 2 Jahre und gut 9 Monate.

Erfolgsrechnung

Höhere Gesamt- und Nettoerträge

Die Gesamterträge betrugen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2025/26 CHF 60.8 Mio. Die Mietzinseinnahmen sind gegenüber dem Vorjahr mit CHF 54.9 Mio. deutlich gestiegen (Vorjahr: CHF 49.4 Mio.), hauptsächlich bedingt durch die getätigten Akquisitionen. Die Mietzinsausfallrate konnte auf 3.01% gesenkt werden (Vorjahr: 3.64%). Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 32.8 Mio. (Vorjahr: CHF 25.7 Mio.), wobei den Rückstellungen für künftige Reparaturen CHF 4.0 Mio. zugewiesen wurden. Der um die Rückstellungen für künftige Reparaturen bereinigte Nettoertrag beträgt CHF 36.8 Mio. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinseinnahmen per Stichtag 30. Juni 2026 / Marktwerte der Bestandesliegenschaften) beträgt 3.68% (Vorjahr: 3.79%).

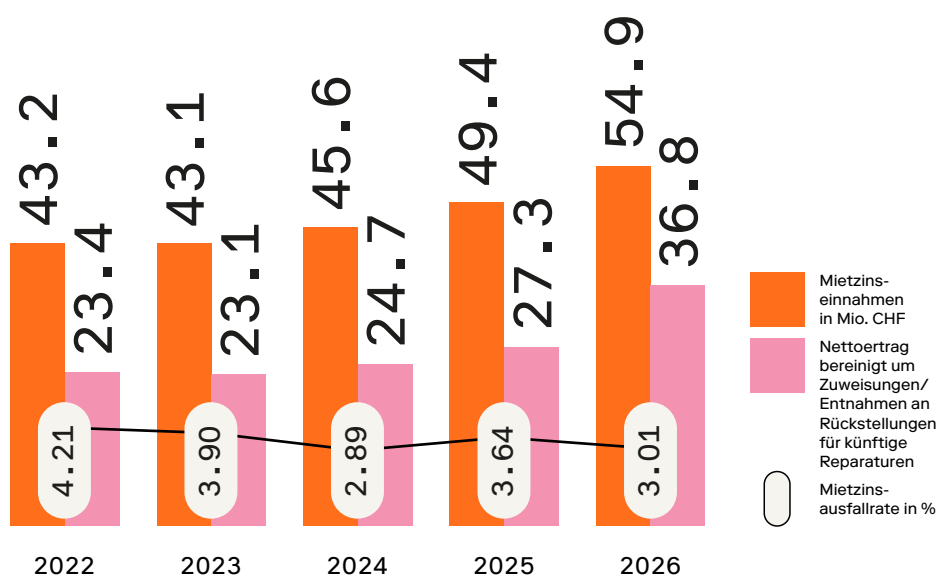
Aufwendungen für Unterhalt

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr CHF 6.2 Mio. beziehungsweise 11% der Mietzinseinnahmen aufgewendet.

Steigender Erfolg, steigende Ausschüttung

Über das gesamte Portfolio resultiert aufgrund der getätigten Investitionen und der positiven Marktwertentwicklung ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 17.8 Mio. (inklusive Veränderung Liquidationssteuern). Zudem konnte mit dem Verkauf der Liegenschaft in Wohlen ein Kapitalgewinn von CHF 1.9 Mio. realisiert werden. Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 52.5 Mio. (Vorjahr: CHF 54.2 Mio.). Bereinigt um die Rückstellungen für zukünftige Reparaturen entspricht dies einem Nettozuwachs von 1.3%.

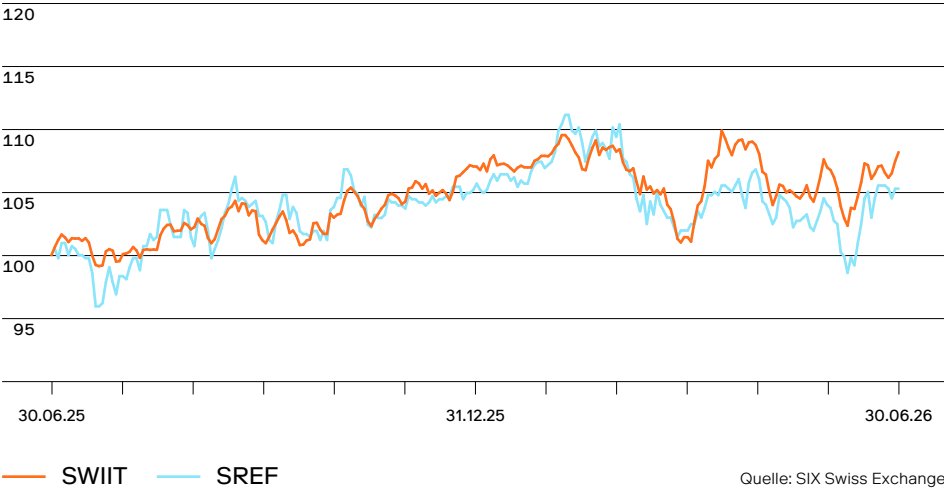
Die höhere Ertragskraft des Fonds erlaubt eine Erhöhung der Ausschüttung um 10 Rappen, wodurch diese neu CHF 4.65 (brutto, pro Anteil) beträgt. Dies entspricht einer nach wie vor konservativen Ausschüttungsquote von 89.0%.



Performance

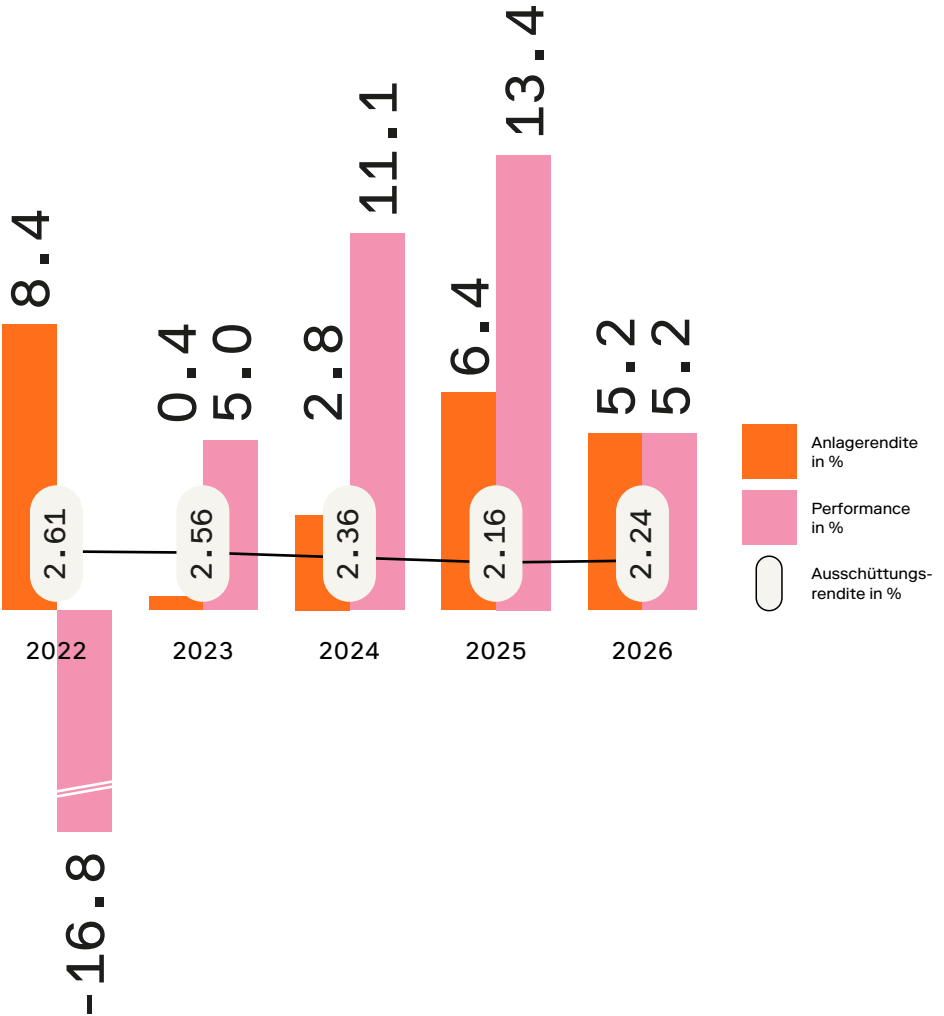
Jahresperformance liegt bei 5.24%

Die Performance des Swissinvest beträgt für das Geschäftsjahr 2025/26 gute 5.24%. Sie liegt damit unter dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum (8.1%).



Stabile Anlagerendite bei leicht höherer Ausschüttungsrendite

Die Anlagerendite per 30. Juni 2026 beträgt 5.17% (Vorjahr: 6.38%) und die Ausschüttungsrendite liegt bezogen auf den Schlusskurs Ende Juni 2026 bei 2.24% (Vorjahr: 2.16%).

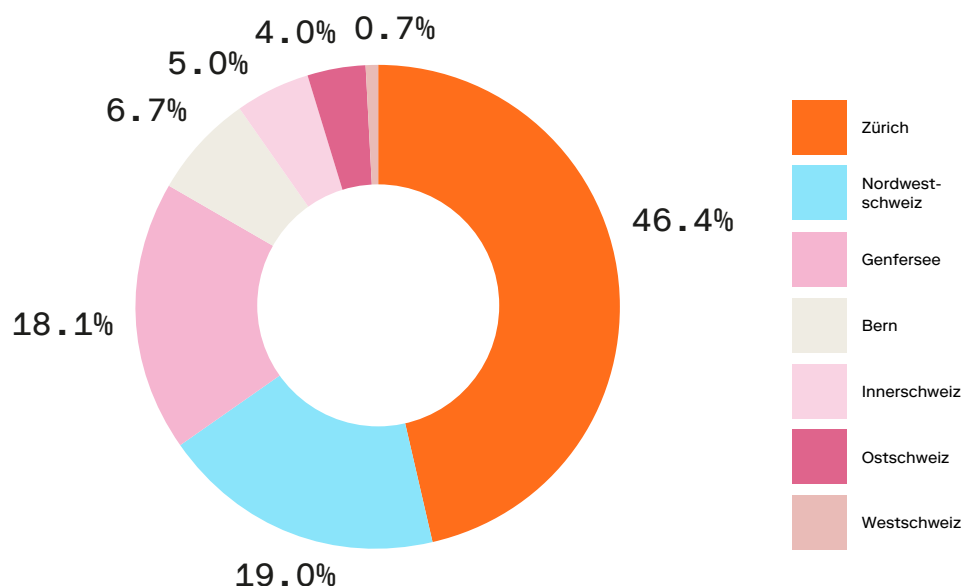


Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Fokus auf ertragsstarke Regionen

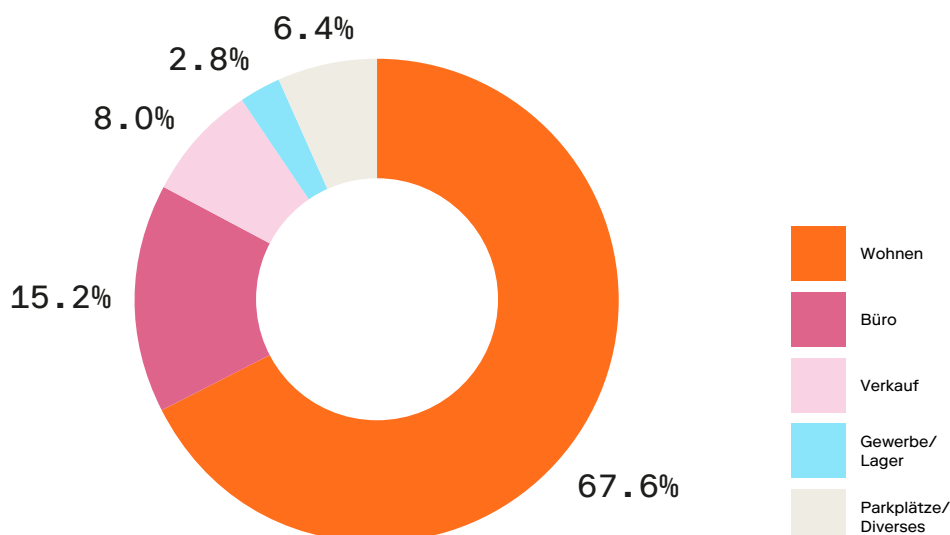
Das Portfolio (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 46.4% (Vorjahr: 37.9%), Nordwestschweiz mit 19.0% (Vorjahr: 22.8%) und Genfersee mit 18.1% (Vorjahr: 20.5%) alloziert. 86.4% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 10.0% liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 3.6% befinden sich in Kleinstädten.



Ertragsstruktur und WAULT

Wohnen als Investitionsschwerpunkt

67.6% (Vorjahr: 74.9%) der Mieterträge stammen aus Wohnnutzungen, 15.2% (Vorjahr: 10.4%) aus Büronutzungen und 8.0% (Vorjahr: 4.9%) aus Verkaufsnutzungen. Der Rest entfällt auf Gewerbe- und andere Nutzungen (Basis: Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2026). Die durchschnittliche, gewichtete Vertragslaufdauer (WAULT) für die Büronutzung beträgt 3.8 Jahre, für die Verkaufsnutzung 3.5 Jahre und für die Gewerbenutzung 1.1 Jahre.



Leerstände

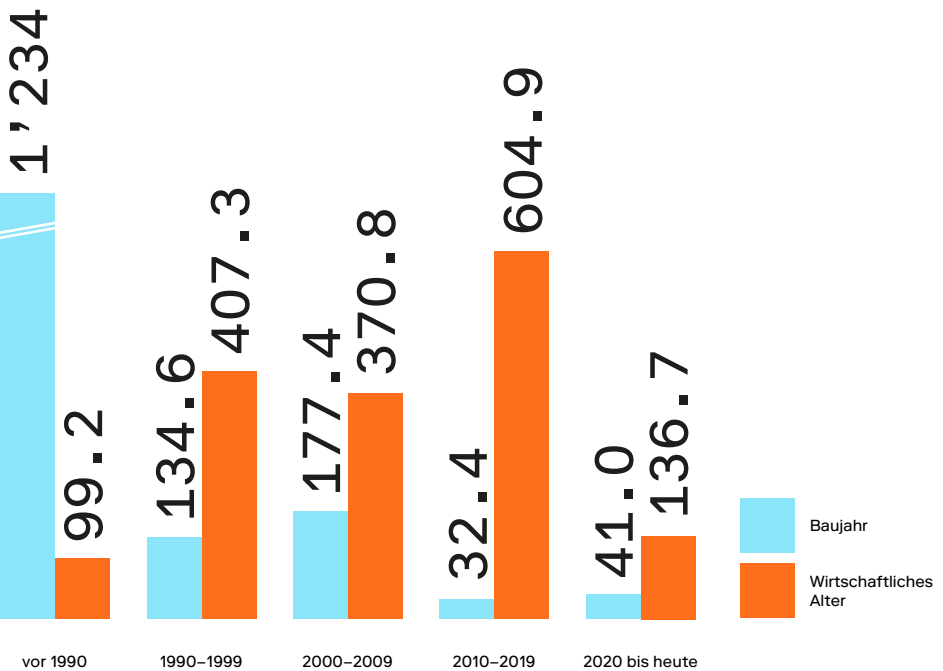
Niedrige Mietzinsausfallrate

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug der strukturelle Leerstand 2.09%. Weitere 0.92% sind auf fertiggestellte oder zu beginnende Bauprojekte zurückzuführen. Per Stichtag 30. Juni 2026 beträgt der Portfolioleerstand 3.2% (bezogen auf die Soll-Mietzinseinnahmen), wobei rund 40% des Leerstands auf Büroflächen, rund 30% auf Wohnnutzungen und die übrigen 30% auf Verkaufs-, Gewerbe- und sonstige Nutzungen zurückzuführen sind.

Objektstruktur

Sukzessive Verjüngung

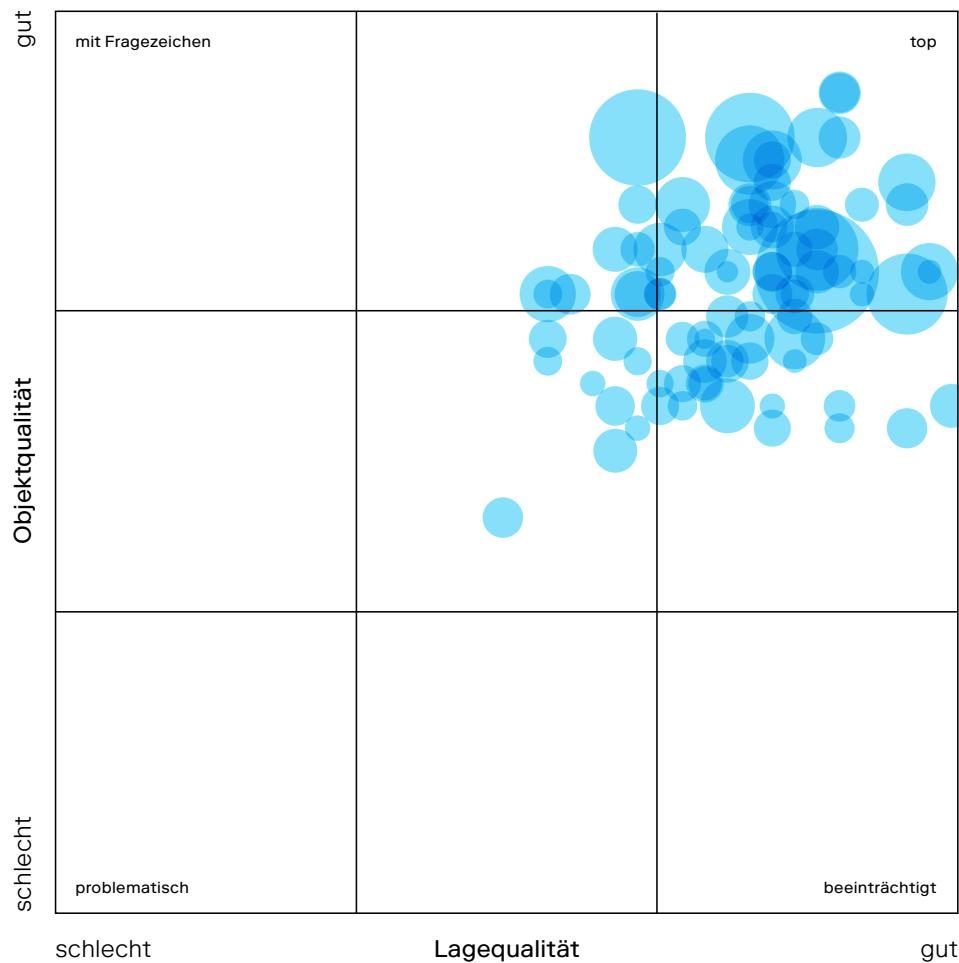
Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest laufend saniert und erneuert. Heute weisen 68.7% des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Alter jünger als 25 Jahre auf.



Portfolioqualität

Gute Makro- und Mikrolagen

Dank der kontinuierlichen Erneuerung und Optimierung weist das Portfolio des Swissinvest eine sehr gute Lage- und eine gute 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). 24 Liegenschaften (beziehungsweise 25.5% 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 2026 gute 3.80 Punkte (Vorjahr: 3.75 Punkte).



Quelle: Wüest Partner AG

Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen leer.

Aktiven	2026 Marktwert CHF	2025 Marktwert CHF
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'495'345	397'674
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	1'043'920'000	1'025'425'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	307'359'800	223'731'000
Gemischte Bauten	267'620'000	134'325'000
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	18'900'000	7'310'000
Total Grundstücke	1'637'799'800	1'390'791'000
Sonstige Vermögenswerte	2'870'212	8'071'190
Gesamtfondsvermögen	1'644'165'357	1'399'259'863

Passiven

Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	61'850'000	171'000'000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	95'000'000	0
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	1'248'399	1'033'349
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	151'000'000	160'900'000
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	6'298'329	6'869'535
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'328'768'630	1'059'456'979
Geschätzte Liquidationssteuern	142'242'422	132'178'848
Nettofondsvermögen	1'186'526'208	927'278'131

Anzahl Anteile im Umlauf

Stand 1. Juli	5'638'327	5'285'932
Ausgaben	1'409'581	352'395
Rücknahmen	0	0
Stand 30. Juni	7'047'908	5'638'327
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	168.35	164.46
Ausschüttung	4.65	4.55
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	163.70	159.91

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	5'755'576	5'755'576
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	20'870'500	16'870'500
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0	0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	keine	keine

Veränderung des Nettofondsvermögens

Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	927'278'131	841'052'077
Ausschüttungen	-25'654'388	-24'050'991
Saldo aus dem Anteilsverkehr exklusive des Einkaufs in die laufenden Erträge bei der Ausgabe und der Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Anteilen	228'393'767	54'466'594
Gesamterfolg	52'508'698	54'210'450
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	4'000'000	1'600'000
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	1'186'526'208	927'278'131

	2025/2026 CHF	2024/2025 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	54'926'426	49'395'552
Aktivierte Bauzinsen	26'195	82'170
Sonstige Erträge	1'404'429	1'816'262
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	4'432'488	827'705
Total Erträge	60'789'539	52'121'690
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-3'189'451	-4'352'172
Sonstige Passivzinsen	-577'816	-19'303
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-5'299'860	-5'142'866
Ausserordentlicher Unterhalt	-871'213	-973'605
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'669'134	-1'722'937
Verwaltungsaufwand	-416'842	-519'490
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-623'713	-686'395
Gewinn- und Kapitalsteuern	-2'814'488	-3'507'279
Schätzungs- und Prüfaufwand	-226'625	-179'000
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	-4'000'000	-1'600'000
Entnahme	0	0
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-5'597'039	-5'179'840
die Depotbank	-489'741	-453'236
die Immobilienverwaltungen	-2'000'254	-1'881'550
Sonstige Aufwendungen	-186'075	-240'660
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	-27'962'250	-26'458'332
Nettoertrag	32'827'289	25'663'358
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'853'800	-1'054'600
Realisierter Erfolg	34'681'089	24'608'758
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	27'891'183	42'637'540
Veränderung Liquidationssteuern	-10'063'574	-13'035'848
Gesamterfolg	52'508'698	54'210'450
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	32'827'289	25'663'358
Vortrag des Vorjahres	312'664	303'694
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	33'139'953	25'967'052
Zur Ausschüttung an die Anleger:innen vorgesehener Erfolg	32'772'772	25'654'388
Vortrag auf neue Rechnung	367'181	312'664

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2025 ¹⁾	Aufnahme	Rück- zahlung	Bestand in CHF 30.06.2026
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Fälligkeiten innerhalb von zwölf Monaten					
15.04.2025 – 15.07.2025	0.66%	20'000'000		20'000'000	0
26.06.2025 – 31.07.2025	0.55%	7'300'000		7'300'000	0
28.02.2025 – 15.10.2025	0.67%	20'000'000		20'000'000	0
31.10.2024 – 30.10.2025	0.62%	20'000'000		20'000'000	0
30.10.2025 – 14.11.2025	0.55%		20'000'000	20'000'000	0
16.12.2025 – 30.01.2026	0.58%		58'750'000	58'750'000	0
17.12.2025 – 30.01.2026	0.62%		133'000'000	133'000'000	0
31.01.2019 – 02.02.2026	0.55%	11'000'000		11'000'000	0
13.01.2026 – 16.02.2026	0.55%		4'300'000	4'300'000	0
27.01.2026 – 27.02.2026	0.58%		4'000'000	4'000'000	0
29.08.2025 – 27.02.2026	0.40%		20'000'000	20'000'000	0
16.03.2026 – 27.03.2026	0.58%	27'700'000		27'700'000	0
17.06.2024 – 17.06.2026	2.09%	8'000'000		8'000'000	0
17.06.2024 – 17.06.2026	2.09%	5'000'000		5'000'000	0
30.06.2026 – 15.07.2026	0.62%	1'000'000	5'000'000		6'000'000
30.06.2026 – 15.07.2026	0.58%	14'400'000	15'600'000		30'000'000
15.06.2026 – 15.07.2026	0.62%	500'000	5'350'000		5'850'000
27.02.2026 – 31.07.2026	0.40%		20'000'000		20'000'000
27.02.2026 – 31.08.2026	0.47%	20'000'000			20'000'000
16.06.2026 – 30.09.2026	0.35%		10'000'000		10'000'000
27.02.2026 – 30.09.2026	0.41%		25'000'000		25'000'000
15.06.2026 – 15.10.2026	0.31%	30'000'000		10'000'000	20'000'000
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
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		204'900'000	321'000'000	369'050'000	156'850'000
Langfristige Verbindlichkeiten					
Fälligkeiten innerhalb von einem bis fünf Jahren					
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
31.01.2024 – 31.01.2031	1.84%	15'000'000			15'000'000
		77'000'000	0	0	77'000'000
Langfristige Verbindlichkeiten					
Fälligkeiten innerhalb von mehr als fünf Jahren					
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
17.06.2026 – 18.06.2035	1.37%		13'000'000		13'000'000
02.02.2026 – 01.02.2036	1.35%		11'000'000		11'000'000
		50'000'000	24'000'000	0	74'000'000
Total langfristige Verbindlichkeiten		127'000'000	24'000'000	0	151'000'000
Total Hypotheken, Festvorschüsse, Darlehen und Kredite		331'900'000	345'000'000	369'050'000	307'850'000

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2025 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Ausschüttung

Die Ausschüttung beträgt CHF 4.65 (brutto, pro Anteil) und die Anteile werden am Mittwoch, 28. Oktober 2026, ex-Dividende gehandelt.
Am Freitag, 30. Oktober 2026, gelangt Coupon Nr. 26 zur Auszahlung:
CHF 4.65 brutto
CHF 1.63 (35% Verrechnungssteuer)
CHF 3.02 netto pro Anteil

Im Ausland domizilierte Anteilscheininhaber:innen können die eidgenössische Verrechnungssteuer im Rahmen eines allfälligen zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommens ganz oder teilweise zurückfordern.

Depotbank, Zahlstelle

UBS Switzerland AG, Zürich

Verpflichtungen

Im Zusammenhang mit den Investitionstätigkeiten bestanden am Bilanztag Beschlüsse des Verwaltungsrates über künftige Verpflichtungen in der Höhe von CHF 133.3 Mio.

Wesentliche Mietparteien

Per Stichtag 30. Juni 2026 generierte die Coop Genossenschaft über mehrere Liegenschaften hinweg insgesamt 7.3% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds. Darüber hinaus generierte keine Mietpartei mehr als 5% der Mieteinnahmen.

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 Geschäftsjahr 2025/26 wurden folgende Vergütungen ausgerichtet:

Fondsleitung	Effektiv	Maximal
Leitung des Anlagefonds und der Immobiliengesellschaften ¹⁾	0.40%	0.70%
Ausgabekommission auf dem Inventarwert neu emittierter Anteile	1.64%	3.00%
Kauf von Grundstücken	0.91%	2.00%
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	3.00%	3.00%
Verkauf von Grundstücken	1.00%	2.00%

Depotbank

Kommission der Depotbank ¹⁾	0.25%	0.50%
Verwahrung der Effekten und unbelehnten Schuldbriefe sowie Zahlungsverkehr ¹⁾	0.10%	0.50%

Bewirtschaftungsgesellschaften

Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften ²⁾	3.53%	5.00%
---	-------	-------

¹⁾ Vom Gesamtfondsvermögen.

²⁾ Von den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

Immobilien-gesellschaften

Das Aktienkapital der drei nachfolgenden Immobilien-gesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund:

- Bellerive-Immobilien AG, Zürich
- Lindoro AG, Zürich
- Swissinvest Immobilien AG, Zürich

Berechnung Nettoinventarwert

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden latenten Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Grundsätze

Gemäss Art. 64 und 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres (30. Juni) muss der Marktwert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Sie bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohlinformierten Parteien erzielt werden könnte. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen gegenüber den Bewertungen führen.

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften werden mittels der DCF-Methode (Discounted Cashflow) bewertet. Details dazu können dem Bericht der Schätzungsexperten entnommen werden. Die übrigen Vermögenswerte werden zu Nominal- beziehungsweise Kostenwerten bilanziert.

Emissionen

Vom 10. bis 21. November 2025 und vom 9. bis 10. März 2026 haben zwei Kapitalerhöhungen im Umfang von total CHF 236.6 Mio. stattgefunden. Insgesamt wurden 1'409'581 neue Anteile ausgegeben, was einer Zeichnungsquote von 100% entspricht. Die Anzahl der Anteile im Umlauf beträgt neu 7'047'908.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. Juli 2026 wurde die bereits am 5. Mai 2026 vertraglich vereinbarte Übernahme der Osterwalder Immobilien Zürich AG erfolgreich vollzogen. Mit dem Closing erwarb der Swissinvest Real Estate Fund ein Portfolio von sieben neuwertigen beziehungsweise neuwertig sanierten Liegenschaften in der Stadt und im Grossraum Zürich mit einem Anlagevolumen von rund CHF 150.6 Mio. und einem Soll-Mietertrag von rund CHF 4.84 Mio. Da Nutzen und Gefahr sowie das wirtschaftliche Eigentum erst am 1. Juli 2026 auf den Fonds übergangen, sind die erworbenen Vermögenswerte und die damit verbundene Finanzierung nicht im Jahresabschluss per 30. Juni 2026 enthalten. Die Transaktion wird sich ab dem Geschäftsjahr 2026/27 auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Fonds auswirken.

05

Das schweizweit diversifizierte, regional fokussierte Portfolio besteht per 30. Juni 2026 aus 94 Objekten mit einem Gesamtwert von CHF 1.64 Mia. Dazu zählen Wohnbauten, kommerzielle und gemischt genutzte Liegenschaften sowie ein Bauprojekt.

Inventar der
Liegenschaften per
30. Juni 2026¹⁾

Wohnbauten (fertige Bauten)		Grundstücksfläche in m²	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 m²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF/ Mietzinseinnahmen
Adliswil	Glärnischstr. 6/8/15/21/26	4'691	15	18	8			29	1		4'671'500	8'951'121	16'090'000	579'027	2'088	0.36%	576'939
Aesch	Austr. 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'429'000	4'780'000	177'744	0	0.00%	177'744
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2'518		8	12	12		23	1		10'629'800	9'358'000	17'860'000	576'292	8'085	1.40%	568'207
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39			6'050'000	9'046'000	12'250'000	561'652	27'291	4.86%	534'361
Allschwil	Grabenring 24-30	2'646			8		8	16			3'567'600	5'352'000	7'270'000	347'330	13'650	3.93%	333'680
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877		8	21	3		21			9'335'400	8'295'300	16'380'000	505'820	13'655	2.70%	492'165
Basel	Gustav Wenk-Str. 19-23	Baurecht			25	5					5'518'000	8'700'000	8'910'000	469'968	0	0.00%	469'968
Basel	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1'455'600	2'701'000	4'750'000	168'762	0	0.00%	168'762
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	36'435'000	69'050'000	2'286'492	16'176	0.71%	2'270'316
Basel	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	5	8		1				204	8'388'500	5'763'000	8'950'000	267'100	45'788	17.14%	221'312
Basel	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	5'287'400	8'812'000	12'650'000	462'242	2'897	0.63%	459'345
Basel	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4'840'733	4'332'000	8'330'000	293'733	8'950	3.05%	284'783
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30, Bodenacherstr. 3	2'656		3	12	6		19			7'872'900	3'630'000	11'830'000	307'342	7'165	2.33%	300'177
Bern	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	6'666'400	10'480'000	421'315	20'630	4.90%	400'685
Bern	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		45	15	767	14'363'200	17'080'500	19'030'000	779'791	20'141	2.58%	759'650
Bern	Egelbergstr. 33/35	2'525	6	2	7	1	2	41	2	497	13'278'328	13'268'000	13'460'000	496'350	3'368	0.68%	492'982
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	9'509'575	13'260'000	549'688	22'619	4.11%	527'069
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42			11'326'617	16'949'000	16'560'000	565'967	7'675	1.36%	558'292
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3'730		5	10	11		36	3		12'456'000	9'642'300	17'170'000	630'153	25'678	4.07%	604'475
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	18'388'500	26'760'000	1'095'772	29'650	2.71%	1'066'122
Bülach	Berglistr. 9/11	1'470			14			12			2'620'800	2'797'963	5'420'000	221'836	105	0.05%	221'731
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051				18	3	50	15	260	11'678'700	11'667'619	15'090'000	597'134	1'873	0.31%	595'262
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'910'112	6'200'000	268'316	2'667	0.99%	265'649
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			52			14'644'000	16'337'849	31'640'000	1'103'679	3'511	0.32%	1'100'168
Dietikon	Brunauweg 2-6	3'256			12	12		26	2		12'186'781	6'041'729	12'080'000	410'683	1'095	0.27%	409'588
Dietikon	Schöneeggstrasse 149/151	1'420			8	8		3	2		7'467'900	3'366'806	7'790'000	246'746	0	0.00%	246'746
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a, Hauptstrasse 5, 5a	1'986		8	8	6	1	13	1	152	5'918'270	5'747'000	8'940'000	366'118	21'346	5.83%	344'772
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	7'178'000	14'890'000	600'254	43'724	7.28%	556'531
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	7'334'000	13'860'000	437'425	4'300	0.98%	433'125
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2'208			1	3	15	20		294	22'134'200	23'562'000	30'290'000	1'142'664	27'000	2.36%	1'115'664
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					15'636'574	5'616'000	13'590'000	350'024	1'350	0.39%	348'674
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	10'597'400	12'220'000	556'500	1'590	0.29%	554'910
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63	7		21'506'207	16'922'232	27'910'000	1'015'774	-1'175	-0.12%	1'016'949
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	7'575'365	16'350'000	497'562	2'625	0.53%	494'937
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'631'089	9'690'000	333'322	70	0.02%	333'252
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2'568		16	2	19		20			16'784'577	12'376'000	28'100'000	846'598	23'530	2.78%	823'068
Kriens	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'710'432	6'260'000	248'366	2'130	0.86%	246'236
Laufen	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'276'000	6'960'000	328'312	0	0.00%	328'312
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1'624	9	21	7	7	5	9			10'621'400	13'495'021	25'840'000	904'795	4'743	0.52%	900'053
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32			13'595'700	12'752'406	26'590'000	1'084'270	3'141	0.29%	1'081'129
Lausanne	Rte. du Pavement 79	2'129	6	24	10	11		44			43'795'600	13'961'784	41'010'000	1'240'564	27'975	2.26%	1'212'589

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

²⁾ Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate
(= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten.

Wohnbauten (fertige Bauten)		Grundstücksfläche in m²	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 m²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF/ Mietzinseinnahmen
Le Lignon	Av. du Lignon 22	418			11	15	5	34		30	7'636'500	9'557'000	15'540'000	552'252	16'666	3.02%	535'586
Le Lignon	Av. du Lignon 49	418			7	13	3	22		18	5'717'100	7'217'000	11'700'000	393'114	63	0.02%	393'052
Liebefeld	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	6'754'600	11'660'000	439'584	2'642	0.60%	436'942
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8				2		4'683'200	3'485'800	5'310'000	207'421	0	0.00%	207'421
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		40	10	14	10'241'378	7'138'000	12'480'000	438'206	9'747	2.22%	428'458
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	8	5	3		7		148	3'593'900	4'866'890	9'380'000	349'622	2'300	0.66%	347'322
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2'097		6	10	8		12			7'745'700	4'574'000	11'840'000	399'757	17'760	4.44%	381'997
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4'889			6	6	10	26	5		12'220'250	7'995'000	17'960'000	607'788	1'611	0.26%	606'178
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13		255	3'201'000	6'226'000	9'670'000	375'420	10'450	2.78%	364'970
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'818'248	10'420'000	415'211	1'114	0.27%	414'097
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	3'181'000	5'520'000	217'120	9'630	4.44%	207'490
Reinach	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13	1	45	2'896'059	4'670'000	7'240'000	259'316	709	0.27%	258'607
St. Gallen	Hochwachtstr. 1-1b, Teufenerstr. 128	2'650		9	12	6		12	1	107	4'263'900	7'067'800	6'650'000	344'898	8'964	2.60%	335'934
St. Gallen	Zilstr. 20/20a/22/26	6'310		9	27	15	6	55	3	284	14'211'000	18'422'000	24'330'000	924'758	23'635	2.56%	901'123
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3'413	4	4	16	8	8	33	1	29	7'498'000	10'850'062	15'360'000	585'853	2'062	0.35%	583'791
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2'940	5	6	27	4		24	2		6'835'300	9'829'900	20'820'000	671'520	0	0.00%	671'520
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	9'432'200	10'940'000	424'140	4'425	1.04%	419'715
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21	1	10	8'250'800	5'271'621	14'160'000	473'506	3'010	0.64%	470'496
Wil	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		34			4'821'002	5'744'600	7'000'000	361'266	3'252	0.90%	358'014
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	8'857'082	13'390'000	531'483	3'680	0.69%	527'803
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	4'237'503	7'650'000	249'510	120	0.05%	249'390
Winterthur	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5'674	16	9	33	6		20			37'449'300	14'487'113	38'880'000	1'206'925	18'184	1.51%	1'188'741
Yverdon-les-Bains	Rue des Chainettes 21/23	2'096		5	20	5		20			5'942'100	8'757'627	11'510'000	488'057	4'129	0.85%	483'928
Zürich	Bristenstr. 27	1'423		1	15	2		14			7'320'500	5'601'672	16'650'000	452'204	1'301	0.29%	450'903
Zürich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	4'434'927	11'520'000	314'903	2'221	0.71%	312'682
Zürich	Ruhestr. 3	159		5							3'552'500	1'259'659	3'530'000	97'402	0	0.00%	97'402
Zürich	Ruhestr. 5/7	326		10							2'874'500	2'975'000	7'830'000	211'073	0	0.00%	211'073
Zürich	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	11'837'659	13'840'000	404'632	1'400	0.35%	403'232
Zürich	Weinbergstr. 72	521		6		1	1	1		81	13'789'000	5'784'829	14'600'000	362'668	26'275	7.24%	336'393
Total	Wohnbauten	169'529	151	419	749	473	96	1'570	113	6'153	669'934'275	607'500'295	1'043'920'000	37'103'084	622'451	1.68%	36'480'633
	davon im Baurecht		0	0	25	5	0	0	0		5'518'000	8'700'000	8'910'000	469'968	0	0.00%	469'968

Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)

Basel	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4'119'200	6'107'000	3'850'000	188'429	86'400	45.85%	102'029
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'534	12'459'500	9'970'000	18'560'000	782'641	115'589	14.77%	667'052
Plan-les-Ouates	Rte de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	6'235'000	4'700'000	287'988	0	0.00%	287'988
Renens	Av. de la Poste 1-11	2'836	11			9		99	7	2'613	13'572'900	32'634'156	15'720'000	999'476	57'278	5.73%	942'199
Thun	Marktgasse 18	464			1				2	1'421	6'210'000	9'890'800	9'320'000	442'354	-1'628	-0.37%	443'982
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	7'238'625	4'990'000	257'996	20'536	7.96%	237'460
Zürich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		585	9'217'200	6'849'757	15'320'000	439'044	7'500	1.71%	431'544
Zürich	Langgrütstr. 112/Letzigraben 176	5'888						68	1	4'499	25'389'413	17'530'732	24'430'000	810'427	6'170	0.76%	804'257
Zürich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2'120	5'018'090	9'229'757	15'940'000	664'942	0	0.00%	664'942

²⁾ Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate
(= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten.

		Grundstücksfläche in m²	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 m²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF	Soll-Mietertrag in CHF	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF/ Mietzinseinnahmen
Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)																	
Zürich	Stauffacherstr. 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	24'902'903	56'010'000	1'578'835	12'753	0.81%	1'566'083
Zürich	Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74	10'528						71		12'468	76'743'600	82'614'900	80'059'800	1'848'531	251'383	13.60%	1'597'148
Zürich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6'517		8	6	11	2	124	1	6'215	45'159'692	44'999'357	58'460'000	2'389'895	182'262	7.63%	2'207'633
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		30'851	14	8	12	25	6	424	12	37'860	258'636'395	258'202'987	307'359'800	10'690'558	738'242	6.91%	9'952'316

Gemischte Bauten (fertige Bauten)

Bern	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2'492	4	1	4	5		106	1	1'507	12'871'400	14'172'600	12'790'000	446'587	2'400	0.54%	444'187
Bern	Rehagstr. 2	781		6	3	3		17		310	4'640'000	4'873'000	7'330'000	303'118	0	0.00%	303'118
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4'496	10	16	19	9		46	5	1'032	12'651'400	17'931'000	25'770'000	1'042'051	19'470	1.87%	1'022'581
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	8'749'000	15'200'000	554'650	9'270	1.67%	545'380
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1			160	11'422'600	6'568'000	11'700'000	379'524	0	0.00%	379'524
Liebefeld	Schwarzenburgstr. 142-146 Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	35	6	1'403	6'036'100	23'520'600	7'750'000	469'346	8'925	1.90%	460'421
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3'419			3	3	5	95		1'204	12'492'000	13'323'300	10'090'000	408'815	219'197	53.62%	189'618
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4'946		2	12	10		52	3	2'917	21'157'100	22'268'000	29'830'000	1'292'765	2'432	0.19%	1'290'333
Zug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6'396'700	4'153'513	8'410'000	343'036	0	0.00%	343'036
Zürich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	4'602'137	6'940'000	234'252	10'629	4.54%	223'623
Zürich	Birmensdorferstr. 200/202, Aemtlerstr. 17, Kalkbreitestr. 115/115a	3'638	20	10	10	10	3	190	1	8'028	133'981'900	79'644'000	131'810'000	2'529'960	48'151	1.90%	2'481'809
Total gemischte Bauten		24'591	36	45	78	51	14	573	19	17'810	234'335'800	199'805'150	267'620'000	8'004'103	320'473	4.00%	7'683'630

Bauland, angefangene Bauten

Zürich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204, Edenstr. 4	732									12'711'200	2'736'968	18'900'000				
Total Bauland, angefangene Bauten		732	0	0	0	0	0	0	0	0	12'711'200	2'736'968	18'900'000	0	0	0	0

Total Grundstücksverzeichnis

Fertige Bauten	Wohnbauten	169'529	151	419	749	473	96	1'570	113	6'153	669'934'275	607'500'295	1'043'920'000	37'103'084	622'451	1.68%	36'480'633
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	30'851	14	8	12	25	6	424	12	37'860	258'636'395	258'202'987	307'359'800	10'690'558	738'242	6.91%	9'952'316
	Gemischte Bauten	24'591	36	45	78	51	14	573	19	17'810	234'335'800	199'805'150	267'620'000	8'004'103	320'473	4.00%	7'683'630
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		732	0	0	0	0	0	0	0	0	12'711'200	2'736'968	18'900'000	0	0	0.00%	0
Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		225'703	201	472	839	549	116	2'567	144	61'823	1'175'617'670	1'068'245'400	1'637'799'800	55'797'745	1'681'166	3.01%	54'116'579

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:

Zürich, Birmensdorferstr. 200/202, Aemtlerstr. 17, Kalkbreitestr. 115/115a
Zürich, Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74
Bassersdorf, Bodenacherstr. 3 (Arrondierung, Teilzukauf)
Zürich, Edenstr. 4 (Arrondierung zum Bauprojekt Ruhestr. 1, Manessestr. 204)

per 01.12.2025
per 15.12.2025
per 13.01.2026
per 27.01.2026

Verkäufe:

Wohlen, Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a

per 01.06.2026

²⁾ Gemäss Fachinformation der Asset Management Association Switzerland vom 13.09.2016: Mietzinsausfallrate
(= Leerstandsverluste und Inkassoverluste) in % der Soll-Nettomieten.

Gesetzliche Prüfung

06

Der Bericht der Schätzungsexperten per 30.06.2026 enthält den Kommentar zu den Bewertungsergebnissen. Der Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfungsgesellschaft umfasst die Kommentare zur Abschlussprüfung.

Bericht der Schätzungsexperten

Die Grundstücke des Immobilienanlagefonds Swissinvest Real Estate Fund werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Vincent Clapasson jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2026.

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 2026).

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 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 2026**

Per 30. Juni 2026 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Fund mit 94 Liegenschaften auf CHF 1'637'799'800 geschätzt, was einer Wertveränderung von 17.8% entspricht (+CHF 247'008'800 gegenüber dem Jahr 2025). Zwei Objekte wurden erworben und bei einem Objekt wurde ein Teilzukauf durchgeführt. Es wurde ein Objekt verkauft. Ein Objekt ist aktuell im Bau.

Bestandesliegenschaften (Fortführungswerte)

Von den 90 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 13 Liegenschaften abgewertet sowie 76 Liegenschaften aufgewertet. Bei einer Liegenschaft gab es keine Wertveränderung. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.9% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+CHF 39'109'000 gegenüber 2025). Die Soll-Erträge sind gegenüber dem Jahr 2025 unverändert (+/-0%). Die Ist-Erträge sind um +1.4% angestiegen, die Marktmieten um +0.9%.

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 (+1.8%) aufgrund der Teuerung und der Alterung der Liegenschaften.

Neuzugänge

Neu wurden im Berichtsjahr 2025/2026 folgende Liegenschaften erworben:

- Zürich, Aemtler-, Kalkbreite- und Birmensdorferstrasse mit einem aktuellen Wert von CHF 131'810'000
- Zürich, Thurgauer- und Schärenmoosstrasse, mit einem aktuellen Wert von CHF 80'059'800

Verkäufe

Im Berichtsjahr 2025/2026 wurde die Liegenschaft Wohlen, Bahnhofstrasse mit einem Wert von CHF 20'590'000 verkauft.

Zürich, den 30. Juni 2026

Die Schätzungsexperten

Stefan Meier

Vincent Clapasson

Kurzbericht der kollektiv-anlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund - bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2026, 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, 30-43) - 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 für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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
Prüfgesellschaft 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

Christian Weber
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Chris Krämer
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. September 2026

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305
8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch