

Swissinvest Real Estate Fund

Jahresbericht 2025/26

01

→ Management Summary



Swissinvest – Auf einen Blick

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

Zusammenfassung und Ausblick

Kennzahlen

- Marktwert steigt um 17.8% auf CHF 1.64 Mia.
- Mietzinseinnahmen steigen um +11.2 % auf CHF 54.9 Mio.
- Leerstand auf 3.0 % reduziert
- Ausschüttung auf CHF 4.65 erhöht
- Gute Performance von 5.2 %

Fonds-/Portfolioaktivitäten

- Zwei vollständig gezeichnete Kapitalerhöhungen mit CHF 236.6 Mio. Neugeldern
- Zwei substanzielle Akquisitionen mit Entwicklungspotenzial im Umfang von CHF 210 Mio. in der Stadt Zürich getätigt

Nachhaltigkeit

- CO₂-Absenkpfad bleibt auf Kurs zu Netto-Null bis 2050
- Erfolgreiche zweite GRESB-Teilnahme, Ergebnispublikation erfolgt im Oktober

Ausblick 2026/27

- Integration der Osterwalder Immobilien Zürich AG per 1. Juli 2026 (CHF 154 Mio.)
- Soll-Mietertrag erhöht sich im laufenden Geschäftsjahr auf rund CHF 63 Mio.

02

→ Jahresbericht
2025/26

Jahresbericht 2025/26

Kennzahlen

seit 2006

börsenkotiert an der SIX

94
Objekte

Portfolio

54.9
Mio. CHF

(+11.2%)

Mietertrag

5.17%

Anlagerendite

5.24%

Performance

1.64
Mia. CHF

(+17.8%)

Marktwert

3.01%

Leerstand

4.65
CHF

(+10 Rappen)

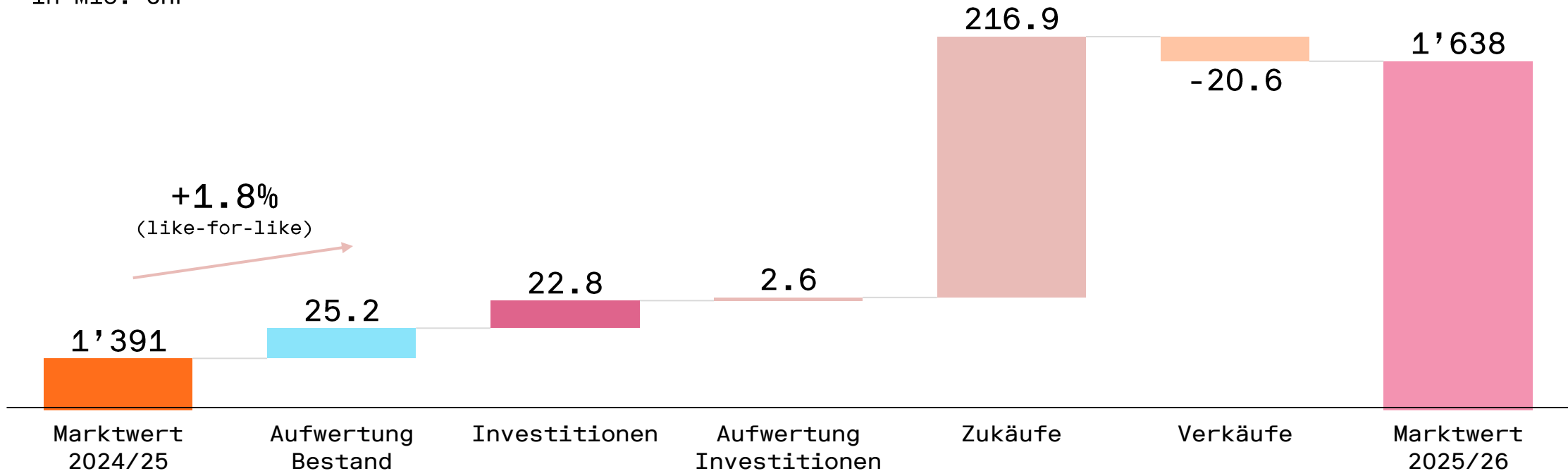
Ausschüttung pro Anteil

Jahresbericht 2025/26

Marktwertentwicklung

- Portfoliomarktwert erhöht sich um +17.8 % auf CHF 1.64 Mia., hauptsächlich bedingt durch Zukäufe
- Verkauf einer Liegenschaft aufgrund Sanierungsrisiken mit CHF 1.9 Mio. Kapitalgewinn
- Der Diskontsatz reduziert sich leicht um -5 Basispunkte auf 2.62 %
- Die Nettoaufwertung auf dem Bestandesportfolio beträgt +1.8 %

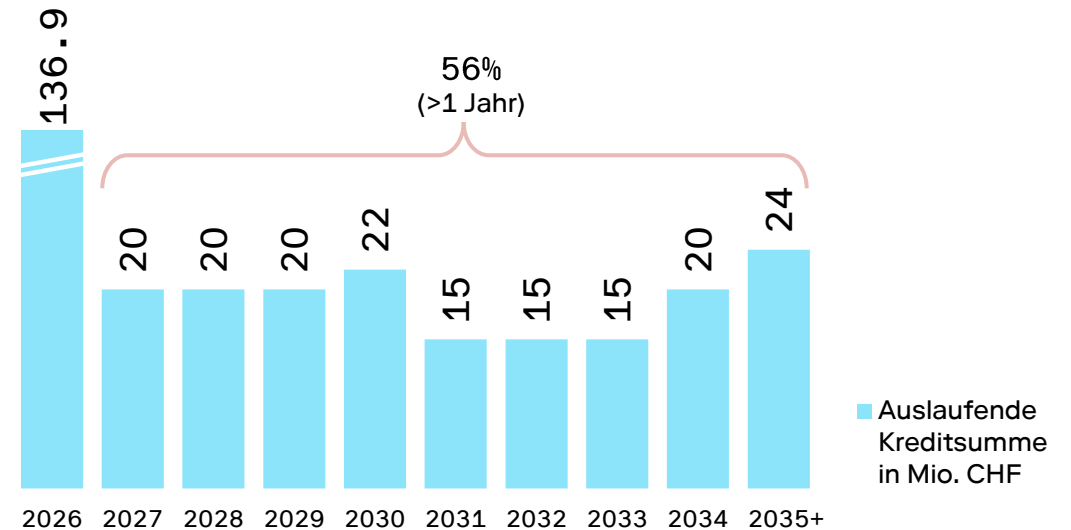
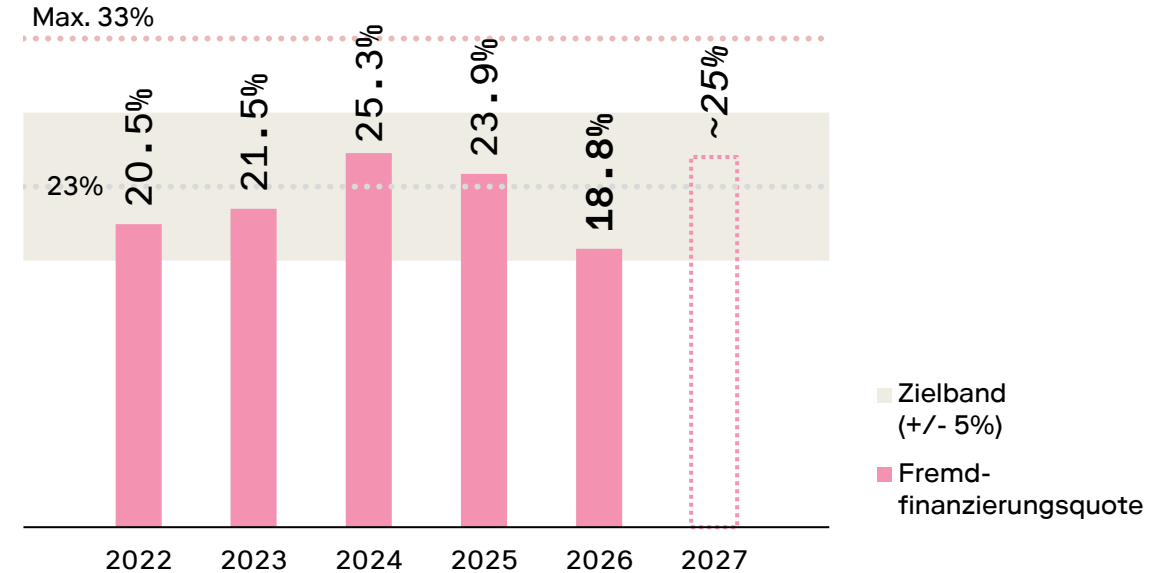
in Mio. CHF



Jahresbericht 2025/26

Finanzierungstätigkeit

- Zwei erfolgreiche Kapitalerhöhungen über insgesamt CHF 237 Mio.
- Reduktion der Fremdfinanzierung auf CHF 308 Mio. bzw. 18.8 % (Vorjahr: 332 Mio. bzw. 23.9 %)
- Durch den Zukauf der Osterwalder Immobilien Zürich AG per 1. Juli 2026 erhöhte sich die Fremdfinanzierungsquote seit Jahresabschluss wieder auf aktuell ca. 25 %
- ø Zinssatz: 0.99 % (Vorjahr: 1.06 %), gewichtete Restlaufzeit von 2.8 Jahren

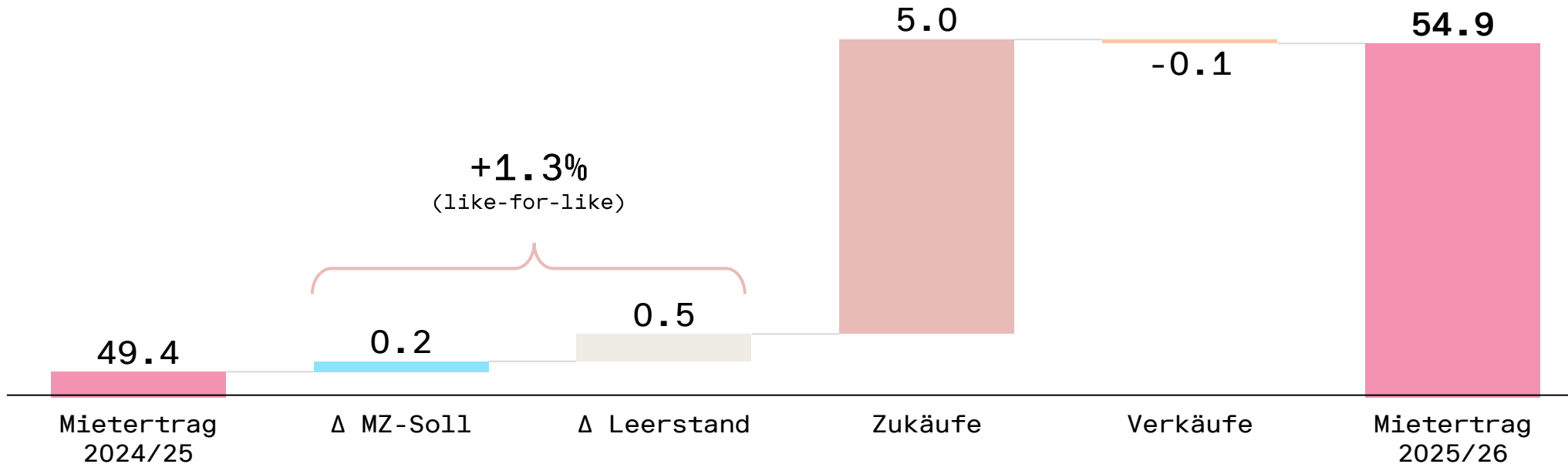


Jahresbericht 2025/26

Mietertragsentwicklung

- Mietertrag mit 54.9 Mio. rund +11.2% über Vorjahr (CHF 49.4 Mio.), wobei rund +10 % auf getätigte Akquisitionen zurückzuführen sind
- Auf dem Bestandesportfolio hat der Mietertrag +1.3 % (like-for-like) zugenommen
- Die Fondsleitung rechnet mit einem Soll-Mietertrag von CHF 63 Mio. für das laufende Geschäftsjahr

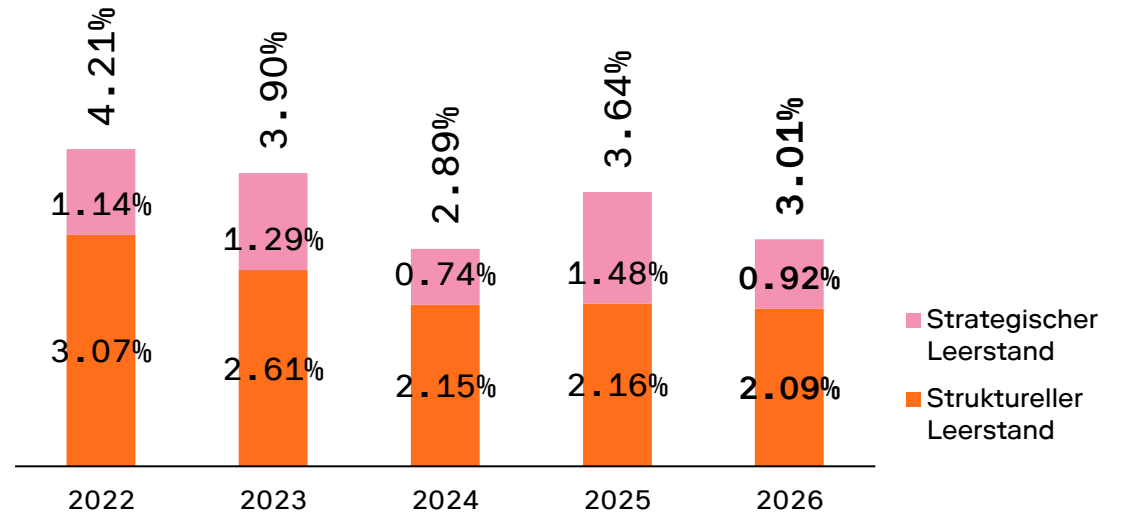
in Mio. CHF



Jahresbericht 2025/26

Entwicklung Leerstand

- Reduktion der Mietzinsausfallsrate auf 3.01 % durch die erfolgreiche Vermietung leerstehender Flächen, insbesondere von abgeschlossenen Projekten
- Der Leerstand per Stichtag 30. Juni 2026 beträgt 3.2 %
- Ziel 2026/27: Mietzinsausfallsrate <3.5%

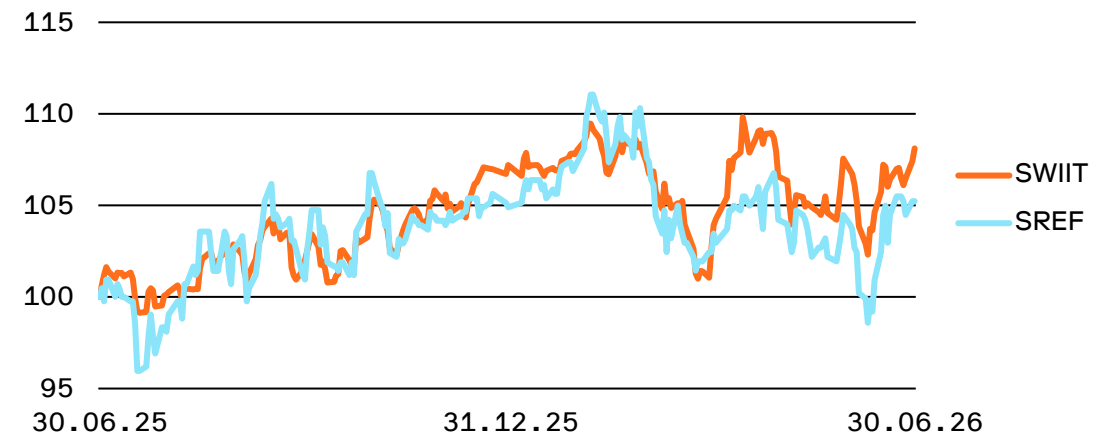
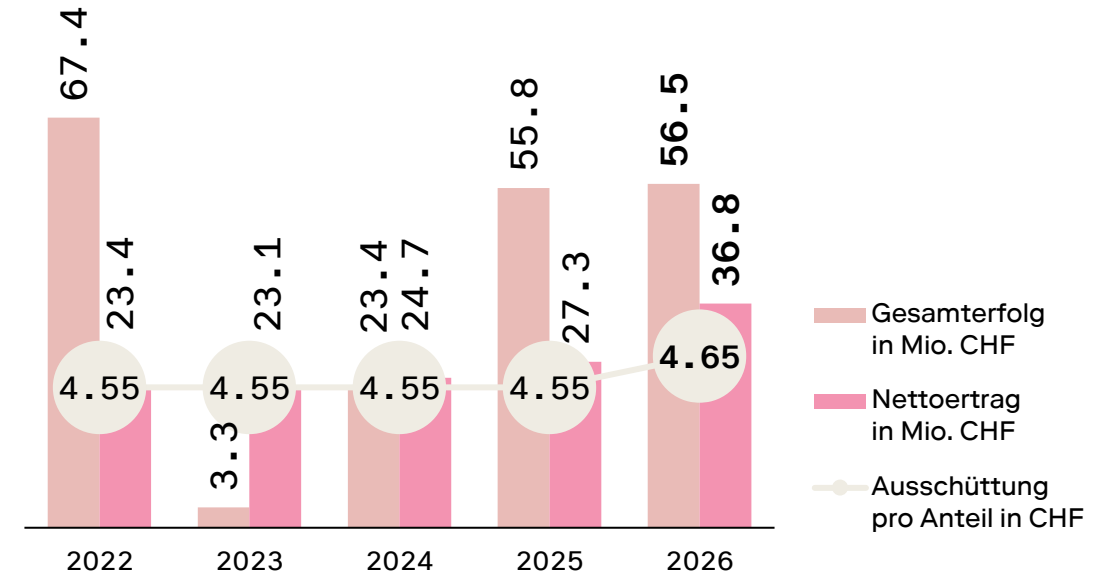


Jahresbericht 2025/26

Ergebnis, Ausschüttung und Performance

- Der bereinigte Gesamterfolg* steigt um +1.3 % auf CHF 56.5 Mio. und der bereinigte Nettoertrag* beläuft sich auf CHF 36.8 Mio.
- Die Zunahme der Mietzinseinnahmen und das gute Ergebnis erlauben eine Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 4.65 pro Anteil bei einer konservativen Ausschüttungsquote von 89 %
- Die Ausschüttungsrendite beträgt 2.2 %
- Solide Performance von 5.2 % im Geschäftsjahr (SWIIT: 8.1 %) und attraktives Agio von 23.25%

* Bereinigt um Rückstellungen für zukünftige Reparaturen



03

→ Portfolio

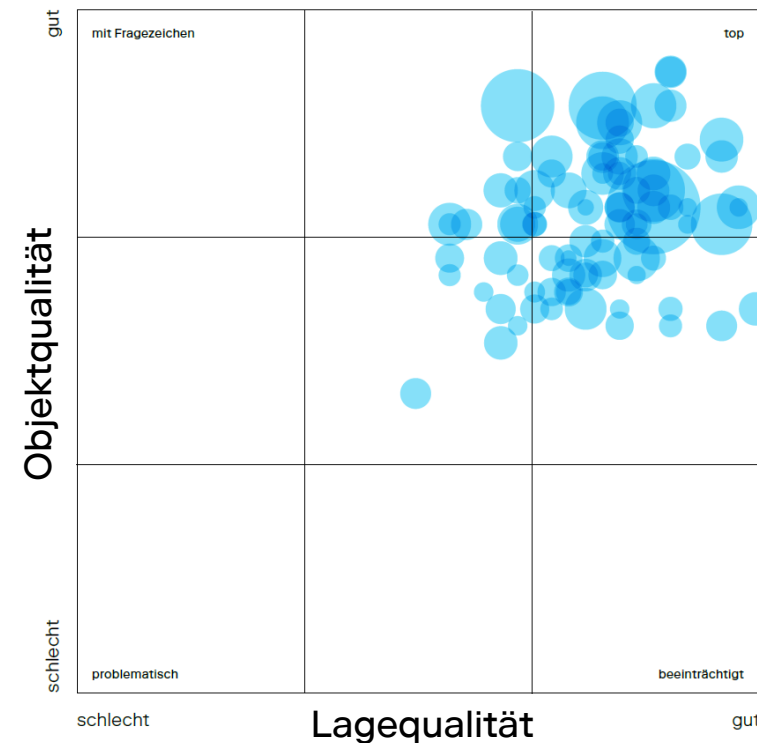
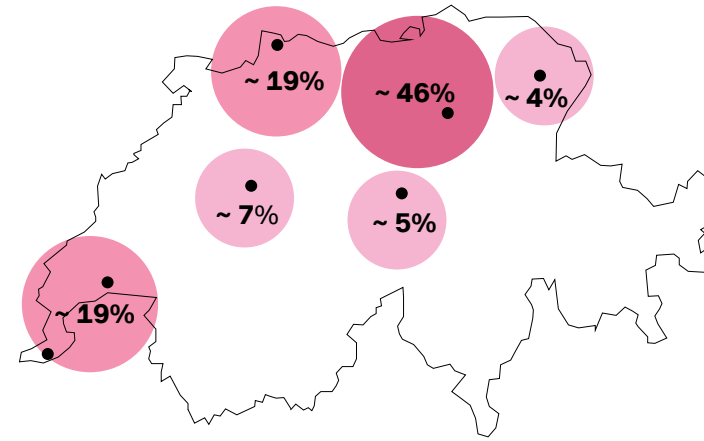
Geografische Allokation und Portfolioqualität

Geografische Allokation

- 86 % der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationen
- Knapp die Hälfte der Objekte liegen im Wirtschaftsraum Zürich

Portfolioqualität

- Gesamtqualität des Portfolios konnte auf eine Gesamtnote 3.8 von 5.0 Punkten verbessert werden (+0.1 ggü. Vorjahr)
- Anteil der Top-Liegenschaften um 4 % auf rund 30 % gestiegen



Quelle: Wüest Partner AG

Ertragsstruktur und -entwicklung

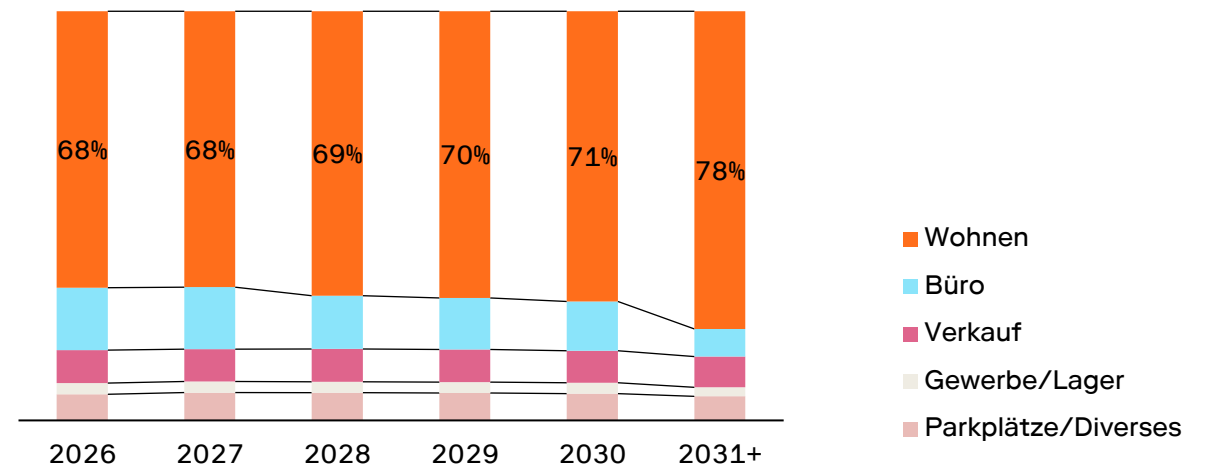
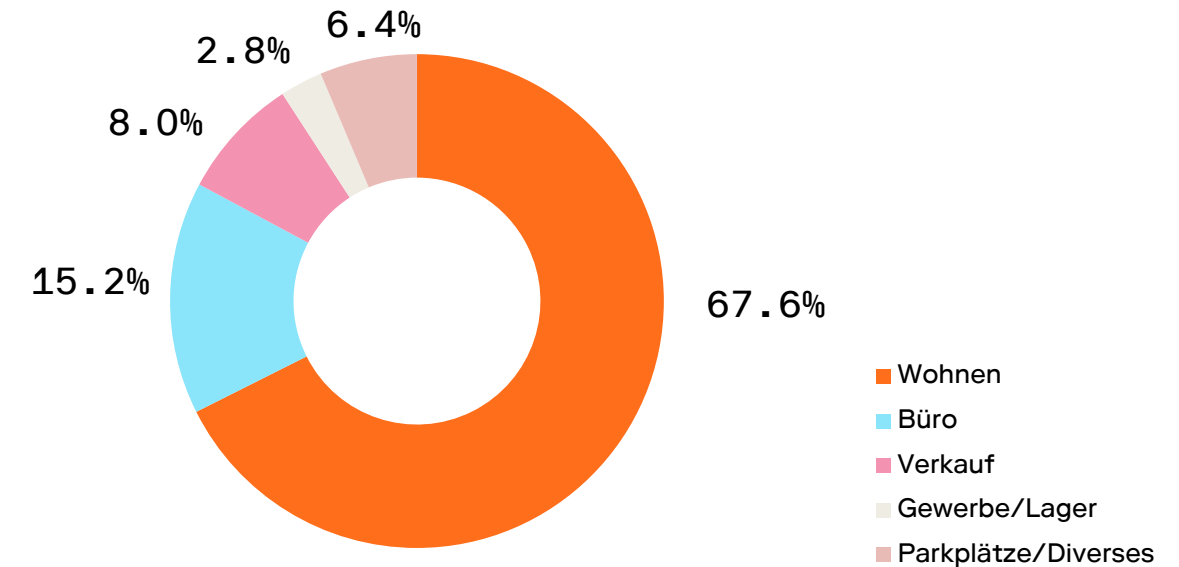
Ertragsstruktur

- Rund 68 % bzw. 71 %* der Erträge stammen aus der Wohnnutzung

Ertragsentwicklung

- Mittelfristig steigt der Anteil der Wohnnutzung aufgrund der Umsetzung von Bauprojekten an
- Mit der Realisierung von Entwicklungspotenzialen steigt der Wohnanteil langfristig auf rund 78 % (u.a. «Leonardo»)

* 3.5 % der Erträge aus «Parkplätze/Diverses» stammen von Parkplätzen, die für Wohnzwecke genutzt werden



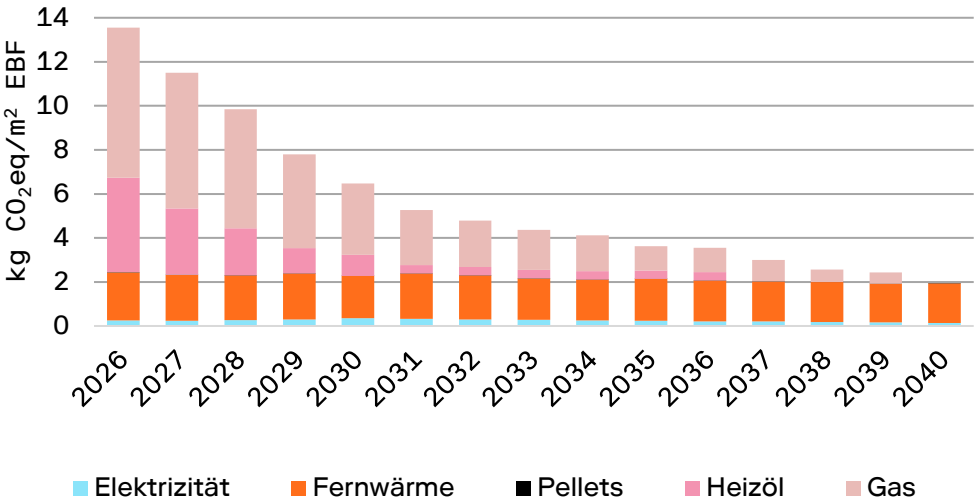
Nachhaltigkeit und Soziales

Nachhaltigkeit

- Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Erfolgreiche GRESB-Teilnahme, Ergebnisse werden im Oktober publiziert

Soziales

- Erstmalige Teilnahme an «SOSDA Social Sustainability Data»-Benchmarking
- Gemäss externer Mieterbefragung sind 72 % der Mieter:innen mit ihrem Mietverhältnis sehr zufrieden



	31.12.2024
Abdeckungsgrad	100%
Energieträgermix	
Öl	20.2%
Gas	43.3%
Fernwärme	15.1%
Wärmepumpe	9.0%
Pellets	2.7%
Allgemeinstrom	9.7%
Energieverbrauch	25'017 MWh/a
Energieintensität	110.2 kWh/m ² EBF
Treibhausgasemissionen	3'623 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen	16.0 kg CO ₂ eq/m ² EBF

Akquisitionen – Osterwalder Immobilien Zürich AG

Hochwertiges Portfolio stärkt die Präsenz im Wirtschaftsraum Zürich

Marktwert	CHF 153.7 Mio.
Soll-Miete p.a.	CHF 4.85 Mio.
Leerstandsquote	1.7%
Bruttoanfangsrendite (auf MW)	3.16%
Nettoanfangsrendite (auf MW)	2.81%
Gesamtqualität (WP-Rating)	4.1

Marktwertanteile der einzelnen Liegenschaften

Zürich, Neunbrunnenstrasse	60.4%
Kilchberg, Seestrasse	13.9%
Stäfa, Seestrasse	5.3%
Zürich, Lettenholzstrasse	4.8%
Zürich, Ueberlandstrasse	4.8%
Volketswil (Veräusserung)	6.0%
Oberhasli (Veräusserung)	4.8%

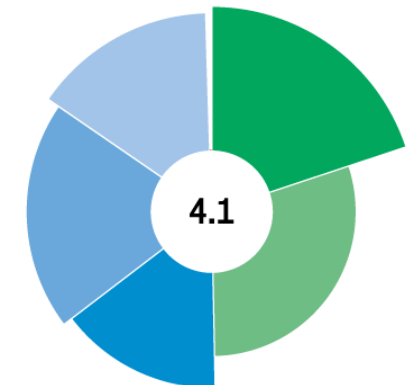
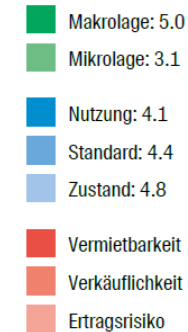
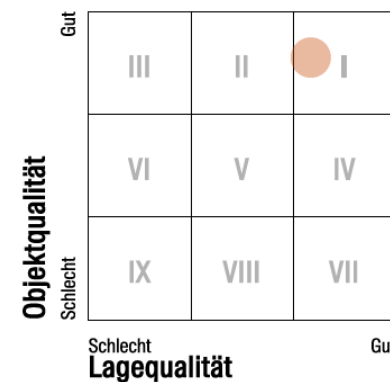




Neunbrunnenstrasse 38/40, Zürich

Modernes Hochhaus in Zürich Nord

- Wohn- und Geschäftsliegenschaft, 51 Wohneinheiten, rund 2'000 m² Bürofläche
- Baujahr 2013, Minergie-zertifiziert
- Soll-Miete CHF 2.65 Mio. p.a., 2.9 % Leerstand, 2.1 % Mietzinspotenzial
- **Umnutzungspotenzial:** Flächen im 1.–3. OG können gemäss geltender BZO von Büro zu Wohnen umgenutzt werden



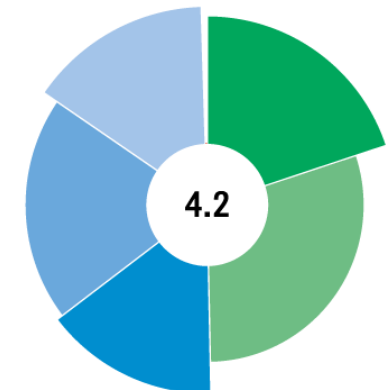
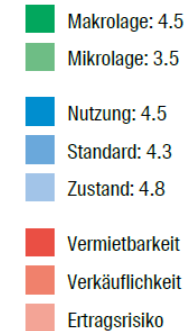
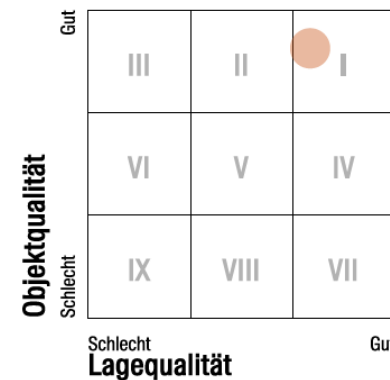
Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note



Seestrasse 160/162, Kilchberg ZH

Hochwertiges Wohnensemble mit Seesicht

- Wohnliegenschaft mit 11 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche
- 2018 Altbau kernsaniert und Parzelle mit zusätzlichem Neubau nachverdichtet (2018)
- Soll-Miete CHF 621'513 p.a., vollvermietet, 2.2 % Mietzinspotenzial



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note



©JLL

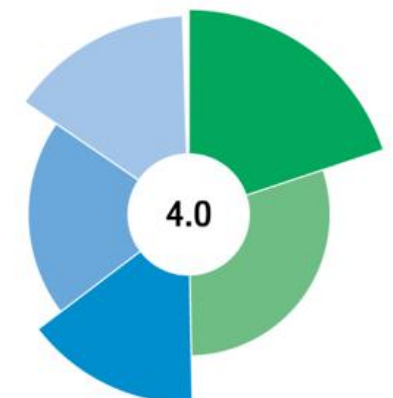
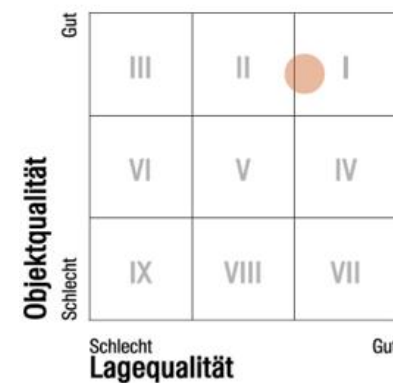


©JLL

Überlandstrasse 401, Zürich

Gewerbeliegenschaft mit Entwicklungspotenzial

- Bäckerei und Shop mit Tankstelle, Baujahr 2020
- Soll-Miete CHF 262'765 p.a., vollvermietet
- WAULT 10.2 Jahre
- **Entwicklungspotenzial:** Wohnzone W4, Ersatzneubau mit mind. 1'500 m² HNF möglich
- BZO-Revision: mögliche Aufzonung zur Wohnzone W5c



Hinweis: 1 = schlechteste Note, 5 = beste Note



Bau- und Entwicklungsprojekte

Zürich, Utoplatz (im Bau)

Fertigstellung/Bezug	Q3 2027
Anlagekosten	ca. CHF 26 Mio.
Mietertrag	ca. CHF 0.9 Mio. p.a.
Anzahl Wohnungen	30
Bruttoanfangsrendite	ca. 3.5 %

Muttenz, Rennbahnklinik (in Planung)

Baustart	Q3 2028
Anlagekosten	ca. 43 Mio.
Mietertrag	ca. CHF 1.6 Mio. p.a.
Wohnungen	72
Bruttoanfangsrendite	ca. 3.7 %

Kontakt



Dominik Schmid
Fondsleiter

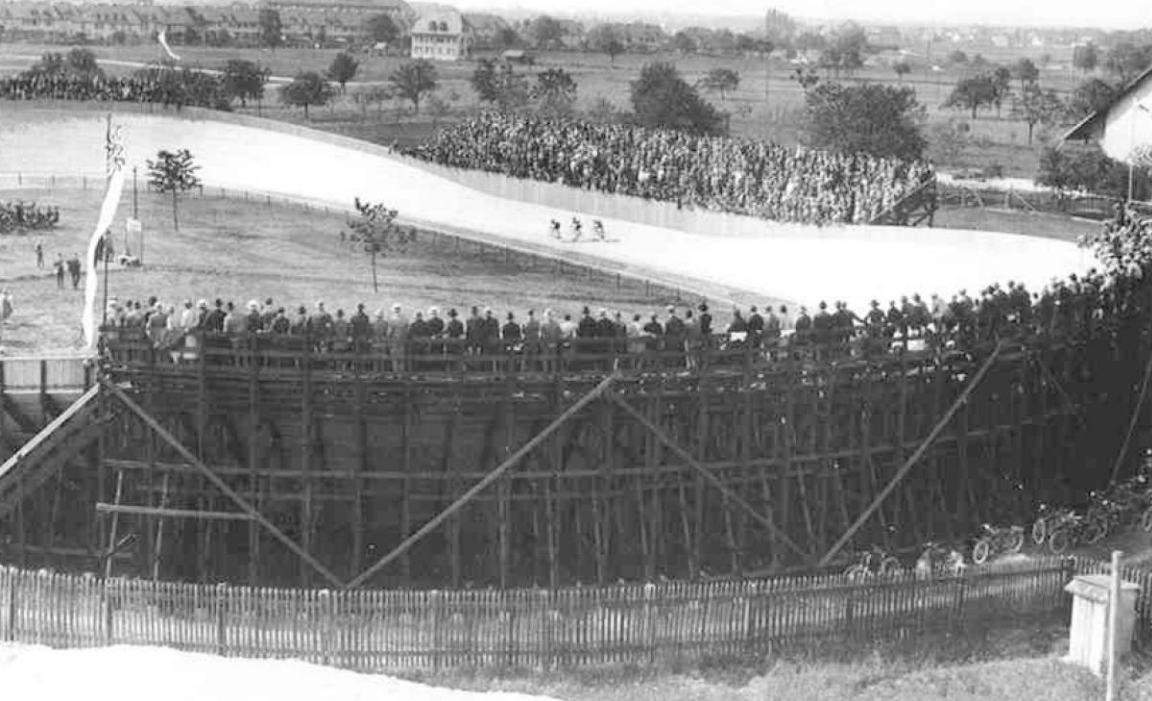
+41 44 518 02 23
dominik.schmid@pensimo.ch



Silvio Betschart
Portfoliomanager

+41 44 518 02 57
silvio.betschart@pensimo.ch

→ Anhang:
Rennbahn MuttENZ



Geschichte der Rennbahn

- **1927** – Eröffnung der 250 Meter langen hölzernen Radrennbahn
- **1934/36** – Konkurs und Bahnabbruch
- **1956** – Möbelhaus Hubacher eröffnet nach amerikanischem Vorbild
- **1980** – Kopfbau der Basler Baugesellschaft, Architekt Walter Wurster, Schüler von Le Corbusier
- **1981** – Erste Schweizer Institution für Orthopädie und Sportmedizin, ab 1996 «Swiss Olympic Medical Center»
- **1984** – Anbau an der Birsfelderstrasse, Erweiterung nach Norden
- **2014** – Die Klinik zieht aus dem Gebäude



Zwischennutzung: Wohnen für Studierende

2015 — Wohnen statt Leerstand

Umbau durch sabarchitekten (heute Salathé Architekten), betrieben vom Verein WoVe

Minimale Mittel

12 studentische Wohnungen mit 60 Zimmern, rund CHF 2.5 Mio. – entfernt wurde alles ausser den Kernen und Bädern

«As found»

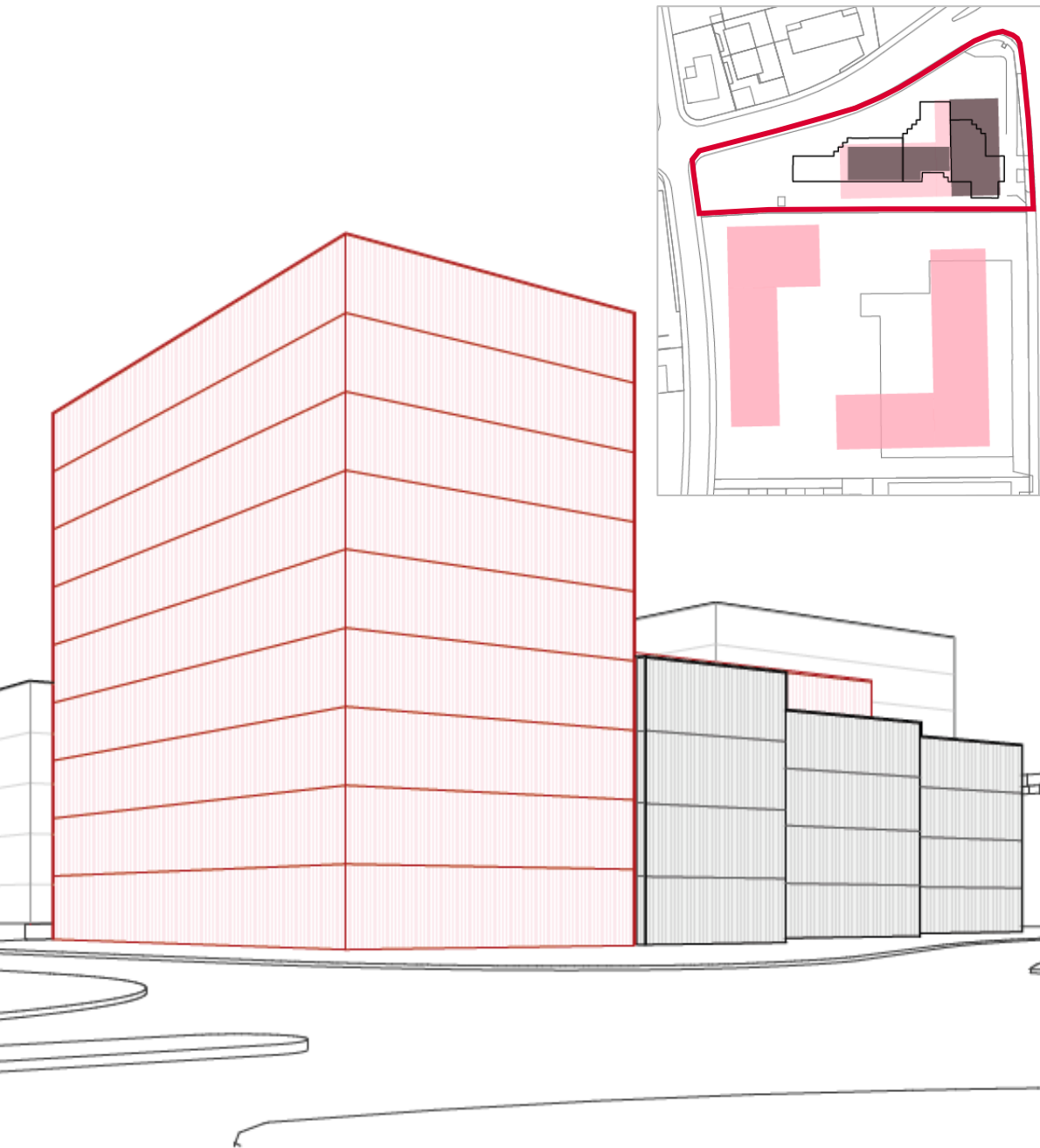
Sichtbar verschraubte Gipsständerwände, offene Installationen, belassene Böden und Decken

Goldener Hase 2015

Hochparterre kürt den Umbau zum besten Bau des Jahres – bis heute eine viel zitierte Referenz im Umgang mit Bestand

Und heute

Dasselbe Büro schreibt die Geschichte weiter



Quartierplan und Wettbewerb

Quartierplan «Rennbahn», 2019 rechtskräftig
Mehrheitlich Wohnen, Baubereiche mit drei bis neun Geschossen, Kopfbau als höchstes Volumen

Vorgesehen war ein Ersatzneubau

Funktionierende Elemente des Bestands und daraus erzielbare Kostenersparnisse gaben Anlass, den Erhalt zu prüfen

Studienauftrag 2025/26

Fünf eingeladene Planungsteams, mit der Frage:
Weiterbauen statt abreißen?

Anforderungen

Städtebauliche Einbindung, qualitätsvolle Wohnungen, pragmatischer Umgang mit Bestand

Bewertung

Gesellschaft, Wirtschaft, Umwelt – inklusive grauer Energie und Ressourcenschonung

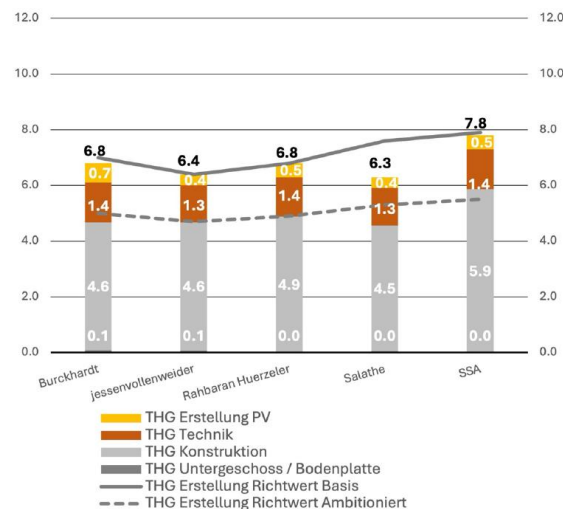


Siegerprojekt Salathé Architekten

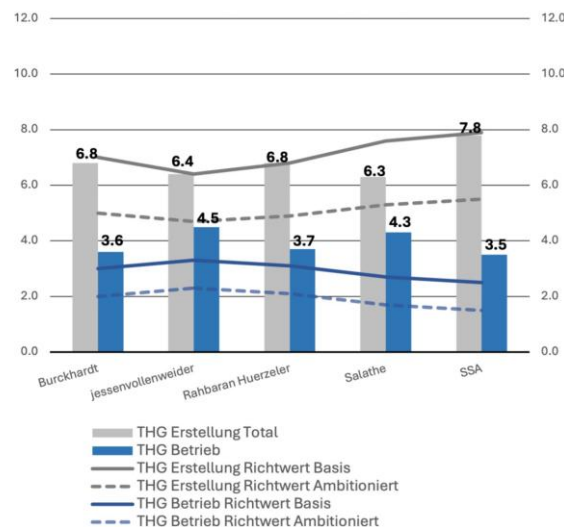
Einstimmige Empfehlung der Jury
Salathé Architekten Basel mit Schnetzer
Puskas

- **Hohe Wohnqualität** durch gut organisierte Wohnungen und attraktive Aussenräume
- **Wirtschaftlich konkurrenzfähig** mit 72 Wohnungen und rund 4'630 m² HNF
- **Beste Ökobilanz** aller eingereichten Projekte dank gezieltem Bestandserhalt und Re-Use (THG Erstellung: 6.3 kg/m²a)
- **Minimierung Risiken durch hybrides Konzept:** Erhalt und Neubau jeweils nur dort wo sinnvoll

SIA 390/1 THG Erstellung in (kg/m²a)



SIA 390/1 THG Erstellung und Betrieb in (kg/m²a)





Rennbahnklinik 3.0

Ensemble aus Bestand und Neubau

Bestandserhalt erweitert Produktvielfalt bei den Wohnungen durch Heterogenität

SNBS-Hochbau

Zertifizierung wird angestrebt

Zeitnahe Umsetzung

Baustart 2028 und Bezug 2030

Der Name bleibt

Hundert Jahre nach der Radrennbahn bleibt der Name «Rennbahn» und ziert auch künftig die Fassade des Gebäudes

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 Art. 652a oder Art. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder 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 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 Hypothekarzinssätze, die Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken.

Copyright © 2026 Pensimo Fondsleitung AG. Alle Rechte vorbehalten.