

Anlagefonds

Swissinvest Real Estate Fund

Eckdaten

Anlagepolitik, Fondsportrait

Der Fonds investiert hauptsächlich in mittelständische Wohnbauten in Schweizer Städten und Agglomerationen sowie zu einem kleineren Teil in Geschäftsliegenschaften. Die Fondsleitung verfolgt dabei die Entwicklungsstrategie eines regional breit diversifizierten Portfolios mit Investitionsschwerpunkten in den Ballungsräumen Zürich, Basel und Arc Lémanique. Ziel des Fonds ist die Erwirtschaftung von langfristig marktgerechten Mieterträgen. Das Portfolio der Liegenschaften wird mittels DCF-Methode bewertet.

Fondsdomizil	Schweiz
Gründung	1. Juli 2006 (Vereinigung der beiden Immobilienfonds Immovit und Swissinvest)
Rechtsform	Immobilienanlagefonds auf der Grundlage des KAG
Fondsleitung	Pensimo Fondsleitung AG, Zürich
Depotbank	UBS Switzerland AG, Zürich
Verwaltungsrat	Dr. Andri Mengiardi, Präsident;
Pensimo	Othmar Stöckli, Vizepräsident;
Fondsleitung AG	David Naef, Dr. Roman von Ah
Geschäftsleitung	Dominik Schmid, Vorsitzender;
Pensimo	Felix Holzer, Mitglied
Fondsleitung AG	
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich (Stefan Meier, Vincent Clapasson)
Aufsicht	FINMA
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Abschluss	Rechnungsjahr 30. Juni
Ausschüttung	31. Oktober 2025 (Ex-Datum 29. Oktober 2025)
Rechnungswährung	CHF
EU-Zinsbesteuerung	nicht betroffen
Management Fee in % p. a	bis 0.70% des Gesamtfondsvermögens (Geschäftsjahr 2024/25: 0.40%)

Kennzahlen 30.06.2025

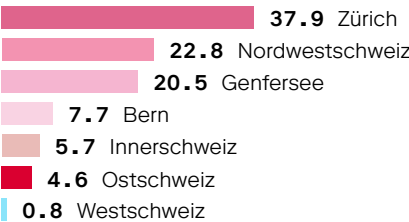
Anteile im Umlauf	5'638'327
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	164.46 CHF
Börsenkurs 30.06.2025	210.50 CHF
– 52-Wochen-Hoch	219.50 CHF
2 – 52-Wochen-Tief	188.00 CHF
Gesamtfondsvermögen (Mia.)	1.399 CHF
Marktwert der Liegenschaften (Mia.)	1.391 CHF
Nettofondsvermögen (Mio.)	927.28 CHF

Mietzinseinnahmen (Mio.)	49.40 CHF
Nettoertrag (Mio.)	25.66 CHF
Ausschüttung pro Anteil	4.55 CHF
Anlagerendite	6.38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.45 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.34 %
Performance Geschäftsjahr	13.38 %
Ausschüttungsrendite	2.16 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.10 %
Fremdfinanzierungsquote	23.86 %
Mietzinsausfallrate	3.64 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.25 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) GAV	0.60 %
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) MV	0.69 %
Agio	27.99 %

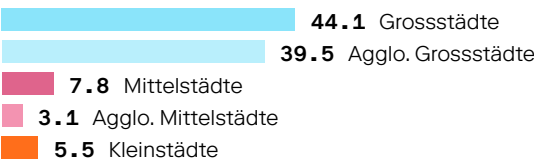
Nutzungsart (in % des Ertrags)



Geographische Verteilung (in % des Marktwerts)



Gemeindetyp (in % des Marktwerts)



Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	91
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	254'369 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	97 %
Energieintensität ³⁾	105.5 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	16 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	24 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	73 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	11 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	40 %

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	5
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	5
Installierte Eigenleistung	157 kWp
Solarthermische Anlagen, Anzahl	4

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁶⁾	67 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	57 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	100 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁷⁾	59 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungs-/Geschäftsmieter:innen	2025

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁸⁾	11 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	76 %

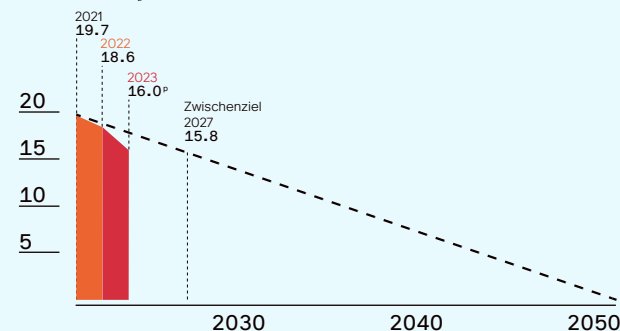
Begrünung und Biodiversität (Anteil Liegenschaften)

Grünfläche ⁹⁾	78 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	74 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	18 %

Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.1 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. 4) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie

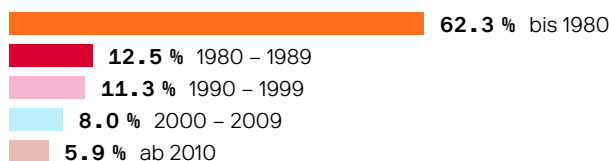
Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad ---

Scopes 1+2, in kg CO₂eq / m²EBF; p = provisorisch gemäss REIDA

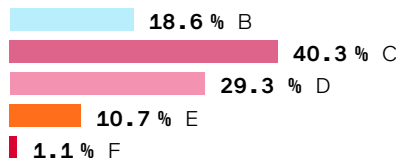


In den Jahren 2021, 2022 und 2023 wurden Förderbeiträge in der Höhe von CHF 169'710, CHF 235'454 und CHF 50'838 für energetische Sanierungen angenommen.

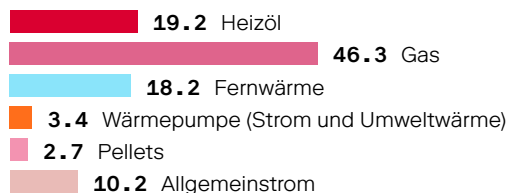
Liegenschaftenbestand nach Baujahr (Anteil Energiebezugsfläche)



GEAK Gesamtenergie (Anteil Energiebezugsfläche)



Wärme- und Energieträger (Anteil Gesamtenergieverbrauch)



meteorologischen Daten; 6) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 7) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 8) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z.B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen. **Datenstand:** Wärmeverbrauch und CO₂-Kennzahlen per 31.12.2024, übrige Kennzahlen per 30.06.2025. **Hinweis:** Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.