

# 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 Mieterrägen. Das Portfolio der Liegenschaften wird mittels DCF-Methode bewertet.

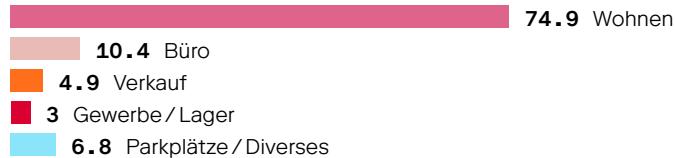
<b>Fondsdomizil</b>	Schweiz
<b>Gründung</b>	1. Juli 2006 (Vereinigung der beiden Immobilienfonds Immovit und Swissinvest)
<b>Rechtsform</b>	Immobilienanlagefonds auf der Grundlage des KAG
<b>Fondsleitung</b>	Pensimo Fondsleitung AG, Zürich
<b>Depotbank</b>	UBS Switzerland AG, Zürich
<b>Verwaltungsrat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

## Kennzahlen 30.06.2025

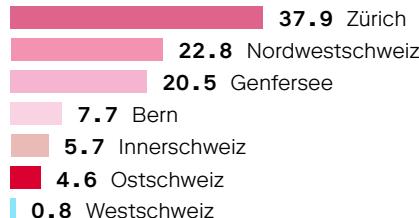
Anteile im Umlauf	<b>5'638'327</b>
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	<b>164.46 CHF</b>
Börsenkurs 30.06.2025	<b>210.50 CHF</b>
- 52-Wochen-Hoch	<b>219.50 CHF</b>
2 - 52-Wochen-Tief	<b>188.00 CHF</b>
Gesamtfondsvermögen (Mia.)	<b>1.399 CHF</b>
Marktwert der Liegenschaften (Mia.)	<b>1.391 CHF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

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

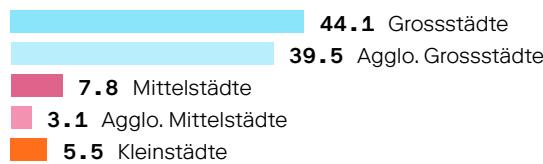
## Nutzungsart (in % des Ertrags)



## Geographische Verteilung (in % des Marktwerts)



## Gemeindetyp (in % des Marktwerts)

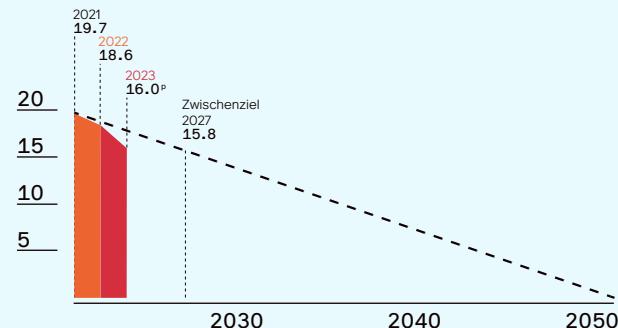


## Überblick Portfolio

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

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

Scopes 1+2, in kg CO<sub>2</sub>eq / m<sup>2</sup> EBF; 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.

## Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

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

## Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

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

## Mobilität

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

## Begrünung und Biodiversität (Anteil Liegenschaften)

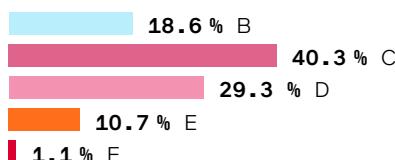
Grünfläche <sup>9)</sup>	<b>78 %</b>
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	<b>74 %</b>
Intensive oder extensive Dachbegrünung	<b>18 %</b>

**Erläuterungen:** 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungsspezifischen 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 Gesamtanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. 4) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie

## 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 CO<sub>2</sub>-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.