

Swissinvest
Real Estate Fund

Jahresbericht
2023/24

Inhaltsverzeichnis

Organisation	2
Kennzahlen	3
Bericht der Fondsleitung	4
Nachhaltigkeit	11
Vermögensrechnung per 30. Juni	14
Erfolgsrechnung vom 1. Juli bis 30. Juni	15
Feste Vorschüsse / Festhypotheken	16
Weitere Angaben und Mitteilungen	17
Grundstücksverzeichnis	20
Bericht der Schätzungsexperten	26
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft	28

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, verkauft noch ausgeliefert werden.

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 (ab 1. Juli 2024 in Folge Fusion) Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich (bis 30. Juni 2024)
Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich Akkreditierte Schätzungsexperten – Ivan Anton – Stefan Meier
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Delegation von Teilaufgaben	Die Bewirtschaftung der Liegenschaften ist an folgende Firmen delegiert: – Regimo Aarau AG, Aarau – Regimo Basel AG, Basel – Regimo Bern AG, Bern – Régimo Genève SA, Genève – Régimo Lausanne SA, Lausanne – Regimo St. Gallen AG, St. Gallen – Regimo Zug AG, Zug – Regimo Zürich AG, Zürich

Diese Firmen weisen eine langjährige Erfahrung in der Bewirtschaftung von Liegenschaften aus. Die genaue Ausführung der Aufträge regeln die Verträge zwischen der Fondsleitung und den einzelnen Bewirtschaftungsgesellschaften.

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, ist 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.

Eckdaten		30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Valoren-Nr. 2 616 884 / ISIN CH 002 616 884 6				
Anteile im Umlauf	Anzahl	5'285'932	5'285'932	5'285'932
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung) ¹⁾	CHF	159.11	159.23	163.15
Rücknahmepreis pro Anteil	CHF	156.00	156.00	160.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	199.00	195.70	228.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	CHF	164.50	164.00	171.70
Letzter Börsenkurs per Stichtag 30.06.	CHF	192.50	178.00	174.10
Agio ²⁾	%	20.98	11.79	6.71
Vermögensrechnung				
Gesamtfondsvermögen	CHF	1'294'959'919	1'234'807'719	1'249'108'513
Marktwert der Liegenschaften	CHF	1'291'830'000	1'233'096'000	1'232'733'000
Fremdfinanzierungsquote ^{2) 3)}	%	25.27	21.50	20.47
Nettofondsvermögen	CHF	841'052'077	841'695'446	862'412'445
Erfolgsrechnung				
Mietzinseinnahmen	CHF	45'623'941	43'096'097	43'158'327
Nettoertrag	CHF	24'054'863	24'023'985	24'048'805
Ordentlicher und Ausserordentlicher Unterhalt	CHF	5'172'197	6'052'012	6'010'417
Mietzinsausfallrate ²⁾	%	2.89	3.90	4.21
Rendite, Performance²⁾				
Ausschüttung pro Anteil	CHF	4.55	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite	%	2.36	2.56	2.61
Ausschüttungsquote	%	97.55	104.01	102.57
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	2.71	0.49	8.33
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	2.19	0.55	5.91
Anlagerendite	%	2.84	0.37	8.45
Performance Geschäftsjahr ^{4) 5)}	%	11.10	4.95	-16.77
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	68.48	70.93	69.97
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	%	0.58	0.60	0.59
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	%	0.76	0.79	0.63

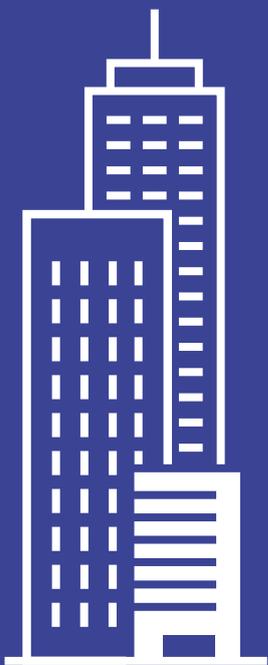
¹⁾ Exklusive Kommissionen.

²⁾ Kennzahlen gem. Fachinformation der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 13. September 2016 (Stand: 31. Mai 2022).

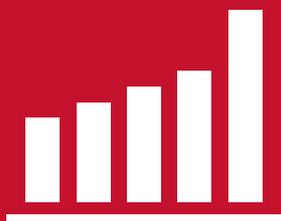
³⁾ Maximal zulässige Belastung: Die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt darf nicht mehr als ein Drittel des Verkehrswertes betragen (Art. 96 Abs. 1 KKV).

⁴⁾ Die Performance des Kalenderjahres 2023 beträgt 3.98%, diejenige des Jahres 2022 -14.78% und jene des Jahres 2021 13.78%.

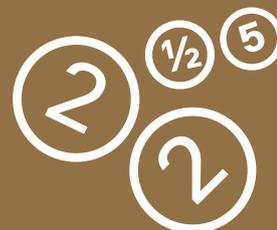
⁵⁾ Die historische Performance stellt keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance dar. Die Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.



Mietertrag
45.6 Mio.



Marktwert
1.29 Mia.



Ausschüttung
CHF 4.55

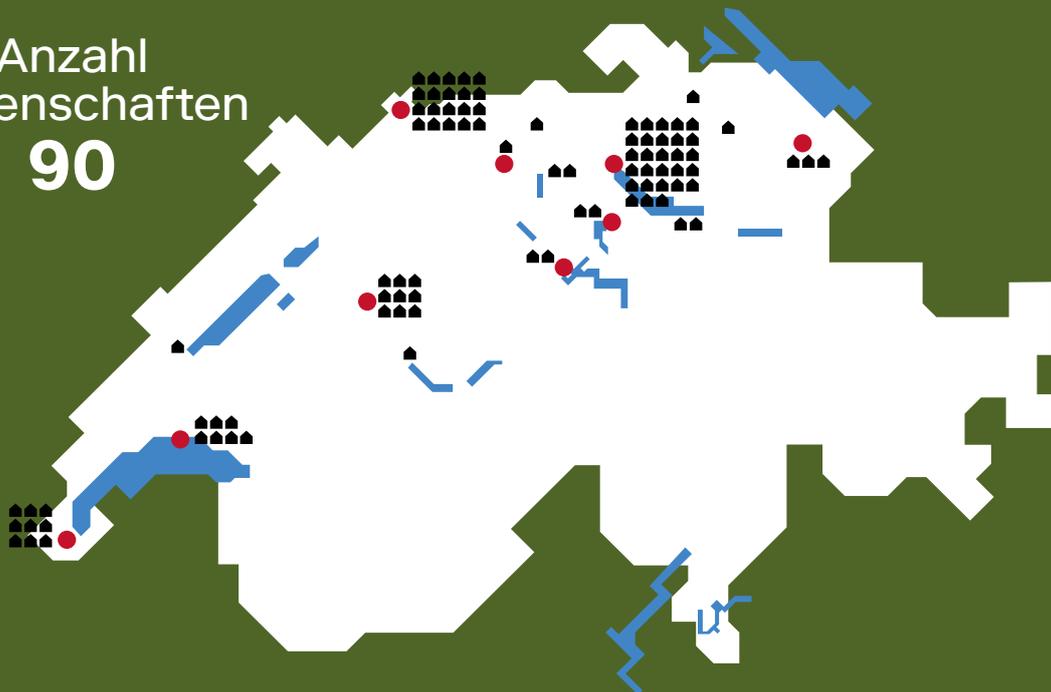


Anlagerendite
2.84%



Leerstand
2.89%

Anzahl
Liegenschaften
90



Entwicklung des Fonds

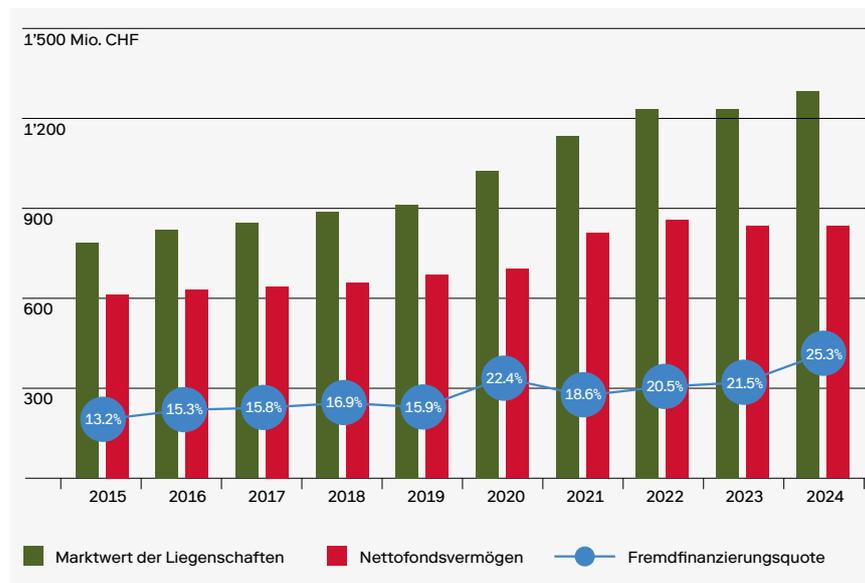
Per 1. Dezember 2023 konnte der Swissinvest eine Wohnliegenschaft mit vier Mehrfamilienhäusern und 62 Wohnungen an bevorzugter Wohnlage in Oberwinterthur erwerben. Das Anlagevolumen des Objekts beträgt CHF 33.7 Mio., die Liegenschaft ist vollvermietet bei Mietzinseinnahmen von CHF 1.1 Mio. Drei der vier Objekte wurden in den letzten Jahren energetisch und technisch gesamtsaniert. Das unsanierte Haus birgt neben einer kleinen Ausnutzungsreserve im Dachgeschoss erhebliches Mietzinspotenzial, welches voraussichtlich 2025 realisiert werden soll. Per 1. Juni 2024 konnte die Liegenschaft Iddastrasse 58/60 in St. Gallen im Zuge einer Portfoliobereinigung mit einem Kapitalgewinn veräussert werden.

Sowohl der Teilersatzneubau an der Obstgartenstrasse 12 und 14 in Kloten als auch das Neubauprojekt «Les Sauvabelines», Route du Pavement 79 in Lausanne, konnten planmässig im Oktober 2023 beziehungsweise April 2024 bezogen werden. Die Liegenschaften sind bis auf wenige Parkplätze und zwei Studios vollvermietet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde auch die Baubewilligung für das Neubauprojekt «Utoplatz» rechtskräftig erteilt. Das Anlagevolumen beträgt knapp CHF 20 Mio. und die Fertigstellung ist per Ende 2026 geplant. Nebst den vorgenannten Bauprojekten wurden diverse Teil- und Gesamtsanierungen an bestehenden Liegenschaften durchgeführt. Insgesamt wurden Investitionen in Bestandesliegenschaften und Bauprojekte im Umfang von CHF 31.1 Mio. getätigt.

Vermögensrechnung

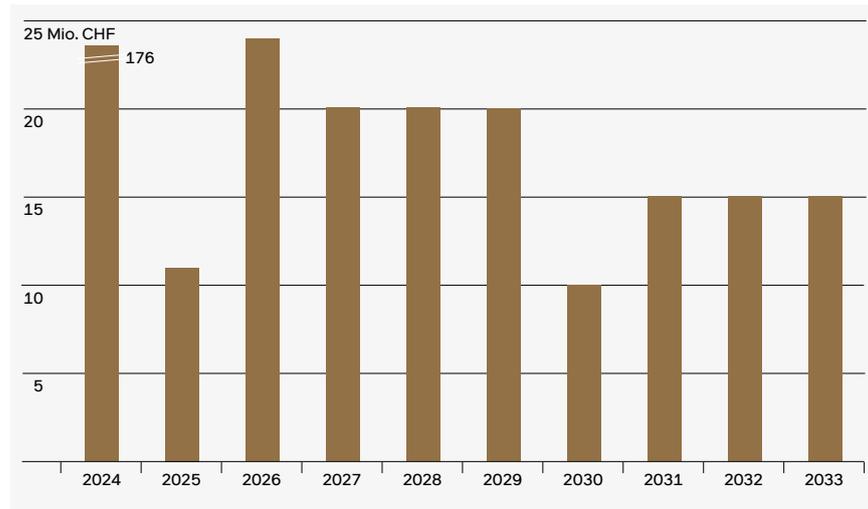
Marktwerte und Nettofondsvermögen

Die Summe der Marktwerte des Portfolios liegt per 30. Juni 2024 mit CHF 1'292 Mio. knapp 5% über dem Vorjahresniveau. Dies ist einerseits auf die Neubauprojekte und Investitionen in den Bestand, andererseits auf die Akquisitionstätigkeit zurückzuführen. Der durchschnittliche, marktgewichtete reale Diskontsatz ist im abgelaufenen Geschäftsjahr nochmals leicht gestiegen und beträgt 2.72% per 30. Juni 2024 (Vorjahr: 2.68%). Die gestiegenen Mietzinseinnahmen vermochten die marktbedingten Wertkorrekturen beinahe zu kompensieren. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontsätze liegen zwischen 2.1% und 3.2% (Vorjahr: 2.1% und 3.3%). Der Inventarwert eines Anteils beläuft sich auf CHF 159.11 (Vorjahr: CHF 159.23). Dies entspricht einem Nettofondsvermögen von CHF 841 Mio.



Fremdfinanzierung

Die Hypothekarverschuldung belief sich per Ende Geschäftsjahr auf CHF 326.4 Mio., was einer Fremdfinanzierungsquote von 25.3% entspricht. Etwas mehr als die Hälfte des Fremdkapitals besteht aus festen Vorschüssen (CHF 171.4 Mio. / 53%). Die restlichen CHF 155 Mio. (47%) bestehen aus Festhypotheken. Die Fristigkeit gliedert sich wie folgt:



Aufgrund der früher als erwartet erfolgten Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank hat sich der durchschnittliche Zinssatz per 30. Juni 2024 mit 1.67% stabilisiert (Vorjahr: 1.50%). Die Fondsleitung hält weiterhin an der bewährten Finanzierungsstrategie am kürzeren Ende der Laufzeiten fest. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit beträgt 2 Jahre und knapp 2 Monate.

Erfolgsrechnung

Erträge

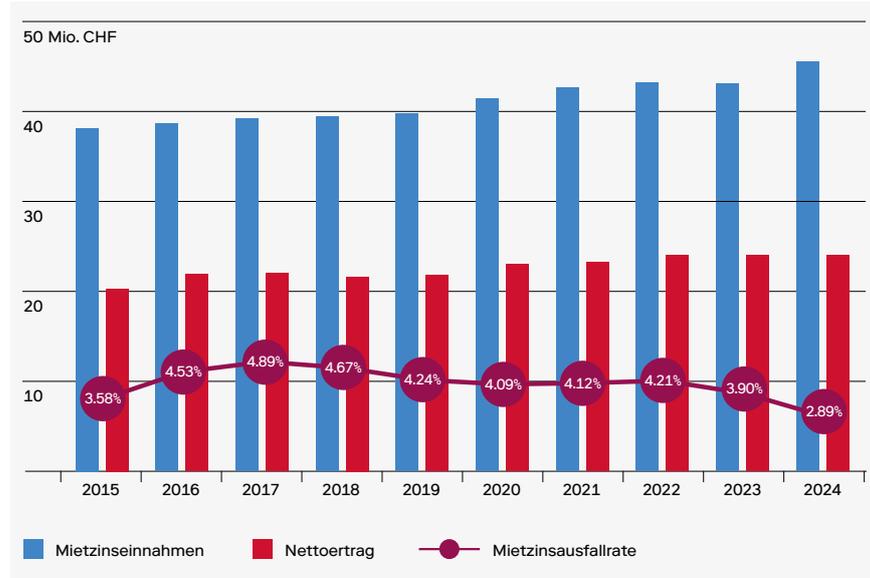
Die Gesamterträge betragen im abgeschlossenen Geschäftsjahr 2023/24 CHF 47.4 Mio. Die Mietzinseinnahmen bewegen sich mit CHF 45.6 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau (CHF 43.1 Mio.). Dazu beigetragen haben neben den fertiggestellten Bauprojekten und der Akquisition in Winterthur insbesondere auch die Referenzzinssatzanpassungen sowie die deutliche Reduktion des Leerstandes; dank des aktiven Managements konnte die Mietzinsausfallrate um 26% (101 Basispunkte) auf 2.89% gesenkt werden (Vorjahr: 3.90%). Der Nettoertrag beläuft sich auf CHF 24.1 Mio. (Vorjahr: CHF 24.0 Mio.), wobei den Rückstellungen für künftige Reparaturen CHF 0.6 Mio. zugewiesen wurden. Die Bruttorendite (Soll-Mietzinseinnahmen per Stichtag 30. Juni 2024 / Marktwerte der Bestandesliegenschaften) beträgt 3.86% (Vorjahr: 3.74%).

Aufwendungen

Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr CHF 5.2 Mio. beziehungsweise 11% der Mietzinseinnahmen aufgewendet.

Erfolg und Ausschüttung

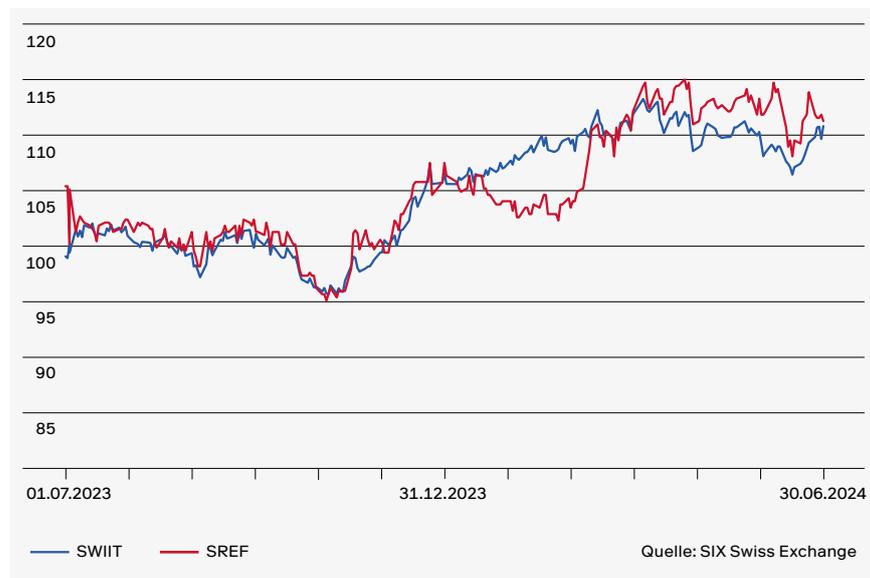
Aufgrund der leicht gestiegenen Diskontsätze resultiert ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 1.5 Mio. (inklusive Veränderung Liquidationssteuern). Der Gesamterfolg beträgt CHF 22.8 Mio. (Vorjahr: CHF 4.2 Mio.). Die Ausschüttung beträgt unverändert CHF 4.55 (brutto, pro Anteil), was einer Ausschüttungsquote von 97.6% entspricht.



Performance

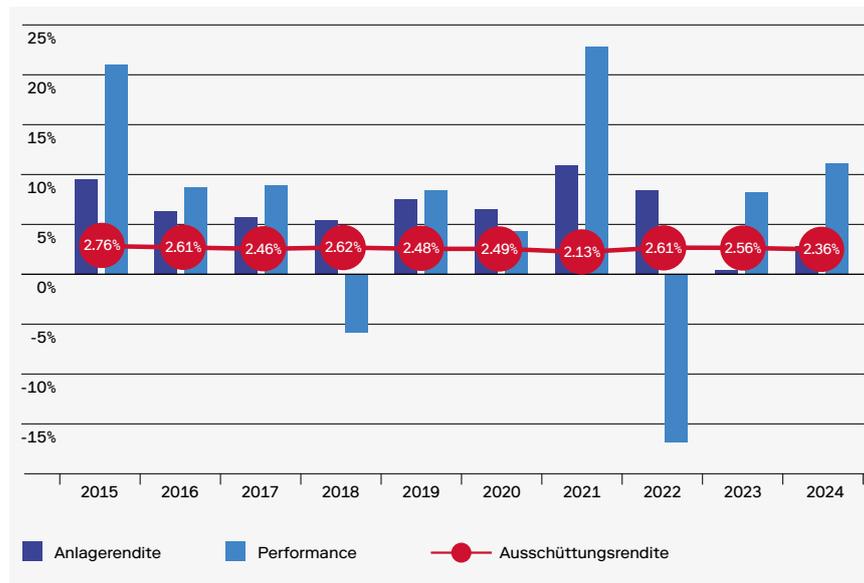
Börsenkurs

Die Performance des Swissinvest beträgt für das Geschäftsjahr 2023/24 sehr ansprechende 11.1%. Sie liegt damit leicht über dem Immobilienfondsindex SWIIT (Total Return Index) für den gleichen Zeitraum (10.7%).



Renditekennzahlen

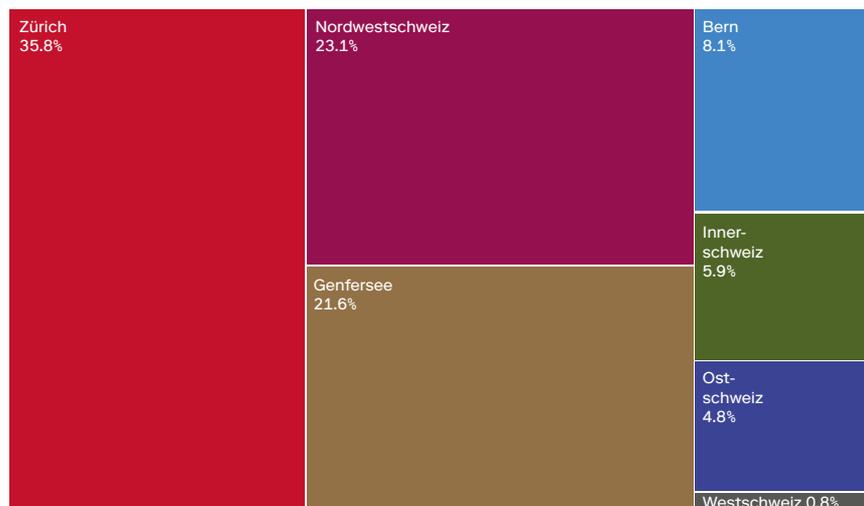
Die Anlagerendite per 30. Juni 2024 beträgt 2.84% (Vorjahr: 0.37%) und die Ausschüttungsrendite liegt bezogen auf den Schlusskurs Ende Juni 2024 bei 2.36% (Vorjahr: 2.56%).



Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Das Portfolio (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 35.8% (Vorjahr: 34.2%), Nordwestschweiz mit 23.1% (Vorjahr: 22.9%) und Genfersee mit 21.6% (Vorjahr: 21.9%) alloziert. 82.7% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 11.5% liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 5.8% befinden sich in Kleinstädten.



Ertragsstruktur

75.5% (Vorjahr: 73.4%) der Mieterträge stammen aus Wohnnutzungen, 9.8% (Vorjahr: 10.7%) aus Büronutzungen und 5% (Vorjahr: 5.9%) aus Verkaufsnutzungen. Der Rest entfällt auf Gewerbe- und andere Nutzungen (Basis: Soll-Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2024).

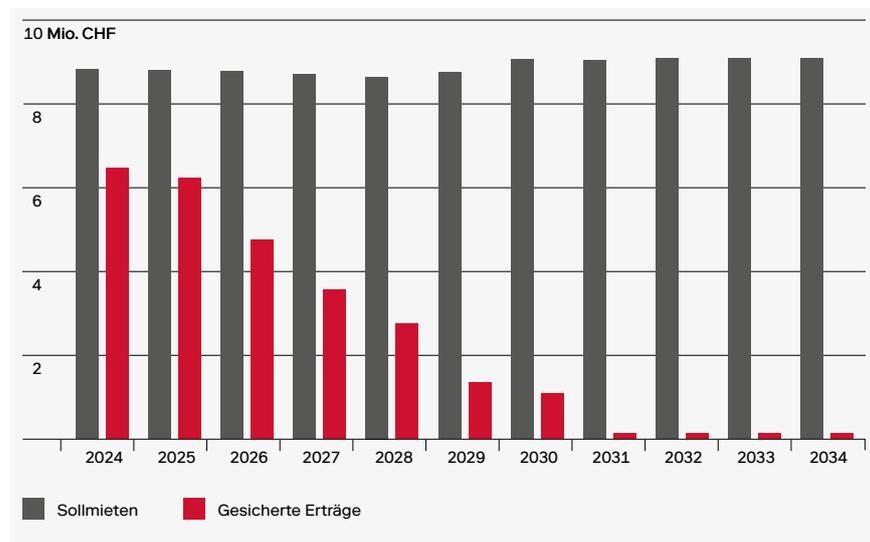


Leerstände

Per Stichtag 30. Juni 2024 beträgt der Leerstand 2.2%. Davon sind 46.2% der Wohnnutzung zuzuordnen und 24.3% den nicht vermieteten Büroflächen. Leerstehende Parkplätze tragen 20.6% zum Leerstand bei. Der Rest entfällt auf Verkaufsflächen sowie gewerbliche und andere Nutzungen.

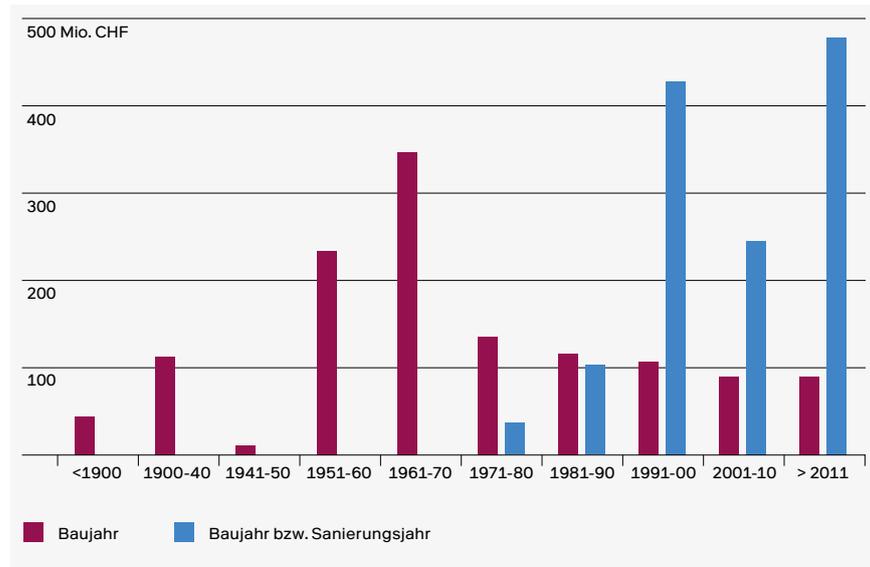
Staffelung gesicherter Mieterträge von Geschäftsliegenschaften

Die gesicherten Mieterträge für Gewerbe-, Verkaufs- und Büroflächen sind entsprechend der folgenden Grafik gestaffelt. Die durchschnittliche, gewichtete Vertragslaufdauer beträgt für die Verkaufsnutzung 3.4 Jahre und für die Büronutzung 3.2 Jahre.



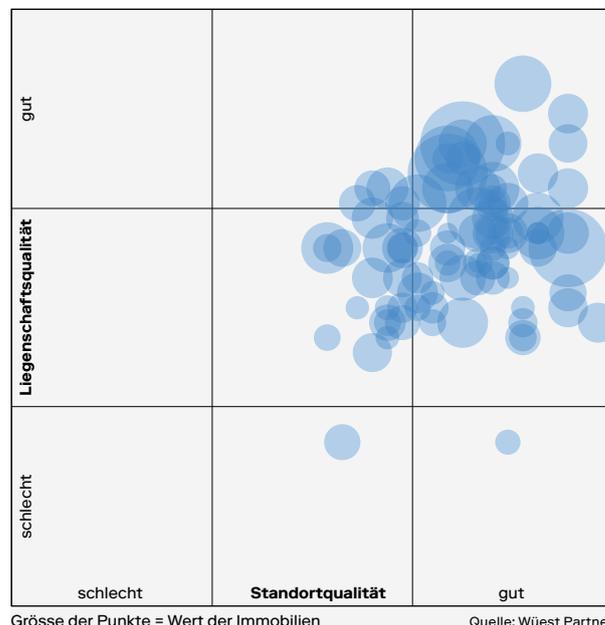
Objektstruktur

Um die vorhandene Substanz und Ertragskraft nachhaltig zu steigern, wird das Portfolio des Swissinvest laufend saniert und erneuert. Heute weisen 89.1% des Bestands (Basis: Marktwerte der Liegenschaften) ein wirtschaftliches Baujahr jünger als 1991 auf.



Portfolioqualität

Dank der kontinuierlichen Erneuerung und Optimierung weist das Portfolio des Swissinvest eine sehr gute Lage- und 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). 21 Liegenschaften (beziehungsweise 35.9% 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 2024 gute 3.8 Punkte (Vorjahr: 3.8 Punkte).



Strategie

Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie des Swissinvest Real Estate Fund verabschiedet. Sie wird durch den Verwaltungsrat regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. 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 definiert.

Fokusziele

Die zwölf Nachhaltigkeitsschwerpunkte sind fest verankert im gesamten Investmentmanagement der Pensimo. Daraus leiten wir fünf konkrete Fokusziele ab, anhand derer wir in den nächsten drei Jahren eine messbare Weiterentwicklung unserer Nachhaltigkeitsbemühungen erreichen wollen.

Ziel 1: Sicherstellung der langfristigen Ertragskraft und der Werterhaltung der Immobilienvermögen durch Stärkung der Resilienz der Anlagegefässe und Schärfung der Positionierung der Anlagegefässe im «Core»- bzw. «Core+»-Segment.

Seit der Zinswende von 2022 und dem Einbruch am Kapitalmarkt hat die Emissionstätigkeit von Immobilienprodukten zuletzt wieder etwas zugenommen. Unser Fokus liegt weiterhin auf der Prüfung von ausgesprochen guten Objekten an überdurchschnittlichen Lagen. In den Portfolios läuft die Sanierungstätigkeit in Richtung «manage to net-zero». Im Vordergrund steht dabei auch die Konzeption des CO₂-Absenkpfadens für das Portfolio.

Ziel 2: Einsatz von erneuerbaren Energien und Steigerung der Energieeffizienz zur Reduktion des CO₂-Ausstosses im Betrieb (Reduktion um 20 Prozent bis 2027 [Basis 2021]; Netto-Null bis 2050).

Wir passen aktuell die Sanierungsstrategie der einzelnen Anlagegefässe an, indem bevorstehende Sanierungen stärker nach ihrem CO₂-Impact geplant und priorisiert werden. Mit jedem investierten Franken soll ein möglichst grosser Hebel in der CO₂-Reduktion generiert werden. Dank energetischer Sanierungen und dem Ersatz von fossilen Heizungen konnte die Energieeffizienz des gesamten Portfolios gesteigert und der CO₂-Ausstoss weiter gesenkt werden.

Ziel 3: Erfassung des Potenzials für die Eigenproduktion von Energie.

Wir haben eine vollständige Identifikation und Erfassung der Photovoltaik-Potenziale im gesamten Portfolio erarbeiten lassen, auf deren Basis wir derzeit die gebündelte Planung und Realisierung von PV-Anlagen durchführen.

Ziel 4: Erfassung und Minimierung der grauen Energie bei der Erstellung bzw. der Sanierung von Gebäuden.

Wir haben einen Leitfaden zum Thema Kreislaufwirtschaft erarbeitet. Der Leitfaden dient allen Mitarbeitenden der Pensimo sowie den im Auftrag der Pensimo handelnden Dritten als Grundlage zur Minimierung der grauen Energie in der Entwicklung, Planung, Realisierung und Bewirtschaftung der Gebäude.

Ausserdem haben wir eine Entscheidungsmethode für Variantenstudien entwickelt, die den Aspekt der grauen Energie einbezieht, um die Möglichkeiten der Wiederverwendung, Renovierung und Verdichtung bestehender Gebäude als Alternative zu Neubauten zu untersuchen.

Ziel 5: Erfassung des Potenzials und Aufwertung des Aussenraums von Liegenschaften zur Förderung der Biodiversität und Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Wir verfügen über einen neuen Leitfaden zum Thema Aussenraum, der dazu beiträgt, die Qualität der Aussenräume zu erhöhen und nachhaltig zu gestalten. Daraus abgeleitet wird aktuell ein Pflichtenheft für Gärtnerinnen und Gärtner zur Pflege des Aussenraums. Für 80 Prozent des Portfolios wurde eine erste Potenzialanalyse auf Basis von Satellitendaten durchgeführt, mithilfe derer Aufwertungsprojekte identifiziert und priorisiert werden können.

Die Bemühungen zur Erreichung der fünf Hauptziele werden auch nach 2025 fortgesetzt. Für den Zeitraum 2026 bis 2028 werden die Ziele neu festgelegt.

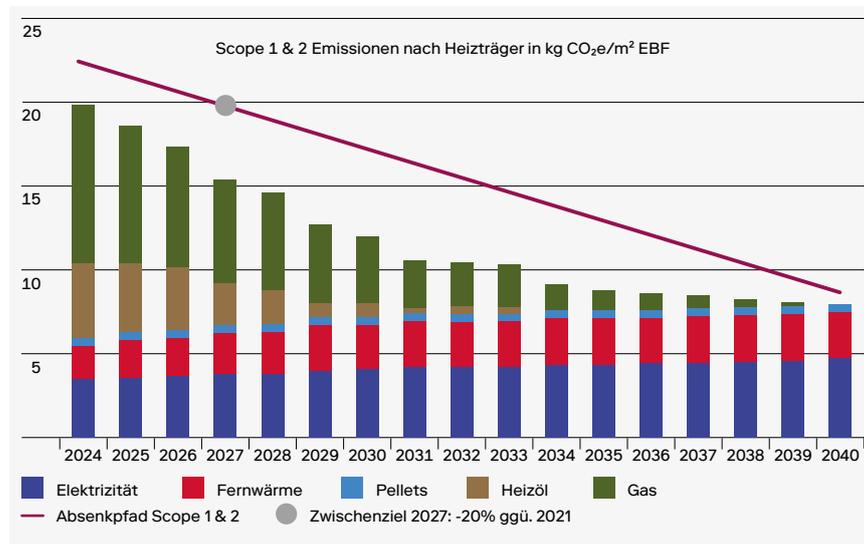
Umwelt (E)

Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss

Die Schweiz hat das Pariser Klimaabkommen im Oktober 2017 mitunterzeichnet und will bis 2050 klimaneutral werden. Im Juni 2023 wurde das Ziel in das Klimaschutzgesetz aufgenommen und alle Unternehmen sind verpflichtet, spätestens im Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios wird deshalb für die nächsten 20 bis 25 Jahre im Zentrum der strategischen Bemühungen des Swissinvest stehen.

Unser Absenkpfad sieht vor, mit dem Immobilienportfolio des Swissinvest bis 2050 das Netto-Null-Ziel zu erreichen. Bis 2027 wollen wir den CO₂-Ausstoss um 20 Prozent (im Vergleich zu 2021) senken. Die Reduktion betrifft die sogenannten «Scope 1»- und «Scope 2»-Emissionen aus dem Betrieb der Liegenschaften (Heizung, Warmwasser und Allgemiestrom). Gemäss der aktuellsten Modellierung erreichen wir dieses Ziel voraussichtlich schon in diesem Jahr.

Bei Neubauten setzen wir konsequent erneuerbare Energien ein. Ende 2022 betrug der Anteil Liegenschaften mit Öl- oder Gasheizungen jedoch immer noch 67%. Mit der Konkretisierung des Absenkpfad wird der gesamte Immobilienbestand energetisch modelliert, Machbarkeitsabklärungen für den Einsatz erneuerbarer Energie werden systematisch geführt und Sanierungsmassnahmen mit der Investitionsplanung abgestimmt. Das Ziel ist ein sukzessiver Ersatz aller fossiler Energieträger mit erneuerbaren Energiequellen voraussichtlich bis 2040.



Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO₂mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen. Die Scope 2-Emissionen (Strom- und Fernwärmemix) werden im Modell bis ins Jahr 2040 konstant angenommen, obschon sich auch diese Emissionen aufgrund von entsprechenden Bemühungen bei den Anbietern über die Zeit reduzieren dürften.

Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK)

Von den 89 Bestandesliegenschaften verfügen 87 mit einem Marktwert von CHF 1.2 Mia. per 30. Juni 2024 über einen GEAK. Davon verfügen 41 Liegenschaften beziehungsweise 55.8% 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 24 Liegenschaften beziehungsweise 33.4% der Marktwerte, die eine Klassifikation von C oder besser aufweisen.

Umweltrelevante Kennzahlen¹⁾²⁾ (ungeprüft)

Der Fonds nimmt jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die aktuellsten Ergebnisse per 31.12.2022 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

Abdeckungsgrad ³⁾	94.6%
Energieträgermix ⁴⁾ :	
Öl	21.4%
Gas	46.6%
Fernwärme	2.7%
Wärmepumpe	15.9%
Pellets	2.8%
Allgemeinstrom	1.1%
Energieverbrauch	24'287 MWh/a
Energieintensität ⁵⁾	116.3 kWh/m ² EBF
Treibhausgasemissionen ⁶⁾	3'803 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁵⁾⁶⁾	18.2 kg CO ₂ eq/m ² EBF

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

²⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemiestrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akumulierte Temperaturdifferenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

³⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer bzw. die Mieter:innen beschaffte Heizenergie).

⁴⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.

⁵⁾ 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.

⁶⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Soziales (S)

Mieterinnen- und Mieterzufriedenheit

Zufriedene Mieter:innen sind für den Erfolg des Swissinvest unerlässlich. Deshalb streben wir eine überdurchschnittliche Dienstleistungsqualität an. Wir pflegen den Dialog mit den Mietenden und führen regelmässig Umfragen bei den Wohnungs- und Geschäftsmietenden durch, um deren Bedürfnisse und Zufriedenheit zu ermitteln. Im ersten Halbjahr 2022 hat Pensimo ihre Wohnungsmieter:innen erneut befragt. Die Ergebnisse wurden mit einem Benchmark verglichen, der sich aus Interviews von dreizehn verschiedenen Bewirtschaftungsunternehmen zusammensetzt. Die nächste Umfrage findet im Jahr 2025 statt.

Governance (G)

ESG-Integration

Eine gute Corporate Governance, verstanden als verantwortungsvolle und nachhaltige Unternehmensführung, ist für Pensimo von zentraler Bedeutung. Die Einhaltung von Gesetzen und anderen internen und externen Vorgaben ist die unverzichtbare Grundlage für eine nachhaltige Wertschöpfung für unsere Investorinnen und Investoren. Unter ESG-Integration verstehen wir die explizite und systematische Einbeziehung von ESG-Aspekten in Anlageanalysen und -entscheidungen sowie die Durchführung und periodische Aktualisierung einer Wesentlichkeitsanalyse. Ergänzt werden diese beiden Aspekte durch die Verankerung der Nachhaltigkeit in der internen Organisation und sämtlichen Arbeitsprozessen wie auch gegen aussen im Fondsvertrag.

	2024 Marktwert CHF	2023 Marktwert CHF		
Aktiven				
Kassa, PC, Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	394'864	368'628		
Grundstücke, aufgeteilt in:				
Wohnbauten	943'452'000	856'928'000		
Kommerziell genutzte Liegenschaften	213'969'000	214'243'000		
Gemischte Bauten	128'610'000	129'505'000		
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	5'799'000	32'420'000		
Total Grundstücke	1'291'830'000	1'233'096'000		
Sonstige Vermögenswerte	2'735'054	1'343'091		
Gesamtfondsvermögen	1'294'565'054	1'234'439'091		
Passiven				
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:				
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	187'400'000	186'100'000		
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'699'020	2'467'711		
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:				
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	139'000'000	79'000'000		
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	5'665'821	6'645'562		
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	960'195'077	960'594'446		
Geschätzte Liquidationssteuern	119'143'000	118'899'000		
Nettofondsvermögen	841'052'077	841'695'446		
Anzahl Anteile im Umlauf	2024	2023		
Stand 1. Juli	5'285'932	5'285'932		
Ausgaben	0	0		
Rücknahmen	0	0		
Stand 30. Juni	5'285'932	5'285'932		
Inventarwert pro Anteil vor Ausschüttung	159.11	159.23		
Ausschüttung	4.55	4.55		
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	154.56	154.68		
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	15'270'500	14'670'500		
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	841'695'446	862'412'445		
Ausschüttungen	-24'050'991	-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	0	0		
Gesamterfolg	22'807'622	4'233'992		
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	600'000	-900'000		
Nettofondsvermögen am Ende des Rechnungsjahres	841'052'077	841'695'446		
Mehrfjahresvergleich	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettofondsvermögen	841'052'077	841'695'446	862'412'445	819'070'177
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	159.11	159.23	163.15	154.95

	2023/2024 CHF	2022/2023 CHF
Erträge		
Erträge aus PC- und Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	45'623'941	43'096'097
Aktivierte Bauzinsen	581'126	802'638
Sonstige Erträge	1'211'162	655'123
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
Total Erträge	47'416'229	44'553'858
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-4'975'441	-2'640'507
Sonstige Passivzinsen	-25'456	-14'114
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	-4'909'516	-4'745'943
Ausserordentlicher Unterhalt	-262'681	-1'306'069
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-1'489'124	-1'383'681
Verwaltungsaufwand	-536'560	-431'063
Steuern und Abgaben:		
Liegenschaftssteuern	-546'661	-565'756
Gewinn- und Kapitalsteuern	-2'678'068	-2'901'970
Schätzungs- und Prüfaufwand	-168'223	-164'464
Rückstellungen für künftige Reparaturen:		
Zuweisung	-600'000	0
Entnahme	0	900'000
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-4'939'231	-4'996'434
die Depotbank	-432'183	-437'188
die Immobilienverwaltungen	-1'725'904	-1'650'400
Sonstige Aufwendungen	-72'317	-192'284
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0	0
Total Aufwendungen	-23'361'367	-20'529'873
Nettoertrag	24'054'863	24'023'985
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	250'012	157'800
Realisierter Erfolg	24'304'875	24'181'785
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1'253'253	-25'074'792
Veränderung Liquidationssteuern	-244'000	5'127'000
Gesamterfolg	22'807'622	4'233'992
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'054'863	24'023'985
Vortrag des Vorjahres	299'822	326'828
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	24'354'685	24'350'813
Zur Ausschüttung an die Anleger:innen vorgesehener Erfolg	24'050'991	24'050'991
Vortrag auf neue Rechnung	303'694	299'822

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2023 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2024
15.06.2023 – 31.08.2023	1.89%	73'500'000	1'900'000	75'400'000	0
30.06.2023 – 31.08.2023	1.96%	86'600'000		86'600'000	0
15.06.2018 – 31.08.2023	0.85%	6'000'000		6'000'000	0
31.08.2015 – 31.08.2023	1.45%	8'000'000		8'000'000	0
31.08.2023 – 02.11.2023	2.19%		8'000'000	8'000'000	0
30.06.2023 – 30.11.2023	1.81%	7'000'000		7'000'000	0
31.08.2023 – 01.01.2024	2.06%		6'000'000	6'000'000	0
30.04.2020 – 30.04.2024	0.42%	5'000'000		5'000'000	0
15.12.2023 – 15.07.2024	1.98%		92'200'000	43'600'000	48'600'000
29.12.2023 – 31.07.2024	1.98%		168'500'000	45'700'000	122'800'000
30.09.2019 – 30.09.2024	0.65%	5'000'000			5'000'000
31.01.2019 – 31.01.2025	0.50%	11'000'000			11'000'000
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		202'100'000	276'600'000	291'300'000	187'400'000

Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von einem Jahr bis zu fünf Jahren					
31.01.2019 – 02.02.2026	0.55%	11'000'000			11'000'000
17.06.2024 – 17.06.2026	2.09%		8'000'000		8'000'000
17.06.2024 – 17.06.2026	2.09%		5'000'000		5'000'000
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
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
		53'000'000	31'000'000	0	84'000'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von mehr als fünf Jahren					
28.04.2022 – 30.04.2030	1.89%	10'000'000			10'000'000
31.01.2024 – 31.01.2031	1.84%		15'000'000		15'000'000
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
		10'000'000	45'000'000	0	55'000'000
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		63'000'000	76'000'000	0	139'000'000
Total verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten		265'100'000	352'600'000	291'300'000	326'400'000

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 30.06.2023 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Ausschüttung

Die Ausschüttung beträgt CHF 4.55 (brutto, pro Anteil) und die Anteile werden am Dienstag, 29. Oktober 2024, ex-Dividende gehandelt. Am Donnerstag, 31. Oktober 2024, gelangt Coupon Nr. 24 zur Auszahlung:

CHF 4.55 brutto
 CHF 1.60 35% Verrechnungssteuer
 CHF 2.95 netto pro Anteil

Im Ausland domizilierte Anteilscheininhaber:innen können die eidgenössische Verrechnungssteuer im Rahmen eines allfällig 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 34.4 Mio.

Wesentliche Mietparteien

Per Stichtag 30. Juni 2024 generierte keine einzelne Mietpartei mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds (Coop: 3.9%).

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 2023/24 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	–	3.00%
Kauf von Grundstücken	2.00%	2.00%
Erstellen von Bauten, Renovationen und Umbauten	3.00%	3.00%
Verkauf von Grundstücken	2.00%	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⁾	3.67%	5.00%

¹⁾Vom Gesamtfondsvermögen.

²⁾Von den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.

Immobilien-gesellschaften	<p>Das Aktienkapital der drei nachfolgenden Immobilien-gesellschaften ist zu 100% im Eigentum des Immobilien-anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund:</p> <ul style="list-style-type: none">– Bellerive-Immobilien AG, Zürich– Lindoro AG, Zürich– Swissinvest Immobilien AG, Zürich
Berechnung Nettoinventarwert	<p>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.</p>
Grundsätze für die Bewertung	<p>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.</p>
Bewertungsmethode	<p>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.</p>
Emission	<p>Im Geschäftsjahr 2023/24 wurden keine neuen Anteile emittiert.</p>
Änderungen im Fonds- vertrag	<p>Mit Verfügung vom 28. Juni 2024 hat die FINMA den aktualisierten Fondsvertrag genehmigt und per 1. Juli 2024 in Kraft gesetzt. Es wurde folgende Änderung vorgenommen:</p> <p>§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank und Vermögensverwalter Aufgrund der Fusion der Credit Suisse (Schweiz) AG mit der UBS Switzerland AG lautet § 1 Ziff. 3 des Fondsvertrages neu wie folgt: «Depotbank ist UBS Switzerland AG, mit Sitz in Zürich».</p> <p>Die Änderungen wurden am 21. Juni 2024 auf www.swissfunddata.ch publiziert.</p>

Inventar der Liegenschaften per 30. Juni 2024¹⁾

Wohnbauten (fertige Bauten)

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag 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	8'981'121	15'140'000	541'447	2'154	0.40%	539'293
Aesch	Austr. 2	1'658				10		14	1	35	2'528'600	3'230'000	4'373'000	171'020	0	0.00%	171'020
Allschwil	Bettenstr. 38/40, Lilienstr. 31/33	2'518	24		12	12		19	1		9'291'800	7'470'000	14'940'000	404'174	35'502	8.78%	368'672
Allschwil	Bettenstr. 51/51b/53/53a	3'961			18	8	1	39			6'050'000	8'520'000	11'140'000	542'414	7'859	1.45%	534'555
Allschwil	Grabenring 24-30	2'646			8		8	16			3'567'600	6'591'000	6'701'000	332'403	22'525	6.78%	309'878
Allschwil	Lilienstr. 39/41, Steinbühlweg 31/33	1'877	24		21	3		18			8'555'400	5'040'000	13'950'000	401'995	43'870	10.91%	358'125
Basel	Gustav Wenk-Str. 19-23	Baurecht			25	5					5'518'000	8'113'000	8'991'000	446'913	13'833	3.10%	433'081
Basel	Habsburgerstr. 26	282		4	5					25	1'455'600	2'519'000	4'600'000	163'870	7'465	4.56%	156'405
Basel	Bläsiring 150-160, Effringerstr. 25, Hammerstr. 160/160A-160C/164	5'394	11	12	48	6	11	105	8	1'598	43'823'100	33'976'000	65'130'000	2'211'331	5'342	0.24%	2'205'989
Basel	Müllheimerstr. 144, Amerbachstr. 33	630		12	15	1				226	4'742'400	7'658'000	11'420'000	449'659	5'605	1.25%	444'054
Basel	Türkheimerstr. 10	274		4	11					134	4'746'733	4'040'000	7'968'000	288'804	1'000	0.35%	287'804
Bassersdorf	Baltenswilerstr. 28/30	1'683			6	6		11	1		2'962'700	3'599'024	6'374'000	224'648	1'320	0.59%	223'328
Bern	Burgernzielweg 14/16	1'441			10	10		13		128	5'396'500	6'096'600	10'290'000	402'366	2'015	0.50%	400'351
Bern	Buristr. 11-19	5'957		4	4	16		33	15	767	14'363'200	15'620'600	18'580'000	759'790	27'372	3.60%	732'418
Bern	Egelbergstr. 33/35	2'525	6	2	7	1	2	41	2	497	13'278'329	12'134'000	13'440'000	485'785	5'147	1.06%	480'638
Birmensdorf	Breitestr. 19-23	4'308		12	12	3		45	10		7'598'200	9'509'575	12'150'000	524'181	11'177	2.13%	513'005
Bremgarten	Im Weingarten 1	3'491		8	16	8		42			11'011'417	8'249'000	15'110'000	504'624	4'138	0.82%	500'487
Brugg	Habsburgerstr. 48/50c	3'133		5	10	11		36	3		12'348'000	9'845'322	15'590'000	611'356	28'890	4.73%	582'466
Buchs	Lenzburgerstr. 70-74/78-82	6'609		6	18	18	6	64		184	19'300'000	17'532'500	24'430'000	1'063'101	29'470	2.77%	1'033'631
Bülach	Berglistr. 9/11	1'470			14			12			2'620'800	2'797'963	5'072'000	215'528	555	0.26%	214'973
Bülach	Grampenweg 33/35, Kasernenstr. 51	5'051				18	3	50	15	260	11'678'700	11'667'619	13'540'000	585'127	7'356	1.26%	577'771
Bussigny-près-Lausanne	Ch. de Roséaz 20	1'489			15			15			2'493'100	3'855'040	5'953'000	259'722	810	0.31%	258'912
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 1	3'361		22	44			52			14'644'000	16'107'739	30'280'000	1'065'259	8'705	0.82%	1'056'555
Frenkendorf	Kirchgasse 1/1a	1'282		6	7	3		6		67	2'554'500	3'155'000	5'238'000	213'362	4'239	1.99%	209'123
Genève	Av. d'Aire 24	205			1	15		16			8'995'800	6'965'000	14'670'000	582'470	31'575	5.42%	550'895
Genève	Av. du Devin-du-Village 23	687	7	7	4	7	5				13'633'000	7'116'000	14'090'000	382'665	7'700	2.01%	374'965
Genève	Bd des Philosophes 24, Bd de la Tour 12, 14	2'208			1	3	15	20		294	22'134'200	22'863'000	29'290'000	1'125'897	30'765	2.73%	1'095'132
Genève	Rue des Lilas 11	287		19	5	1					15'222'600	5'450'000	13'580'000	343'917	4'908	1.43%	339'009
Grabs	Tannenweg 1, Fabrikstr. 6/8	4'500		17	11	8		44			9'645'400	9'912'300	12'190'000	540'846	0	0.00%	540'846
Hinwil	Gerichtshausstr. 1-5	10'433		10	19	20		63	6	12	21'506'207	16'922'232	25'230'000	971'580	9'643	0.99%	961'938
Horgen	Alte Landstr. 41/43	2'291		10	10	10		18			5'909'800	7'575'365	14'690'000	485'822	0	0.00%	485'822
Hünenberg	Eichengasse 5/6	2'004		2	4	5		15	8	261	4'928'500	5'631'089	8'528'000	323'086	7'855	2.43%	315'231
Kloten	Obstgartenstr. 10-14	2'568		16	2	19		20			16'514'900	12'376'000	25'520'000	682'912	13'060	1.91%	669'852
Kriens	Obernauerstr. 39a	1'317	5	5	5	5		6			3'155'000	3'710'432	5'739'000	234'988	0	0.00%	234'988
Laufen	Naustr. 47	1'802		10	10	5		15			2'817'100	4'276'000	7'252'000	319'203	6'443	2.02%	312'761
Lausanne	Av. Edouard-Dapples 5/5B	1'624	9	21	7	7	5	9			10'621'400	13'304'950	23'780'000	860'172	1'687	0.20%	858'485
Lausanne	Ch. du Grillon 2/4a/4b	3'000			5	27		32			13'595'700	12'572'795	23'560'000	1'024'383	0	0.00%	1'024'383
Lausanne	Rte. du Pavement 79	2'129	6	24	10	11		48			42'686'604	25'000'000	39'750'000	304'010	45'387	14.93%	258'623
Le Lignon	Av. du Lignon 22	209			11	15	5	34		30	7'636'500	9'273'000	14'860'000	540'905	1'688	0.31%	539'217
Le Lignon	Av. du Lignon 49	209			7	13	3	22		18	5'717'100	7'003'000	11'090'000	384'402	5'413	1.41%	378'990
Liebefeld	Hessstr. 43	1'192	43	3	1			14	1	260	9'703'000	6'177'300	11'380'000	412'451	5'576	1.35%	406'875
Liebefeld	Hildegardstr. 9	851		8	8						4'683'200	3'187'900	5'114'000	199'516	2'287	1.15%	197'229
Liestal	Ramlinsburgerstr. 4	2'854		7	8	7		39	10	14	10'241'378	7'138'000	11'720'000	420'011	30'534	7.27%	389'477
Luzern	Würzenbachmatte 33	2'042	5	8	5	3		7		148	3'593'900	4'866'890	8'455'000	325'011	8'610	2.65%	316'401

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.

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinseinnahmen
Wohnbauten (fertige Bauten)																	
Münchenstein	Äussere lange Heid 8-12	2'097	3		10	8		6			6'048'700	4'574'000	9'162'000	284'107	55'160	19.42%	228'947
Pfäffikon	Weidstr. 8/10	4'889			6	6	10	26	5		12'220'250	7'454'000	16'000'000	514'357	0	0.00%	514'357
Pratteln	Muttenerstr. 40-44, Gempenstr. 45	1'773		8	14			13		255	3'201'000	5'865'000	9'076'000	361'119	17'028	4.72%	344'092
Prilly	Ch. de Belmont 8/10	2'350		4		14		21			6'798'700	5'736'302	9'937'000	400'155	745	0.19%	399'410
Reinach	Fasanenstr. 5/7	1'268	2		6	4		10			2'162'000	2'996'000	4'978'000	207'671	23'960	11.54%	183'711
Reinach	Neueneichweg 35/37	1'840			9	5		13	1	45	2'891'000	4'399'000	6'873'000	253'878	9'955	3.92%	243'923
St. Gallen	Hochwachtstr.1-1b, Teufenerstr. 128	2'650		9	12	6		12	1	107	4'263'900	6'611'000	6'571'000	332'233	10'812	3.25%	321'421
St. Gallen	Zilstr. 20/20a/22/26	6'310		9	27	15	6	55	4	249	14'211'000	17'184'900	22'470'000	894'640	6'105	0.68%	888'535
Uerikon/Stäfa	Obere Mattstr. 4-8/14	3'413	4	4	16	8	8	33	1	29	7'498'000	9'811'672	13'630'000	572'882	11'005	1.92%	561'876
Uster	Wilstr. 13/15, Zeltweg 21/23	2'940	5	6	27	4		24	2		6'835'300	9'996'046	19'420'000	651'476	-114	-0.02%	651'590
Wabern	Kirchstr. 158/160/164-168	2'204		6	20	4		16	4		7'219'400	8'626'100	10'360'000	407'074	3'117	0.77%	403'958
Wetzikon	Hinwilerstr. 58/60	2'277			2	16		21	2		8'250'800	10'277'446	13'040'000	460'100	0	0.00%	460'100
Wil	Rainstr. 20/22	2'870	4	12	8	4		32			4'821'002	5'373'300	6'504'000	351'029	3'064	0.87%	347'965
Winkel/Rüti	Pünt 1-4	1'870		3	5	6	6	30	6		10'039'500	8'857'082	12'690'000	517'483	7'113	1.37%	510'371
Winterthur	Salstr. 45	888	4	4	4	4		16			2'533'900	8'261'351	6'945'000	242'396	2'940	1.21%	239'456
Winterthur	Sonnenblickstr. 10/12, 15-25	5'074	14	9	33	6		20		3'871	33'694'392	13'052'918	34'350'000	631'006	3'475	0.55%	627'531
Wohlen	Aargauerstr. 1, Bahnhofstr. 18/18a	3'157		8	19	12		66	1	496	19'350'000	15'050'000	21'090'000	895'249	31'325	3.50%	863'925
Yverdon-les-Bains	Rue des Chaînettes 21/23	2'561		5	20	5		20			5'866'100	8'634'282	10'850'000	470'715	986	0.21%	469'730
Zürich	Bristenstr. 27	877		1	15	2		14			7'320'500	5'601'672	15'240'000	437'598	3'480	0.80%	434'118
Zürich	Regensbergstr. 67	792	4	1	4	3		7			5'523'100	4'211'317	10'580'000	303'066	8'859	2.92%	294'207
Zürich	Ruhestr. 3	159		5						228	3'552'500	1'259'659	3'575'000	93'460	0	0.00%	93'460
Zürich	Ruhestr. 5/7	326		10							2'874'500	2'676'049	7'293'000	206'838	0	0.00%	206'838
Zürich	Überlandstr. 339/341	3'106			16	8		30		108	3'355'300	5'765'756	11'930'000	388'862	5'465	1.41%	383'397
Total	Wohnbauten	163'834	195	386	741	460	94	1'567	109	10'346	628'672'311	579'904'208	943'452'000	33'210'517	693'954	2.09%	32'516'563
	davon im Baurecht				25	5					5'518'000	8'113'000	8'991'000	446'913	13'833	3.10%	433'081

Kommerziell genutzte Liegenschaften (fertige Bauten)

Basel	Hardstr. 143, St. Albanring 210	204			1		2			449	4'046'200	5'695'000	3'930'000	173'418	86'400	49.82%	87'018
Basel	Mülhauserstr. 50, Elsässerstr. 16	282	1			1				1'033	4'681'500	5'435'000	4'407'000	270'261	160'063	59.23%	110'197
Genève	Rue du Cendrier 12/14, Rue Kléberg 13	259	3			1	1			1'541	9'048'500	9'674'000	15'780'000	779'856	31'900	4.09%	747'956
Plan-les-Ouates	Rte. de Saint-Julien 114	859			1	2	1	14		605	5'325'200	6'050'000	5'232'000	273'101	5'450	2.00%	267'651
Renens	Av. de la Poste 1-11	2'836	11			9		99	7	2'613	13'402'300	32'174'520	15'490'000	992'260	39'022	3.93%	953'238
Thun	Marktgasse 18	464			1				2	1'411	6'210'000	9'045'400	8'877'000	441'278	0	0.00%	441'278
Winterthur	Oberfeldstr. 158	1'306			1	1		12		968	3'593'800	7'238'625	4'613'000	255'012	0	0.00%	255'012
Zürich	Badenerstr. 22, Lutherstr. 2	255			1	1		3		585	9'217'200	6'849'757	14'660'000	434'124	5'281	1.22%	428'843
Zürich	Seefeldstr. 224	575						5	1	2'126	5'018'090	9'229'757	14'590'000	648'653	0	0.00%	648'653
Zürich	Stauffacherstr. 45	1'160			1			28		4'384	51'827'800	24'902'903	56'200'000	1'402'633	125'193	8.93%	1'277'440
Zürich	Wallisellenstr. 333, Saatlenstr. 261/265	6'517		8	6	11	2	124	1	6'215	45'048'692	44'999'357	57'660'000	2'270'034	1'735	0.08%	2'268'299
Zürich	Weinbergstr. 72	521		6		1	1	1		558	12'416'000	4'237'561	12'530'000	262'286	20'367	7.77%	241'919
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		15'238	15	14	12	27	7	286	11	22'488	169'835'282	165'531'880	213'969'000	8'202'915	475'411	5.80%	7'727'505

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

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Soll-Mietertrag CHF	Mietzinsausfälle in CHF ²⁾	Mietzinsausfälle in % ²⁾	Bruttoertrag CHF / Mietzinsinnahmen
Gemischte Bauten (fertige Bauten)																	
Bern	Eigerstr. 62, Wabernstr. 41	2'492	4	1	4	5		106	1	1'507	10'855'400	12'961'300	11'220'000	407'368	300	0.07%	407'068
Bern	Rehhagstr. 2	781		6	3	3		17		310	4'640'000	4'456'500	7'077'000	292'949	1'960	0.67%	290'989
Dietikon	Birmensdorferstr. 7-11, Schöneggstr. 145/147	4'496	10	16	19	9		46	5	1'029	11'589'300	16'614'773	23'240'000	968'936	89'258	9.21%	879'679
Frauenfeld	Unterer Graben 3, Kasernenplatz 6	803		4	16			25		445	9'730'000	8'178'000	14'410'000	543'161	5'530	1.02%	537'631
Genève	Rue Dancet 1BIS	231				10	1			160	11'422'600	6'373'000	11'540'000	362'740	0	0.00%	362'740
Liebfeld	Schwarzenburgstr. 142-146 Stockwerkeigentum	2'988			5	1	5	35	4	1'441	6'036'100	21'510'300	7'911'000	456'799	34'084	7.46%	422'715
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 106, Birsfelderstr. 3	3'419			3	3	5	95		1'184	12'492'000	13'492'000	9'717'000	546'535	18'720	3.43%	527'815
Siebnen	Glarnerstr. 48-52, Stockbergstr. 1	4'946		2	12	10		52	3	2'917	21'157'100	21'909'000	29'500'000	1'273'919	23'825	1.87%	1'250'094
Zug	Poststr. 13	255	2	4	3				3	507	6'408'900	4'153'513	7'828'000	331'113	0	0.00%	331'113
Zürich	Bederstr. 105a	542		2	3			7		297	2'956'600	4'602'137	6'167'000	223'615	8'360	3.74%	215'255
Total gemischte Bauten		20'953	16	35	68	41	11	383	16	9'797	97'288'000	114'250'523	128'610'000	5'407'135	182'037	3.37%	5'225'098

Bauland, angefangene Bauten

Zürich	Ruhestr. 1, Manessestr. 204	298	6	10							4'311'000		5'799'000		809		-809
Total Bauland, angefangene Bauten		298	6	10	0	0	0	0	0	0	4'311'000	0	5'799'000	0	809	0	-809

Total Grundstücksverzeichnis

Fertige Bauten	Wohnbauten	163'834	195	386	741	460	94	1'567	109	10'346	628'672'311	579'904'208	943'452'000	33'210'517	693'954	2.09%	32'516'563
	Kommerziell genutzte Liegenschaften	15'238	15	14	12	27	7	286	11	22'488	169'835'282	165'531'880	213'969'000	8'202'915	475'411	5.80%	7'727'505
	Gemischte Bauten	20'953	16	35	68	41	11	383	16	9'797	97'288'000	114'250'523	128'610'000	5'407'135	182'037	3.37%	5'225'098
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten (inkl. Land)		298	6	10	0	0	0	0	0	0	4'311'000	0	5'799'000	0	809	0.00%	-809
Total fertige/angefangene Bauten / Bauland (inkl. Abbruchobjekte)		200'323	232	445	821	528	112	2'236	136	42'631	900'106'593	859'686'611	1'291'830'000	46'820'567	1'352'211	2.89%	45'468'356

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Winterthur, Sonnenblickstr. 10/12, 15-25 per 1. Dezember 2023

Verkäufe: St. Gallen, Iddastr. 58/60 per 1. Juni 2024

Die Grundstücke des Swissinvest werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Ivan Anton jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 30. Juni 2024.

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 2024).

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 risikoadjustiert 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 2024**

Per 30. Juni 2024 wird der Marktwert für das Portfolio des Fonds Swissinvest Real Estate Fund mit 90 Liegenschaften auf CHF 1'291'830'000 geschätzt, was einer Wertveränderung von 4.8% entspricht (CHF +58'734'000 gegenüber dem Jahr 2023). Je ein Objekt wurde erworben und verkauft. Eine Liegenschaft befand sich in der Vorperiode noch im Bau und ist neu fertiggestellt.

Bestandesliegenschaften (Fortführungswerte)

Von den 88 Bestandsliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, werden 39 Liegenschaften abgewertet sowie 49 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 1.8% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (CHF +20'944'000 gegenüber 2023).

Die Soll-Erträge sind gegenüber dem Jahr 2023 deutlich gestiegen (+6.8%). Ebenfalls angestiegen sind die Ist-Erträge (+5.0%) und die Marktmieten (+2.7%). Die Aufwertung begründet sich hauptsächlich in den erwähnten Ertragssteigerungen, der Erhöhung der Marktmieten, der getätigten Investitionen und der tieferen Einschätzung der langfristigen strukturellen Leerstände. Einer weiteren Aufwertung entgegengewirkt hat der negative Effekt durch die Erhöhung der Diskontierung (+5Bp) und der Anstieg der langfristig zu erwartenden Kosten (+2.1%) aufgrund der Bauteuerung und der Alterung der Liegenschaften.

Neuzugänge

Neu wurde im Berichtsjahr 2023/2024 eine Liegenschaft in Winterthur mit einem aktuellen Wert von CHF 34'350'000 erworben.

Verkäufe

Im Berichtsjahr 2023/2024 wurde eine Liegenschaft in St. Gallen im Wert von CHF 3'890'000 verkauft.

Zürich, den 30. Juni 2024

Die Schätzungsexperten

Stefan Meier

Ivan Anton

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swissinvest Real Estate Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2024, 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 1-3, 14-25) – 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 kollektivanlagengesetzlichen 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 Anforderungen des Berufsstands, und wir haben 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

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. September 2024

Pensimo Fondsleitung AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch