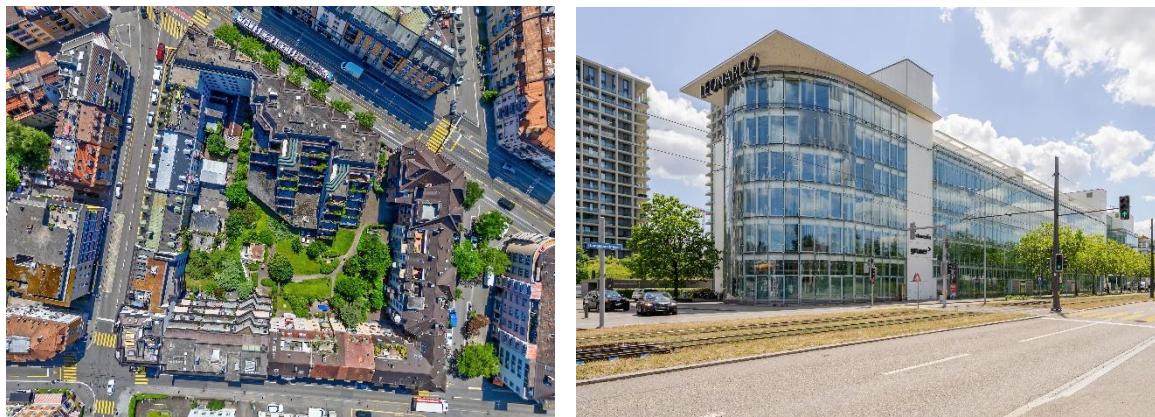


## Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

### Swissinvest plant Kapitalerhöhung aufgrund substanzialer Portfoliozugänge

Zürich, 17. Dezember 2025 – Die Pensimo Fondsleitung AG plant für den börsenkotierten Immobilienfonds Swissinvest Real Estate Fund (Swissinvest) eine Kapitalerhöhung in der Höhe von rund CHF 150 bis 200 Mio. im ersten Quartal 2026. Der Erlös dient der Rückführung von Fremdkapital aufgrund der erfolgreichen Akquisition zweier Liegenschaften in der Stadt Zürich.



Links: Zürich, Birmensdorferstrasse/Aemtlerstrasse/Kalbreitestrasse (Michel Matthey de l'Etang); rechts: Zürich, Thurgauerstrasse/Schärenmoosstrasse (zVg)

Swissinvest konnte rückwirkend per 1. Dezember 2025 bzw. 15. Dezember 2025 zwei substanziale Akquisitionen an hervorragenden Lagen in der Stadt Zürich mit einem Anlagevolumen von rund CHF 210 Mio. abschliessen. Dadurch steigt die Fremdfinanzierungsquote per Halbjahresabschluss 2025 auf voraussichtlich 31%. Der Erlös der geplanten Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 150 bis 200 Mio. im ersten Quartal 2026 wird für die Rückführung von Fremdkapital sowie den weiteren Ausbau des Portfolios verwendet. Die Details zur Kapitalerhöhung werden zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.

### Zentrale Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Zürich-Wiedikon

Rückwirkend per 1. Dezember 2025 wurde eine gut unterhaltene Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Zürich erworben. Die Immobilie befindet sich im Zürcher Quartier Wiedikon an zentraler Lage und wurde 1982 erstellt sowie 2013 umfassend nach Minergie®-Standard saniert. 53 Wohnungen, Verkaufs-, Büro- und Lagerflächen sowie eine Tiefgarage mit rund 190 Stellplätzen ergeben knapp 12'500 Quadratmeter vermietbare Fläche und einen jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 4.4 Mio. Die Liegenschaft mit der Ankermieterin Coop ist praktisch vollvermietet und weist einen WAULT von 4.1 Jahren auf. Zudem besteht das Potenzial, bestehende Büroflächen mit einfachen Massnahmen zu Wohnraum umzunutzen. Das Anlagevolumen beträgt rund CHF 134 Mio.

### Büroliegenschaft mit Potenzial für Wohnen in Zürich-Oerlikon

Ebenfalls rückwirkend per 15. Dezember 2025 wurde eine Büroliegenschaft in Zürich-Oerlikon zusammen mit der Anlagestiftung Pensimo im Miteigentum erworben (Anteil Swissinvest: 50.1 Prozent). Das 2002 erstellte und Minergie®-zertifizierte Gebäude bietet insgesamt rund 25'500 Quadratmeter vermietbare Fläche bei einem Jahres-Sollmietertrag von CHF 7.4 Mio. (Anteil Swissinvest: CHF 3.7 Mio.). Der Vermietungsstand beträgt rund 90 Prozent bei einem WAULT von 3.1 Jahren. Die Liegenschaft liegt in der siebengeschossigen Zentrumszone (Z7, Hochhausgebiet) und direkt gegenüber dem Areal «Thurgauerstrasse», einer der grössten Baulandreserven der

Stadt Zürich. Dadurch bietet sich ein interessantes Entwicklungspotenzial, in das die beiden Eigentümer der Pensimo-Gruppe strategisch investieren. In den nächsten 10 bis 15 Jahren erfolgt eine gezielte Weiterführung in die bereits initiierte Repositionierung der Liegenschaft als modernes Bürogebäude mit einem attraktiven und flexiblen Angebot von Büroflächen, die von künftigen Miatern ohne wesentliche Zusatzinvestitionen bezogen werden können. Langfristig besteht die Perspektive, an diesem Standort eine Verdichtung mit Wohnnutzung zu realisieren, gemäss aktuellem Kenntnisstand zirka 400 Wohnungen. Das heutige Gesamtanlagevolumen liegt bei rund CHF 151 Mio. und der Anteil Swissinvest beträgt CHF 76 Mio.

### **Ausblick**

Beide Liegenschaften stärken das Portfolio sowohl hinsichtlich der Lage- als auch der Objektqualität und bieten darüber hinaus ein interessantes, mittel- bis langfristiges Entwicklungspotenzial. Mit einem Gesamtanlagevolumen von CHF 210 Mio. und einem Soll-Mietertrag von CHF 8.1 Mio. wird zudem auch die Ertragskraft des Fonds positiv beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2025/26 rechnet die Fondsleitung mit rund CHF 5 Mio. zusätzlichen Soll-Mieterträgen gegenüber dem Vorjahr 2024/25.

Der Halbjahresbericht des Swissinvest Real Estate Funds wird am 27. Februar 2026 publiziert. Gleichzeitig findet um 8.30 Uhr eine Investoreninformation statt. Interessierte Personen können sich unter folgendem Link anmelden: [zur Anmeldung](#)

### **Weitere Informationen / Auskünfte**

Dominik Schmid  
CEO Pensimo Fondsleitung AG

[dominik.schmid@pensimo.ch](mailto:dominik.schmid@pensimo.ch)  
+41 44 518 02 00

### **Disclaimer**

Kauf und Verkauf der Anteile des Swissinvest erfolgen über die Börse. Fondsprospekte mit integriertem Vertrag sowie Jahres- und Halbjahresberichte können kostenlos bei obenstehender Adresse oder via [www.swissinvest-fund.ch](http://www.swissinvest-fund.ch) bezogen werden. Anteile des Swissinvest dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder ausgeliefert werden. Die obigen Informationen gelten nicht als Offerte, sondern dienen ausschliesslich zu Informationszwecken. Die vergangene Performance ist keine Garantie für künftige Entwicklungen. Copyright © 2025 Pensimo Fondsleitung AG. Alle Rechte vorbehalten.