

Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Swissinvest publiziert erfreuliches Halbjahresergebnis und plant Kapitalerhöhung

Zürich, 27. Februar 2026 – Die Pensimo Fondsleitung AG veröffentlicht den Halbjahresbericht des börsenkotierten Swissinvest Real Estate Fund per 31. Dezember 2025. Die Berichtsperiode war geprägt von zwei bedeutenden Akquisitionen an hervorragenden Lagen in Zürich sowie einer marktbedingten Aufwertung des Immobilienportfolios. Aufgrund des starken Wachstums führt die Fondsleitung voraussichtlich Mitte März 2026 eine Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 170 Mio. durch.

Fondsaktivitäten – substanzielle Portfoliozugänge

Der Fonds konnte rückwirkend per 1. Dezember 2025 bzw. 15. Dezember 2025 zwei substanzielle Akquisitionen an hervorragenden Lagen in der Stadt Zürich mit einem Anlagevolumen von rund CHF 210 Mio. abschliessen. Es handelt sich zum einen um eine nach Minergie®-Standard umfassende sanierte Wohn- und Geschäftsliegenschaft in Zürich-Wiedikon mit 53 Wohnungen, knapp 8'000 m² Geschäftsflächen und rund 190 Parkplätzen, die einen jährlichen Soll-Mietertrag von CHF 4.4 Mio. erzielt. Zum anderen wurde zusammen mit der Anlagestiftung Pensimo in Zürich-Oerlikon eine Büroliegenschaft im Miteigentum erworben (Anteil Swissinvest: 50.1 Prozent). Das 2002 erstellte und Minergie®-zertifizierte Gebäude mit rund 25'500 Quadratmetern vermietbarer Fläche, einem Soll-Mietertrag von CHF 7.4 Mio. (Anteil Swissinvest: CHF 3.7 Mio.) und einem Vermietungsstand von knapp 90 Prozent bietet sowohl kurzfristige Chancen zur Vollvermietung als auch langfristiges Entwicklungspotenzial mit der Perspektive einer künftigen Verdichtung mit Wohnungen.

Kennzahlen Halbjahresbericht – deutlich höherer Gesamterfolg dank Neubewertung

Aufgrund der anstehenden Kapitalerhöhung wurde das Portfolio per 31. Dezember 2025 neu bewertet und der Marktwert beläuft sich auf CHF 1.64 Mia. (CHF 1.39 per 30. Juni 2025). Die Marktwertsteigerung um 18% ist einerseits auf eine marktbedingte Aufwertung der Bestandesliegenschaften und andererseits auf die getätigten Akquisitionen zurückzuführen. Aufgrund letzteren steigt die Fremdfinanzierungsquote auf 30.4%, während sich gleichzeitig der durchschnittliche Zinssatz um weitere 22 Basispunkte auf 0.84% reduziert hat (1.06% per 30. Juni 2025).

Die Anlagerendite des Swissinvest Real Estate Fund für das dritte und vierte Quartal 2025 beträgt erfreuliche 3.3% und die Performance beläuft sich auf 4.8% (SWIIT-Index: 7.2%), bei einem Agio von 28.95%. Die Mietzinseinnahmen liegen mit CHF 25.8 Mio. rund 5.8% über der Vorjahresperiode (CHF 24.4 Mio.) und der Gesamterfolg steigt infolge der Neubewertung des Portfolios auf CHF 31.9 Mio. (Vorjahr: 12.9 Mio.). Bedingt durch die erfolgreiche Kapitalerhöhung steigt der NAV um 7.6% auf CHF 997.9 Mio. (CHF 927.3 Mio. per 30. Juni 2025).

Ausblick und Kapitalerhöhung – steigende Ertragskraft durch Portfolioausbau

Aufgrund der Zukäufe rechnet die Fondsleitung für das Geschäftsjahr 2025/26 mit rund CHF 5 Mio. zusätzlichen Soll-Mieterträgen gegenüber dem Vorjahr 2024/25. Zudem plant sie, voraussichtlich Mitte März 2026 eine Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 170 Mio. durchzuführen. Die genauen Konditionen werden zeitnah bekanntgegeben. Der Erlös wird kurzfristig zur Rückführung von Fremdfinanzierungen verwendet und erlaubt dadurch den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios.

Weitere Informationen / Auskünfte

Dominik Schmid
CEO Pensimo Fondsleitung AG

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 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 © 2026 Pensimo Fondsleitung AG. Alle Rechte vorbehalten.