

Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

## Swissinvest steigert Gesamterfolg im ersten Geschäftshalbjahr um 15.2 Prozent

---

### Halbjahresbericht per 31. Dezember 2024

Zürich, 28. Februar 2025 – Der Swissinvest Real Estate Fund veröffentlicht den Halbjahresbericht per 31. Dezember 2024. Die Mietzinseinnahmen stiegen um 10.4% auf CHF 24.4 Mio. und der Gesamterfolg belief sich auf CHF 12.9 Mio. (+15.2%). Die Performance für das erste Halbjahr betrug gute 11.0%. In der Berichtsperiode konnten eine Wohnliegenschaft in Dietikon und eine Büroliegenschaft in Zürich-Albisrieden erworben werden.

#### Fondsaktivitäten

Die Fondsleitung hat im November 2024 erfolgreich eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dem Fonds flossen Neugelder in der Höhe von CHF 56.4 Mio. zu, was einer Zeichnungsquote von 100% entsprach.

In Dietikon konnte per 1. September 2024 eine Wohnliegenschaft mit 24 Wohnungen erworben werden mit einem Anlagevolumen von CHF 12.2 Mio. Die Liegenschaft ist gut unterhalten und grenzt unmittelbar an eine sich bereits im Portfolio befindende Liegenschaft, wodurch eine zusammenhängende Fläche von knapp 8'000 m<sup>2</sup> mit einem interessanten, mittelfristigen Entwicklungspotenzial entsteht. Per 19. Dezember 2024 wurde zudem eine Büroliegenschaft in Zürich-Albisrieden mit einem Anlagevolumen von CHF 26.1 Mio. erworben. Die Liegenschaft ist praktisch vollvermietet und befindet sich vollständig in der Wohnzone W4. Die Fondsleitung beabsichtigt, das vorhandene Aus- und Umnutzungspotenzial zu einer Wohnliegenschaft in den kommenden Jahren zu realisieren.

Der Ersatzneubau Ruhestrasse 1 / Manessestrasse 204 in Zürich schreitet planmässig voran und der Bezug der 30 Wohnungen erfolgt voraussichtlich Ende 2026. In Muttenz starten die Planungsarbeiten für das Neubauprojekt «Rennbahnklinik», der Bezug ist für Ende 2028 vorgesehen.

#### Kennzahlen Halbjahresbericht

Die Performance des Swissinvest Real Estate Fund für das dritte und vierte Quartal 2024 belief sich auf 11.0% (SWIIT-Index: 12.1%) und das Agio betrug per 31. Dezember 2024 31.34%. Die Mietzinseinnahmen lagen mit CHF 24.4 Mio. rund 10.4% über der Vorjahresperiode (CHF 22.1 Mio.) und der Gesamterfolg betrug CHF 12.9 Mio. (Vorjahr: 11.2 Mio.). Durch die Zukäufe erhöhte sich der Marktwert des Portfolios auf CHF 1.33 Mia. (CHF 1.29 Mia. per 30. Juni 2024). Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals sank deutlich auf 1.29% (1.67% per 30. Juni 2024) bei praktisch gleichbleibender Restlaufzeit von zwei Jahren und einem Monat. Aufgrund der erfolgreichen Kapitalerhöhung stieg das Nettofondsvermögen um 5.1% auf CHF 884.3 Mio. (CHF 841.1 Mio. per 30. Juni 2024).

#### Ausblick Geschäftsjahr 2024/25

Für das laufende Geschäftsjahr rechnet die Fondsleitung mit einem rund CHF 3.5 Mio. höheren Soll-Mietertrag aufgrund der getätigten Akquisitionen und abgeschlossenen Bauprojekte. Während der strukturelle Leerstand stabil bleibt, erhöht sich die Mietzinsausfallrate bedingt durch neu startende Bauprojekte voraussichtlich leicht. Die durchschnittliche Verzinsung des Fremdkapitals dürfte bei gleichbleibendem Leitzins im laufenden Geschäftsjahr nochmals etwas sinken.

Die Veröffentlichung des Jahresberichts sowie eine Präsentation der Ergebnisse ist für den 11. September 2025 vorgesehen.

#### Weitere Informationen / Auskünfte

Dominik Schmid  
Geschäftsführer

dominik.schmid@pensimo.ch  
+41 44 518 02 00

---

Disclaimer: Der Ausblick basiert auf Prognosen per 28. Februar 2025. Änderungen in der Portfolio-, Ertrags- und Fremdkapitalstruktur können zu Abweichungen führen. Kauf und Verkauf der Anteile des Swissinvest Real Estate Fund 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 Real Estate Fund 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.