

## Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

---

### Jahresbericht per 30. Juni 2024

Zürich, 23. September 2024 – Der **Swissinvest Real Estate Fund** veröffentlicht den **Jahresbericht per 30. Juni 2024**. Der Marktwert des Immobilienportfolios beläuft sich auf **CHF 1.29 Mia.** und die Mietzinseinnahmen konnten gegenüber dem Vorjahr um **rund 6% auf CHF 45.6 Mio.** gesteigert werden. Gleichzeitig hat sich die Mietzinsausfallquote um **26% bzw. 101 Basispunkte auf 2.89%** reduziert. In der Berichtsperiode konnte eine Wohnliegenschaft in Winterthur erworben werden und die Fondsleitung prüft eine Emission mit einem Volumen von **zirka CHF 50 Mio.** im 4. Quartal 2024.

### Portfolioaktivitäten

Im Geschäftsjahr 2023/24 konnte sowohl der Teilersatzneubau in Kloten als auch das Neubauprojekt «Les Sauvabelines» in Lausanne termingerecht fertiggestellt und bezogen werden. Die Liegenschaften sind bis auf zwei Kleinwohnungen und wenige Parkplätze vollvermietet. Die Vorbereitungsarbeiten für den Ersatzneubau «Utoplatz» an der Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 in Zürich schreiten planmässig voran.

Per 1. Dezember 2023 konnte eine Wohnliegenschaft mit 4 Mehrfamilienhäusern und 62 Wohnungen an bevorzugter Wohnlage in Oberwinterthur erworben werden. Drei der vier Objekte wurden in den letzten Jahren energetisch sowie technisch komplett saniert und die Planung der Gesamtsanierung inklusive Dachausbau für das vierte Haus wurde gestartet. Im Zuge einer Portfoliobereinigung wurde ein kleines Mehrfamilienhaus in St. Gallen gewinnbringend veräussert.

### Nachhaltigkeit

Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie des Swissinvest Real Estate Fund verabschiedet. Sie wird durch den Verwaltungsrat der Fondsleitung regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholderanalyse, vierzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte definiert, welche im gesamten Investmentmanagement fest verankert sind. Das Hauptaugenmerk liegt weiterhin auf der Dekarbonisierung des Portfolios.

Der Fonds hat wiederum am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teilgenommen. Der Abdeckungsgrad liegt bei knapp 95% und die Intensität der Treibhausgasemissionen für das Swissinvest-Portfolio beträgt 18.2 kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> EBF (Energiebezugsfläche).

### Kennzahlen

Der Marktwert des Immobilienportfolios bewegt sich mit CHF 1.29 Mia. knapp 5% über dem Vorjahresniveau (Vorjahr: CHF 1.23 Mia.). Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 25.3% bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.67% (Vorjahr: 1.50%) und einer Restlaufzeit von 2 Jahren und knapp 2 Monaten. Der Mietertrag konnte gegenüber dem Vorjahr um rund 6% auf CHF 45.6 Mio. gesteigert werden. Dies liegt zum einen an den fertiggestellten Bauprojekten und der Akquisition in Winterthur. Zum anderen führten die Referenzzinssatzerhöhungen sowie bessere Wiedervermietungen zu höheren Mieterträgen. Diese vermochten die Abwertungen aufgrund der marktbedingten Diskontsatzsteigerung von 4 Basispunkten auf 2.72% beinahe zu kompensieren (Vorjahr: 2.68%). Überdies konnte die Mietzinsausfallrate um 101 Basispunkte von 3.90% auf 2.89% reduziert werden. Rund 75.5% der Erträge stammen aus Wohnnutzungen.

Die Börsenperformance beträgt gute 11.1% und liegt damit leicht über dem Immobilienfondsinde-  
x SWIIT (Total Return Index). Die Anlagerendite beträgt 2.84% und der Nettoinventarwert be-  
läuft sich auf CHF 159.11 pro Anteil (vor Ausschüttung, Vorjahr: CHF 159.23).

Die vom Verwaltungsrat beschlossene Ausschüttung beträgt wie im Vorjahr CHF 4.55 (brutto, pro Anteil). Die Fondsanteile werden am 29. Oktober 2024, ex-Dividende gehandelt. Die Auszahlung erfolgt unter Abzug der Verrechnungssteuer am 31. Oktober 2024. Daraus resultiert eine Ausschüttungsrendite von 2.36% bei einer Ausschüttungsquote von 97.55%.

### Ausblick und Prüfung Kapitalerhöhung

Für das laufende Geschäftsjahr rechnet die Fondsleitung mit einem rund CHF 2.5 Mio.<sup>1</sup> höheren Soll-Mietertrag. Dies ist zurückzuführen auf die Akquisition in Winterthur, die fertiggestellten Bauprojekte in Kloten und Lausanne sowie die Anpassungen an die geänderten Referenzzinssätze. Zudem prüft die Fondsleitung eine Kapitalerhöhung für das vierte Quartal 2024 im Umfang von zirka CHF 50 Mio. Der Mittelzufluss ist für Investitionen in bestehende Potenziale und Projekte, die Finanzierung von weiteren Akquisitionen sowie die kurzfristige Rückführung von Fremdkapital vorgesehen. Die genauen Konditionen würden zu einem späteren Zeitpunkt bekanntgegeben.

### Weitere Informationen / Auskünfte

Dominik Schmid  
Geschäftsführer

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

### Präsentation für Anleger:innen / Auskünfte

Am 24. Oktober 2024 um 9.00 Uhr präsentiert die Fondsleitung den Jahresbericht im Rahmen des Pensimo Investors' Update 2024 im ORBIZ Josef Zürich, Josefstrasse 214a, 8005 Zürich. Interessierte Personen können sich unter [event@pensimo.ch](mailto:event@pensimo.ch) anmelden.



<sup>1</sup> Prognose per September 2024, Änderungen in der Portfolio- und Ertragsstruktur können zu Abweichungen führen