

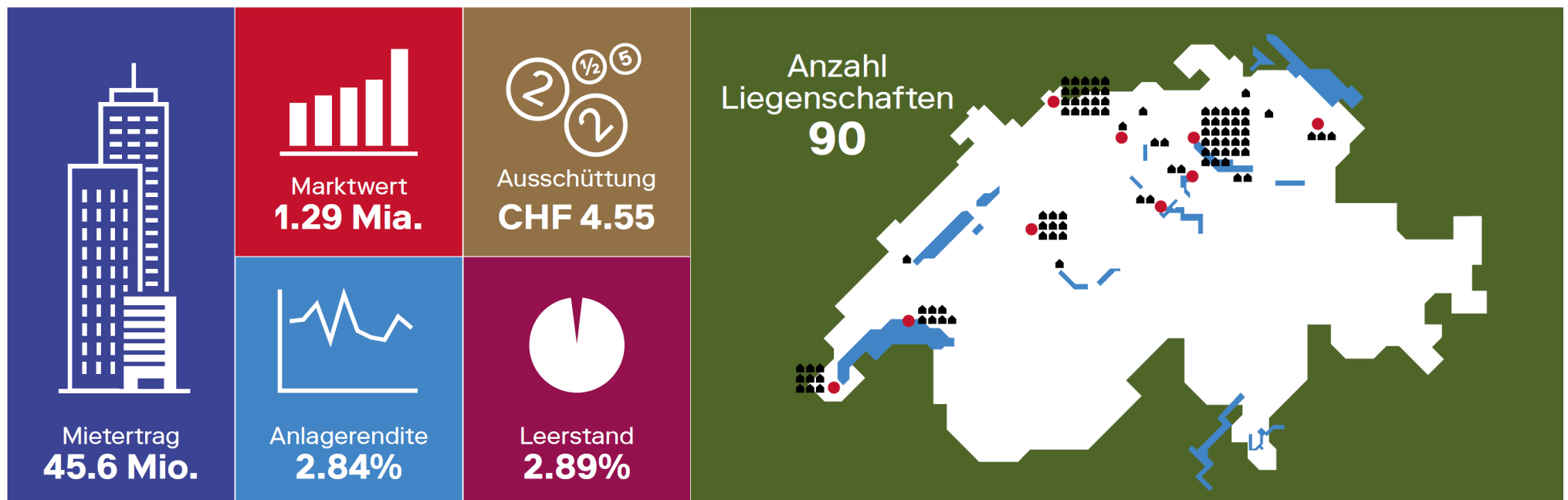
# Swissinvest — Jahresabschluss 2023/24 und Ausblick

**Dominik Schmid**, Fondsleiter

# Swissinvest auf einen Blick

## Profil und Anlagestrategie

- 1961 gegründeter, börsenkotierter Immobilienfonds der banken- und versicherungsunabhängigen Pensimo-Gruppe mit total CHF 14 Mia. AuM
- Breit diversifiziertes Portfolio mit Fokus auf Wohnnutzung und ergänzenden, kommerziellen Nutzungen und einem Marktwert von rund CHF 1.3 Mia.

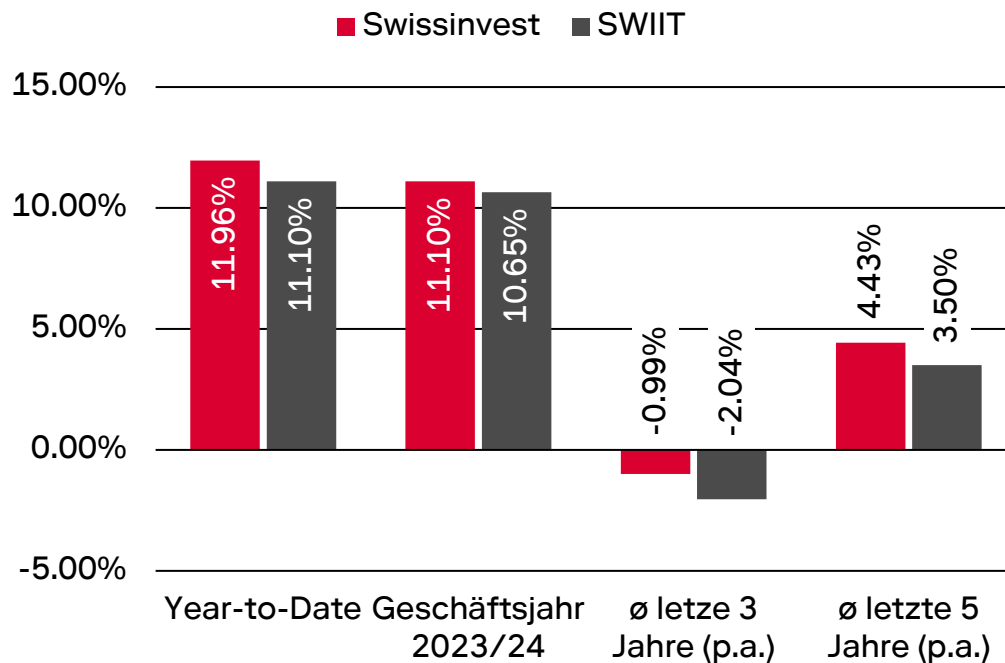


# Jahresbericht 2023/24

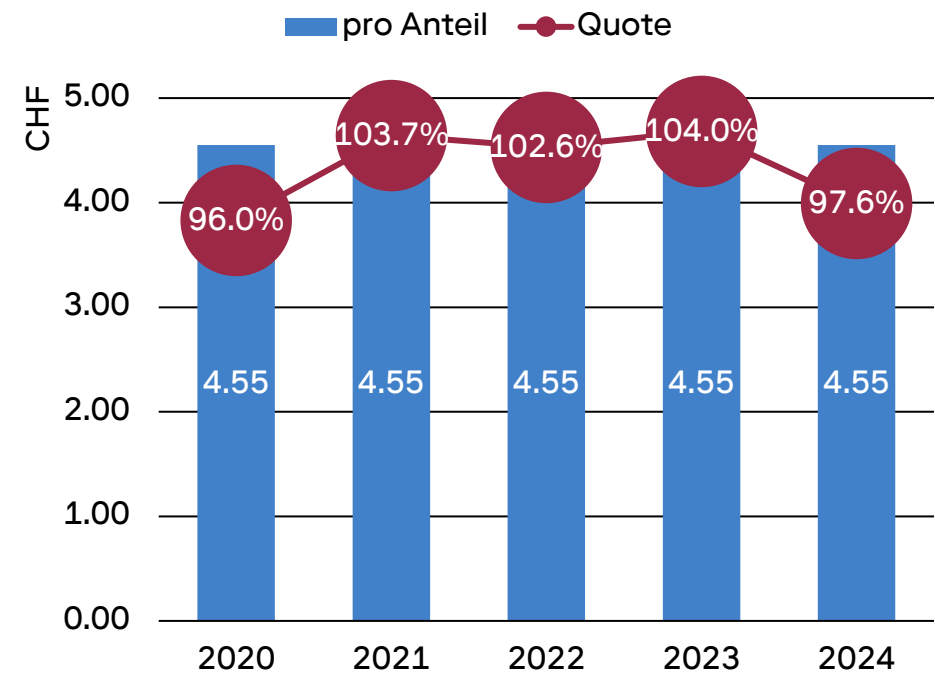
## Performance und Ausschüttung

- Ansprechende Performance von 11.1% im Geschäftsjahr (SWIIT: 10.7%)
- Operative Erwirtschaftung der Ausschüttung (Ausschüttungsquote 97.6%)

### Performance



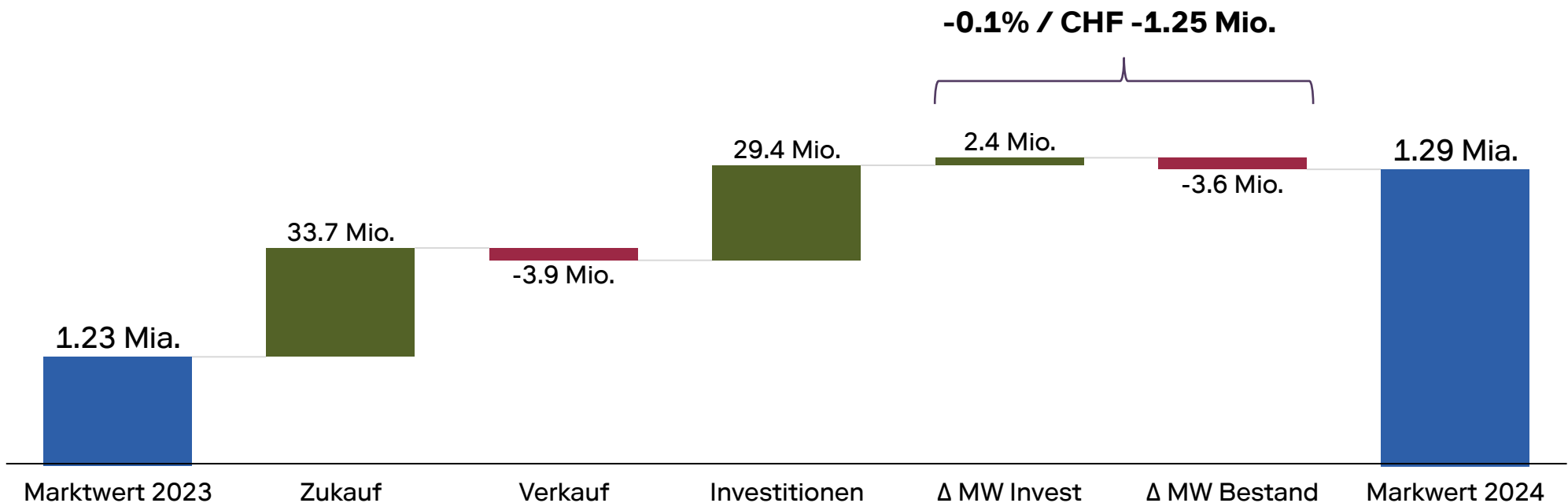
### Ausschüttung



# Jahresbericht 2023/24

## Marktwertentwicklung

- Leichte, marktbedingte Diskontsatzserhöhung von 4 Basispunkten auf 2.72% (real, nominal bei 4.0%) führt insgesamt zu minimaler Abwertung
- Positiver Wertbeitrag dank Akquisitionen, Investitionen in Bauprojekte und Sanierungstätigkeiten

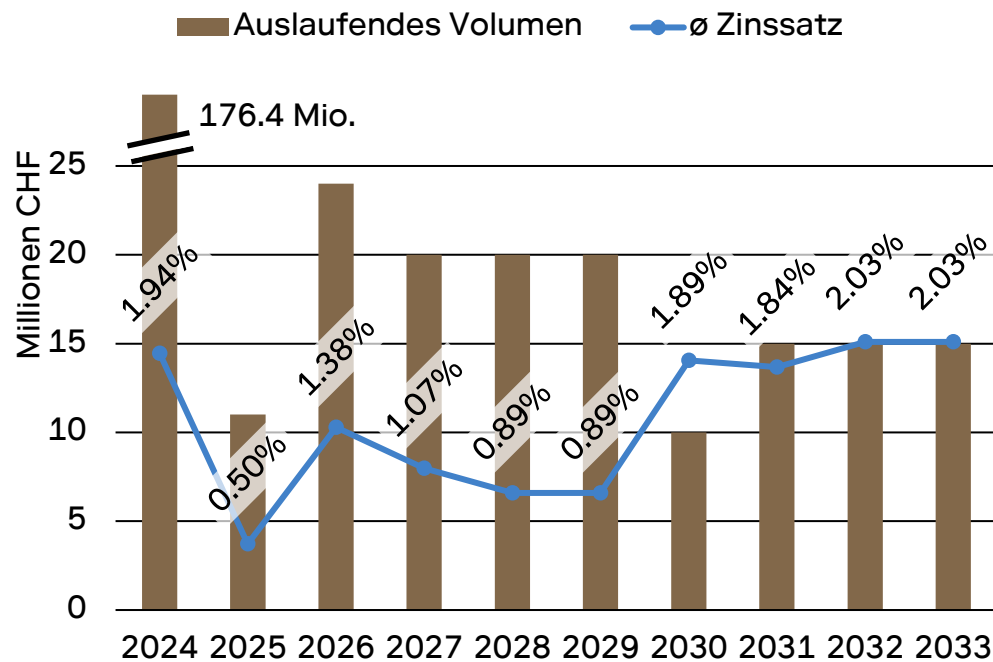


# Jahresbericht 2023/24

## Fremdfinanzierung

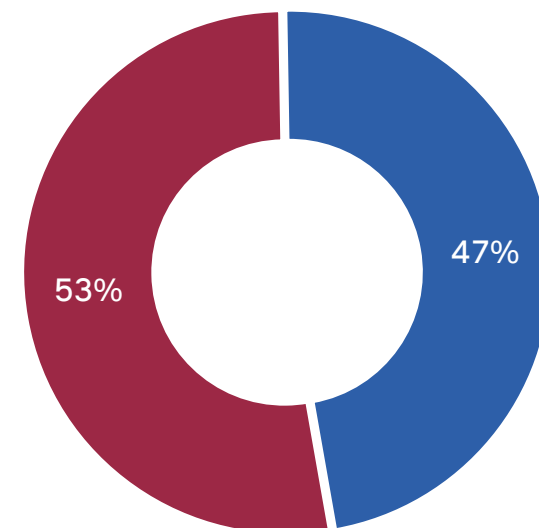
- Total CHF 326 Mio. bzw. 25.3% (Vorjahr: 265 Mio. bzw. 21.5% )
- $\emptyset$  Zinssatz: 1.67% (Vorjahr: 1.5%), gewichtete Restlaufzeit von 2.2 Jahren

### Fristigkeit / Staffelung



### Finanzierungsart

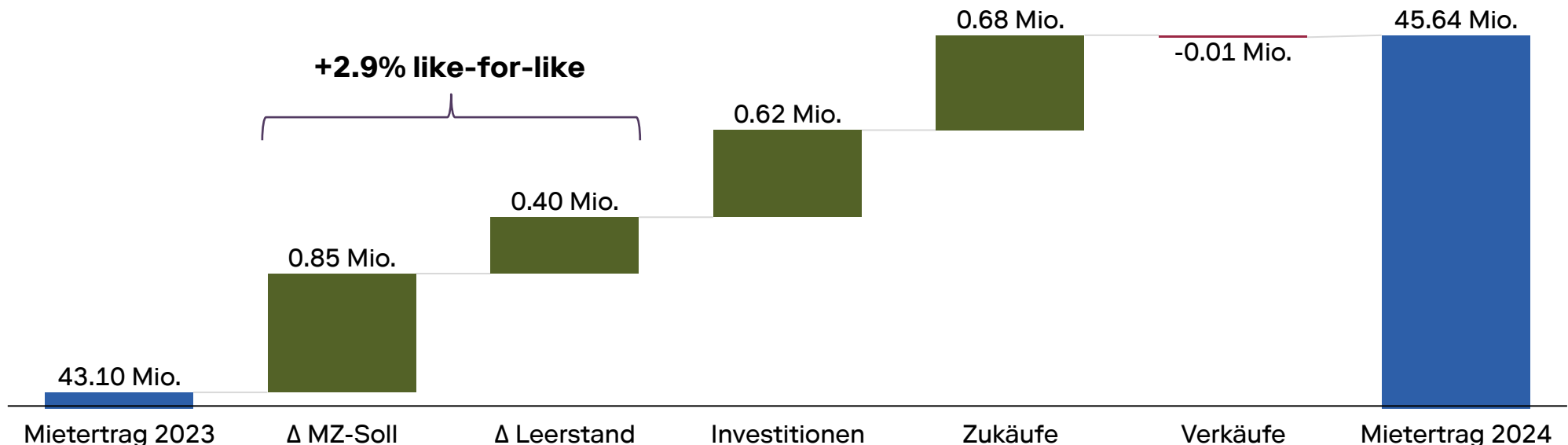
■ Feste Vorschüsse ■ Festhypotheken



# Jahresbericht 2023/24

## Mietzinsveränderung

- Ertragssteigerung +2.9% like-for-like dank Referenzzinssatzanpassungen, Ausschöpfung von Marktpotenzialen und Leerstandsreduktion
- Weitere Soll-Mietertragssteigerung im Geschäftsjahr 2024/25 erwartet (CHF +2.5 Mio. Run Rate der Akquisitionen und fertiggestellten Projekte)

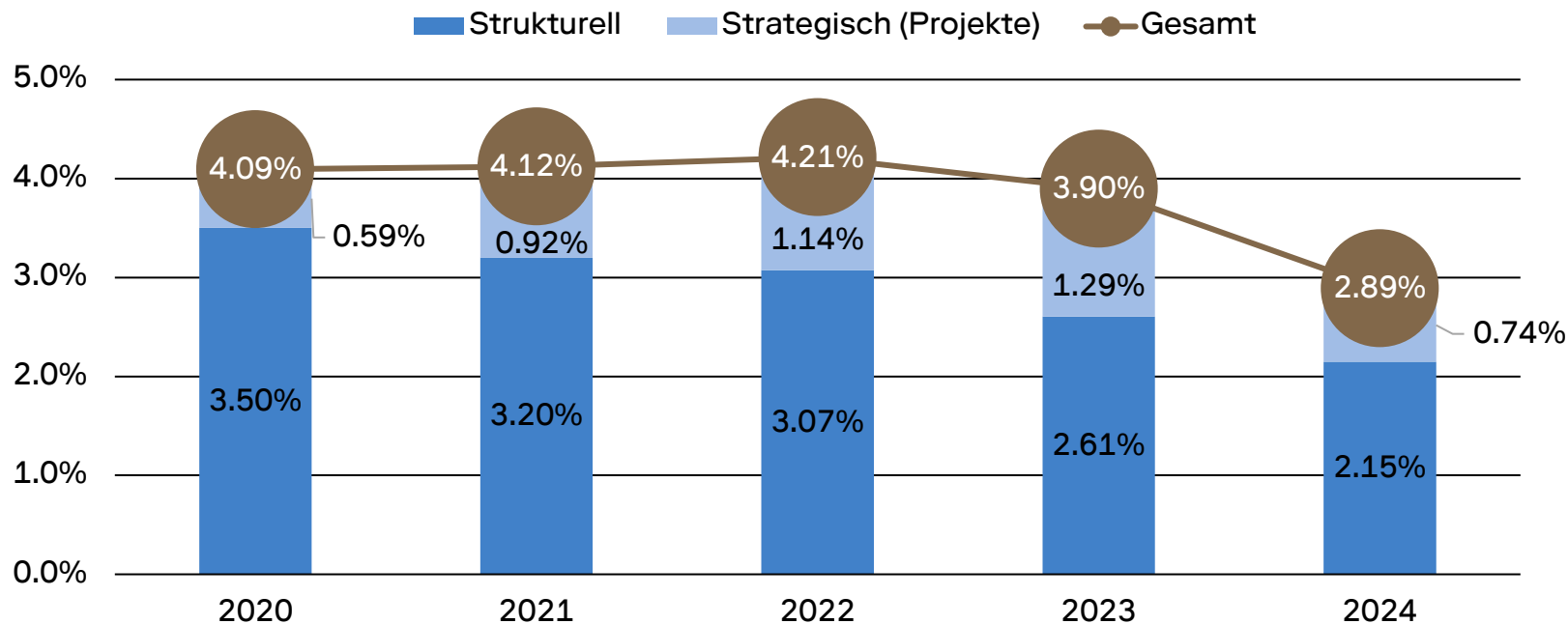


# Jahresbericht 2023/24

## Leerstandentwicklung

- Signifikante Reduktion der Mietzinsausfallsrate um 26% (-101 Bp) auf 2.89%
- Der Leerstand per Stichtag 30. Juni 2024 beträgt 2.2%

### Entwicklung Mietzinsausfallsrate

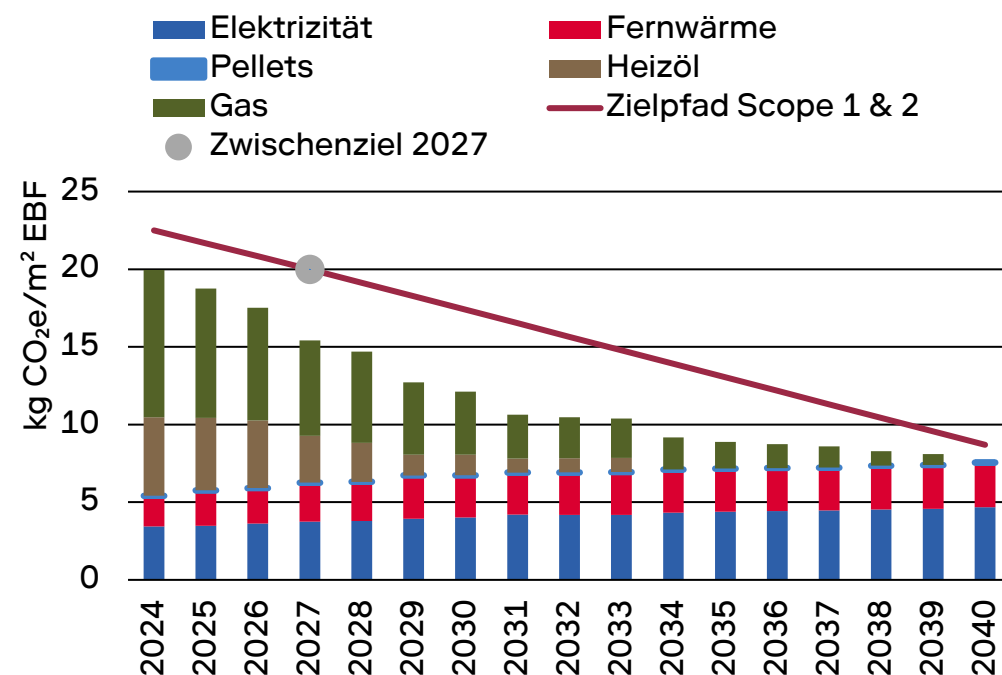


# Portfolioinformationen

## Nachhaltigkeit

- Ersatz aller fossilen Energieträger voraussichtlich bis 2040
- GRESB-Teilnahme 2025 geplant

### Absenkipfad



### Umweltrelevante Kennzahlen

Abdeckungsgrad	94.60%
Energieträgermix:	
Öl	21.40%
Gas	46.60%
Fernwärme	2.70%
Wärmepumpe	15.90%
Pellets	2.80%
Allgemeinstrom	1.10%
Energieverbrauch	24'287 MWh/a
Energieintensität	116.3 kWh/m <sup>2</sup> EBF
Treibhausgasemissionen	3'803 t CO <sub>2</sub> eq
Intensität der Treibhausgasemissionen	18.2 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF

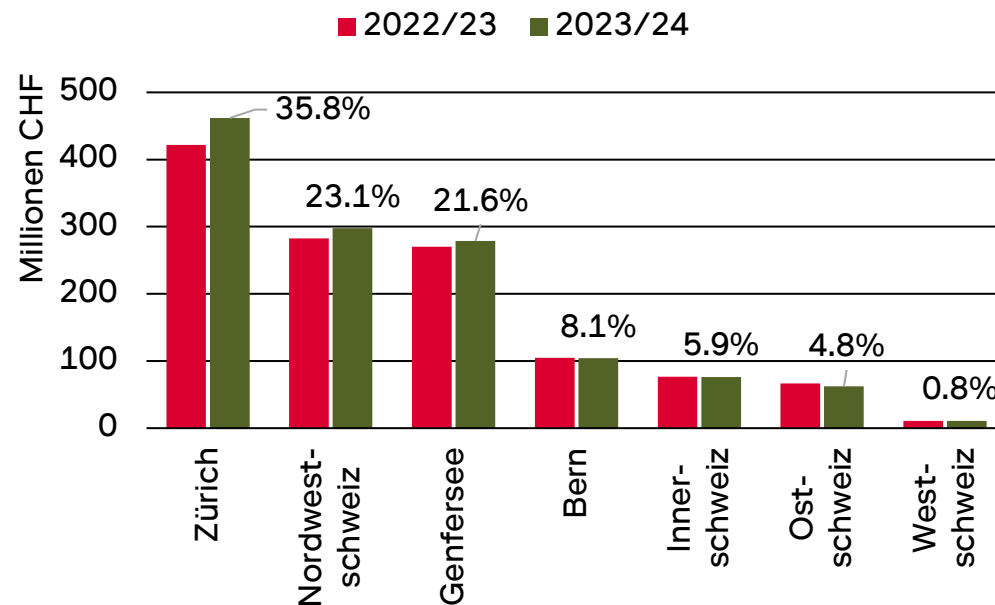


# Portfolioinformationen

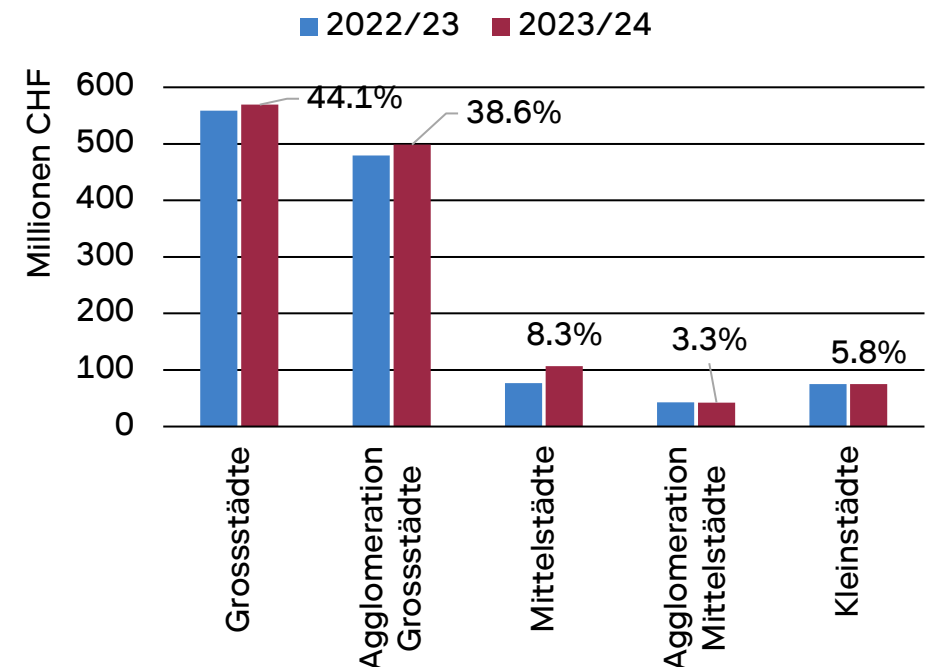
## Geografische Allokation

80.5% des Portfolios ist in den Wirtschaftsräumen Zürich, Nordwestschweiz und Genfersee alloziert (total 82.7% in Grosstädte und Agglomerationen)

### Geografische Allokation



### Gemeindestruktur

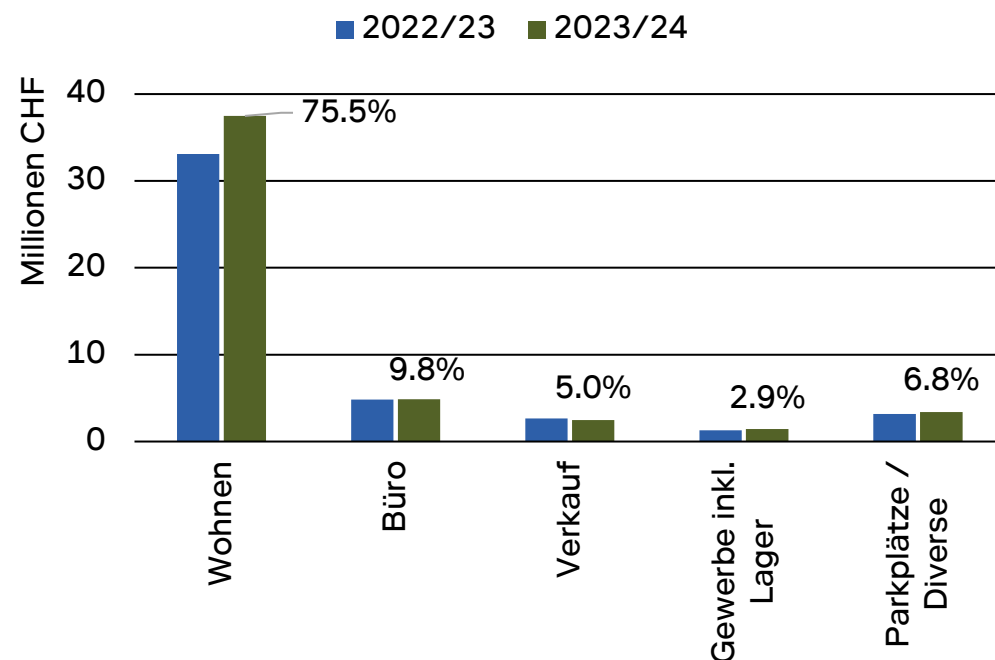


# Portfolioinformationen

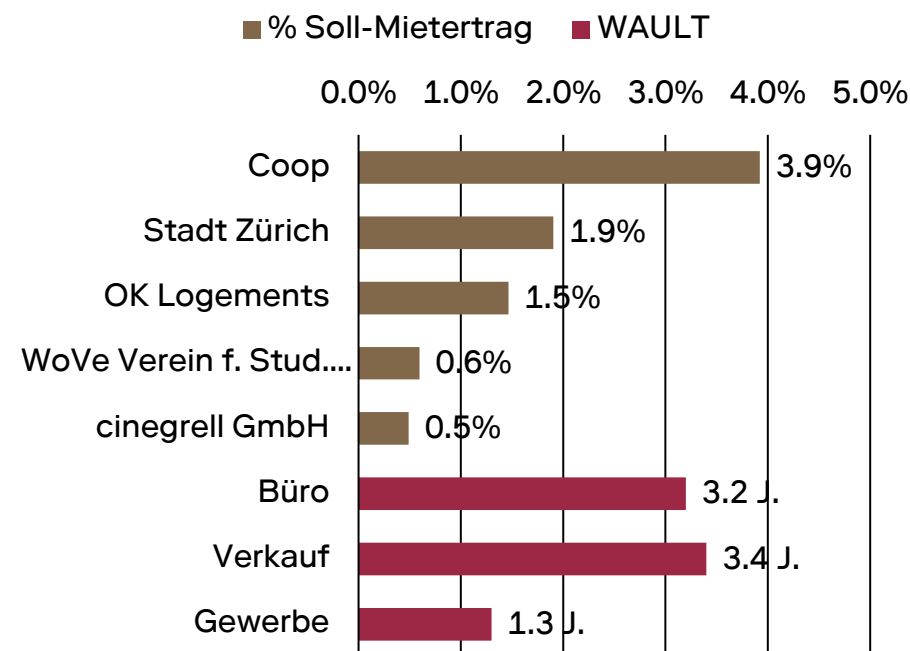
## Ertragsstruktur

Per 30. Juni 2024 resultiert ein um +13% höherer Soll-Mietertrag aus Wohnnutzung dank fertiggestellten Projekten und Zukauf in Winterthur

### Ertragsstruktur (Soll-Mietertrag)



### Grösste Mieter / WAULT



# Portfolioinformationen

## Abgeschlossene Bauprojekte

### Kloten, «Obstgartenstrasse»



01.10.2023



13 Mio.



+0.62 Mio.



25 Whg.



### Lausanne, «Les Sauvabelines»



01.04.2024



43 Mio.



+1.25 Mio.



51 Whg.



# Portfolioinformationen Akquisitionen

## Winterthur, Sonnenblickstr. (1.12.23)



1960 / 2017 37.1 Mio. 1.26 Mio. 62 Whg.



## Dietikon, Brunauweg (1.9.24)



1963 / 2005 12.3 Mio. 0.43 Mio. 24 Whg.



# Portfolioinformationen Pipeline Bauprojekte

## Zürich, «Utoplatz»



2025–27 ca. 18 Mio. +0.65 Mio. 30 Whg.



## Muttenz, «Rennbahnklinik»



2026–28 ca. 25 Mio. ca. +1 Mio. ca. 60 Whg.



# Emission November 2024

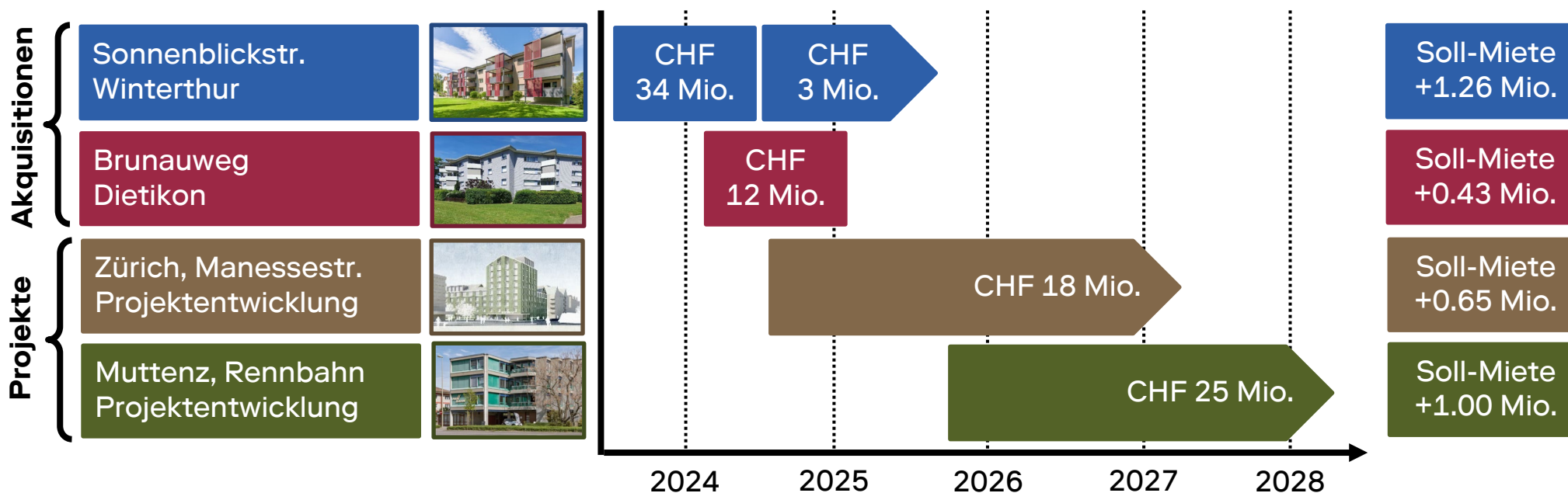
## Konditionen

Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise («best-effort»-Basis) im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz geführt
<b>Max. Emissionsvolumen</b>	<b>CHF 56.4 Mio.</b>
Max. Anzahl neue Anteile	352'395
<b>Ausgabepreis pro Anteil</b>	<b>CHF 160.00 netto</b>
Bezugsfrist	Vom 4. bis 15. November 2024 (12 Uhr MEZ)
Bezugsverhältnis	15:1 (fünfzehn Bezugsrechte berechtigen zum Bezug eines neuen Anteils)
Bezugsrechtshandel	Vom 4. bis 13. November 2024 an der SIX Swiss Exchange
<b>Liberierungsdatum</b>	<b>22. November 2024</b>
Identifikation Fondsanteil	2 616 884 / CH0026168846 / SREF
Identifikation Bezugsrecht	138 613 244 / CH1386132448 / SREF1

# Emission November 2024

## Verwendung des Emissionserlöses

- Rückführung von Fremdkapital von 25.3% auf ca. 22.6% aufgrund erfolgreicher Akquisitionen in Winterthur und Dietikon (total CHF 49 Mio.)
- Laufende Prüfung von weiteren Akquisitionsmöglichkeiten und Finanzierung anstehender Bauprojekte in Zürich und Muttenz (total CHF 43 Mio.)



# Zusammenfassung und Ausblick



## Kennzahlen

- Ansprechende Performance von 11.1% (SWIIT: 10.7%)
- Signifikante Ertragssteigerung von +6% auf CHF 45.6 Mio.
- Substanzielle Leerstandreduktion von 101Bp auf 2.89%



## Nachhaltigkeit

- Absenkpfad sieht Ersatz aller fossilen Wärmeerzeugungen bis 2040 vor
- Erste GRESB-Teilnahme für 2025 vorgesehen



## Portfolioaktivitäten 2023/24

- Fertigstellung diverser Bauprojekte und rechtskräftige Baubewilligung des Projekts «Utoplatz» in Zürich
- Portfoliooptimierung durch erfolgreiche Akquisition/Devestition



## Ausblick 2024/25

- Weitere Soll-Mietertragssteigerung erwartet (CHF +2.5 Mio.)
- Stabile Entwicklung des strukturellen Leerstands
- Tendenziell sinkende Fremdfinanzierungskosten



# Kontakt

**Dominik Schmid**

Fondsleiter Swissinvest REF /  
Geschäftsführer Pensimo Fondsleitung AG

+41 44 518 02 23  
dominik.schmid@pensimo.ch

**Pensimo Fondsleitung AG**

Josefstrasse 214  
Postfach 1305 / 8031 Zürich  
+41 44 518 02 00  
pensimo.ch

Abonnieren Sie unseren Newsletter unter [swissinvest-fund.ch](https://www.swissinvest-fund.ch)

# Rechtliche Hinweise

## Verkaufsrestriktion

Insbesondere USA. Für weitere Informationen und Restriktionen wird auf den aktuellen Fondsprospekt verwiesen.

## Disclaimer

Der Swissinvest Real Estate Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Fondsleitung ist die Pensimo Fondsleitung AG, Zürich. Depotbank ist die UBS Switzerland AG, Zürich. Die vorliegende Publikation wurde von der Pensimo Fondsleitung AG erstellt. Die darin enthaltenen Informationen und geäusserten Meinungen sind diejenigen zum Zeitpunkt der Redaktion und können jederzeit und ohne vorherige Ankündigung ändern. Diese Publikation dient nur zu Informationszwecken und für die Verwendung durch den Empfänger / die Empfängerin.

Diese Publikation und die hierin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Aufforderung seitens der Pensimo Fondsleitung AG zum Kauf oder Verkauf oder zur Abgabe von Kaufangeboten oder zur Zeichnung von Anteilen dar. Bei dieser Publikation handelt es sich weder um einen Emissionsprospekt im Sinne Art. 652a oder Art. 1156 des schweizerischen Obligationenrechts oder Art. 27 des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange noch einen Prospekt oder eine ähnliche Mitteilung im Sinne des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG»). Kopien dieser Publikation dürfen nicht in oder aus Rechtsordnungen gesendet oder in Rechtsordnungen verbreitet werden, in denen dies gesetzlich ausgeschlossen oder untersagt ist.

Ein Bezug auf die Performance der Vergangenheit ist nicht als Hinweis auf die Zukunft zu verstehen. Die in der vorliegenden Publikation enthaltenen Informationen und Analysen wurden aus Quellen zusammengetragen, die als zuverlässig gelten. Die Pensimo Fondsleitung AG gibt jedoch keine Gewähr hinsichtlich deren Zuverlässigkeit und Vollständigkeit und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen ergeben.

Die für einen Entscheid zum Kauf oder zur Zeichnung neuer Anteile des Swissinvest Real Estate Fund allein massgeblichen Unterlagen sowie Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, Basisinformationsblatts und Jahresberichte (bzw. Halbjahresberichte) können kostenlos via [www.swissinvest-fund.ch](http://www.swissinvest-fund.ch) bezogen werden. Ausserdem wird Anlegern / Anlegerinnen empfohlen, sich von ihrer Bank oder ihrem Finanzberater / ihrer Finanzberaterin beraten zu lassen. Teile dieser Publikation stellen ggf. Werbung für Finanzinstrumente im Sinne von Art. 68 FIDLEG dar.

Zu den Hauptrisiken von Immobilienanlagen zählen die begrenzte Liquidität im Immobilienmarkt, Änderungen der Hypothekarzinsätze, die Bewertung von Immobilien, immanente Risiken im Zusammenhang mit dem Bau von Gebäuden sowie Umweltrisiken.