

# Swissinvest Real Estate Fund

## Präsentation für Anleger:innen Emission 2024

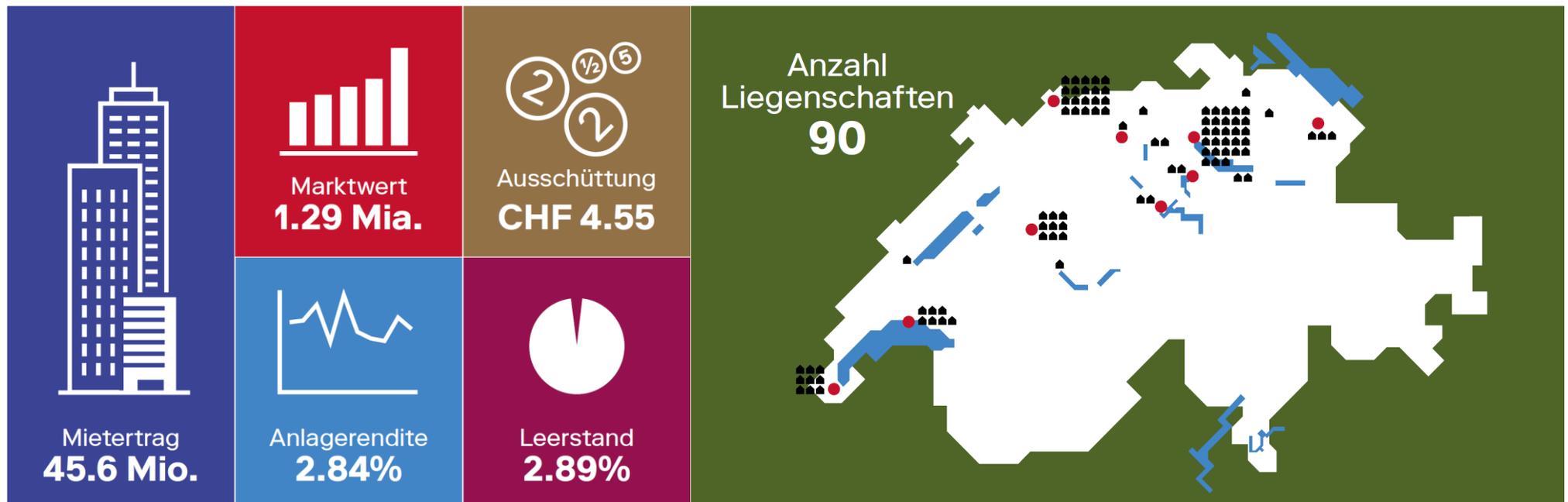
21. Oktober 2024

# Inhalt

- Auf einen Blick
- Emission 2024
- Jahresbericht 2023/24
- Portfolioinformationen
- Zusammenfassung und Ausblick
- Kontakt / Disclaimer

# 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.



# Emission November 2024

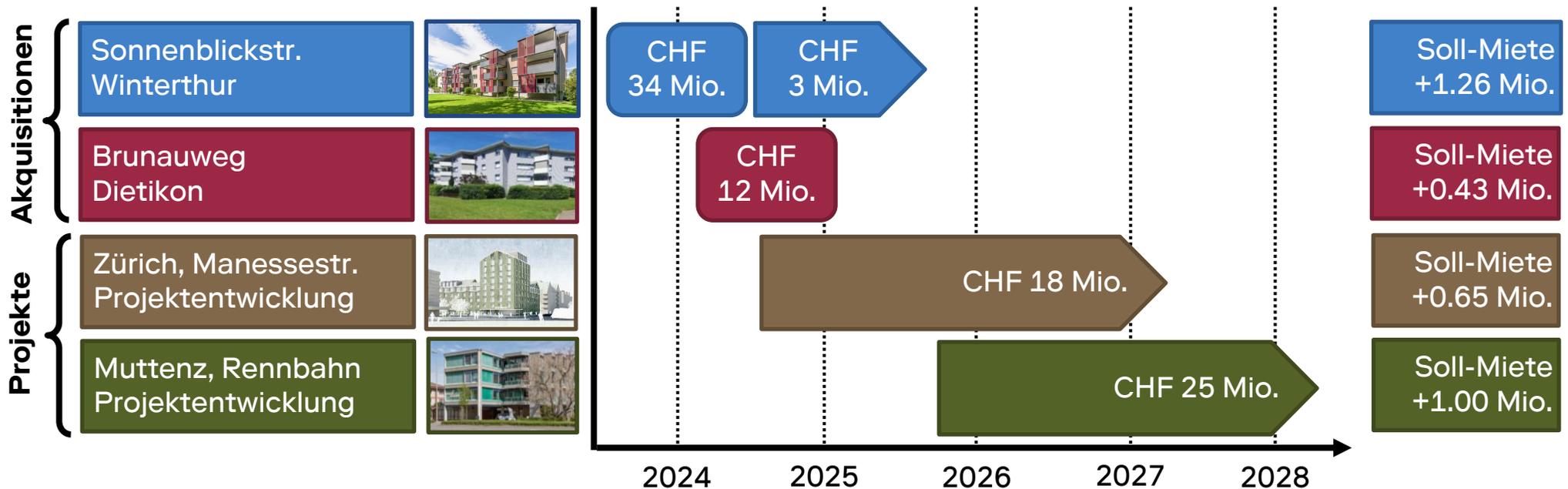
## Konditionen

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

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



# Jahresbericht 2023/24

## Kennzahlen

- Durchgehende Verbesserung der Renditekennzahlen gegenüber Vorjahr
- Operative Erwirtschaftung der Ausschüttung (Ausschüttungsquote 97.6%)

<b>Rendite, Performance*</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2024</b>
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	163.15	159.23	159.11
<b>Agio</b>	<b>6.71%</b>	<b>11.79%</b>	<b>20.98%</b>
Anlagerendite	8.45%	0.37%	2.84%
<b>Performance Geschäftsjahr</b>	<b>-16.77%</b>	<b>4.95%</b>	<b>11.10%</b>
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.33%	0.49%	2.71%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.91%	0.55%	2.19%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.97%	70.93%	68.48%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (GAV)	0.59%	0.60%	0.58%
Fondsbetriebsaufwandquote TER <sub>REF</sub> (MV)	0.63%	0.79%	0.76%
Ausschüttung pro Anteil	4.55	4.55	4.55
Ausschüttungsrendite	2.61%	2.56%	2.36%
Ausschüttungsquote	102.57%	104.01%	97.55%

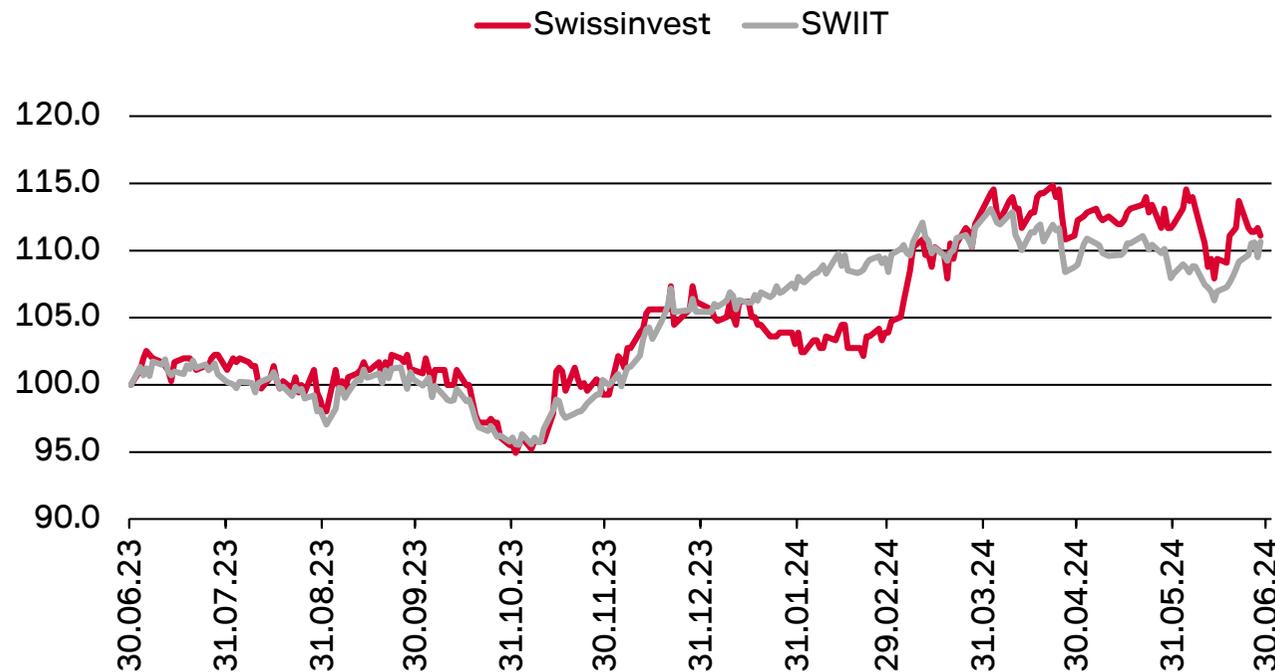
\* Die Werte sind nur zusammen mit den Anmerkungen/Fussnoten der jeweiligen geprüften Geschäftsberichte zu lesen.

# Jahresbericht 2023/24

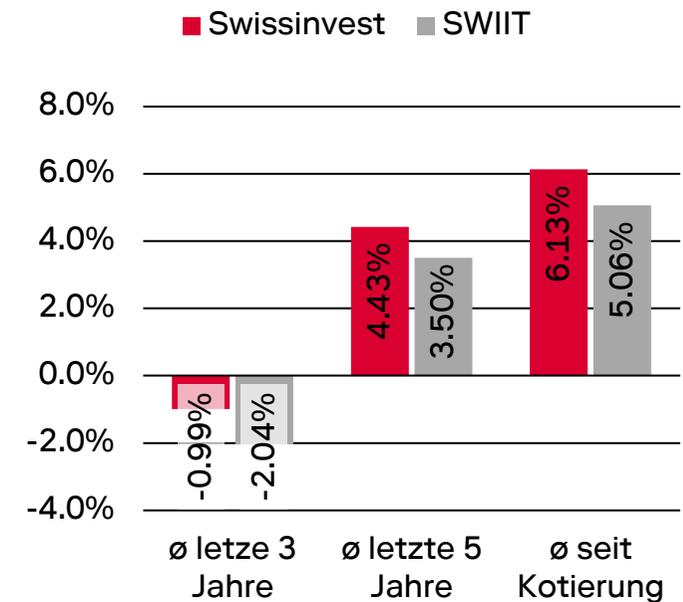
## Performance

- Ansprechende Performance von 11.1% im Geschäftsjahr (SWIIT: 10.7%)
- Konstante Outperformance des Benchmarks im Mehrjahresvergleich

### Börsenkurs 2023/24



### Mehrfjahresvergleich



# Jahresbericht 2023/24

## Bilanz und Erfolgsrechnung

- Gestiegener Marktwert aufgrund Akquisitionen und fertigen Bauprojekten
- Signifikante Ertragssteigerung von +6% auf CHF 45.6 Mio.

<b>Vermögensrechnung</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>Δ in %</b>
Gesamtfondsvermögen	1'249'108'513	1'234'807'719	1'294'959'919	4.9%
Marktwert der Liegenschaften	1'232'733'000	1'233'096'000	1'291'830'000	4.8%
Nettofondsvermögen	862'412'445	841'695'446	841'052'077	-0.1%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	20.47%	21.50%	25.27%	17.5%

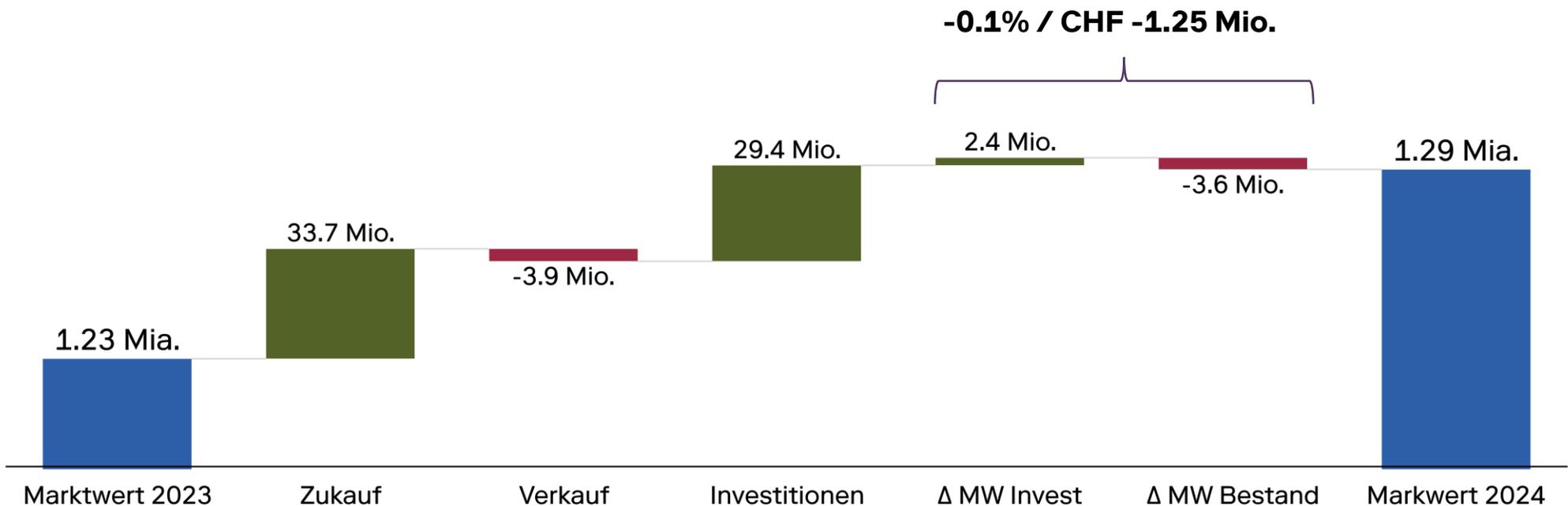
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>Δ in %</b>
Mietzinseinnahmen	43'158'327	43'096'097	45'623'941	5.9%
<b>Total Ertrag</b>	<b>43'907'537</b>	<b>44'553'858</b>	<b>47'416'229</b>	<b>6.4%</b>
Aufwand	-19'858'732	-20'529'873	-23'361'367	13.8%
davon Unterhalt	-6'010'417	-6'052'012	-5'172'197	-14.5%
<b>Nettoertrag</b>	<b>24'048'805</b>	<b>24'023'985</b>	<b>24'054'863</b>	<b>0.1%</b>
Kapitalgewinne inkl. Veränderung lat. Steuern	44'162'953	-19'789'992	-1'247'241	-93.7%
<b>Gesamterfolg</b>	<b>68'211'758</b>	<b>4'233'992</b>	<b>22'807'622</b>	<b>438.7%</b>

\* Die Werte sind nur zusammen mit den Anmerkungen/Fussnoten der jeweiligen geprüften Geschäftsberichte zu lesen.

# 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

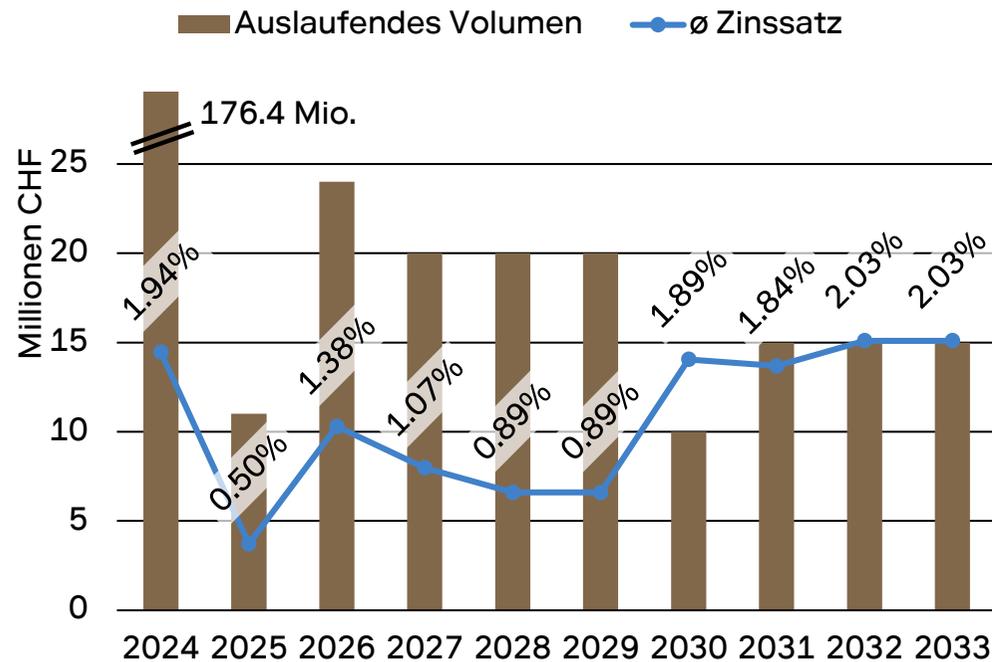


# Jahresbericht 2023/24

## Fremdfinanzierung

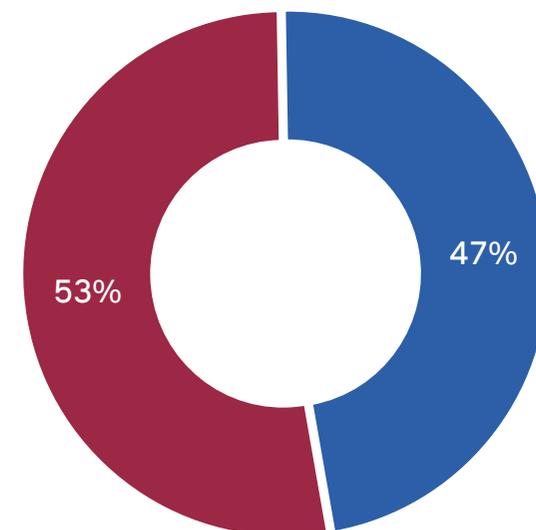
- Total CHF 326 Mio. bzw. 25.3% (Vorjahr: 265 Mio. bzw. 21.5% )
- ø Zinssatz: 1.67% (1.5%), gewichtete Restlaufzeit von 2.2 Jahren

### Fristigkeit / Staffelung



### Finanzierungsart

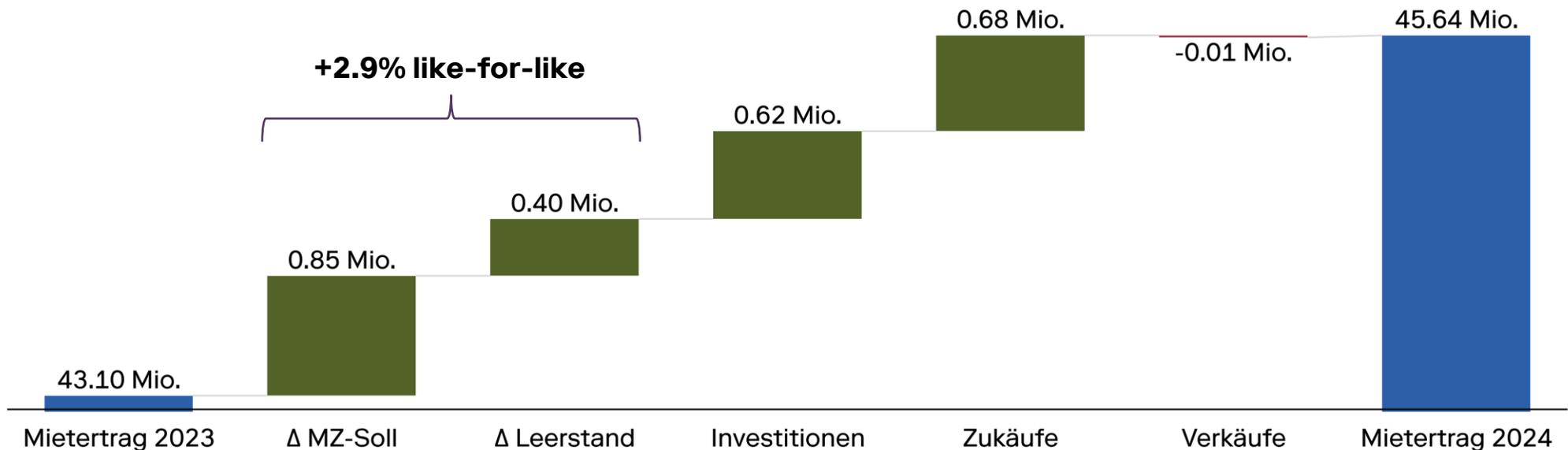
■ Feste Vorschüsse ■ Festhypotheken



# 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)

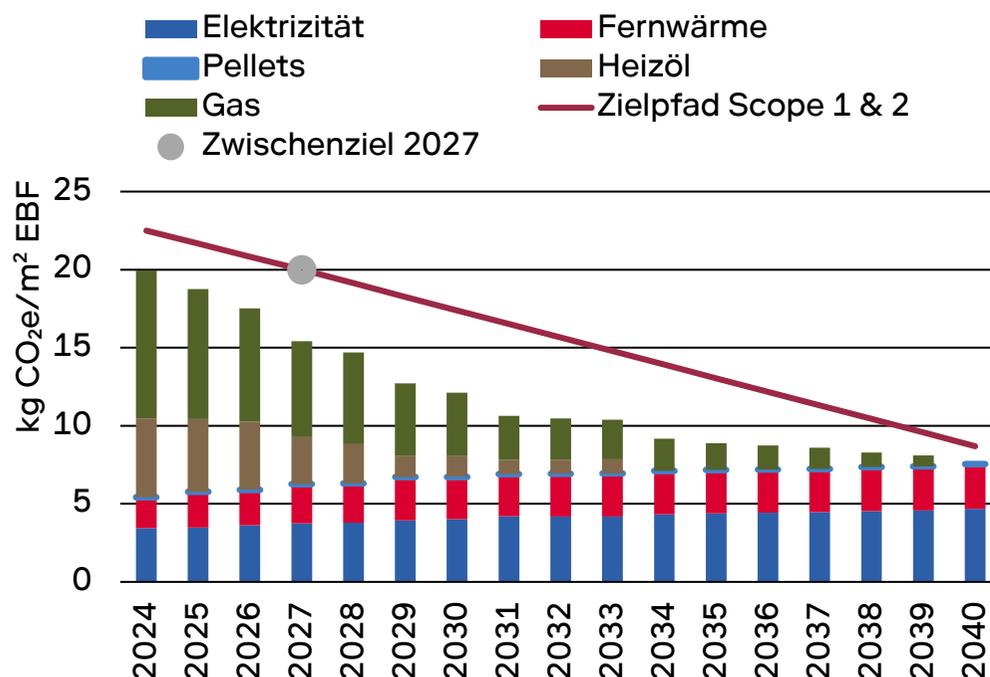


# Portfolioinformationen

## Nachhaltigkeit

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

### Absenkipfad



### Umweltrelevante Kennzahlen

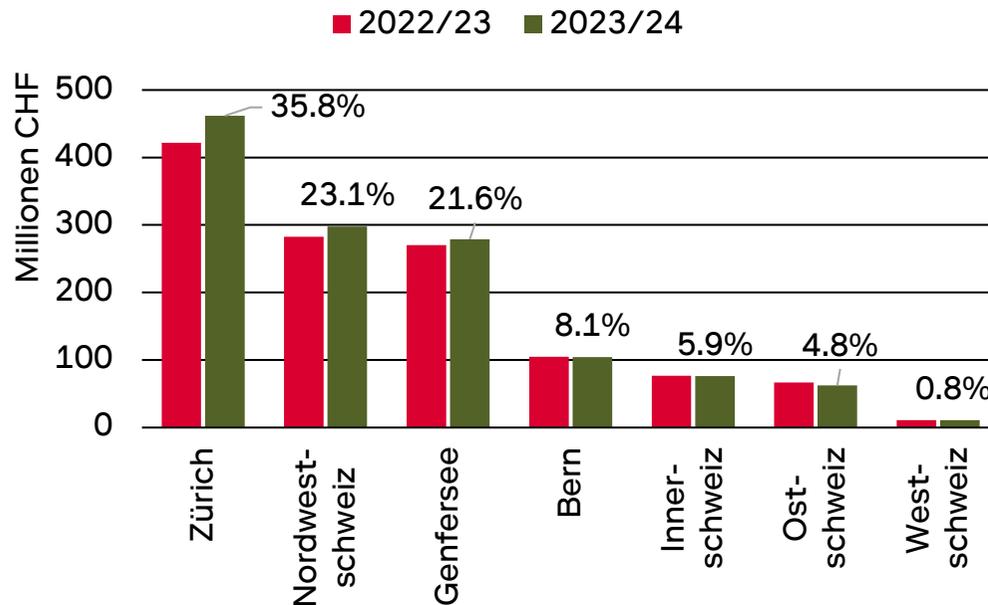
Abdeckungsgrad	94.60%
Energieträgermix:	
Öl	21.40%
Gas	46.60%
Fernwärme	2.70%
Wärmepumpe	15.90%
Pellets	2.80%
Allgemeinstrom	1.10%
Energieverbrauch	24'287 MWh/a
Energieintensität	116.3 kWh/m² EBF
Treibhausgasemissionen	3'803 t CO <sub>2</sub> eq
Intensität der Treibhausgasemissionen	18.2 kg CO <sub>2</sub> eq/m² EBF

# Portfolioinformationen

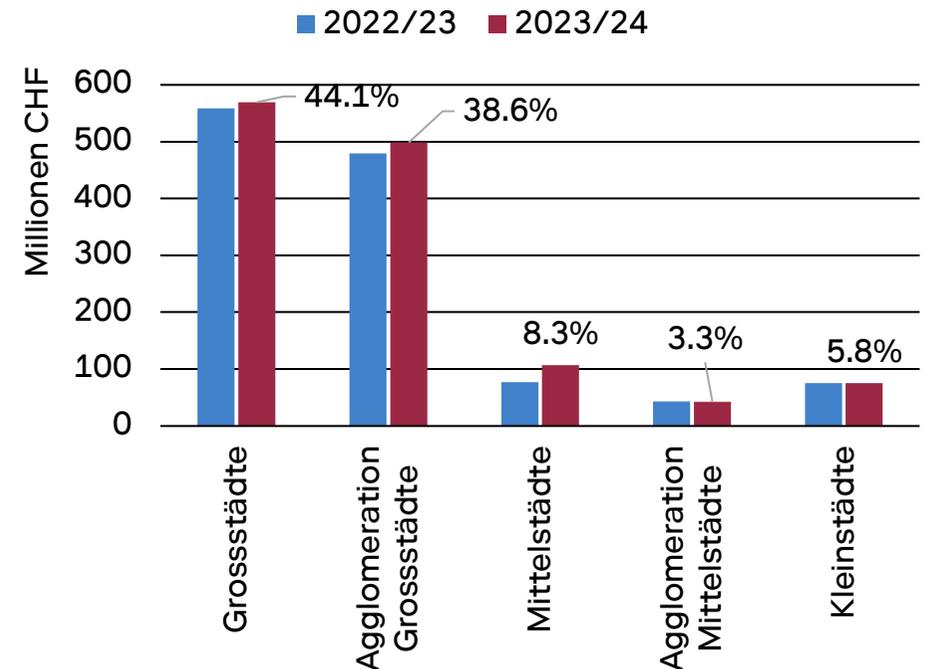
## Geografische Allokation

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

### Geografische Allokation



### Gemeindestruktur

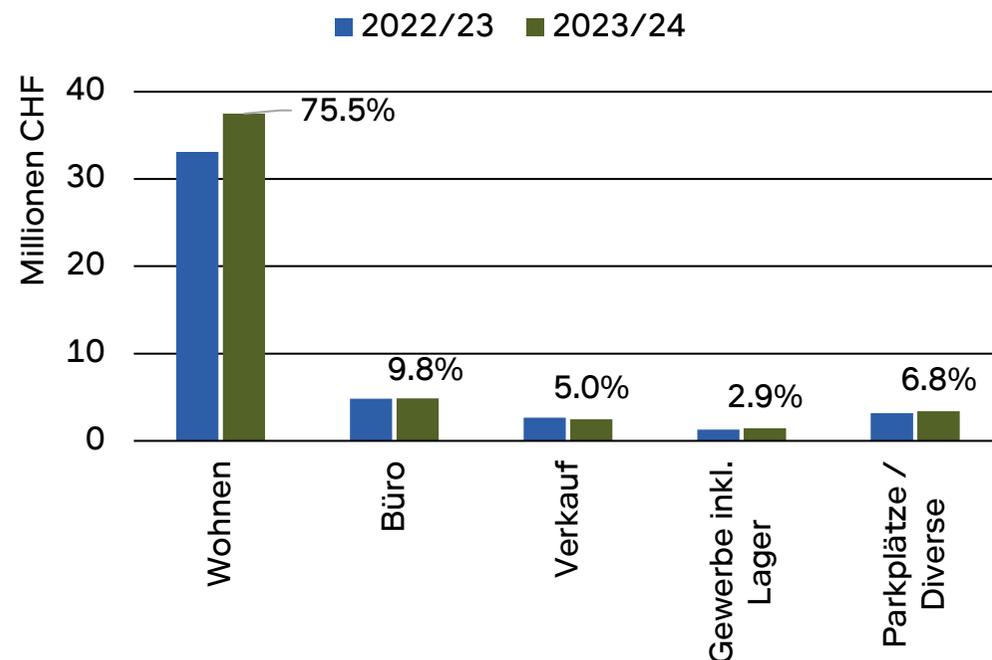


# Portfolioinformationen

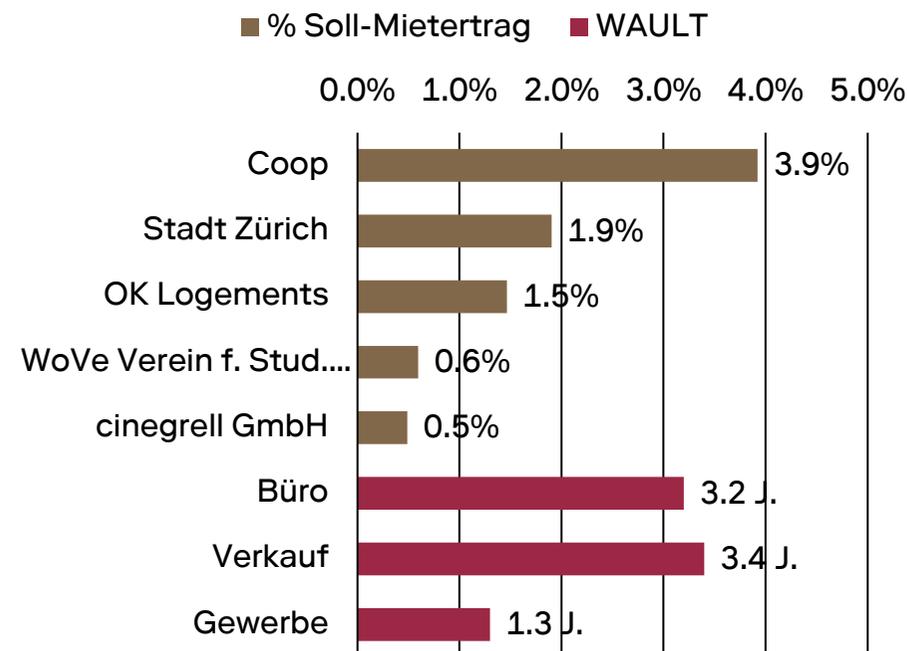
## Ertragsstruktur

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

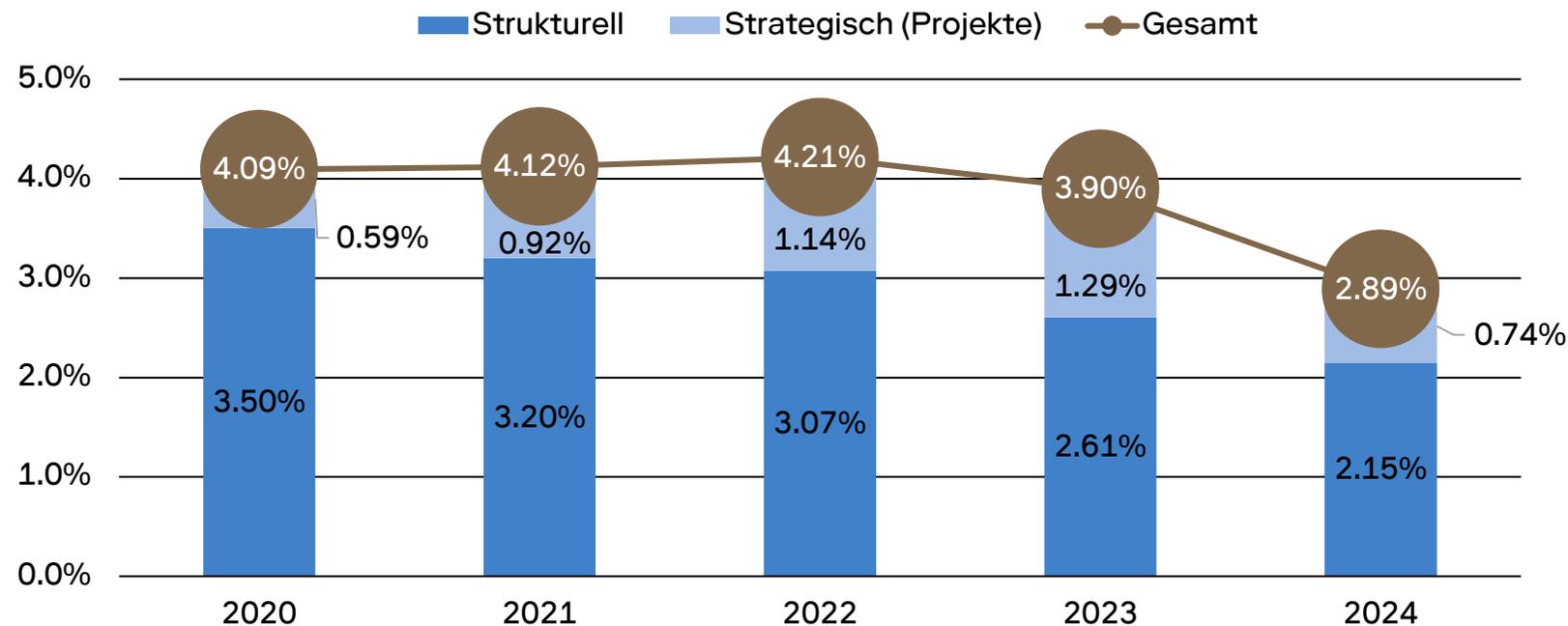


# Portfolioinformationen

## 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 Akquisitionen

## Winterthur, Sonnenblickstr.



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



## Dietikon, Brunauweg



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



# Portfolioinformationen 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.



# Zusammenfassung und Ausblick

## Kennzahlen

- Überdurchschnittliche Performance von 11.1% (SWIIT: 10.7%)
- Signifikante Ertragssteigerung von +6% auf CHF 45.6 Mio. bei gleichzeitiger Leerstandsreduktion von 101Bp auf 2.89%

## Portfolioaktivitäten 2023/24

- Absenkpfad sieht Ersatz aller fossilen Wärmeerzeugungen bis 2040 vor
- Fertigstellung diverser Bauprojekte und rechtskräftige Baubewilligung des Projekts «Utoplatz» in Zürich
- Portfoliooptimierung durch erfolgreiche Akquisitions-/Devestitionstätigkeit

## Ausblick

- Weitere Soll-Mietertragssteigerung im Geschäftsjahr 2024/25 erwartet (CHF +2.5 Mio. Run Rate der Akquisitionen und fertiggestellten Projekte)
- Emission über rund CHF 56 Mio. im November 2024 zur Finanzierung anstehender Projekte und kurzfristigen Rückführung von Fremdkapital

# Kontakt

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

**Dominik Schmid**

Fondleiter Swissinvest REF /  
Geschäftsführer Pensimo Fondsleitung AG

+41 44 518 02 23  
[dominik.schmid@pensimo.ch](mailto:dominik.schmid@pensimo.ch)

**Pensimo Fondsleitung AG**

Josefstrasse 214  
Postfach 1305 / 8031 Zürich  
+41 44 518 02 00  
[pensimo.ch](https://pensimo.ch)

# Rechtliche Hinweise

## Verkaufsrestriktion

Insbesondere USA. Für weitere Informationen und Restriktionen wird auf den aktuellen Fondsprospekt sowie den Emissionsprospekt vom 21. Oktober 2024 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 Präsentation 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.

Copyright © 2024 Pensimo Fondsleitung AG. Alle Rechte vorbehalten.