Pensimo

Pensimo Fondsleitung AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

+41 43 255 21 00
pensimo.ch

Mitteilung

Jahresbericht per 30. Juni 2020

Zürich, 23. September 2020 – Der von den der Pensimo Fondsleitung AG geführte börsenkotierte ***Swissinvest Real Estate Investment Fund*** *veröffentlicht den Jahresbericht per 30. Juni 2020. Der Nettoinventarwert konnte im Geschäftsjahr um +3.01% auf CHF 144.18 pro Anteil gesteigert werden. Dies entspricht einer Anlagerendite von 6.43%. Im gleichen Zeitraum nahmen die Marktwerte der Liegenschaften um +12.5% auf CHF 1.03 Mia. zu.*

Portfolioaktivitäten

Erstmals in der bald sechzigjährigen Geschichte des Swissinvest hat der Marktwert des Portfolios die Milliardengrenze überschritten. Dies ist zum grossen Teil auf Zukäufe im vergangenen Geschäftsjahr zurückzuführen: Insgesamt konnten acht Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 81.17 in den Städten Genf und Bern erworben werden.

Ebenfalls zum ersten Mal werden Zahlen zur Nachhaltigkeit veröffentlicht: Das Portfolio des Swissinvest emittiert durchschnittlich 26.5 kg CO_2 pro m^2 Energiebezugsfläche. Der Anteil an Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie beträgt 6.8%. Bei der Weiterentwicklung des Portfolios wird der Fokus insbesondere auch auf die Substitution von fossiler Wärmeerzeugung gelegt.

Kennzahlen Jahresbericht

Die Performance des Swissinvest über das vergangene Geschäftsjahr 2019/20 beträgt 4.29% (Entwicklung SXI Real Estate Funds TR: 5.07%). Die Anlagerendite beziffert sich auf erfreuliche 6.43% (Basis: Inventarwert). Der Marktwert der Liegenschaften beläuft sich auf CHF 1.03 Mia. (Vorjahr: CHF 913 Mio.). Die Mietzinseinnahmen betragen rund CHF 41.4 Mio. (Vorjahr: CHF 39.7 Mio.), wobei 76.1% oder CHF 31.5 Mio. aus Wohnnutzungen stammen. Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr trotz pandemiebedingten Mietzinserlassen auf 4.09% der Soll-Nettomieteinnahmen verringert werden (Vorjahr: 4.24%).

Aufgrund des nachhaltig höheren Soll-Mietertrags wird die Ausschüttung gegenüber dem Vorjahr vorsichtig um CHF 0.10 erhöht und beträgt neu CHF 4.55 pro Anteil (Vorjahr: CHF 4.45). Daraus resultiert eine Ausschüttungsrendite von 2.49% (Basis: Börsenkurs). Die Ausschüttung erfolgt per 31. Oktober 2020.

COVID-19 Risikoeinschätzung

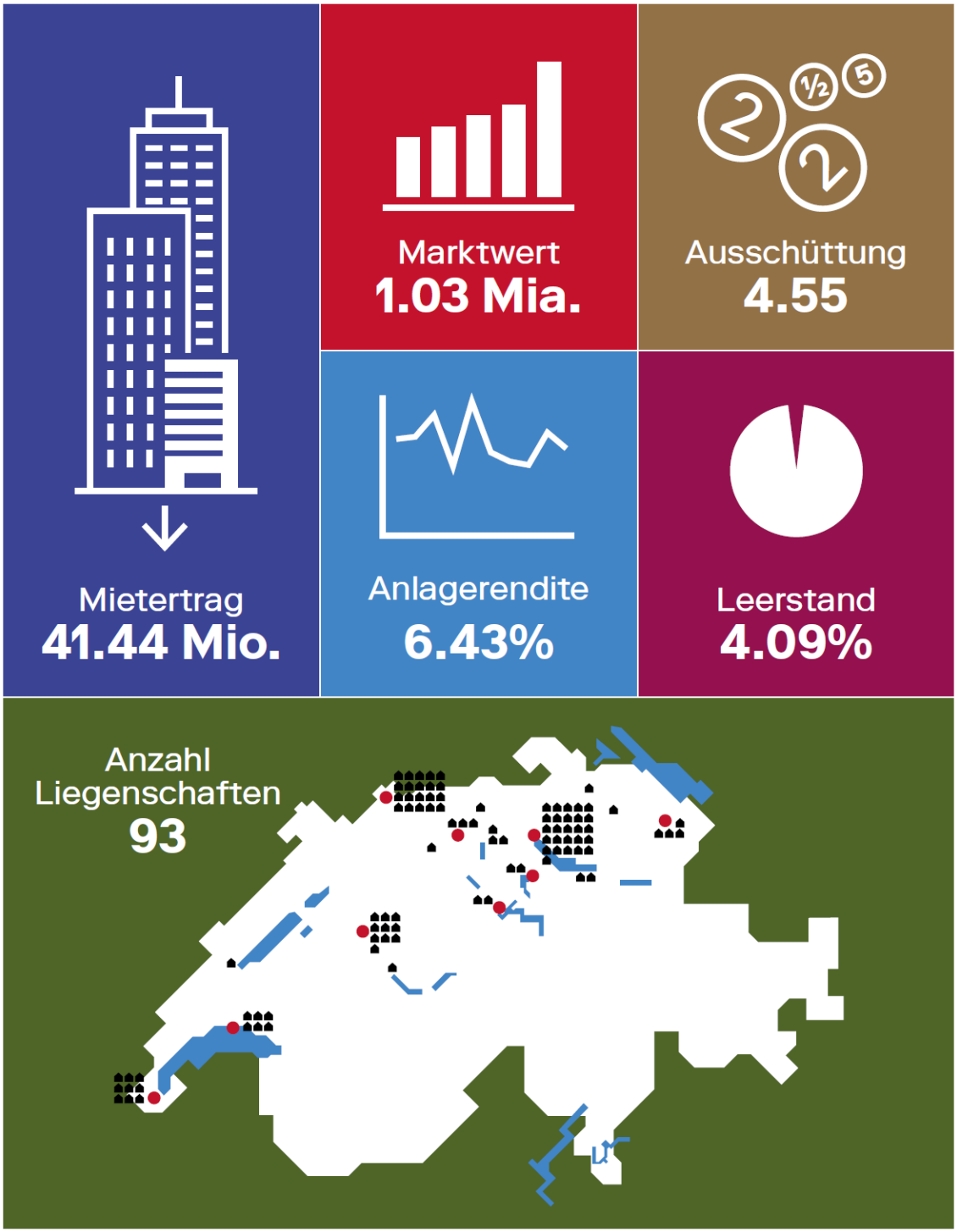
Per 30. Juni 2020 sind 52 Begehren um Mietzinsreduktion oder -stundung eingegangen. Dies entspricht CHF 2.82 Mio. oder 6.53% des Jahres-Sollmietertrages. Von den 52 Anfragen konnten für 46 eine Vereinbarung unterzeichnet oder aufgesetzt werden, was 2.47 Mio. Jahresmietertrag entspricht. Mittels solcher Vereinbarungen wurden bis am 30. Juni 2020 Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 138'290 gewährt und weitere Mietzinse im Umfang von CHF 123'832 gestundet.

Die Mieterträge wurden per 30. Juni 2020 auf ihr Ausfallsrisiko hin unterteilt:
- Nicht betroffene Nutzungen: 83.0% (z. B. Wohnen, Parkplätze, Nebennutzungen etc.)
- Wenig betroffene Nutzungen: 13.9% (z. B. Büro, Gesundheitswesen, Food-Retail etc.)
- Stark betroffene Nutzungen: 3.1% (z. B. Retail, Gastro, Reise- und Eventbranche etc.)

Die Fondsleitung ist der Meinung, dass aufgrund der Ertragsstruktur des Fonds auch im Worst-Case-Szenario für das kommende Geschäftsjahr an der diesjährigen Ausschüttung festgehalten werden kann.

Weitere Informationen / Auskünfte

Dominik Schmid
Fonds- und Portfoliomanager
dominik.schmid@pensimo.ch



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.swissinvestfund.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.