

Swissinvest Real Estate Fund

Halbjahresbericht 2024

Investorenpräsentation

28. Februar 2025

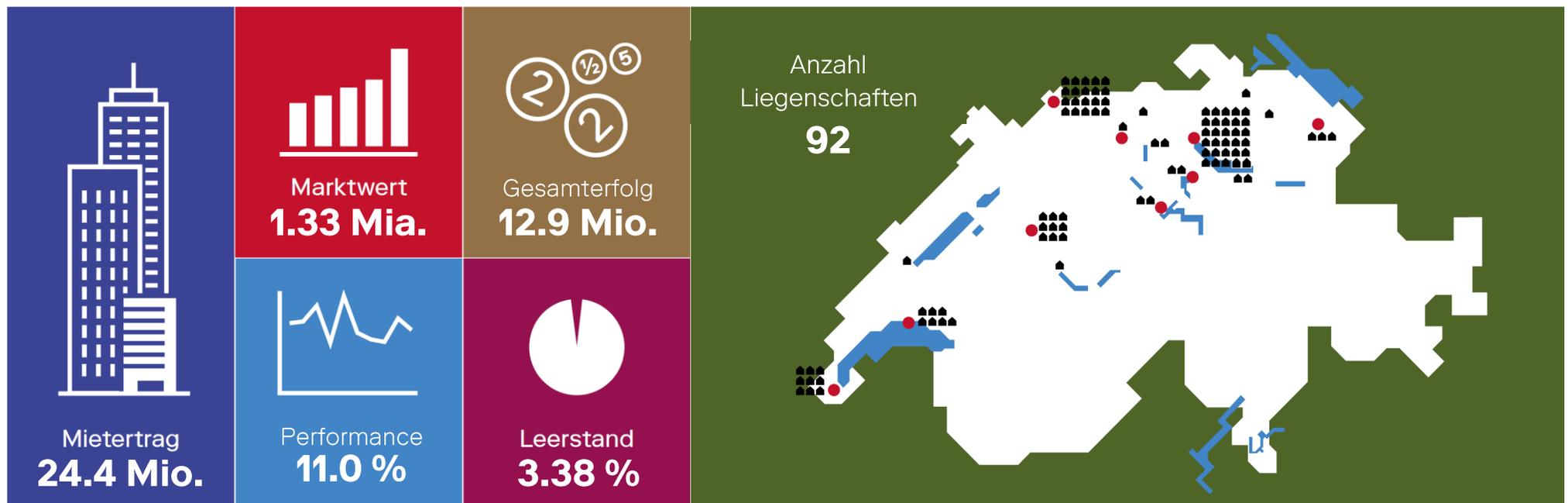
Inhalt

- Executive Summary
- Halbjahresergebnis 2024
- Portfolioinformationen
- Kontakt

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 Core-Portfolio mit Fokus auf Wohnnutzung, ergänzend kommerziellen Nutzungen und einem Marktwert von über CHF 1.3 Mia.



Kennzahlen per 31. Dezember 2024 für das erste Halbjahr

Executive Summary



Kennzahlen

- Ansprechende Performance von 11.0% (SWIT: 12.1%)
- Signifikante Ertragssteigerung von +10.4% auf CHF 24.4 Mio.
- Erfolgreiche Kapitalerhöhung über CHF 56.4 Mio.



Nachhaltigkeit

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



Portfolioaktivitäten

- Kauf einer Wohnliegenschaft in Dietikon und einer Büroliegenschaft in Zürich-Albisrieden mit Umnutzungspotenzial zu Wohnen
- Planmässiger Fortschritt des Bauprojekts „Utoplatz“, Zürich



Ausblick 2024/25

- Weitere Soll-Mietertragssteigerung erwartet (CHF +3.5 Mio. ggü. Vorjahr)
- Leicht höhere Mietzinsausfallrate aufgrund Bauprojekte (<3.5%)
- Tendenziell sinkende Fremdfinanzierungskosten

Halbjahresergebnis 2024

Kennzahlen

- Ansprechende Performance von 11.0% im Geschäftsjahr (SWIIT: 12.1%)
- Positive Entwicklung des Agios auf 31.3% per 31. Dezember 2024

Rendite, Performance*	30.06.2023	30.06.2024	31.12.2024
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	159.23	159.11	156.84
Agio	11.79%	20.98%	31.34%
Anlagerendite	0.37%	2.84%	1.37%
Performance Geschäftsjahr	4.95%	11.10%	10.96%
Eigenkapitalrendite (ROE)	0.49%	2.71%	1.53%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.55%	2.19%	1.09%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.93%	68.48%	67.51%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	0.60%	0.58%	0.31%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	0.79%	0.76%	0.35%
Ausschüttung pro Anteil	4.55	4.55	n/a
Ausschüttungsrendite	2.56%	2.36%	n/a
Ausschüttungsquote	104.01%	97.55%	n/a

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

Halbjahresergebnis 2024

Bilanz und Erfolgsrechnung

- Rund 10.4% höhere Mietzinseinnahmen aufgrund fertiger Projekte und getätigter Akquisitionen

Vermögensrechnung	30.06.2023	30.06.2024	31.12.2024	Δ in %
Gesamtfondsvermögen	1'234'807'719	1'294'959'919	1'341'926'077	3.6%
Marktwert der Liegenschaften	1'233'096'000	1'291'830'000	1'332'242'588	3.1%
Nettofondsvermögen	841'695'446	841'052'077	884'321'852	5.1%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	21.50%	25.27%	24.78%	-1.9%

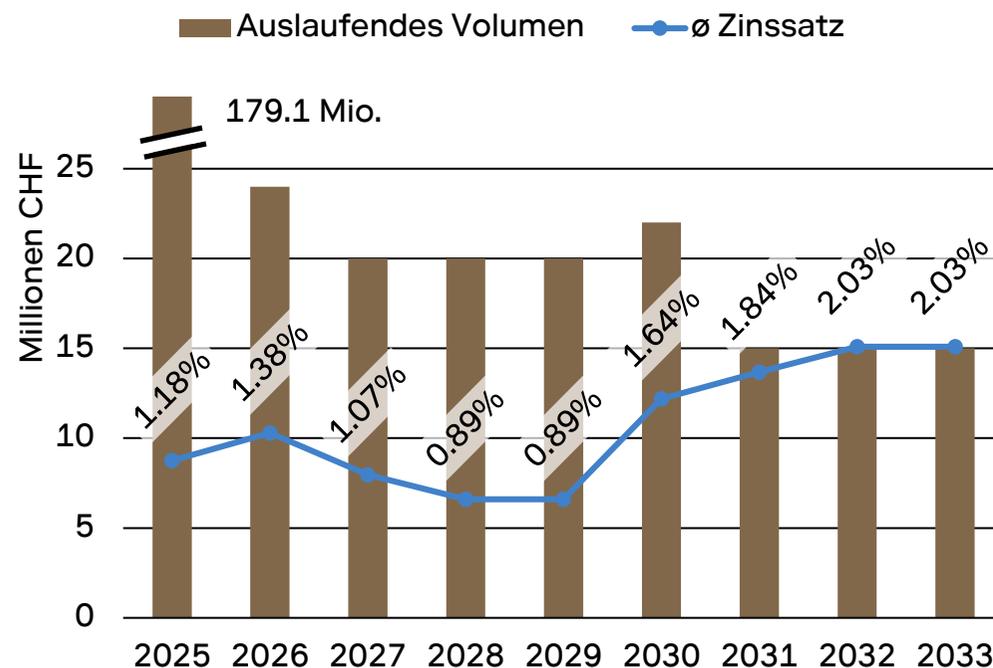
Erfolgsrechnung	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	Δ in %
Mietzinseinnahmen	21'564'611	22'131'066	24'422'260	10.4%
Total Ertrag	21'772'239	22'345'277	25'627'041	14.7%
Aufwand	-10'685'393	-11'583'544	-12'772'870	10.3%
davon Unterhalt	-3'495'652	-2'781'625	-3'473'268	24.9%
Nettoertrag	11'086'846	10'761'733	12'854'171	19.4%
Kapitalgewinne inkl. Veränderung lat. Steuern	-13'600	405'608	0	-100.0%
Gesamterfolg	11'073'246	11'167'341	12'854'171	15.2%

Halbjahresergebnis 2024

Fremdfinanzierung

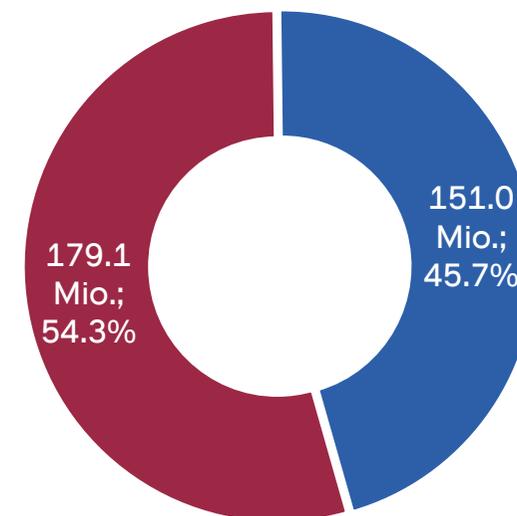
- Total CHF 330 Mio. bzw. 24.8% (per 30. Juni 2024: 236 Mio. bzw. 25.3%)
- Der durchschnittliche Zinssatz ist um 38 Bps auf 1.29% gesunken

Fristigkeit / Staffelung



Finanzierungsart

■ Feste Vorschüsse ■ Festhypotheken

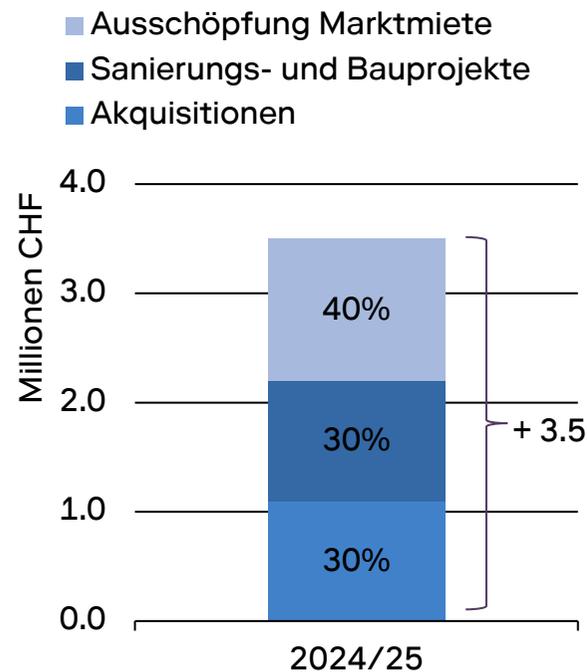


Halbjahresergebnis 2024

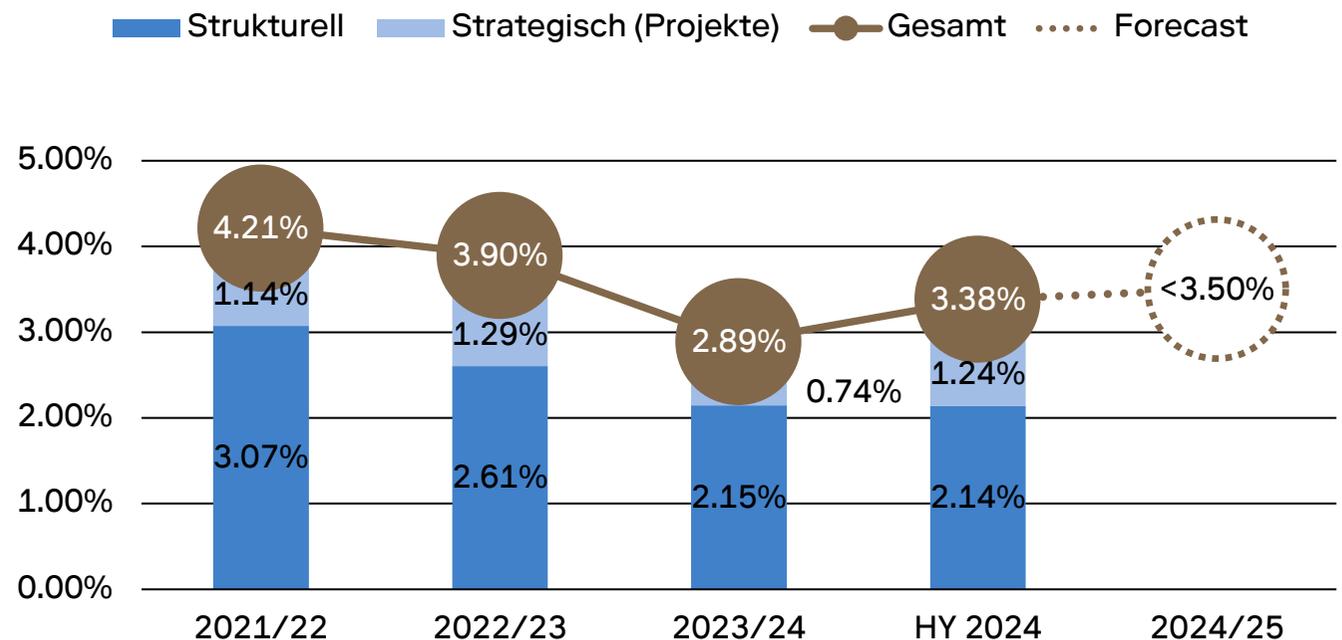
Soll-Mietertrags- und Leerstandentwicklung

- Ertragssteigerung von CHF 3.5 Mio. erwartet (ggü. Geschäftsjahr 2023/24)
- Der strategische Leerstand steigt aufgrund anstehender Bauprojekte leicht

Ausblick Soll-Mietzins



Entwicklung Mietzinsausfallrate

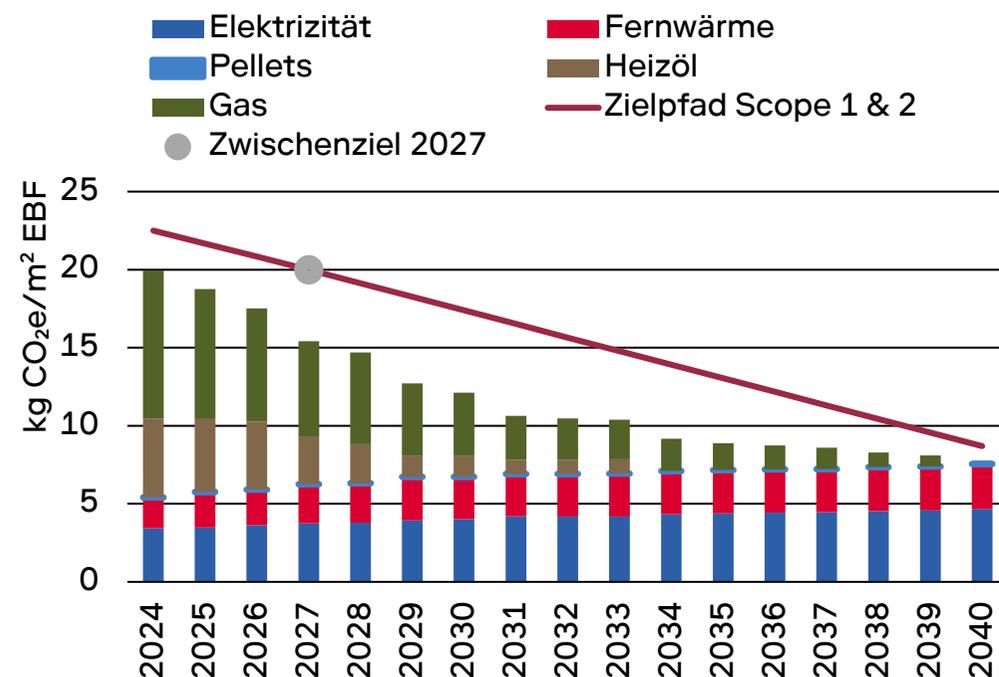


Portfolioinformationen

Nachhaltigkeit

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

Absenkipfad



Umweltrelevante Kennzahlen

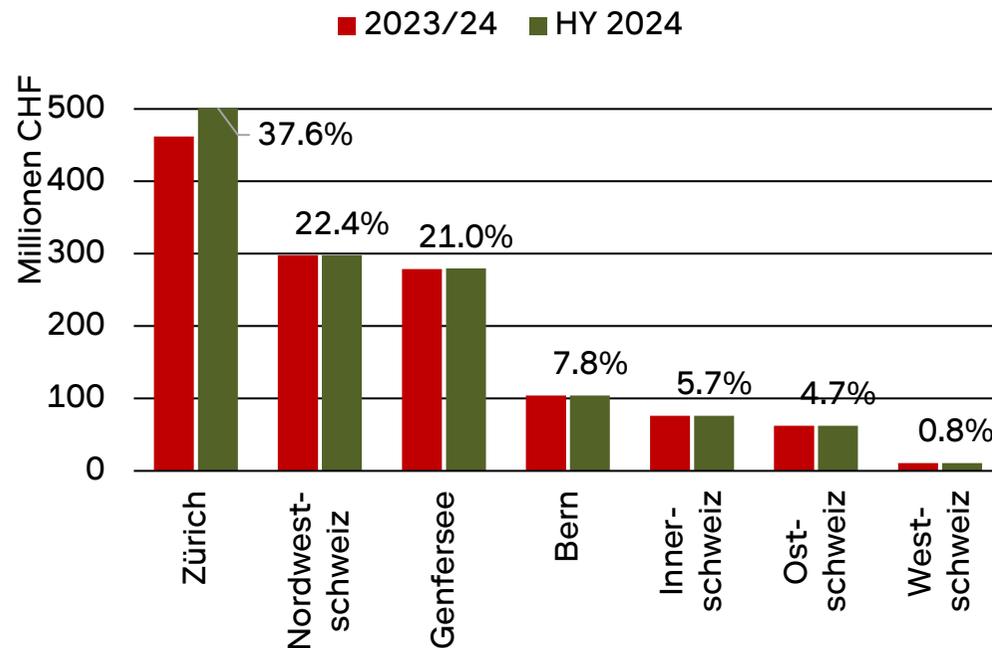
Abdeckungsgrad	94.60%
Energieträgermix:	
Öl	21.40%
Gas	46.60%
Fernwärme	2.70%
Wärmepumpe	15.90%
Pellets	2.80%
Allgemeinstrom	1.10%
Energieverbrauch	24'287 MWh/a
Energieintensität	116.3 kWh/m² EBF
Treibhausgasemissionen	3'803 t CO ₂ eq
Intensität der Treibhausgasemissionen	18.2 kg CO ₂ eq/m² EBF

Portfolioinformationen

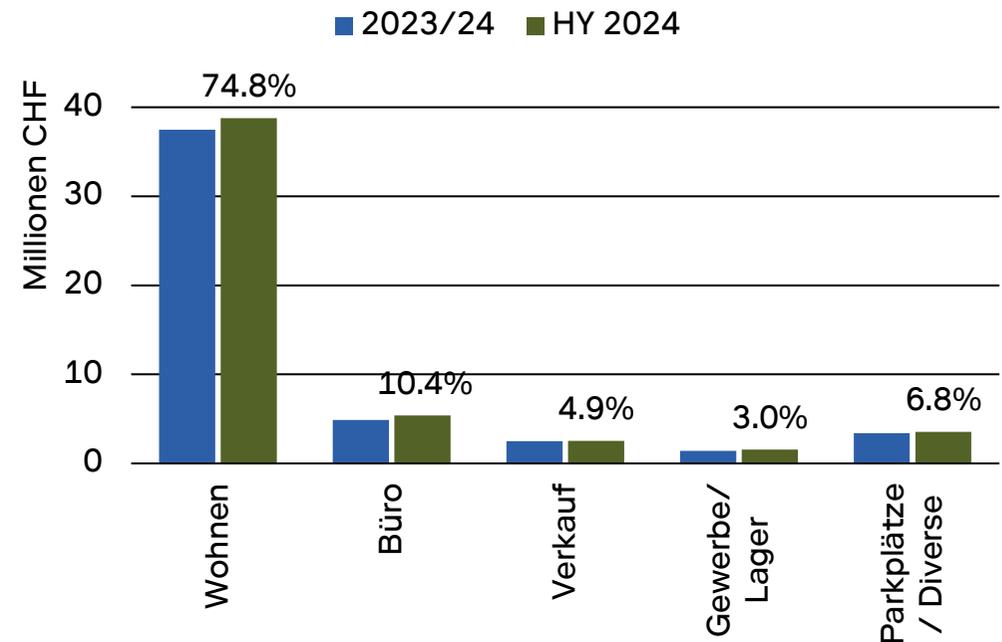
Allokation und Ertragsstruktur

- 81% des Portfolios ist in den Wirtschaftsräumen Zürich, Nordwestschweiz & Genfersee alloziert und 75% des Soll-Mietertrages stammt aus Wohnnutzung

Geografische Allokation



Ertragsstruktur (Soll-Mietertrag)



Portfolioinformationen

Laufende 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.



Portfolioinformationen Akquisitionen

Dietikon, Brunauweg (1.9.2024)



1963 / 2005 12.2 Mio. 0.43 Mio. 24 Whg.



Zürich, Langgrütstr. (19.12.2024)



1960 / 2019 26.1 Mio. 0.83 Mio. 4'559 m²



Kontakt

Dominik Schmid

Geschäftsführer

+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 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.