

Swissinvest Real Estate Fund

Halbjahresbericht 2023

Investorenpräsentation

29. Februar 2024

Inhalt

- Zusammenfassung
- Halbjahresergebnis 2023
- Portfolioinformationen
- Portfolioaktivitäten
- Kontakt

Zusammenfassung

Swissinvest auf einen Blick

Portfolio und Anlagestrategie

- Börsenkotierter Immobilienfonds (gegründet 1961) mit Buy-and-Hold Strategie und Fokus auf Wohnnutzung sowie ergänzenden, kommerziellen Nutzungen
- Breit diversifiziertes Portfolio mit 91 Liegenschaften und einem Marktwert von rund CHF 1.27 Mia.
- Schweizweite geografische Allokation mit Investitionsfokus in den Wirtschaftsgrossräumen Zürich, Basel und Arc Lémanique
- Banken- und versicherungsunabhängige Fondsleitung mit einzigem Produkt «Swissinvest Real Estate Fund», Tochtergesellschaft der Pensimo Gruppe mit professionellem Immobilienmanagement und treuhänderischer Verwaltung von insgesamt rund CHF 14 Mia. Immobilienanlagen

Zusammenfassung Halbjahresbericht 2023

Portfolioaktivitäten

- Fertigstellung Teilersatzneubau Obstgartenstrasse 12 in Kloten per 1. Oktober 2023, vollvermietet
- Baufortschritt Neubauprojekt «Les Sauvabelines» in Lausanne, Bezug per April 2024, Vermietungsstand 90%
- Rechtskräftige Baubewilligung für Bauprojekt «Utoplatz» in Zürich
- Akquisition von 4 Mehrfamilienhäusern mit 62 Wohnungen an bevorzugter Wohnlage in Oberwinterthur, Anlagevolumen CHF 33.7 Mio.

Ausblick Geschäftsjahr 2023/24

- Signifikante Soll-Mietzinssteigerung dank Referenzzinssatzanpassungen, fertiggestellten Bauprojekten und einer Akquisition (CHF +1.9 Mio.)
- Leerstandsreduktion im laufenden Geschäftsjahr auf unter 3.5% (-40 Basispunkte)

Halbjahresergebnis 2023

Kennzahlen

- Überdurchschnittliche Performance von 6.2% im ersten Halbjahr
- Positive Agio-Entwicklung seit 30. Juni 2023

Rendite, Performance*	30.06.2022	30.06.2023	31.12.2023
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	163.15	159.23	156.80
Agio	6.71%	11.79%	17.35%
Anlagerendite	8.45%	0.37%	1.26%
Performance Geschäftsjahr	-16.77%	4.95%	6.20%
Eigenkapitalrendite (ROE)	8.33%	0.49%	1.33%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.91%	0.55%	1.08%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69.97%	70.93%	68.70%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (GAV)	0.59%	0.60%	0.29%
Fondsbetriebsaufwandquote TER _{REF} (MV)	0.63%	0.79%	0.39%
Ausschüttung pro Anteil	4.55	4.55	n/a
Ausschüttungsrendite	2.61%	2.56%	n/a
Ausschüttungsquote	102.57%	104.01%	n/a

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

Halbjahresergebnis 2023

Bilanz und Erfolgsrechnung

- Gesteigerte Mietzinseinnahmen kompensieren annähernd höhere Fremdfinanzierungskosten

Vermögensrechnung	30.06.2022	30.06.2023	31.12.2023	Δ in %
Gesamtfondsvermögen	1'249'108'513	1'234'807'719	1'283'280'298	3.9%
Marktwert der Liegenschaften	1'232'733'000	1'233'096'000	1'271'630'751	3.1%
Nettofondsvermögen	862'412'445	841'695'446	828'811'797	-1.5%
Fremdfinanzierungsquote in % des Marktwertes	20.47%	21.50%	25.57%	19.0%

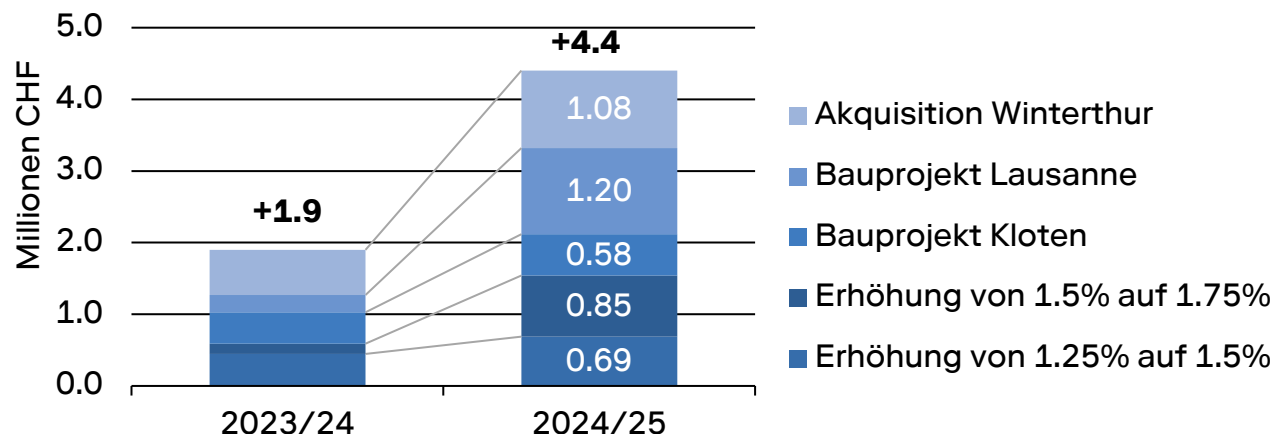
Erfolgsrechnung	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	Δ in %
Mietzinseinnahmen	21'584'400	21'564'611	22'131'066	2.6%
Total Ertrag	21'799'644	21'772'239	22'345'277	2.6%
Aufwand	-10'441'285	-10'685'393	-11'583'544	8.4%
davon Unterhalt	-3'781'600	-3'495'652	-2'781'625	-20.4%
Nettoertrag	11'358'360	11'086'846	10'761'733	-2.9%
Kapitalgewinne inkl. Veränderung lat. Steuern	-150'000	-13'600	405'608	3082.4%
Gesamterfolg	11'208'360	11'073'246	11'167'341	0.8%

Halbjahresergebnis 2023

Ausblick Ertragsentwicklung*

- Im laufenden Geschäftsjahr 2023/24 erhöht sich der Soll-Mietertrag dank Referenzzinssatzanpassungen, fertiggestellten Bauprojekten und der Akquisition in Winterthur voraussichtlich um CHF 1.9 Mio.
- Ceteris paribus erhöht sich der Soll-Mietertrag im Geschäftsjahr 2024/25 voraussichtlich um weitere CHF 2.5 Mio.

Entwicklung Soll-Mietzins



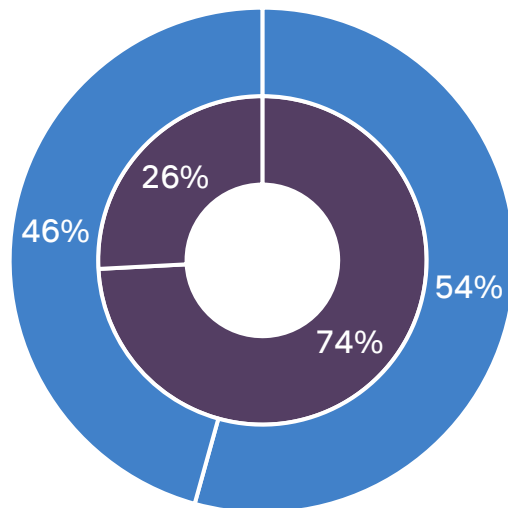
* Prognose per 29. Februar 2024, zukünftige Änderungen in der Portfolio- und Ertragsstruktur wie z.B. Verkäufe oder Projekte können zu Abweichungen führen

Halbjahresergebnis 2023

Ausblick Fremdfinanzierung

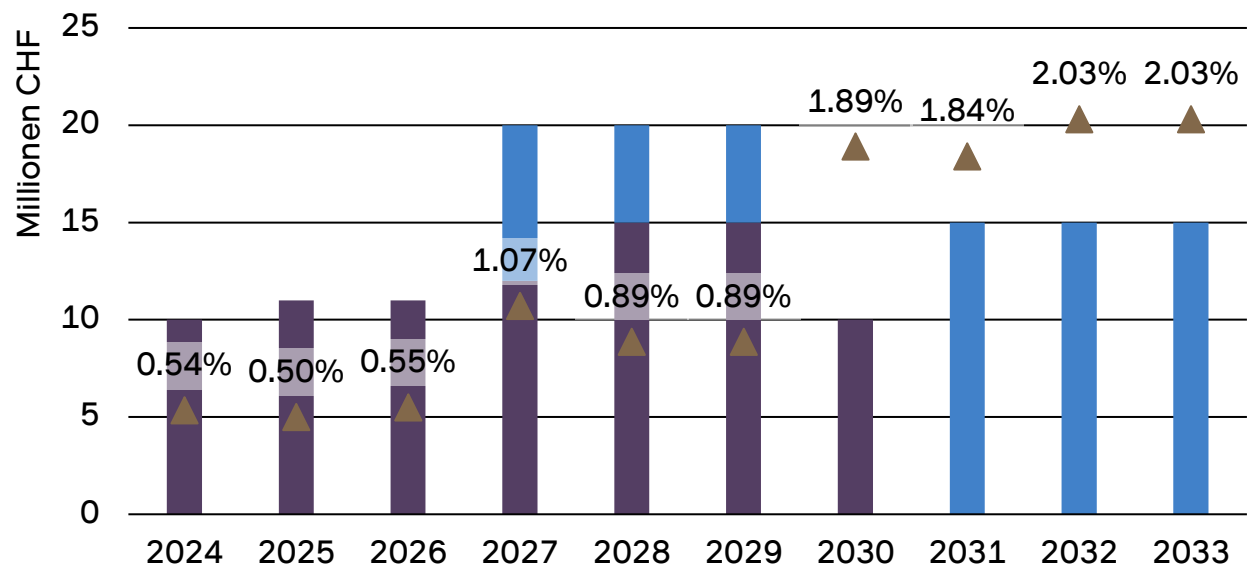
- Per 29. Februar 2024 hat sich die gewichtete, durchschnittliche Restlaufzeit auf 2.3 Jahre erhöht bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.67% (0.9 Jahre bzw. 1.66% per 31.12.2023)

Feste Vorschüsse vs. Hypotheken



■ per 31.12.2023 ■ per 29.02.2024

Staffelung Hypotheken



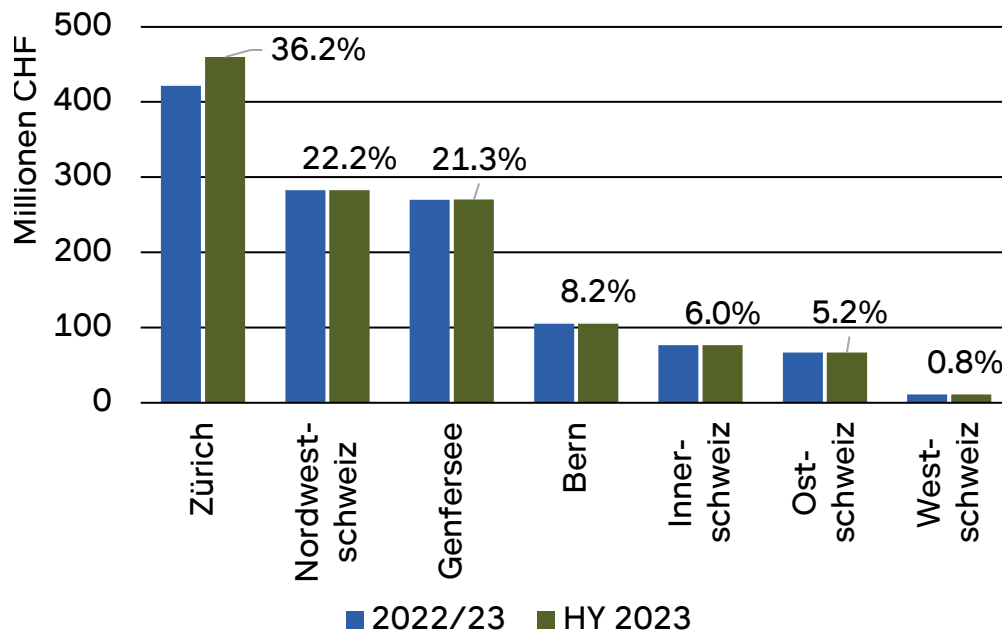
■ per 31.12.2023 ■ per 29.02.2024 ▲ ø Zinssatz

Portfolioinformationen

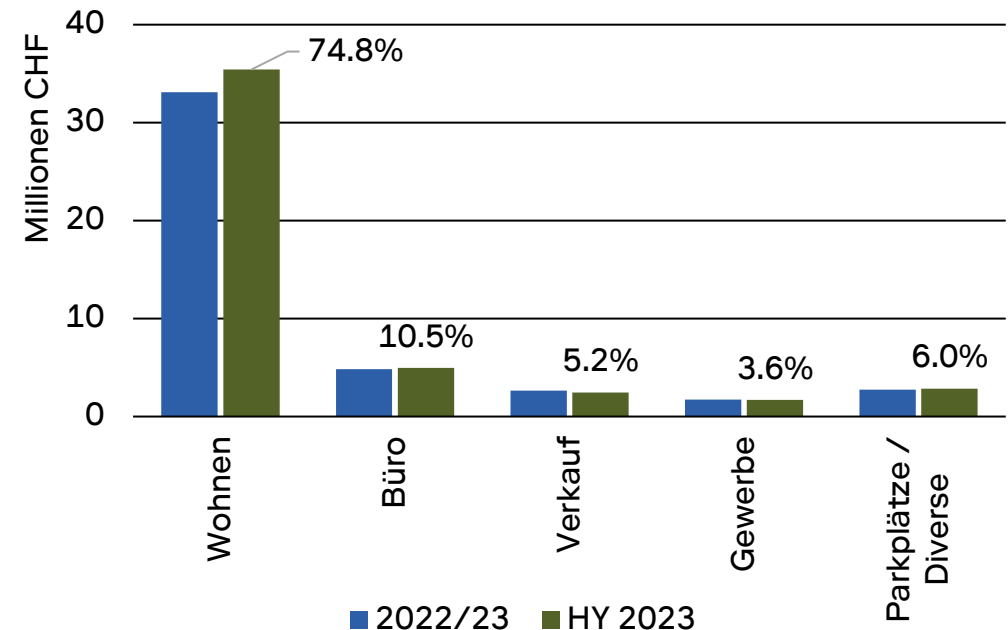
Allokation und Ertragsstruktur

- Per 31. Dezember 2023 resultiert ein um +7% höherer Soll-Mietertrag aus Wohnnutzung dank fertiggestellten Projekten und Zukauf in Winterthur

Geografische Allokation



Ertragsstruktur (Soll-Mieterträge)

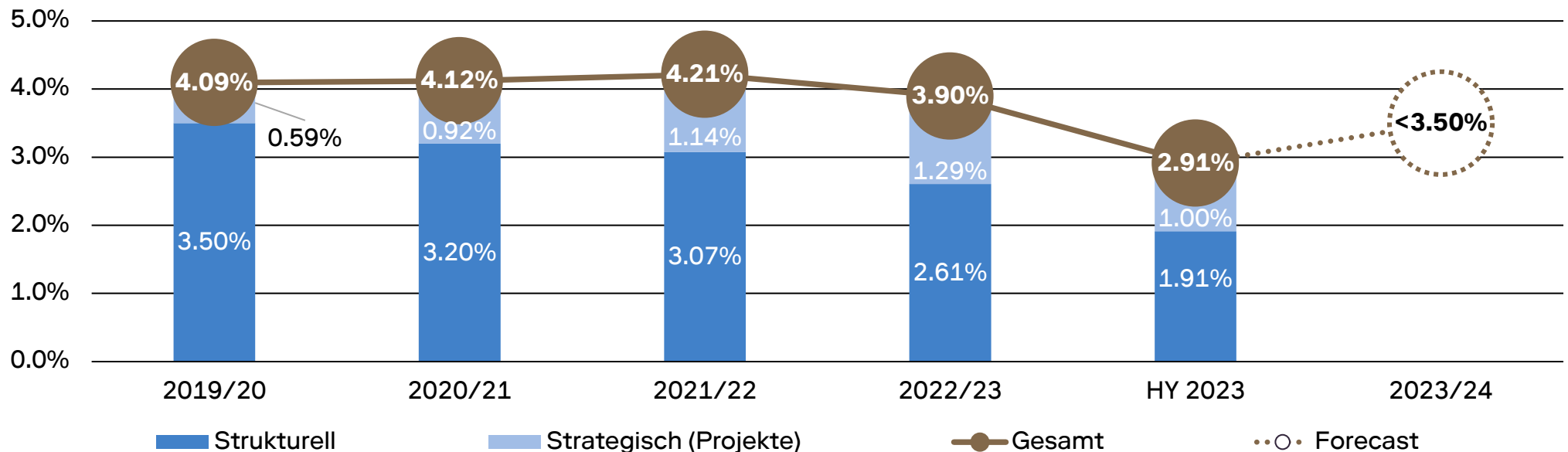


Portfolioinformationen

Ausblick Leerstand

- Dank signifikantem Rückgang des strukturellen Leerstandes (-70 Bp) kommt die Mietzinsausfallrate im Geschäftsjahr 2023/24 voraussichtlich unter 3.5% zu liegen

Mietzinsausfallrate



Portfolioinformationen

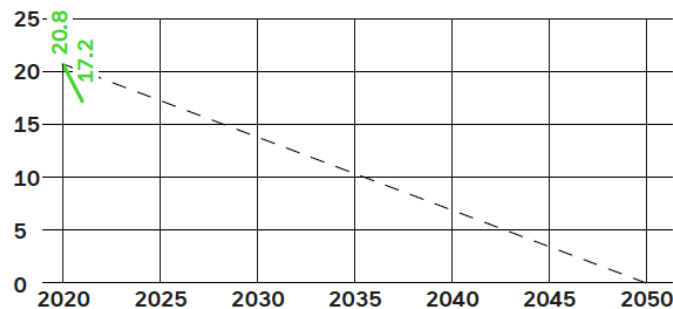
Nachhaltigkeitskennzahlen

Überblick Portfolio

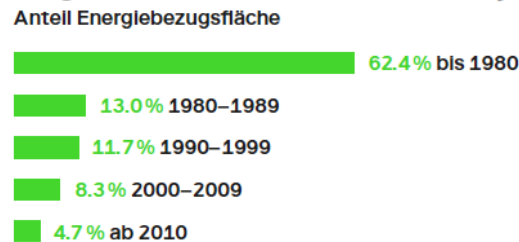
Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	89
Marktwert (fertige Bauten inkl. Bauland)	1'201 Mio. CHF
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	245'532 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	94 %
Energieintensität ³⁾	106.5 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	17.2 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	15 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	83 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	9 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	34 %

Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad

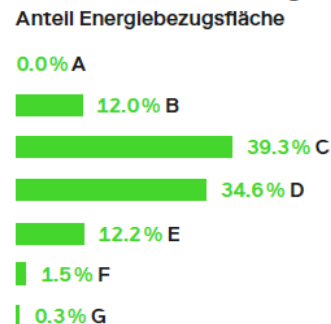
In kg CO₂eq/ m² EBF



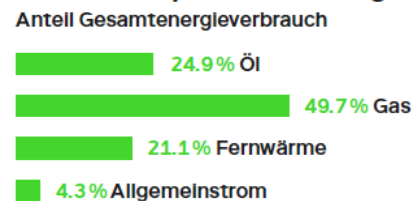
Liegenschaftenbestand nach Baujahr



GEAK Gesamtenergie



Verbrauch pro Wärmeträger



Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen (PV), Anzahl	1
PV-Anlagen, Fläche	150 m ²
Gesamtproduktion PV effektiv	27'360 kWh
Solarthermische Anlagen, Anzahl	3

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁶⁾	4 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	76 %

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁷⁾	66 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	55 %
Wohnobjekte auf Mieter:Innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	100 %
Registrierungsrate Mieter:Innen-Applikation ⁸⁾	41 %

Begrünung und Biodiversität

Anteil Liegenschaften	
Grünfläche ⁹⁾	75 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	75 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	17 %

Portfolioinformationen

Ausblick Nachhaltigkeit / ESG

Bisher

- Nachhaltigkeitsgrundlage: Corporate Responsibility Policy Pensimo Gruppe
- Umsetzung von Einzelmassnahmen (CO₂-Absenkpfad, Mieterbefragung etc.) und pragmatische Berichterstattung (z.B. umweltrelevante Kennzahlen)

Neu

- Umfassende Nachhaltigkeitsstrategie Pensimo Gruppe für 2023-2027
- Integration in Fondsstrategie Swissinvest erfolgt, Implementierung in Arbeit:
 - ESG-Integration in Fondsvertrag
 - Überarbeitung ESG-Berichterstattung Fonds
 - Zertifizierung (z.B. GRESB)
- Gesamtheitliche operative Umsetzung der Grundsätze und Fokusziele inklusive umfangreicher Berichterstattung / Reporting

Portfolioaktivitäten

Akquisition Winterthur, Sonnenblickstrasse

- Wohnliegenschaft mit 4 Mehrfamilienhäusern und 62 Wohnungen an bevorzugter Wohnlage
- Anlagevolumen CHF 33.7 Mio. und Mieterträge von CHF 1.08 Mio.
- 3 Objekte energetisch und technisch saniert, 1 Objekt unsaniert
- Flächen- und Mietzinspotenzial im unsanierten Objekt, Sanierung geplant im Jahr 2025



Portfolioaktivitäten

(Teil-)Ersatzneubau Kloten, «Obstgartenstrasse»

- Ersatzneubau eines Mehrfamilienhauses mit 25 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von ca. CHF 12 Mio.
- Zentral gelegen in Kloten, kompakte und attraktive Grundrisse, biodiverse Aussenraumgestaltung (Permakultur)
- Wärmeerzeugung mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Bezug per Oktober 2023 erfolgt, Liegenschaft ist vollvermietet



Portfolioaktivitäten

Neubauprojekt Lausanne, «Les Sauvabelines»

- Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit 51 Wohnungen und einem Anlagevolumen von ca. CHF 44 Mio.
- Nördlich des Zentrums am Fusse des städtischen Naherholungsgebiets «Parc de Sauvabelin» gelegen
- Minergie-Standard, Wärmeerzeugung über Wärmepumpe mit Erdsonden und Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Fertigstellung und Bezug voraussichtlich April 2024, Vermietungsstand 90%



Portfolioaktivitäten

Neubauprojekt Zürich, «Utoplatz»

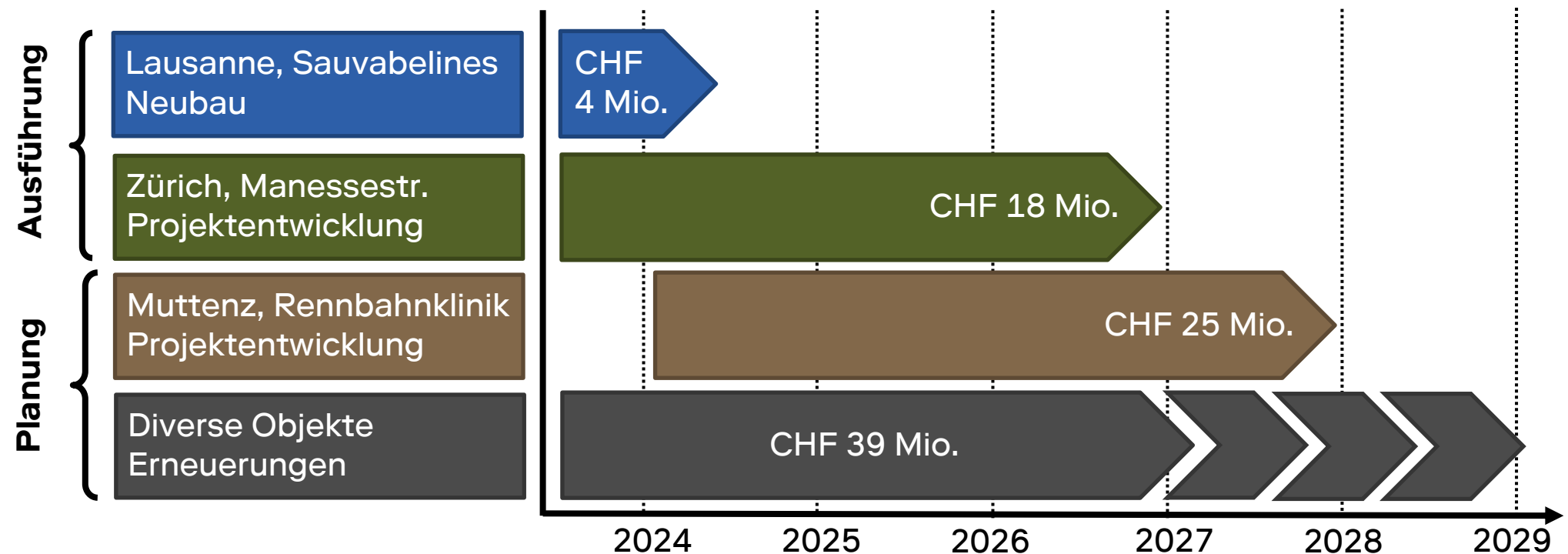
- Neubau mit 30 Wohnungen und einem Investitionsvolumen von ca. CHF 18 Mio.
- Direkt beim Sihlcity gelegen, gemeinsame Projektentwicklung mit dem Nachbarn
- Wärmeerzeugung über Luft-Wasser-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage auf dem Dach
- Baubewilligung rechtskräftig, Bezug voraussichtlich Ende 2026



Portfolioaktivitäten

Projektpipeline

Geplantes Investitionsvolumen nächste 5 Jahre: CHF 86 Mio.



Kontakt

Abonnieren Sie unseren Newsletter unter swissinvest-fund.ch

Dominik Schmid

Fondleiter Swissinvest /
Geschäftsführer Pensimo Fondsleitung AG

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

Pensimo Fondsleitung AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246 / 8042 Zürich
+41 44 518 02 00
pensimo.ch