

## Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

---

### Halbjahresbericht per 31. Dezember 2022

Zürich, 27. Februar 2023 – **Der Swissinvest Real Estate Fund veröffentlicht den Halbjahresbericht per 31. Dezember 2022. Die Mietzinseinnahmen bewegen sich mit CHF 21.6 Mio. auf dem Vorjahresniveau. Der Nettoertrag fällt unter anderem wegen gestiegenen Fremdfinanzierungskosten mit CHF 11.1 Mio. 2.4% tiefer aus als in der Vorjahresperiode. Die Performance für das erste Halbjahr beträgt gute 7.2%. In der Berichtsperiode konnte eine Arrondierungsliegenschaft in Zürich-Wiedikon erworben werden.**

### Portfolioaktivität

Per 12. Dezember 2022 konnte ein Arrondierungsobjekt an der Ruhestrasse 3 in Zürich für CHF 3.5 Mio. erworben werden. Die Liegenschaft ist vollvermietet und wurde 2011 zuletzt saniert. Sie ergänzt die sich bereits im Portfolio befindenden Objekte Ruhestrasse 5 und 7 hinsichtlich einer zukünftigen Entwicklung.

Die Baubewilligung für den Ersatzneubau Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 in Zürich wird im ersten Halbjahr 2023 erwartet. Der Neubau Obstgartenstrasse 12 und 14 in Kloten schreitet planmässig voran und der Bezug ist weiterhin auf Herbst 2023 geplant. Auch das Neubauprojekt «Les Sauvabelines» in Lausanne liegt im Zeitplan und der Bezug ist per Anfang 2024 vorgesehen.

### Kennzahlen Halbjahresbericht

Die Performance des Swissinvest Real Estate Fund für das dritte und vierte Quartal 2022 beläuft sich auf gute 7.2% (SWIIT-Index: -0.3%). Die Mietzinseinnahmen liegen mit CHF 21.6 Mio. auf dem Niveau der Vorjahresperiode, der Nettoertrag dagegen sank um 2.4% auf CHF 11.1 Mio. (Vorjahr: 11.4 Mio.). Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 11.1 Mio. (Vorjahr: 11.2 Mio.). Die Mietzinsausfallrate konnte gegenüber dem Jahresabschluss 2021/22 von 4.21% auf 3.66% gesenkt werden.

### Zinsanstieg führt zu höheren Fremdfinanzierungskosten

Zwischen Juni und Dezember 2022 hat die Schweizerische Nationalbank den SNB-Leitzins in drei Schritten von -0.75% auf aktuell 1.0% angehoben. In der Folge ist für den Swissinvest Real Estate Fund auch der Zinsaufwand für kurzfristige Festkredite von 0.35% auf knapp 1.4% gestiegen. Die Fondsleitung rechnet aktuell mit Fremdfinanzierungskosten von CHF 2.6 Mio. für das laufende Geschäftsjahr, was einer Verdoppelung gegenüber dem Vorjahr entspricht (CHF 1.3 Mio.). Das höhere Zinsniveau führt mutmasslich zu einem Anstieg des Referenzzinssatzes und dadurch zu höheren Mietzinseinnahmen, die jedoch nicht vor Ende 2023 anfallen dürften.

Die Summe der Erträge aus Mietverhältnissen, die auf einem Referenzzinssatz von 1.25% basieren, beläuft sich auf rund 59%. Weitere 18% basieren auf einem Satz von 1.5%. Der Indexierungsgrad von indexierten Geschäftsmietverhältnissen beträgt knapp 95%.

### Weitere Informationen / Auskünfte

Dominik Schmid  
Fonds- und Portfoliomanager

dominik.schmid@pensimo.ch  
+41 44 518 02 00