

Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023

Zürich, 29. Februar 2024 – **Der Swissinvest Real Estate Fund veröffentlicht den Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023. Die Mietzinseinnahmen steigen um 2.6% auf CHF 22.1 Mio. und auch der Gesamterfolg liegt mit CHF 11.2 Mio. leicht über Vorjahresniveau. Die Performance für das erste Halbjahr beträgt 6.2%. In der Berichtsperiode konnte eine Wohnliegenschaft in Winterthur erworben werden.**

Portfolioaktivitäten

Per 1. Dezember 2023 konnte eine Wohnliegenschaft mit 4 Mehrfamilienhäusern und 62 Wohnungen an bevorzugter Wohnlage in Oberwinterthur erworben werden. Das Anlagevolumen des Objekts beträgt CHF 33.7 Mio., die Liegenschaft ist vollvermietet bei Mietzinseinnahmen von CHF 1.1 Mio. Drei der vier Objekte wurden in den letzten Jahren energetisch und technisch gesamtsaniert. Das unsanierte Haus birgt neben einer kleinen Ausnützungsreserve im Dachgeschoss erhebliches Mietzinspotenzial.

Im Oktober 2023 konnte der Teilersatzneubau an der Obstgartenstrasse in Kloten bezogen werden, sämtliche Wohnungen sind vermietet. Das Neubauprojekt «Les Sauvabelines» in Lausanne wird im April 2024 fertiggestellt und der Vermietungsstand beträgt per 29. Februar 2024 knapp 90%. Seit Dezember 2023 ist die Baubewilligung für den Ersatzneubau Ruhestrasse 1, Manessestrasse 204 in Zürich rechtskräftig. Der Baubeginn ist für Sommer 2024 geplant und der Bezug der 30 Wohnungen erfolgt voraussichtlich Ende 2026.

Des Weiteren prüft die Fondsleitung einzelne Verkäufe von nicht strategiekonformen Objekten. Mit den Verkaufserlösen würden das Fremdkapital reduziert und laufende Projekte finanziert werden.

Kennzahlen Halbjahresbericht

Die Performance des Swissinvest Real Estate Fund für das dritte und vierte Quartal 2023 beläuft sich auf 6.2% (SWIIT-Index: 5.5%). Die Mietzinseinnahmen liegen mit CHF 22.1 Mio. rund 2.6% über der Vorjahresperiode. Obschon sich die Fremdfinanzierungskosten gegenüber der Vorjahresperiode mit CHF 2.3 Mio. mehr als verdoppelt haben, liegt der Nettoertrag mit CHF 10.8 Mio. nur leicht unter dem Vorjahr (CHF 11.1 Mio.). Der Gesamterfolg beläuft sich auf CHF 11.2 Mio. (Vorjahr: 11.1 Mio.). Die Fremdfinanzierungsquote hat sich aufgrund der laufenden Bauprojekte und den Zukauf in Winterthur auf 25.6% erhöht.

Ausblick Geschäftsjahr 2023/24

Für das laufende Geschäftsjahr rechnet die Fondsleitung mit einem rund CHF 1.9 Mio.¹ höheren Soll-Mietertrag. Dies ist zurückzuführen auf die Akquisition in Winterthur, die fertiggestellten Bauprojekte in Kloten und Lausanne sowie die Anpassungen an die geänderten Referenzzinssätze. Gleichzeitig wird die Mietzinsausfallrate voraussichtlich unter 3.5% sinken.

Im Januar und Februar 2024 wurden diverse Festhypotheken mit unterschiedlichen Laufzeiten abgeschlossen, wodurch die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit per 29. Februar 2024 von 0.9 auf 2.2 Jahre gestiegen ist. Der durchschnittliche Zinssatz per 29. Februar 2024 beträgt 1.67%.

Weitere Informationen / Auskünfte

Dominik Schmid
Fonds- und Portfoliomanager

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

¹ Prognose per 29. Februar 2024, Änderungen in der Portfolio- und Ertragsstruktur können zu Abweichungen führen