Ad-hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Jahresabschluss des Dominicé Swiss Property Fund per 30. Juni 2023

(Valoren-Nr. 21 575 152)

Morges, 04.10.2023

Jahresbericht von Dominicé Swiss Property Fund 2022/2023: Leistungen im Einklang mit der Marktherausforderung

Am 30. Juni 2023 beträgt das Gesamtvermögen des Fonds CHF 535.86 Millionen. Die Mieteinnahmen sind im Vergleich zum Vorjahr um 6.32% gestiegen und trugen zu einem Nettoertrag des Fonds von CHF 9'537'935 bei. Die Anlagerendite beträgt 2.40%, und der Fonds behält trotz der Herausforderungen des Marktes die gleiche Ausschüttung pro Anteil wie im Jahr 2022 bei, nämlich CHF 3.10.

Werterhalt des Immobilienportfolios, steigende Mieteinnahmen und stabile Dividenden

Die Immobilienbewertung bleibt stabil und hat im Vergleich zum Abschluss am 30. Juni 2022 um 0.72% auf CHF 530.97 Millionen zugenommen.

Die Mieteinnahmen stiegen um 6.32% aufgrund der deutlichen Reduzierung der Leerstandsquote. Dieses Ergebnis ist auf verbesserte Marketingbemühungen zur Gewinnung neuer Mieter sowie zusätzliche Einnahmen aus der vollständigen Renovierung von Wohnungen und dem Erwerb neuer Immobilien zurückzuführen.

Darüber hinaus hat die erhöhte Inflation in der Schweiz uns die Möglichkeit gegeben, Mietsteigerungen für mehr als 26% der preisindexierten Wohnungen (LIK) durchzusetzen.

Diese Erhöhung der Mieteinnahmen trägt erheblich zur Kompensation der steigenden Kosten für Hypothekardarlehen bei.

Das ausschüttbare Nettoertrag für das Geschäftsjahr beträgt CHF 3.28 pro Fondsanteil und ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.10 pro Anteil. Diese Ausschüttung unterstreicht unser unerschütterliches Bekenntnis zur Vorsicht und unser Bestreben, trotz der steigenden Finanzierungskosten auf dem Immobilienmarkt im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld eine stabile Ausschüttung aufrechtzuerhalten.

Starke finanzielle Leistung trotz anspruchsvoller Marktbedingungen

Der Nettoinventarwert pro Anteil erreichte zum Abschluss des Geschäftsjahres CHF 123.45. Die Anlagerendite beträgt 2.40% und wird durch die Senkung des gewichteten Durchschnittszinssatzes auf 3.40% im Vergleich zu 3.43% vor einem Jahr sowie durch Immobilienkäufe und Investitionen zur Wertschöpfung des Immobilienvermögens erklärt.

Die Verschuldungsquote des Fonds sank und betrug am 30. Juni 2023 28.70%, verglichen mit 29.73% im Vorjahr.

Die Gesamtkosten stiegen während des Berichtszeitraums um 10.20%, wobei die Hauptursache die steigenden Kosten für Hypothekardarlehen waren. Im Laufe des Geschäftsjahres konnten jedoch unsere rigorose Ausgabenkontrolle in Bezug auf Immobilien und die Optimierung von zweifelhaften Forderungen diese Posten um etwa CHF 0.79 Millionen reduzieren und damit die Kostensteigerungen aufgrund steigender Hypothekenzinssätze teilweise ausgleichen.

Umweltindizes des Asset Management Association Switzerland (AMAS)

Der Dominicé Swiss Property Fund (DSPF) hat im Jahr 2021 in Zusammenarbeit mit einem Unternehmen für Energieverbrauchsmanagement und Energieeffizienzmodellierung, Signa-Terre SA, ein strenges Energiemonitoring für sein Immobilienportfolio eingeführt. Letzteres verfügt über die ISAE 3402 Typ-1-Zertifizierung.

Im Rahmen des für das Jahr 2022 erstellten Monitoring-Berichts stieg die Abdeckungsrate im Vergleich zum Vorjahr und näherte sich 100 % an. Dieser Wunsch, eine vollständige Abdeckung des Immobilienportfolios zu erreichen, spiegelt das strenge Energiemonitoring des Fonds wider.

Die Gesamtemissionen von CO2 für das Immobilienportfolio im Jahr 2022 belaufen sich auf 2.740 Tonnen (Scope 1 + 2). Wenn diese Emissionen auf die energetische Referenzfläche (SRE) umgerechnet werden, entspricht dies 25.96 kg CO2 pro Quadratmeter (kgCO2/m2). Dieser Wert stellt einen Anstieg von 3.13 % gegenüber dem Referenzzeitraum von 2021 dar.

Die Energieintensität stieg mit einem Gesamtverbrauch von 11.724.260 kWh und einem durchschnittlichen Wärmeaufwand von 397 MJ/m2 im Vergleich zu 2021.

Ausblick und Strategie

Im Mittelpunkt unseres Ansatzes steht das vorrangige Ziel, den Wertzuwachs in unserem Immobilienfonds zu maximieren. Dieser Erfolg beruht ganz auf der Expertise und Erfahrung unseres Managementteams. Wir sind fest davon überzeugt, dass unser Erfolg auf der Fähigkeit unseres Teams beruht, Innovationen voranzutreiben, effektiv zusammenzuarbeiten und innovative Lösungen für unsere Immobilienprojekte bereitzustellen.

Zu unseren laufenden Projekten gehören Entwicklungsprojekte für neue Mietflächen sowie Energiereformprojekte. Diese Maßnahmen zielen darauf ab, zwei Hauptziele zu erreichen: die Verbesserung der Qualität unserer Immobilien und die Steigerung ihrer Attraktivität für potenzielle Mieter sowie die Reduzierung der Betriebskosten und der Leerstandsquote. Unser letztes Ziel bei diesen Arbeiten bleibt unverändert: die angestrebten Rentabilitätsniveaus zu erreichen.

Der umfassende Geschäftsbericht ist auf der Homepage der Fondsleitung abrufbar : www.solutionsandfunds.com

Contacts

Solutions & Funds SA	Promenade de Castellane 4, 1110 Morges
Téléphone :	+41 (0)22 365 20 70
E-Mail :	fundprojects@solutionsandfunds.com