

## Medienmitteilung, 20. August 2021

### Swiss Central City Real Estate Fund – Erfolgreiches 1. Halbjahr 2021

- **Weiterer Aufbau des Immobilienportfolios mit acht Zukäufen in St. Gallen, Lausanne und Basel**
- **Marktwert der Liegenschaften per 30. Juni 2021 auf CHF 405.0 Millionen gesteigert**
- **Soll-Mietzinseinnahmen um 20% auf CHF 14.2 Millionen gewachsen**
- **Wohnquote im Portfolio von 47% auf 53% gesteigert**
- **Erfolgreicher Abschluss einer Kapitalerhöhung von CHF 82.7 Millionen im Juni 2021**
- **Nettoinventarwert pro Fondsanteil per 30. Juni 2021 von CHF 107.25**
- **Anlagerendite per 30. Juni 2021 von 4.2% (annualisiert)**
- **Kotierung des Fonds an der SIX Swiss Exchange in der zweiten Jahreshälfte 2021 geplant**

Der Swiss Central City Real Estate Fund blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2021 zurück. Das Portfolio konnte um acht attraktive Liegenschaften erweitert werden, aufgeteilt in vier Wohnliegenschaften in St. Gallen, eine Wohnliegenschaft und zwei gemischt genutzte Liegenschaften in Lausanne sowie eine Wohnliegenschaft in Basel. Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich durch die acht Neuankäufe und positive Neubewertungseffekte um rund 24% auf CHF 405.0 Millionen (31. Dezember 2020: CHF 327.4 Millionen). Die Wohnquote steigerte sich durch die Investitionen im selben Zeitraum auf 53% (31. Dezember 2020: 47%).

#### **Erfolgreiche Kapitalerhöhung 2021**

Im Juni 2021 führte der Swiss Central City Real Estate Fund erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch. Insgesamt wurden 760'414 neue Anteile ausgegeben. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile beläuft sich nach der Kapitalerhöhung auf 3'041'656 Anteile. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte per 15. Juni 2021. Durch die Emission flossen dem Fonds Neugelder in der Höhe von CHF 82.7 Millionen zu, welche für die Rückzahlung von kurzfristigen Fremdfinanzierungen sowie für die Zukäufe verwendet wurden.

#### **Ergebnis 1. Halbjahr 2021 im Detail**

Die Soll-Mietzinseinnahmen sind, annualisiert betrachtet, im ersten Halbjahr 2021 um rund 20% auf CHF 14.2 Millionen gestiegen (31. Dezember 2020: CHF 11.8 Millionen). Dieses kräftige Wachstum ist mehrheitlich auf den erfolgreichen weiteren Ausbau des Portfolios zurückzuführen.

#### Erfolgsrechnung

Gegenüber der Vorjahresperiode konnten die Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr 2021 auf CHF 5.7 Millionen gesteigert werden (HJ 2020: CHF 2.5 Millionen). Ebenso verbesserte sich der Nettoertrag im Berichtszeitraum deutlich und stieg auf CHF 3.8 Millionen (HJ 2020: CHF 1.2 Millionen). Insgesamt schliesst der Fonds das erste Halbjahr 2021 mit einem Anstieg des Gesamterfolgs um CHF 4.4 Millionen auf CHF 6.5 Millionen ab (HJ 2020: CHF 2.1 Millionen).

Die Covid-19-Pandemie hat auch im Frühjahr 2021 in verschiedenen Wirtschaftszweigen in der Schweiz zu deutlichen Geschäftseinbussen geführt. Die Auswirkungen auf die Mieterträge des Immobilienportfolios des Swiss Central City Real Estate Funds waren hingegen wie bereits im Geschäftsjahr 2020 relativ gering, da die Wohnquote des Fonds aktuell bei 53% liegt und weitere 18% der Mieterträge aus Büronutzung stammen. Mit den vom Lockdown betroffenen Gewerbemietern, vorwiegend Gastrobetrieben, wurden Gespräche gesucht und individuelle Lösungen erarbeitet. Im ersten Halbjahr 2021 wurden insgesamt Mietzinsreduktionen von rund

TCHF 32 gewährt. Dies entspricht 0.23% der jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen des Portfolios per 30. Juni 2021.

Die Betriebsgewinnmarge des Fonds verbesserte sich im ersten Halbjahr 2021 auf 60.6% (31. Dezember 2020: 56.0%). Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen lag bei 0.7% (31. Dezember 2020: 0.4%) und die Mietzinsausfallrate exkl. Projekte konnte auf 9.3% gesenkt werden (31. Dezember 2020: 11.0%). Die Bewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Gewinn von CHF 3.7 Millionen (HJ 2020: CHF 1.2 Millionen).

#### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen erhöhte sich per 30. Juni 2021 auf CHF 412.8 Millionen (31. Dezember 2020: CHF 333.8 Millionen). Das Nettofondsvermögen lag bei CHF 326.2 Millionen, was einem Nettoinventarwert von CHF 107.25 pro Fondsanteil per 30. Juni 2021 entspricht. Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 17.5%. Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im ersten Halbjahr 2021 auf CHF 4.4 Millionen bzw. 1.07% des Gesamtfondsvermögens.

Per 23. März 2021 wurde die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 2.10 pro Fondsanteil an die Anleger überwiesen. Die Anlagerendite stieg, annualisiert betrachtet, auf 4.2% gegenüber 3.8% per 31. Dezember 2020.

#### **Ausblick**

Für die zweite Jahreshälfte 2021 wird angestrebt, den Swiss Central City Real Estate Fund an der SIX Swiss Exchange zu kotieren. Im Hinblick auf die Kotierung soll der Fonds, der heute nur qualifizierten Anlegern zur Verfügung steht, in einen Retailfonds umgewandelt werden. Damit wird er für sämtliche Anlegerklassen zugänglich. Durch die Börsenkotierung profitieren die Investoren zudem von einer erhöhten Liquidität und Visibilität ihrer Fondsanteile.

Die Fondsgesellschaft Nova Property Fund Management AG blickt optimistisch in die zweite Jahreshälfte 2021 sowie in das Jahr 2022. Die Fondsleitung ist von der Attraktivität des Schweizer Immobilienmarktes, insbesondere an zentralen Lagen, überzeugt und strebt mit weiteren Zukäufen den Ausbau des Portfolios gemäss Anlagestrategie an.

#### **Kontaktpersonen:**

Marcel Schneider  
CEO  
[marcel.schneider@novaproperty.ch](mailto:marcel.schneider@novaproperty.ch)

Roger Bosshard  
CFO  
[roger.bosshard@novaproperty.ch](mailto:roger.bosshard@novaproperty.ch)

#### **Nova Property Fund Management AG**

Feldeggstrasse 26  
8008 Zürich  
+41 (0)44 276 40 40  
[info@novaproperty.ch](mailto:info@novaproperty.ch)  
[www.novaproperty.ch](http://www.novaproperty.ch)

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2021

<b>Vermögensrechnung</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	405'020'000	327'396'000	+24 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.62	2.70	-0.08 PP
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	412'762'855	333'785'150	+24 %
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	326'211'100	244'427'383	+33 %
Inventarwert pro Anteil	CHF	107.25	107.15	+0.1 %
Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	Stück	3'041'656	2'281'242	+33 %
Fremdfinanzierungsquote	%	17.50	22.92	-5.42 PP
Fremdkapitalquote	%	20.97	26.77	-5.80 PP
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.66	0.40	+0.26 PP
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.62	1.78	+0.84 Jahre
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>01.01.30.06.2020</b>	
Mietzinseinnahmen	CHF	5'699'357	2'455'811	+132 %
Total Erträge	CHF	6'737'822	2'593'204	+160 %
Total Aufwendungen	CHF	2'930'326	1'398'054	+110 %
Nettoertrag	CHF	3'807'496	1'195'150	+219 %
Gesamterfolg	CHF	6'537'634	2'142'944	+205 %

Der Halbjahresbericht 2021 sowie ein entsprechender Kurzbericht sind auf der Website der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG verfügbar unter <https://www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/download-center/publikationen/>  
Der Halbjahresbericht 2021 ist zudem verfügbar unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)

### Swiss Central City Real Estate Fund

Der Swiss Central City Real Estate Fund investiert in Liegenschaften an Top-Lagen in den grossen Wirtschaftszentren. Massgebende Kriterien sind Zentralität der Liegenschaft, gute Erreichbarkeit, stabiler Cashflow und ein an die Bedürfnisse der Mieter ausgerichtetes Produktprofil.

Valorennummer 44414255; ISIN CH0444142555; Symbol CITYRES

### Nova Property Fund Management AG

Die Nova Property Fund Management AG wurde am 5. November 2018 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA als Fondsleitung mit Sitz in Zürich bewilligt und ist seit diesem Zeitpunkt im Fondsgeschäft tätig. Dazu gehören die Gründung, Leitung und Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen nach schweizerischem Recht und der Vertrieb der eigenverwalteten Fonds. Darüber hinaus ist die Gesellschaft im Bereich der Anlageberatung für Immobilieninvestmentgesellschaften sowie Anlagestiftungen mit Fokus Immobilien tätig.

### Disclaimer

Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt noch ein Basisinformationsblatt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) noch einen vereinfachten Prospekt oder wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger nach dem schweizerischen Kollektivanlagegesetz (KAG) dar. Es stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen bzw. zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Diese Medienmitteilung kann Aussagen enthalten, die in die Zukunft gerichtet und mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sind und sich ändern können. Wir weisen darauf hin, dass zudem die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellt. Der für einen Investitionsentscheid allein massgebliche Emissionsprospekt kann kostenlos bei der Fondsleitungsgesellschaft bestellt werden. Diese Medienmitteilung richtet sich **ausschliesslich an qualifizierte Anleger** im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und Abs. 3ter des schweizerischen Kollektivanlagegesetzes und ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.