

Medienmitteilung, 17. August 2022
Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Swiss Central City Real Estate Fund verzeichnet erneut ein erfolgreiches erstes Halbjahr

- Immobilienportfolio mit Zukauf von fünf Immobilien in Basel-Stadt, Genf und St. Gallen erweitert
- Marktwert der Liegenschaften per 30. Juni 2022 um 20% auf CHF 577.3 Mio. erhöht
- Anstieg der Soll-Mietzinseinnahmen exkl. Projekte um 13% auf CHF 18.4 Mio.
- Nettoinventarwert pro Fondsanteil von CHF 108.81 per 30. Juni 2022
- Drei attraktive Liegenschaften in Basel nach Bilanzstichtag akquiriert
- Anpassungen des Fondsprospekts und Fondsvertrags
- Weiterer Ausbau des Liegenschaftenportfolios vorgesehen

Der Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) erzielte im ersten Halbjahr 2022 erneut ein sehr gutes Ergebnis. Das bestehende Immobilienportfolio konnte um fünf attraktive Liegenschaften an jeweils zentralen Stadtlagen erweitert werden. Die Zukäufe umfassen eine Wohnliegenschaft in Basel, eine Geschäftsliegenschaft in Genf sowie eine gemischt genutzte Liegenschaft und zwei Projekte für zukünftige Wohnnutzung in St. Gallen. Der Marktwert des Immobilienportfolios konnte durch die fünf Neuankäufe und positive Neubewertungseffekte um 20% auf CHF 577.3 Mio. gesteigert werden (31. Dezember 2021: CHF 479.1 Mio.).

Ergebnis 1. Halbjahr 2022 im Detail

Die Soll-Mietzinseinnahmen exkl. Projekte haben sich, annualisiert betrachtet, im ersten Halbjahr 2022 um 13% auf CHF 18.4 Mio. erhöht (31. Dezember 2021: CHF 16.2 Mio.).

Erfolgsrechnung

Aufgrund des Portfolioausbaus in der Berichtsperiode 2022 und im vorangegangenen zweiten Halbjahr 2021 sowie einer deutlichen Verbesserung der Mietausfallrate erhöhten sich die Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr 2022 um 45% auf CHF 8.3 Mio. (H1 2021: CHF 5.7 Mio.). Die Mietausfallrate exkl. Projekte lag per 30. Juni 2022 bei 4.62% und damit um 2.03 Prozentpunkte unter dem Wert per Jahresende 2021 (31.12.2021: 6.65%; 30.06.2021: 9.27%). Der Nettoertrag stieg im ersten Halbjahr 2022 um 38% auf CHF 5.3 Mio. (H1 2021: CHF 3.8 Mio.). Die Bewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Gewinn von CHF 4.4 Mio. (H1 2021: CHF 3.7 Mio.), was mehrheitlich auf Einwertungsgewinne bei erworbenen Liegenschaften, eine erneute leichte Senkung der Diskontierungssätze sowie gezielte Investitionen in die laufenden Projekte zurückzuführen ist. Insgesamt schliesst der Fonds die Berichtsperiode 2022 mit einem gegenüber der Vorjahresperiode höheren Gesamterfolg von CHF 7.3 Mio. ab (H1 2021: CHF 6.5 Mio.).

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen stieg um 21% auf CHF 585.9 Mio. (31. Dezember 2021: CHF 485.0 Mio.). Das Nettofondsvermögen lag bei CHF 413.7 Mio., was einem Nettoinventarwert von CHF 108.81 pro Fondsanteil per 30. Juni 2022 entspricht. Die Fremdfinanzierungsquote bezifferte sich auf 26.3%. Die geschätzten

Liquidationssteuern beliefen sich im ersten Halbjahr 2022 auf CHF 8.4 Mio. bzw. 1.4% des Gesamtfondsvermögens.

Per 30. März 2022 wurde die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2021 von CHF 2.50 pro Fondsanteil, im Gesamtbetrag von CHF 9.5 Mio., an die Anleger überwiesen. Die Anlagerendite lag, annualisiert betrachtet, bei 3.6% gegenüber 4.1% per 31. Dezember 2021.

Anpassungen des Fondsprospekts und Fondsvertrags

Im Rahmen der Bestimmungen zum Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG) wurde der Wortlaut des Fondsprospekts und des Fondsvertrags umfassend überarbeitet und des Weiteren die Rücknahmekommission von bisher 2% auf maximal 5% angepasst. Zudem wurden die Bestimmung von §19 Ziff. 6 des Fondsvertrages bezüglich des Ersatzes von immobilienpezifischen Auslagen zugunsten der Fondsleitung und Depotbank mit Art. 37 Abs. 2bis KKV in Übereinstimmung gebracht. Diese Änderungen des Fondsvertrages sind auf www.swissfunddata.ch publiziert. Fondsanleger haben die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation gegen die beabsichtigten Änderungen Einwand zu erheben.

Ausblick

Die Fondsgesellschaft Nova Property Fund Management AG konnte mit dem Erwerb von zwei Wohnliegenschaften und einer gemischt genutzten Liegenschaft in Basel mit einem Wert von insgesamt rund CHF 20 Mio. erfolgreich ins zweite Halbjahr starten (Eigentumsübertrag im Juli 2022). Durch den Erwerb hat sich der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung per Ende Juli 2022 wieder erhöht und liegt bei rund 50% (30. Juni 2022: 48%).

Die hohen Energie- und Rohstoffpreise seit Kriegsausbruch in der Ukraine, die globalen Lieferkettenprobleme, höhere Teuerungsraten sowie die geopolitischen Spannungen dürften in den nächsten Monaten vermehrt zu Unsicherheiten und Risiken im wirtschaftlichen Umfeld führen. Dennoch erwartet die Fondsgesellschaft, dass die Anfangsrenditen bei Immobilientransaktionen in den grossen Zentren auch in der zweiten Jahreshälfte 2022 auf tiefen Niveaus verharren werden. Aktuell werden relativ wenig Liegenschaften zum Verkauf angeboten, das reale Zinsniveau ist nach wie vor sehr tief, die Wohnungsleerstände zeigen sich rückläufig und die Nachfrage am Nutzermarkt bleibt aufgrund des anhaltenden Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums intakt.

Die Fondsleitung blickt daher optimistisch in die zweite Jahreshälfte 2022 und auf das Gesamtjahr 2022. Sie bleibt 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

Marcel Denner
COO
marcel.denner@novaproperty.ch

Nova Property Fund Management AG

Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
+41 (0)44 276 40 40
info@novaproperty.ch
www.novaproperty.ch

Kennzahlen 1. Halbjahr 2022

Vermögensrechnung		30.06.2022	31.12.2021	Veränderung
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	577 296 000	479 133 000	+20 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.41	2.52	-0.11 PP
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	585 929 832	485 032 638	+21 %
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	413 692 945	415 926 839	-0.5 %
Inventarwert pro Anteil	CHF	108.81	109.39	-0.5 %
Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	Stück	3 802 070	3 802 070	0 %
Fremdfinanzierungsquote	%	26.34	11.10	+15.24 PP
Fremdkapitalquote	%	29.40	14.25	+15.15 PP
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.39	0.83	-0.44 PP
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.05	3.13	-2.08 Jahre

Erfolgsrechnung		01.01.-30.06.2022	01.01.-30.06.2021	
Mietzinseinnahmen	CHF	8 283 345	5 699 357	+45 %
Total Erträge	CHF	9 135 328	6 737 822	+36 %
Total Aufwendungen	CHF	3 871 647	2 930 326	+32 %
Nettoertrag	CHF	5 263 681	3 807 496	+38 %
Gesamterfolg	CHF	7 271 281	6 537 634	+11 %

Der Halbjahresbericht 2022 sowie ein entsprechender Kurzbericht sind auf der Website der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG verfügbar unter:

<https://www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publikationen/>

Der Halbjahresbericht 2022 ist zudem verfügbar unter: 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 der Schweiz. Massgebende Kriterien sind Zentralität der Liegenschaft, gute Erreichbarkeit, stabiler Cashflow und ein an die Bedürfnisse der Mieter ausgerichtetes Produktprofil.

SIX Swiss Exchange kotiert; Valorennummer 44414255; ISIN CH0444142555; Symbol CITY

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. Die inhabergeführte Fondsleitung deckt mit aktuell fünf betreuten Portfolios den gesamten Schweizer Immobilienmarkt für Wohnliegenschaften und kommerzielle Liegenschaften ab. Diese Portfolios beinhalten Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN), SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO), Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY), 1291 Die Schweizer Anlagestiftung (Mitglied KGAST) und Central Real Estate Holding AG (inklusive deren Tochtergesellschaft Rhystadt AG), die zusammen deutlich über CHF 3.5 Milliarden an Schweizer Immobilienwerten halten.

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 den Schlussbestimmungen der schweizerischen Kollektivanlagenverordnung (KKV) dar. Sie 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. Sämtliche auf die Zukunft bezogene Aussagen beruhen auf Daten, die der Fondsgesellschaft Nova Property Fund Management AG zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Medienmitteilung vorlagen. Nova Property Fund Management AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren. Entscheide zum Kauf oder zur Zeichnung neuer Anteile des Swiss Central City Real Estate Fund sollten ausschliesslich aufgrund des relevanten Prospekts mit integriertem Fondsvertrag erfolgen, welcher kostenlos bei der Fondsleitungsgesellschaft bestellt werden kann.

Diese Medienmitteilung ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.