

Medienmitteilung, 21. August 2023 Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Swiss Central City Real Estate Fund erzielt im ersten Halbjahr 2023 wichtige Portfoliofortschritte

- Erfolgreicher Abschluss von zwei Wohn-Bauprojekten in St. Gallen und Zürich
- Steigerung der Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften auf CHF 20.8 Mio. p.a.; +7% gegenüber 31. Dezember 2022
- Aktuelles Zinsumfeld führt zu höheren Diskontsätzen bei Liegenschaftsbewertung und nicht realisiertem Verlust aus Neubewertung des Portfolios von CHF 8.9 Mio.
- Fortschritte bei den Bauprojekten wirken dem Bewertungsrückgang des Portfolios entgegen
- Marktwert des Portfolios liegt bei CHF 609.6 Mio. per 30. Juni 2023; -1% gegenüber 31. Dezember 2022
- Erhöhung des Mietertragsanteils aus Wohnnutzung auf 52% per 30. Juni 2023
- Erstmalige Teilnahme an GRESB-Nachhaltigkeitsbenchmark

Der Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) hat im ersten Halbjahr 2023, in einem anspruchsvollen Markt- und Wirtschaftsumfeld, operativ wichtige Schritte im Portfolio umgesetzt. So wurden beispielsweise zwei Wohn-Bauprojekte in St. Gallen (Lindenstrasse 155) und Zürich (Luisenstrasse 40) erfolgreich abgeschlossen. Die Liegenschaft in Zürich ist seit dem 1. April 2023 vollvermietet und für die Liegenschaft in St. Gallen konnten per Bilanzstichtag 30. Juni 2023 für 24 der 28 Wohnungen ebenfalls bereits Mieter gefunden werden. Dementsprechend werden beide Liegenschaften ihr Ertragspotenzial ab der zweiten Jahreshälfte 2023 voll entfalten. In Genf (Rue du Vélodrome 5A) konnte ab dem 1. Oktober 2023 für eine Fläche von rund 370 m² ein Mietvertrag mit einem Physiozentrum über eine Laufzeit von 15 Jahren (Early-Break im Jahr 2033) unterzeichnet werden, damit ist die Liegenschaft wieder vollvermietet. Des Weiteren wurde ein wichtiger bestehender Mietvertrag in Basel (Greifenstrasse 36, 38 / Rebgasse 6) mit der Modekette H&M Hennes & Mauritz AG im «Clara Shopping» mit rund 2'100 m² Retailfläche um fünf Jahre bis ins Jahr 2029 verlängert.

Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften bei CHF 20.8 Mio.

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften erhöhten sich, insbesondere durch die abgeschlossenen Bauprojekte, annualisiert betrachtet per 30. Juni 2023 um rund 7% auf CHF 20.8 Mio. (31.12.2022: CHF 19.5 Mio.). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung belief sich per 30. Juni 2023 auf 52% (31.12.2022: 50%).

Ergebnis 1. Halbjahr 2023 im Detail

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr 2023 stiegen gegenüber der Vorjahresperiode um 17% auf CHF 9.7 Mio. (H1 2022: CHF 8.3 Mio.). Zum Anstieg beigetragen haben mehrheitlich die im Juni des Vorjahres erworbene Geschäftsliegenschaft in Genf (Rue des Deux-Ponts 2-4) sowie die in der zweiten Jahreshälfte 2022 akquirierten Liegenschaften in Basel (Haltingerstrasse 63, Haltingerstrasse 102, Kirchgasse 4) und in Genf (Rue Tronchin 12). Die Mietausfallrate (exkl. Projekte) lag per 30. Juni 2023 bei 4.80% und damit auf vergleichbarem Niveau wie zum Jahresende 2022 (4.70%).

Im Halbjahresergebnis 2023 widerspiegelt sich das aktuelle Zinsumfeld, welches zu höheren Diskontsätzen bei der Bewertung der Immobilien und entsprechend tieferen Marktbewertungen, und gleichzeitig auch zu gestiegenen Fremdfinanzierungskosten geführt hat. In der Folge belief sich der Nettoertrag des Fonds für das erste Halbjahr 2023 auf CHF 4.2 Mio. (H1 2022: CHF 5.3 Mio.). Die Bewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Bewertungsergebnis von CHF -8.9 Mio.

(H1 2022: CHF 4.4 Mio.). Das Gesamtergebnis für das erste Halbjahr 2023 belief sich somit auf CHF -3.1 Mio. (H1 2022: CHF 7.3 Mio.).

Vermögensrechnung

Gestützt durch Investitionen in Bestandesliegenschaften und in die diversen Bauprojekte lag der Marktwert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2023 bei CHF 609.6 Mio. (31.12.2022: CHF 614.8 Mio.). Das Gesamtfondsvermögen bezifferte sich per Bilanzstichtag auf CHF 615.2 Mio. (31.12.2022: CHF 622.2 Mio.). Das Nettofondsvermögen betrug, unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 2.50 pro Fondsanteil per Ende März 2023 im Gesamtbetrag von CHF 9.5 Mio. und dem erwähnten Gesamtergebnis für das erste Halbjahr 2023, CHF 409.4 Mio. (31.12.2022: CHF 422.0 Mio.). Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil war somit CHF 107.67 (31.12.2022: CHF 110.99) bei unveränderter Anzahl der Fondsanteile von 3'802'070.

Per 30. Juni 2023 wird eine Fremdfinanzierungsquote von 31.3% ausgewiesen (31.12.2022: 29.4%). Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im ersten Halbjahr 2023 auf CHF 8.6 Mio. respektive 1.4% des Gesamtfondsvermögens.

Nachhaltigkeit

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat per 30. Juni 2023 erstmals an einem GRESB-Assessment teilgenommen und eine Prüfung in den Bereichen Management und Performance erhalten. Mit der Teilnahme am GRESB will der Fonds hinsichtlich der Nachhaltigkeitsperformance seines Portfolios mehr Transparenz schaffen. Zudem hat der Fonds im Jahr 2023 die Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet und verpflichtet sich damit, die Grundsätze für verantwortungsvolles Investieren zu befolgen.

Ausblick

Aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage und Risiken gestaltet sich ein kurzfristiger Ausblick als anspruchsvoll. Noch ist die Inflation nicht überwunden und die Schweizerische Nationalbank schliesst weitere Leitzinserhöhungen nicht aus. Gleichzeitig ist auch eine Einschätzung der künftigen Entwicklung aufgrund des anhaltenden Kriegs in der Ukraine und den damit verbundenen geopolitischen Risiken schwierig. Gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und der Schweizerischen Nationalbank ist für das laufende Jahr von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz auszugehen.

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien bleibt herausfordernd. Ein aktives Portfoliomanagement sowie eine ausgewogene regionale und sektorielle Diversifikation gewinnen in diesem anspruchsvollen Umfeld an Bedeutung. Die Nachfrage im Wohnungsmarkt dürfte allerdings durch das anhaltende Bevölkerungswachstum und die gleichzeitig limitierte Bautätigkeit weiterhin hoch bleiben. Mit einem Wohnanteil von über 50% verfügt der Swiss Central City Real Estate Fund über ein robustes, diversifiziertes Geschäftsmodell. Die Zentrumslagen der Liegenschaften und die anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum unterstützen eine positive Entwicklung. Die Fondsleitung strebt mit einem aktiven Portfoliomanagement-Ansatz eine weitere Optimierung des Liegenschaftsportfolios an.

Kontaktpersonen:

Marcel Schneider
CEO

marcel.schneider@novaproperty.ch

Marcel Denner
COO

marcel.denner@novaproperty.ch

Nova Property Fund Management AG

Zentrum Staldenbach 3
8808 Pfäffikon SZ
+41 58 255 37 37

info@novaproperty.ch

www.novaproperty.ch

Kennzahlen 1. Halbjahr 2023

Vermögensrechnung		30.06.2023	31.12.2022	Veränderung
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	609'635'000	614'818'000	-1 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.43	2.38	+0.05 PP
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	615'186'883	622'217'713	-1 %
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	409'361'528	421'998'492	-3 %
Inventarwert pro Anteil	CHF	107.67	110.99	-3 %
Ausschüttung pro Anteil (jeweils im März bezahlt)	CHF	2.50	2.50	+/-0 %
Anteile im Umlauf	Stück	3'802'070	3'802'070	+/-0 %
Fremdfinanzierungsquote	%	31.33	29.45	+1.88 PP
Fremdkapitalquote	%	33.46	32.18	+1.28 PP
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.85	1.11	+0.74 PP
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.70	0.78	-0.08 Jahre
Erfolgsrechnung		01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	
Mietzinseinnahmen	CHF	9'729'905	8'283'345	+17 %
Total Erträge	CHF	9'826'553	9'135'328	+8 %
Total Aufwendungen	CHF	5'657'386	3'841'647	+47 %
Nettoertrag	CHF	4'169'167	5'293'681	-21 %
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-8'913'955	4'416'600	n.a.
Gesamterfolg	CHF	-3'131'788	7'301'281	n.a.

Der Halbjahresbericht 2023 sowie ein Kurzbericht sind auf der Website der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG verfügbar unter

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

Der Halbjahresbericht 2023 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. 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 ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 5. November 2018 bewilligte Fondsleitung mit Sitz in Pfäffikon SZ und 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 rund CHF 3.8 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.