

**Medienmitteilung, 17. März 2023**  
**Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR**

**Swiss Central City Real Estate Fund hat das Portfolio im Jahr 2022 weiter ausgebaut und solide Ergebnisse erzielt**

- Immobilienportfolio weiter ausgebaut durch Zukäufe von neun attraktiven Liegenschaften und einer Stockwerkeigentumseinheit
- Marktwert des Portfolios stieg per 31. Dezember 2022 um 28% auf CHF 614.8 Mio.
- Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften um 20% auf CHF 19.5 Mio. p.a. gesteigert
- Swiss Central City Real Estate Fund wird im Jahr 2023 Unterzeichnerin der UN-PRI (Principles for Responsible Investment)
- Ausschüttung von CHF 2.50 pro Fondsanteil mit Auszahlung am 30. März 2023
- Weitere strategische Zukäufe zum Portfolioausbau und Investitionen zur Optimierung und Ausschöpfung der Potenziale angestrebt

Der Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) schliesst das Geschäftsjahr 2022 mit soliden Ergebnissen ab. Das Immobilienportfolio konnte in der Berichtsperiode um neun attraktive Liegenschaften und eine Stockwerkeigentumseinheit erweitert werden, die sich an zentralen Standorten in Basel, St. Gallen, Luzern und Genf befinden. Der Marktwert des Portfolios erhöhte sich im Jahr 2022 um 28% auf CHF 614.8 Mio. (31.12.2021: CHF 479.1 Mio.).

Die Soll-Mietzinseinnahmen exkl. Projekte konnten per 31. Dezember 2022 um CHF 3.2 Mio. bzw. 20% auf CHF 19.5 Mio. gesteigert werden (31.12.2021: CHF 16.2 Mio.). Mit zwei in St. Gallen erworbenen Projekten Felsenstrasse 84 und Unterer Graben 9 besteht weiteres bereits gesichertes Mietertragssteigerungspotenzial von rund CHF 0.4 Mio., welches bis ins Jahr 2024 realisiert wird. Zudem ist es gelungen, die Mietausfallrate per Stichtag 31. Dezember 2022 auf 4.7% (exkl. Projekte) gegenüber 6.7% im Vorjahr weiter zu senken. Die Wohnquote des Immobilienportfolios liegt per Jahresende 2022 bei rund 50%.

**Details zur Jahresrechnung 2022**

Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2022 stiegen die Mietzinseinnahmen als Folge des weiteren Portfolioausbaus im Berichtsjahr sowie im Vorjahr um 31% auf CHF 17.7 Mio. (2021: CHF 13.5 Mio.). Von den neun Liegenschaften, die im Jahresverlauf 2022 erworben wurden, wurden fünf Liegenschaften in der ersten Jahreshälfte 2022 ins Portfolio aufgenommen und steuerten seit Erwerb insgesamt CHF 1.6 Mio. zu den Mietzinseinnahmen bei. Vier weitere Liegenschaften und die Stockwerkeigentumseinheit wurden in der zweiten Jahreshälfte 2022 erworben, somit wird sich deren Ertragskraft erst im Berichtsjahr 2023 substantiell entfalten.

Der Nettoertrag erreichte im Jahr 2022 CHF 9.5 Mio. (2021: CHF 9.7 Mio.). Die Betriebsgewinnmarge des Fonds lag im Berichtsjahr bei 64.0% (2021: 70.3%). Die Bewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Gewinn von CHF 10.3 Mio. (2021: CHF 7.8 Mio.), was mehrheitlich auf Einwertungsgewinne bei verschiedenen neu erworbenen Liegenschaften, eine erneute Senkung der Diskontsätze durch den unabhängigen Schätzungsexperten sowie weitere gezielte Investitionen in das laufende Projekt in Zürich Luisenstrasse 40 zurückzuführen ist. Der Gesamterfolg des Fonds stieg im Berichtsjahr 2022 auf CHF 15.6 Mio. (2021: CHF 15.5 Mio.).

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen konnte im Jahr 2022 um rund 28% auf CHF 622.2 Mio. (31.12.2021: CHF 485.0 Mio.) gesteigert werden und das Nettofondsvermögen erhöhte sich auf CHF 422.0 Mio. gegenüber CHF 415.9 Mio. im Vorjahr. Dementsprechend wurde per 31. Dezember 2022 ein Nettoinventarwert von CHF 110.99 pro Fondsanteil ausgewiesen (31.12.2021: CHF 109.39 pro Fondsanteil). Die Anzahl der Fondsanteile ist mit 3'802'070 im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Per Jahresende 2022 lag die Fremdfinanzierungsquote bei 29.4% (31.12.2021: 11.1%). Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im Berichtsjahr 2022 auf CHF 10.2 Mio. respektive 1.6% des Gesamtvermögens.

### **Nachhaltigkeit**

Der Swiss Central City Real Estate Fund wird im Jahr 2023 Unterzeichnerin der UN-PRI (Principles for Responsible Investment). Im Jahr 2022 wurden erstmals die Verbrauchsdaten des Immobilienportfolios erfasst und darauf basierend die CO<sub>2</sub>- und Energieintensitäten ermittelt. Daraus konnten erste Szenarien für den zukünftigen Absenkpfad zur Erreichung des 1.5°C Ziels abgeleitet werden. Des Weiteren beteiligte sich der Fonds im Berichtsjahr an dem Test PACTA 2022 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) und traf im Rahmen einer GRESB Gap-Analyse Vorbereitungen für ein GRESB-Assessment im 2023.

### **Ausschüttung von CHF 2.50 pro Fondsanteil**

Für das Berichtsjahr 2022 wird ein Gesamtbetrag von CHF 9.5 Mio. ausgeschüttet, was CHF 2.50 pro Fondsanteil ausmacht (2021: CHF 9.5 Mio. und CHF 2.50 pro Anteil). Die Ausschüttungsquote beträgt 99.98%. Die Ausschüttung erfolgt am 30. März 2023.

### **Ausblick 2023**

Die Wirtschaftsentwicklung in der Schweiz ist für 2023, angesichts des anhaltenden Krieges in der Ukraine, den damit verbundenen hohen Rohstoffpreisen sowie weiteren geopolitischen Risiken, schwierig einzuschätzen. Das Staatssekretariat SECO und die Schweizerische Nationalbank gehen für das laufende Jahr von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz aus. Zudem wird erwartet, dass sich die Inflationsrate mittelfristig auf einem höheren Niveau als in den Vorjahren bewegen wird.

Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien bleibt anspruchsvoll, nicht zuletzt auch aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus. Die Marktnachfrage bei Mietwohnungen dürfte jedoch durch die anhaltende Zuwanderung und die gleichzeitig limitierte Bautätigkeit weiterhin hoch bleiben. Mit einem zu rund 50% auf Wohnen ausgerichteten Portfolio verfügt der Swiss Central City Real Estate Fund über ein robustes Geschäftsmodell. Die zentralen Standorte der Liegenschaften und eine steigende Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum unterstützen eine anhaltend positive Entwicklung. Mit weiteren strategischen Zukäufen und Investitionen zur Optimierung und zur Ausschöpfung von Potenzialen im bestehenden Portfolio wird ein zukünftiger, renditeorientierter Portfolioausbau angestrebt.

### **Kontaktpersonen:**

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

Marcel Denner  
COO  
[marcel.denner@novaproperty.ch](mailto:marcel.denner@novaproperty.ch)

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

Zentrum Staldenbach 3  
8808 Pfäffikon SZ  
+41 58 255 37 37  
[info@novaproperty.ch](mailto:info@novaproperty.ch)  
[www.novaproperty.ch](http://www.novaproperty.ch)

**Kennzahlen Geschäftsjahr 2022**

<b>Vermögensrechnung</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Veränderung</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	614'818'000	479'133'000	+28 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.38	2.52	-0.14 PP
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	622'217'713	485'032'639	+28 %
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	421'998'492	415'926'839	+1 %
Inventarwert pro Anteil	CHF	110.99	109.39	+1 %
Anteile im Umlauf	Stück	3'802'070	3'802'070	+/-0 %
Fremdfinanzierungsquote	%	29.45	11.10	+18.35 PP
Fremdkapitalquote	%	32.18	14.25	+17.93 PP
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.11	0.83	+0.28 PP
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.78	3.13	-2.35 Jahre

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01.-31.12.2022</b>	<b>01.01.-31.12.2021</b>	
Mietzinseinnahmen	CHF	17'708'403	13'518'622	+31 %
Total Erträge	CHF	17'937'134	16'345'537	+10 %
Total Aufwendungen	CHF	8'430'021	6'628'325	+27 %
Nettoertrag	CHF	9'507'113	9'717'213	-2 %
Gesamterfolg	CHF	15'576'828	15'453'074	+1 %

<b>Renditen / Margen</b>		<b>31.12.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	64.05	70.27	-6.22 PP
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.75	3.81	-0.06 PP
Ausschüttung pro Fondsanteil	CHF	2.50	2.50	+/-0 %
Ausschüttung Totalbetrag	CHF	9'505'175	9'505'175	+/-0 %
Ausschüttungsquote	%	99.98	97.82	+2.16 PP

Der geprüfte Jahresbericht 2022 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/](http://www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publikationen/)

Der Jahresbericht 2022 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.

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 deutlich über 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.