

Medienmitteilung, 18. März 2021

Swiss Central City Real Estate Fund mit erfolgreichem Geschäftsjahr 2020; Wohnquote aktuell bei 47%

- Immobilienportfolio durch attraktive Zukäufe im Geschäftsjahr 2020 mehr als verdoppelt
- Marktwert des Portfolios per 31. Dezember 2020 bei CHF 327.4 Mio.
- Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 11.8 Mio. p.a.
- Wohnquote im Portfolio per 31. Dezember 2020 bei 47%
- Nettoinventarwert pro Fondsanteil per 31. Dezember 2020 bei CHF 107.15
- Ausschüttung von CHF 2.10 pro Fondsanteil mit Auszahlung am 23. März 2021
- Kotierung des Fonds an der SIX Swiss Exchange im Verlauf von 2021 geplant

Der Swiss Central City Real Estate Fund (CITYRES, Valor 44414255) blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2020 zurück. Das bestehende Immobilienportfolio konnte mit dem Erwerb von insgesamt vierzehn attraktiven Liegenschaften in Basel, Bern, Genf, Luzern und Zürich-Oerlikon weiter ausgebaut werden. Der Marktwert der Immobilien im Portfolio lag per 31. Dezember 2020 bei insgesamt CHF 327.4 Mio., was gegenüber dem Vorjahr einer Steigerung von 112% gleichkommt (31.12.2019: CHF 154.2 Mio.). Die Soll-Mietzinsen der Bestandesliegenschaften haben sich dabei um 124% auf CHF 11.8 Mio. erhöht. Die Wohnquote des Portfolios wurde durch die Akquisitionen von 31% per Jahresende 2019 auf 47% per 31. Dezember 2020 gesteigert.

Jahresrechnung 2020

Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen haben sich im Vergleich zum Vorjahr praktisch verdreifacht und erreichten CHF 6.0 Mio. (2019: CHF 2.0 Mio.). Das Wachstum ist mehrheitlich auf die zusätzlichen Mieterträge aus den Akquisitionen in den beiden Berichtsjahren 2019 und 2020 zurückzuführen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass von den vierzehn erworbenen Liegenschaften im Jahr 2020 neun Liegenschaften per Anfang Oktober und vier erst per Dezember 2020 ins Portfolio aufgenommen wurden. Diese werden demzufolge ihre volle Ertragskraft (über 12 Monate) erst im Berichtsjahr 2021 entfalten.

Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf die Mieterträge des Fonds-Immobilienportfolios waren relativ gering, da der Fonds über eine hohe Wohnquote (47%) verfügt und weitere rund 20% der Mieterträge aus Büronutzung stammen. Mit den vom Lockdown im Frühjahr 2020 betroffenen Gewerbemietern hatte die Fondsleitung frühzeitig das Gespräch gesucht und individuelle Lösungen wie temporäre Mietzinsreduktionen oder Mietzinsstundungen erarbeitet. Insgesamt beliefen sich die Mietzinsermisse im Berichtsjahr 2020 auf rund CHF 60'000, was 0.5% der Soll-Mietzinsen per 31. Dezember 2020 entspricht.

Der Nettoertrag konnte auf CHF 4.9 Mio. (2019: CHF 0.8 Mio.) gesteigert werden. Die Betriebsgewinnmarge des Fonds lag im Berichtsjahr 2020 bei 56.0%, die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen bei 0.4%. Die Mietzinsausfallrate exklusive Projekte bezifferte sich auf 11.0%. Die Bewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Gewinn von CHF 4.1 Mio. (2019: CHF 2.8 Mio.), was mehrheitlich auf Einwertungsgewinne bei diversen Liegenschaften und die Fertigstellung und erfolgreiche Wiedervermietung von Büro- und Wohnflächen in der Liegenschaft Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5 in Zürich zurückzuführen ist. Der Gesamterfolg lag im Berichtsjahr 2020 bei CHF 7.7 Mio. (2019: CHF 2.8 Mio.).

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen hat sich, vor allem durch die Investitionen und den Wertanstieg des Immobilienportfolios, etwas mehr als verdoppelt und erreichte CHF 333.8 Mio. (2019: CHF 160.8 Mio.). Das Nettofondsvermögen lag bei CHF 244.4 Mio. (2019: CHF 91.9 Mio.), was einem Nettoinventarwert von CHF 107.15 pro Fondsanteil per 31. Dezember 2020 entspricht. Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 22.9%. Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im Berichtsjahr 2020 auf CHF 3.0 Mio. bzw. 0.9% des Gesamtfondsvermögens. Durch die Kapitalerhöhungen im März und Oktober hat sich die Anzahl der Fondsanteile im Berichtsjahr 2020 um 1'390'870 auf 2'281'242 erhöht.

Ausschüttung von CHF 2.10 pro Fondsanteil

Für das Berichtsjahr 2020 wird ein Gesamtbetrag von CHF 4.8 Mio. ausgeschüttet, was CHF 2.10 pro Fondsanteil ausmacht. Die Ausschüttungsquote beträgt 98.57%. Die Ausschüttung erfolgt am 23. März 2021.

Ausblick

Die Fondsgesellschaft Nova Property Fund Management AG strebt im Jahr 2021 den weiteren Ausbau des Portfolios gemäss Anlagestrategie an. Zudem plant die Fondsleitung, den Swiss Central City Real Estate Fund an der SIX Swiss Exchange zu kotieren. Damit soll der Fonds, der heute nur qualifizierten Anlegern zur Verfügung steht, in einen Retailfonds umgewandelt werden. Durch die Börsenkotierung werden die Anleger von einer erhöhten Liquidität und Visibilität ihrer Fondsanteile profitieren.

Kontaktpersonen:

Marcel Schneider
CEO

marcel.schneider@novaproperty.ch

Roger Bosshard
CFO

roger.bosshard@novaproperty.ch

Nova Property Fund Management AG

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

Kennzahlen Geschäftsjahr 2020

Vermögensrechnung		31.12.2020	31.12.2019	Veränderung
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	327'396'000	154'150'000	+112 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.70	2.82	-0.12 PP
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	333'785'150	160'781'827	+108 %
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	244'427'383	91'861'909	+166 %
Inventarwert pro Anteil	CHF	107.15	103.17	+4 %
Anteile im Umlauf	Stück	2'281'242	890'372	+156 %
Fremdfinanzierungsquote	%	22.92	43.27	-20.35 PP
Fremdkapitalquote	%	26.77	42.87	-16.10 PP
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.40	0.41	-0.01 PP
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.78	1.05	+0.73 Jahre

Erfolgsrechnung		01.01.-31.12.2020	05.12.2018-31.12.2019	
Mietzinseinnahmen	CHF	5'979'335	2'012'777	+197 %
Total Erträge	CHF	8'186'829	2'146'333	+281 %
Total Aufwendungen	CHF	3'326'797	1'315'498	+153 %
Nettoertrag	CHF	4'860'032	830'835	+485 %
Gesamterfolg	CHF	7'742'238	2'824'709	+174 %

Renditen		31.12.2020	31.12.2019	
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	56.00	50.07	+5.93 PP
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.27	3.11	+0.16 PP
Ausschüttung pro Anteil	CHF	2.10	0.00	n/a
Ausschüttungsquote	%	98.57	n/a	n/a

Der geprüfte Jahresbericht 2020 ist auf der Website der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG verfügbar unter <https://www.novaproperty.ch/de/fonds-informationen/publikationen/>

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.

Weitere Informationen: <https://www.novaproperty.ch/de/fonds-informationen/>

Disclaimer

Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt noch ein Basisinformationsblatt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) noch einen vereinfachten Prospekt oder wesentlichen Informationen für Anlegerinnen und Anleger nach dem schweizerischen Kollektivanlagegesetzes (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.

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.