

## Medienmitteilung, 20. August 2020

### Swiss Central City Real Estate Fund Solides Halbjahresergebnis; attraktive Zukäufe in Luzern und Basel

- **Weiterer Aufbau des Immobilienportfolios mit Zukäufen im Zentrum von Luzern und Basel-Stadt**
- **Marktwert der Liegenschaften per 30. Juni 2020 bei CHF 177.7 Mio.**
- **Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 6.9 Mio. p.a.**
- **Eigentumsübertragung der Portfolio-Akquisition in Basel-Stadt per 1. Oktober 2020**
- **Nettoinventarwert pro Fondsanteil per 30. Juni 2020 von CHF 104.97**

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat im ersten Halbjahr 2020 das bestehende Immobilienportfolio durch den Zukauf einer attraktiven Apartmentimmobilie im Zentrum von Luzern (Wohnnutzung mit 56 Einzelapartments) im Wert von CHF 18.1 Mio. weiter ausgebaut. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft fand am 29. Juni 2020 statt. Zusätzlich konnte in der ersten Jahreshälfte 2020 der Kaufvertrag für ein Immobilienportfolio in der Grössenordnung von CHF 60 Mio. mit neun Objekten in Basel-Stadt beurkundet werden. Hierbei handelt es sich um Bestandesimmobilien an innerstädtischer Lage mit rund 66% Wohnnutzung und 34% kommerzieller Nutzung. Die wirtschaftliche Handänderung (Nutzen-/Lastenwechsel) dieser Liegenschaft erfolgt per 1. Oktober 2020.

#### **Liegenschaftportfolio erweitert; Wert per Oktober 2020 bei rund CHF 238 Mio. erwartet**

Durch den Zukauf der Bestandesliegenschaft in Luzern und positive Bewertungseffekte erhöhte sich das Immobilienportfolio per 30. Juni 2020 auf einen Marktwert von CHF 177.7 Mio. (31.12.2019: CHF 154.2 Mio.). Es besteht aktuell aus sieben Liegenschaften, die sich alle an sehr gut frequentierten Innenstadtlagen befinden. Die Soll-Mietzinseinnahmen liegen annualisiert betrachtet bei CHF 6.9 Mio. Durch den weiteren Ausbau der bereits beurkundeten Akquisition von neun Liegenschaften in Basel-Stadt werden sich im Oktober 2020 der Marktwert des Immobilienportfolios auf rund CHF 238 Mio. und die Soll-Mietzinsen auf über CHF 9 Mio. p.a. erhöhen.

In der Liegenschaft Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5 in Zürich, welche im Jahr 2019 umfassend saniert wurde, konnten im ersten Halbjahr 2020 die noch verfügbaren Flächen langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet werden. Die Liegenschaft ist ab 1. November 2020 wieder vollvermietet. Durch die Neupositionierung, Investitionen und die zukünftige Vollvermietung der Liegenschaft konnte seit Kauf im Dezember 2018 eine Wertsteigerung von rund CHF 2 Mio. erreicht werden. Per 30. Juni 2020 wurde diese Liegenschaft mit CHF 31.1 Mio. bewertet.

#### **Ergebnis 1. Halbjahr 2020**

##### Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen haben sich im Vergleich zum verlängerten Halbjahr 2019 (05.12.2018-30.06.2019) durch den Ausbau des Portfolios auf CHF 2.5 Mio. erhöht (HJ 2019: CHF 0.3 Mio.). Die Auswirkungen der Covid-19 Pandemie und des daraufhin verordneten Lockdowns auf die Mieterträge des Fonds-Immobilienportfolios waren insgesamt relativ gering, da alle Objekte des Portfolios an zentralen Lagen positioniert sind und ein wesentlicher Teil der Verträge mit grossen institutionellen Mietern abgeschlossen wurde. Es wurde frühzeitig mit sämtlichen Gewerbemietern, die vom Lockdown besonders betroffen waren,

das Gespräch gesucht und individuelle Lösungen wie temporäre Mietzinsreduktionen oder Mietzinsstundungen erarbeitet. Bisher wurden insgesamt Mietzinsreduktionen von TCHF 51 gewährt. Dies entspricht 0.7% der jährlichen Soll-Mietzinseinnahmen des Portfolios per 30. Juni 2020. Momentan laufen noch Verhandlungen mit drei offenen Anfragen.

Der Gesamterfolg lag in der Berichtsperiode 2020 bei CHF 2.1 Mio. (HJ 2019: CHF 1.4 Mio.). Die Betriebsgewinnmarge des Fonds lag für das erste Halbjahr 2020 bei 54.2%, die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen bei 0.3%. Die Mietzinsausfallrate exklusive Projekte bezifferte sich auf 7.6%. Die Marktbewertung der Liegenschaften per 30. Juni 2020 führte im ersten Halbjahr 2020 insgesamt zu einer Aufwertung des Portfolios um CHF 1.2 Mio.

#### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen erhöhte sich per 30. Juni 2020 auf CHF 186.1 Mio. (31.12.2020: CHF 160.8 Mio.). Das Nettofondsvermögen lag bei CHF 124.8 Mio., was einem Nettoinventarwert von CHF 104.97 pro Fondsanteil per 30. Juni 2020 entspricht. Die Fremdfinanzierungsquote lag bei 31.3%. Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich auf CHF 1.4 Mio. bzw. 0.75% des Gesamtfondsvermögens.

#### **Ausblick**

Die Erfolge in der Vermietung (Zürich) und die Akquisitionen (Luzern, Basel) werden erst in der zweiten Jahreshälfte 2020 beginnen, ihre Wirksamkeit zu entfalten. Entsprechend kann von einem weiteren deutlichen Anstieg der erwirtschafteten Mieterträge im zweiten Halbjahr 2020 ausgegangen werden. Zum kontinuierlichen Ausbau des Portfolios ist zudem voraussichtlich im vierten Quartal 2020 eine weitere Kapitalerhöhung geplant.

Für das kommende Geschäftsjahr 2021 wird angestrebt, 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 Publikumsfonds 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](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 2020

<b>Vermögensrechnung</b>		<b>30.06.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	177'700'000	154'150'000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	186'138'491	160'781'827
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	124'819'875	91'861'909
Inventarwert pro Anteil	CHF	104.97	103.17
Anteile im Umlauf	Stück	1'189'054	890'372
Fremdfinanzierungsquote	%	31.34	43.27
Fremdkapitalquote	%	32.94	42.87
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.33	0.41
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.16	1.05
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01.-30.06.2020</b>	<b>05.12.2018-30.06.2019</b>
Mietzinseinnahmen	CHF	2'455'811	329'131
Total Erträge	CHF	2'593'204	685'280
Total Aufwendungen	CHF	1'398'054	550'258
Nettoertrag	CHF	1'195'150	135'022
Gesamterfolg	CHF	2'142'944	1'405'378

Der Halbjahresbericht 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.

### 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 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. 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.