

**Medienmitteilung, 25. März 2022**  
**Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR**

**Swiss Central City Real Estate Fund mit sehr erfolgreichem  
Geschäftsjahr 2021; steigert Wohnquote des Fonds auf 54%**

- Immobilienportfolio durch Zukäufe von 13 attraktiven Liegenschaften weiter ausgebaut
- Marktwert des Portfolios per 31. Dezember 2021 um 46% auf CHF 479.1 Mio. erhöht
- Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften um 37% auf CHF 16.2 Mio. p.a. gewachsen
- Wohnquote im Portfolio per 31. Dezember 2021 von 47% auf 54% gesteigert
- Nettoinventarwert pro Fondsanteil liegt bei CHF 109.39 per 31. Dezember 2021
- Erfolgreiche Kotierung an der SIX Swiss Exchange im Dezember 2021 vollzogen
- Ausschüttung von CHF 2.50 pro Fondsanteil mit Auszahlung am 30. März 2022
- Bereits weitere attraktive Liegenschaften im Wert von CHF 21 Millionen im Q1 2022 akquiriert

Der Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) entwickelte sich im Geschäftsjahr 2021 sehr erfreulich und erzielte erneut ein sehr gutes Jahresergebnis. Das Immobilienportfolio wurde durch Zukäufe von neun Wohnliegenschaften, drei gemischt genutzten Bauten und einer kommerziell genutzten Liegenschaft substanziell ausgebaut und erreichte per 31. Dezember 2021 einen Marktwert von CHF 479.1 Mio., was einem Wachstum von 46% gegenüber dem Vorjahr gleichkommt (31.12.2020: CHF 327.4 Mio.). Die neu akquirierten Liegenschaften befinden sich an attraktiven und zentralen Stadtlagen in Basel, Lausanne, St. Gallen und Winterthur.

Die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften haben sich in einer Stichtagsbetrachtung per 31. Dezember 2021 um rund 37% auf CHF 16.2 Mio. erhöht (31.12.2020: CHF 11.8 Mio.) Durch die im Berichtszeitraum getätigten Investitionen stieg die Wohnquote des Immobilienportfolios von 47% auf 54%.

**Details zur Jahresrechnung 2021**

Erfolgsrechnung

Als Folge des deutlichen Portfolioausbaus auch im vorangegangenen Geschäftsjahr stiegen die Mietzinseinnahmen im Berichtsjahr 2021 gegenüber der Vorjahresperiode um 126% auf CHF 13.5 Mio. (2020: CHF 6.0 Mio.). Diese positive Entwicklung ist vor allem auf die zusätzlichen Mieterträge aus den im 2020 getätigten Akquisitionen zurückzuführen. Von den 13 Liegenschaften, die im 2021 erworben wurde, wurden acht Liegenschaften in der ersten Jahreshälfte und die übrigen fünf Liegenschaften erst in der zweiten Jahreshälfte 2021 ins Portfolio aufgenommen und steuerten seit Erwerb insgesamt CHF 2.7 Mio. zu den Mietzinseinnahmen bei. Diese Immobilien werden ihre gesamte Ertragskraft (über 12 Monate) erst im Berichtsjahr 2022 voll entfalten.

Der Nettoertrag hat sich mit CHF 9.7 Mio. gegenüber dem Vorjahr verdoppelt (2020: CHF 4.9 Mio.). Die Betriebsgewinnmarge des Fonds konnte im Berichtsjahr 2021 ebenfalls deutlich gesteigert werden und lag bei 70.3% (2020: 56.0%). Die Mietzinsausfallrate exklusive Projekte lag bei 6.7% gegenüber 11.0% im Vorjahr. Die Bewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Gewinn von CHF 7.8 Mio. (2020: CHF 4.1 Mio.), was mehrheitlich auf Einwertungsgewinne bei diversen erworbenen Liegenschaften, eine erneute Senkung der Diskontsätze und gezielte Investitionen in

Bestandesliegenschaften zurückzuführen ist. Der Gesamterfolg des Berichtsjahrs 2021 hat sich ebenfalls verdoppelt und lag bei CHF 15.5 Mio. (2020: CHF 7.7 Mio.).

#### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen stieg um rund 45% auf CHF 485.0 Mio. (31.12.2020: CHF 333.8 Mio.). Das Nettofondsvermögen erhöhte sich auf CHF 415.9 Mio. gegenüber CHF 244.4 Mio. im Vorjahr, was per 31. Dezember 2021 einem Nettoinventarwert von CHF 109.39 pro Fondsanteil entspricht (31.12.2020: CHF 107.15). Die Fremdfinanzierungsquote lag per Jahresende 2021 bei 11.1% (31.12.2020: 22.9%). Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im Berichtsjahr 2021 auf CHF 6.0 Mio. respektive 1.2% des Gesamtvermögens. Durch die Kapitalerhöhungen im Juni und November 2021 hat sich die Anzahl der Fondsanteile im Berichtsjahr 2021 von 2'281'242 auf 3'802'070 erhöht.

#### **Erfolgreiche Kotierung an der SIX Swiss Exchange**

Wie geplant wurde der Swiss Central City Real Estate Fund im Dezember 2021 mit dem Ticker Symbol CITY an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit der Umwandlung in einen Retailfonds wurde der Fonds für sämtliche Anlegerklassen zugänglich. Durch die Börsenkotierung profitieren die Investoren zudem von einer erhöhten Liquidität und Visibilität ihrer Fondsanteile. Der Fonds notierte per 31. Dezember 2021 bei einem Kurs von CHF 122.80, mit einem Agio von 12.3%.

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

Für das Berichtsjahr 2021 wird ein Gesamtbetrag von CHF 9.5 Mio. ausgeschüttet, was CHF 2.50 pro Fondsanteil ausmacht (2020: CHF 4.8 Mio. und CHF 2.10 pro Anteil). Die Ausschüttungsquote beträgt 97.8%. Die Ausschüttung erfolgt am 30. März 2022.

#### **Ausblick 2022**

Das Jahr 2022 konnte mit dem Erwerb von drei Wohnliegenschaften in St. Gallen sowie einer Wohnliegenschaft in Basel mit einem Marktwert von insgesamt rund CHF 21 Mio. sehr positiv gestartet werden. Die Fondsleitung bleibt von der hohen Attraktivität des Schweizer Immobilienmarktes, insbesondere an zentralen Lagen, überzeugt und strebt auch im Jahr 2022 mit weiteren Zukäufen den Ausbau des Portfolios gemäss Anlagestrategie an.

#### **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 Geschäftsjahr 2021

<b>Vermögensrechnung</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	479'133'000	327'396'000	+46 %
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.52	2.70	-0.18 PP
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	485'032'639	333'785'150	+45 %
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	415'926'839	244'427'383	+70 %
Inventarwert pro Anteil	CHF	109.39	107.15	+2 %
Anteile im Umlauf	Stück	3'802'070	2'281'242	+67 %
Fremdfinanzierungsquote	%	11.10	22.92	-11.82 PP
Fremdkapitalquote	%	14.25	26.77	-12.52 PP
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.83	0.40	+0.43 PP
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	3.13	1.78	+1.35 Jahre

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	
Mietzinseinnahmen	CHF	13'518'622	5'979'335	+126 %
Total Erträge	CHF	16'345'537	8'186'829	+100 %
Total Aufwendungen	CHF	6'628'325	3'326'797	+99 %
Nettoertrag	CHF	9'717'213	4'860'032	+100 %
Gesamterfolg	CHF	15'453'074	7'742'238	+100 %

<b>Renditen / Margen</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	70.27	56.05	+14.22 PP
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.81	3.27	+0.54 PP
Ausschüttung pro Fondsanteil	CHF	2.50	2.10	+19 %
Ausschüttung Totalbetrag	CHF	9'505'175	4'790'604	+98 %
Ausschüttungsquote	%	97.82	98.57	-0.75 PP

Der geprüfte Jahresbericht 2021 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 2021 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 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 2 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. 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.