

Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial: Robustes Ergebnis im Jahr 2020

Medienmitteilung

Zürich, 6. April 2020

- Gesamterfolg erneut gesteigert auf CHF 17.7 Mio. (Vorjahr: CHF 16.8 Mio.)
- Ausschüttung wiederholt erhöht von CHF 3.70 auf CHF 4.10
- Diversifikation durch erfolgreiche Kapitalerhöhung und zeitnaher Zukäufe zweier attraktiven Bestandsliegenschaften optimiert
- Langfristige Ertragsstabilität weiter gestärkt durch bedeutende Vermietungserfolge, temporäre ertragsseitige COVID-Auswirkungen hielten sich im moderaten Rahmen

Solides Ergebnis, Erhöhung der Ausschüttung

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial (ISIN: CH0111959190) konnte im Geschäftsjahr 2020 in einem herausfordernden Marktumfeld erneut ein solides Ergebnis erzielen. Unter Berücksichtigung des Einkaufs in den laufenden Ertrag bei der Kapitalerhöhung vom September 2020 steigerte der Fonds den Gesamterfolg gegenüber dem Vorjahr von CHF 16.8 Mio. auf CHF 17.7 Mio. Dieser setzte sich aus einem Nettoertrag von CHF 19.2 Mio. (Vorjahr: 18.5 Mio.) und nicht realisierten Kapitalerfolgen von CHF –1.5 Mio. (Vorjahr: CHF –1.7 Mio.) zusammen. Basierend auf der guten Ertragsstruktur kann er seine Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 erneut erhöhen, von CHF 3.70 auf CHF 4.10, was einer Ausschüttungsquote von 101.1% entspricht (Vorjahr: 86.1%). Die steuerbefreite Auszahlung an die Anleger erfolgt am 16. April 2021.

Erfolgreiche Fortsetzung des Wachstumskurses

Das Portfolio des Fonds umfasste per Stichtag 31.12.2020 24 Liegenschaften (Vorjahr: 23) mit einem Marktwert von CHF 614.9 Mio. (Vorjahr: CHF 601.7 Mio.). Der Fonds führte im September 2020 erfolgreich eine Kapitalerhöhung im Umfang von CHF 44.9 Mio. durch, mit dem Ziel, die Diversifikation des Portfolios durch Zukäufe zu stärken und die Anteilsliquidität am Sekundärmarkt zu erhöhen. Mit dem Erlös der Kapitalerhöhung wurden im Dezember zwei Kommerzliegenschaften in den steuerattraktiven Gemeinden Lachen SZ und Root LU zugekauft. Die vollvermietete Büroliegenschaft Alpenblickstrasse 25 in Lachen SZ befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und ist in einem neuwertigen Zustand (Baujahr 2016). Das Investitionsvolumen betrug CHF 6.9 Mio. bei einer Bruttorendite von 4.2%. Der Eigentumsantritt erfolgte per 14.12.2020. Die Liegenschaft Oberfeld in Root LU besteht aus zwei kommerziell genutzten Neubauten mit Gewerbe-, Büro-, Verkaufs- und Lagerflächen. Der Kaufpreis beträgt CHF 56 Mio., bei einer Bruttorendite von 4.3%. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft in Root erfolgte nach dem Bilanzstichtag per 4.1.2021.

Stärkung der langfristigen Ertragsstabilität

Beim Bestandsmanagement ist insbesondere die langfristige Vertragsverlängerung von rund 32'000 m² Industrie- und Gewerbeflächen mit der Stadler Rheintal AG in der Liegenschaft Altenrhein, Dorfstrasse 1–3 («Werkplatz Altenrhein») herauszustreichen. Die Verlängerung um weitere zehn Jahre umfasst beinahe alle Flächen, deren Mietverhältnis im Jahr 2021 ausgelaufen wäre. Insgesamt liegt der Vermietungsstand des Werkplatzes Altenrhein damit bei über 90%. In der

umgenutzten Liegenschaft Mellingerstrasse 18 in Baden wurde im Jahr 2020 ein Grossteil der Gewerbefläche an einen Medizinal-Dienstleister für 15 Jahre sowie an eine bekannte Krankenversicherung für 10 Jahre vermietet. Mit den Vermietungserfolgen konnte die langfristige Ertragsstabilität des Fonds weiter gestärkt werden. Die stichtagbezogene Leerstandsquote sank von 5.12% per Ende 2019 auf 4.32% per Ende 2020. Die Mietausfallrate des Fonds erhöhte sich im Jahr 2020 von 7.2% auf 9.3%. Ein Grossteil des Anstiegs ist im ersten Corona-Lockdown (März bis Mai 2020) begründet. Insgesamt betragen die Mindereinnahmen aufgrund von Mietzinserslassen – die individuell zur Vermeidung von höheren Opportunitätskosten und zur Stabilisierung der Mieterbasis gewährt wurden – rund CHF 0.6 Mio. oder 2.1% der Jahresmieteinnahmen des Fonds. Ohne die Corona-bedingten Einmaleffekte würde die Mietausfallrate im Geschäftsjahr 2020 bei 7.8% liegen.

Ausblick

Der Fonds hält an der bisherigen bewährten Strategie fest. Die operativen Schwerpunkte bilden dafür das Bestandsmanagement auf Objektebene sowie die stetige Verbreiterung der Ertragsbasis durch einen verantwortungsvollen Wachstumskurs. Dazu werden laufend Anlageopportunitäten geprüft. Beim Bestandsportfolio steht die Optimierung der Vermietungssituation im Vordergrund. Bei der Ausschüttung plant der Fonds, den Nettoertrag auch in den nächsten Geschäftsjahren vollständig an die Anleger weiterzugeben. Zudem soll der Gewinnvortrag mittelfristig durch Auszahlungen reduziert werden.

Den Jahresbericht 2020 sowie weitere Informationen finden Sie unter www.swisscanto.com.

Kontakt

Media Relations Zürcher Kantonalbank, Telefon +41 44 292 29 79, medien@zkb.ch

Über Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial

Der Swisscanto (CH) Real Estate Fund Responsible Swiss Commercial, lanciert im Jahr 2010, investiert in kommerzielle und gemischt genutzte Liegenschaften in allen Marktregionen der Schweiz. Der Fonds positioniert sich im Core/Coreplus-Segment. Die Anlagestrategie umfasst die nachhaltige Erzielung eines stabilen laufenden Ertrags. Die Liegenschaften sind im Direktbesitz des Fonds und die Ausschüttungen sind entsprechend steuerfrei für die Anleger. Der Fonds verfolgt eine verantwortungsvolle Wachstumsstrategie zwecks Erhöhung der Diversifikation, der Stärkung der Ertragsbasis sowie der Anteilsliquidität.

Über Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank

Ausgewiesene Spezialistinnen und Spezialisten entwickeln unter der Marke Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank qualitativ hochstehende Anlage- und Vorsorgelösungen für private Anleger, Firmen und Institutionen. Die Zürcher Kantonalbank ist mit der Marke Swisscanto Invest by Zürcher Kantonalbank einer der grössten Fondsanbieter der Schweiz. Bekannt ist er für seine Vorreiterrolle in nachhaltigen Anlagen, und seine Fonds werden regelmässig national und international ausgezeichnet.

www.swisscanto.com

Rechtliche Hinweise

Diese Publikation dient ausschliesslich Informations- und Werbezwecken. Sie ist für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich nicht an Anleger in anderen Ländern. Diese Publikation wurde von der Zürcher Kantonalbank mit geschäftsüblicher Sorgfalt erstellt. Die Zürcher Kantonalbank bietet jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der darin enthaltenen Informationen und lehnt jede Haftung für Schäden ab, die sich aus der Verwendung der Publikation ergeben. Diese Publikation ist weder ein Angebot zum Abschluss eines Vertrages noch eine Einladung zur Offertstellung für Produkte und Dienstleistungen. Sie stellt kein Angebot und keine Empfehlung für den Erwerb, das Halten oder den Verkauf von Finanzinstrumenten dar. Die in dieser Publikation beschriebenen Produkte und Dienstleistungen sind für US-Personen gemäss den einschlägigen Regulierungen nicht verfügbar. Diese Publikation kann Informationen aus Drittquellen enthalten. Die Zürcher Kantonalbank wählt diese sorgfältig aus, bietet jedoch keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit solcher Informationen. Wertentwicklungen und Renditen der Vergangenheit sind keine Garantie für den zukünftigen Anlageerfolg. Jede Investition ist mit Risiken, insbesondere demjenigen von Wert- und Ertragschwankungen, verbunden. Die aktuellen Fondsdokumente (z.B. Fondsverträge, Vertragsbedingungen, Prospekte und/oder wesentliche Anlegerinformationen sowie Geschäftsberichte) können unter www.swisscanto.com, bei der Swisscanto Fondsleitung AG, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich oder in allen Geschäftsstellen der Zürcher Kantonalbank bezogen werden.

© 2020 Zürcher Kantonalbank