

Basisinformationsblatt (BIB) gemäss Anhang 9 FIDLEV

Zweck

Dieses Basisinformationsblatt stellt Ihnen wesentliche Informationen über dieses Finanzinstrument (das «Produkt») zur Verfügung. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um Ihnen dabei zu helfen, die Art, das Risiko, die Kosten sowie die möglichen Gewinne und Verluste dieses Produkts zu verstehen und es mit anderen Produkten zu vergleichen.

Produkt

Name des Produkts	Swiss Central City Real Estate Fund
Name des Erstellers	Nova Property Fund Management AG Zentrum Staldenbach 3, 8808 Pfäffikon SZ, Schweiz CH0444142555 / 44414255
ISIN / Valorenummer	Der Ersteller unterliegt der prudentiellen Aufsicht durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA.
Aufsichtsbehörde	Der Fondsvertrag des Swiss Central City Real Estate Fund unterliegt gemäss Art. 15 Abs. 1 lit. a KAG der Genehmigungspflicht durch die FINMA. Mit Verfügung vom 5. November 2018 wurde die Genehmigung erteilt.
Produktgenehmigung / -bewilligung	www.novaproperty.ch / +41 44 276 40 40
Website und Tel.-Nr. des Erstellers	Dieses BIB wurde erstmals am 13. Dezember 2021 erstellt.
Erstellungsdatum des BIB	

Warnhinweis

Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das nicht einfach ist und schwer zu verstehen sein kann.

Um welche Art von Produkt handelt es sich?

Rechtsform, anwendbares Recht

Das Produkt ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 («KAG»). Anwendbar auf die Produktbedingungen ist schweizerisches Recht.

Renditefaktoren

Die wichtigsten Faktoren, welche die Rendite bestimmen, sind die Mietzinseinnahmen, die Betriebskosten der Liegenschaften, die Marktwertveränderungen der zugrunde liegenden Vermögenswerte und die Kosten des Produkts.

Zugrunde liegende Vermögenswerte

Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Produkts direkt oder indirekt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der ganzen Schweiz.

Ermittlung der Rendite

Die Ermittlung der verschiedenen Renditen erfolgt gemäss der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13. September 2016 der AMAS. Die Ausschüttungsrendite definiert sich demzufolge gemäss dieser Formel:

$$\text{Ausschüttungsrendite \%} = \frac{\text{Bruttoausschüttung effektiv}}{\text{Börsenkurs der Anteile Ende Periode}} \times 100$$

Beziehung zwischen Rendite und Wertentwicklung der Basiswerte

Die Nettorendite steigt bei steigenden Nettoerträgen und gleichbleibenden Verkehrswerten der Immobilien.

Anlagepolitik und Anlageziele

Der Swiss Central City Real Estate Fund strebt die Erzielung stabiler, angemessener Renditen durch den Aufbau eines Immobilienportfolios an attraktiven Zentrumsanlagen an. Das Produkt investiert in ein gemischt genutztes Liegenschaften-Portfolio in Zentrumsanlagen mit einem langfristig ökonomischen Potential. Mittelfristig wird eine sektorielle Diversifikation nach Art der Mietverträge in den Hauptbereichen Wohnen, Büro und Handel mit kleineren Anteilen an Gewerbe/Industrie, Archiv/Lager und Parkplätze angestrebt.

Anlageobjekte

Es können direkte und indirekte Anlagen in Immobilien getätigt werden, wobei der Fokus auf Direktanlagen liegt. Während Alleineigentum angestrebt wird, kann gerade bei Grossprojekten zur Risikodiversifikation auch nur ein Miteigentumsanteil erworben werden, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Zulässig sind sodann Erwerb von Liegenschaften im Baurecht wie auch Erwerb von Stockwerkeigentum.

Geografische Ausrichtung

Es wird in Immobilien in der ganzen Schweiz an Standorten investiert, welche die Anforderungen der Anlagepolitik erfüllen.

Laufzeit

Das Produkt ist auf unbestimmte Zeit aufgelegt. Die Anleger können ihren Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch Kündigung des Fondsvertrags mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist herbeiführen. Dies kann insbesondere dann geschehen, wenn die Fortführung des Produkts nicht mehr im Interesse der Anleger ist.

Rückzahlung bei ausserordentlichen Umständen

Die Fondsleitung muss die Anteile eines Anlegers zwangsweise zurücknehmen, wenn:

- dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei, erforderlich ist;
- der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Produkt nicht mehr erfüllt.

Die Fondsleitung kann die Anteile eines Anlegers insbesondere dann zwangsweise zurücknehmen, wenn:

- die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen;
- Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Rechts, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
- b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
- c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
- d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.

Basiswerte

Wohn-, gemischte und kommerzielle Immobilien in Zentrumsanlagen wie Basel, Bern, Genf, Lausanne, Luzern, St. Gallen, Winterthur und Zürich.

Welche Risiken bestehen und was könnte ich im Gegenzug dafür bekommen?

Emittentenrisiko

Das Vermögen des Produktes ist von Gesetzes wegen vom Vermögen des Emittenten ausgesondert. Das Fondsvermögen haftet damit nicht für die Verbindlichkeiten des Emittenten.

Marktrisiko

Das Produkt kann im Umfang von bis zu einem Drittel des Verkehrswertes der Immobilien Kredite aufnehmen. Steigende Hypothekenzinsen bedeuten zusätzliche Kosten für das Produkt. Diese Kostensteigerung kann sich negativ auf die am Immobilienmarkt gezahlten Preise auswirken. Der Wert des Produktes korreliert direkt mit diesen Marktveränderungen. Steigt das Zinsniveau rasch an, könnten sich zudem Probleme bei der Refinanzierung ergeben, sodass Objekte zu unvorteilhaften Preisen liquidiert werden müssten.

Liquiditätsrisiko

Die Erzielung des Marktpreises von Immobilien setzt oftmals einen längeren Verkaufsprozess voraus. Daher kann die Rücknahme der Anteile gegen Auszahlung von Geld geraume Zeit in Anspruch nehmen. Ein Verkauf unter Zeitdruck führt zudem zu einem tieferen Verkaufserlös.

Fremdwährungsrisiko

Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz. Die Bewertungen, Geldflüsse aus Verbindlichkeiten und die liquiden Guthaben und Forderungen sind in Schweizer Franken. Somit besteht kein systematisches Fremdwährungsrisiko.

Kündigungs- und Wiederanlagerisiko

Da die Fondsleitung oder Depotbank die Auflösung des Immobilienfonds jederzeit unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten herbeiführen kann, besteht das Risiko, Geld entgegen nehmen zu müssen. Um das Risikoprofil des Gesamtanlagevermögens beizubehalten, muss der Anleger eine neue Möglichkeit der Anlage finden. Überdies kann eintreten, dass eine grosse Anzahl von Anlegern gleichzeitig Rücknahmeanträge stellt. Im Extremfall führt dies zur Auflösung des Produktes. Ein solcher Verkaufsdruck wird sich negativ auf die erzielbaren Verkaufserlöse auswirken.

Performanceszenarien

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie viel Sie in den nächsten 1, 3 und 10 Jahren unter verschiedenen Szenarien zurückerhalten könnten, wenn Sie CHF 10'000.- in Anteile des Produkts anlegen. Die dargestellten Szenarien zeigen, wie sich Ihre Anlage unter Berücksichtigung der effektiv angewandten Kommissionsätze entwickeln könnte. Das dargestellte, neutrale Szenario ist nur ein Hinweis auf mögliche Wertentwicklungen, die auf in der Vergangenheit erzielten Renditen basiert und ist somit keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung des Produkts.

Szenarien	Anlagerendite p.a.	Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 3 Jahren einlösen	Wenn Sie nach 10 Jahren einlösen
positives Szenario ohne Gesamtkosten	6.00%	10'600	11'910	17'908
positives Szenario mit Gesamtkosten	6.00%	9'714	10'720	15'131
neutrales Szenario ohne Gesamtkosten	4.20%	10'420	11'314	15'090
neutrales Szenario mit Gesamtkosten	4.20%	9'545	10'177	12'735
negatives Szenario ohne Gesamtkosten	-1.00%	9'900	9'703	9'044
negatives Szenario mit Gesamtkosten	-1.00%	9'056	8'711	7'606

Was geschieht, wenn die Nova Property Fund Management AG nicht in der Lage ist, die Auszahlung vorzunehmen?

Das Emittentenrisiko entfällt bei Immobilienfonds; das von den Anlegern eingebrachte Vermögen ist als Sondervermögen im Falle einer Insolvenz der Fondsleitung vor dem Zugriff der Gläubiger geschützt.

Welche Kosten entstehen?

Gesamtkosten

Die Renditeminderung (*Reduction in Yield – RIY*) zeigt, wie sich die von Ihnen gezahlten Gesamtkosten auf die Anlagerendite, die Sie erhalten könnten, auswirken. In den Gesamtkosten sind einmalige, laufende und zusätzliche Kosten berücksichtigt. Die hier ausgewiesenen Beträge entsprechen den kumulierten Kosten des Produkts bei drei verschiedenen Haltedauern. Bei den angegebenen Zahlen wird davon ausgegangen, dass Sie CHF 10'000.- anlegen. Die Zahlen sind Schätzungen und können in der Zukunft anders ausfallen.

Kosten im Zeitverlauf (Anlage CHF 10'000.-)

Szenarien	Wenn Sie nach 1 Jahr einlösen	Wenn Sie nach 3 Jahren einlösen	Wenn Sie nach 10 Jahren einlösen
Gesamtkosten	CHF 868.-	CHF 1'053.-	CHF 1'700.-
Auswirkungen auf die Rendite (RIY) pro Jahr	8.68%	3.51%	1.70%

Zusammensetzung der Kosten

Aus der nachfolgenden Tabelle geht folgendes hervor:

- wie sich die verschiedenen Arten von Kosten jedes Jahr auf die Anlagerendite auswirken, die Sie am Ende der empfohlenen Haltedauer erhalten;
- was die verschiedenen Kostenkategorien beinhalten.

Einmalige Kosten	Ausgabekommission	1.75%	Auswirkung der Kosten, die Sie im Preis inbegriffen bezahlen müssen, wenn Sie Ihre Anlage tätigen (effektiv angewandter Kommissionssatz). Darin enthalten sind sämtliche Kosten für den Vertrieb.
	Rücknahmekommission	5.00%	Auswirkung der Kosten, die Ihnen vom Preis abgezogen werden, wenn Sie aus Ihrer Anlage aussteigen (maximaler Kommissionssatz).
	Nebenkosten bei Ausgabe und Rücknahme	0.50%	Auswirkungen der Kosten, die aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen (maximaler Kommissionssatz).
Laufende Kosten	Verwaltungskommission	0.45%	Auswirkungen der Kosten, die wir jährlich für die Anlageverwaltung abziehen (effektiv angewandter Kommissionssatz).
	Kommission Depotbank	0.06%	Auswirkungen der Kosten, die die Depotbank jährlich für die Aufbewahrung des Fondsvermögens und die Besorgung des Zahlungsverkehrs abziehen (maximaler Kommissionssatz).
	Kommission für Auszahlung Jahresertrag	0.015%	Auswirkungen der Kosten, die die Depotbank jährlich für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger abzieht (maximaler Kommissionssatz bei einer Cashflow-Rendite von 3.00%).
	Sonstige laufende Kosten	0.40%	Auswirkungen der variablen Kosten, die für weitere Betriebsaufwände anfallen (u.a. Schätzungs- und Prüfaufwand, Vergütungen an Immobilienverwalter) (maximaler Kostensatz).

Vertriebsgebühr

Mit der einmaligen Erhebung der Ausgabekommission (max. 5%) sind sämtliche Kosten für Vertriebstätigkeiten des Erstellers oder Dritten abgegolten. Bei einem Nominalwert eines Anteils am Produkt von CHF 100.- beläuft sich die Ausgabekommission maximal auf CHF 5.-. Weitere Vertriebsgebühren, insbesondere solche auslaufenden Kosten, sind nicht vorgesehen.

Wie lange muss ich die Anlage halten und kann ich vorzeitig Geld entnehmen?

Mindesthaltdauer: Das Produkt hat keine feste Laufzeit. Wir empfehlen das Halten der Anlage für mindestens 5 Jahre. Die Anleger können ihren Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen. Bei einer kurzen Haltedauer wirken sich die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen stärker auf die Gesamtperformance aus als bei einer längeren Dauer.

Desinvestitionsverfahren: Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen. Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von zwei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.

Handelbarkeit: Der Ersteller stellt unter Einhaltung der anwendbaren Vorschriften einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher.

Wie kann ich mich beschweren?

Sofern Sie über diese kollektive Kapitalanlage oder über die Person, welche Ihnen diesen Fonds verkauft oder Sie über diesen Fonds beraten hat, Beschwerde anbringen möchten, dann können Sie das wie folgt machen:

- **Telefonisch:** Sie können Ihre Beschwerde unter der Telefonnummer +41 43 960 71 71 bei der Compliance Abteilung der Nova Property Fund Management AG, vertreten durch die Grant Thornton AG in Zürich, anbringen.
- **E-Mail** oder per Post: Sie können Ihre Beschwerde via E-Mail an "regulatorycompliance@ch.gt.com" oder per Post an Nova Property Fund Management AG, Compliance, Zentrum Staldenbach 3, 8808 Pfäffikon SZ (Schweiz) anbringen.