

# Swiss Finance & Property Group AG, Nicolas Di Maggio - Indirekte Immobilien - ein Markt mit vielen Gelegenheiten

27/05/2021 - Nicolas Di Maggio - SFP - Swiss Finance & Property Group AG



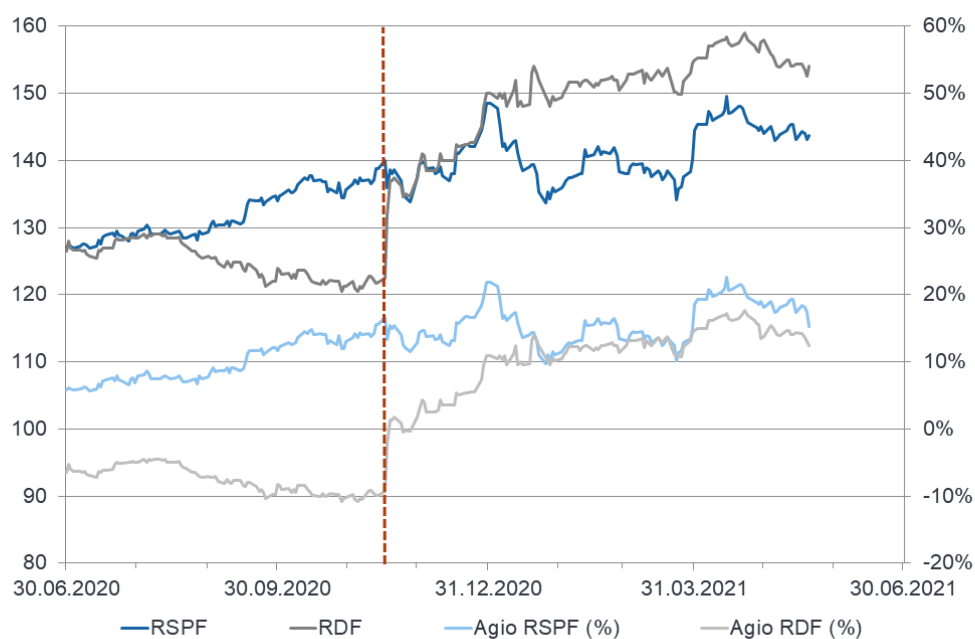
***Die Fusion zwischen dem Realstone Swiss Property Fund (RSPF) und dem Realstone Development Fund (RDF) begann offiziell am 16. November 2020, als das Fondsmanagement von Realstone SA die Zusammenlegung der beiden Investmentfonds mit einem Gesamtvermögen von mehr als CHF 2.2 Milliarden öffentlich in Erwägung zog, vorbehaltlich der Genehmigung durch die FINMA.***

Es war kein Geheimnis, dass eine der Voraussetzungen für diesen Schritt die Erlangung der Steuerneutralität für die Anleger der Fonds war und dass dieser Prozess einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

Zu dem Zeitpunkt hatte RDF das Interesse eines Teils der Investoren verloren, die seit mehreren Quartalen aus unterschiedlichen Gründen erheblichen Druck auf den Fondskurs ausgeübt hatten. Die unmittelbare Folge war, dass der Manager den Zugang zum Kapitalmarkt verloren hatte (Kapitalerhöhung), was ihn zwang, die laufenden Projekte mit der vorhandenen Kapitalbasis oder mit Fremdfinanzierungen und einem maximal zulässigen Verschuldungsgrad von 33% selbst zu finanzieren.

Es war auch klar, dass die Ausschüttungsfähigkeit aus Mieteinnahmen (ca. 2%) nur einen kleinen Teil der Performance ausmachte. Der Grossteil der Rendite stammt aus Kapitalgewinnen von Immobilienprojekten, wie der Anstieg des Nettoinventarwerts zeigt, der seit der Auflegung des Fonds im Jahr 2010 um mehr als 35% gestiegen ist.

Der RSPF seinerseits setzte seine Entwicklung fort, indem er bei einer erfolgreichen Kapitalemission im Juli 2020 weitere CHF 54 Millionen aufnahm. Basierend auf der Entwicklung eines bestehenden Immobilienportfolios hat der 2008 aufgelegte RSPF seinen Anlegern eine solide Immobilienrendite geboten, allerdings mit einer höheren Dividendenkomponente (ca. 3%) und einer geringeren Kapitalzuwachskomponente, da der NAV seit der Auflegung des Fonds im Jahr 2008 nur um 25% gestiegen ist.



Wie aus der Grafik ersichtlich ist, geschah die Anpassung der Anteilspreise nicht über Nacht und wird wahrscheinlich bis zum letzten Handelstag der Fonds in ihrer jetzigen Struktur andauern.

In einer ersten Reaktion näherten sich die Börsenkurse an und bewegten sich bis Anfang 2021 parallel, alsdann der Markt die Folgen dieser Operation in die gehandelten Preise integrierte.

Es blieb nur noch, die Veröffentlichung der endgültigen NAV's per 31. März 2021 abzuwarten, um herauszufinden, ob die mit dem Kapitalgewinnvortrag oder den ordentlichen Erträgen verbundenen Rücklagen ausgeschüttet werden, um das Umtauschverhältnis zu berechnen, welches somit 1.12613 RSPF-Anteil für 1 RDF-Anteil beträgt.

Über diesen äusserst interessanten Zeitraum werden die RSPF-Investoren eine um 2.2% tiefere Performance erzielt haben als diejenigen, die mit einem Index-Tracker 7.9% erzielten. Die Gewinner sind RDF-Investoren, deren Kapitalgewinn 27.5% beträgt!

Selbst für die Langsamsten unter uns, die bei der Ankündigung der Fusion einen Tag gezögert hatten, um sich zu positionieren, betrug der Gewinn für RSPF 5.2% gegenüber 18.5% für RDF. Der SWIT-Index der Immobilienfonds hat im gleichen Zeitraum 7.6% erzielt.

Dies ist nur eine Gelegenheit unter vielen, die der Markt denjenigen bietet, die bereit sind, aktiv zu investieren.



## **Nicolas Di Maggio**

Head Asset Management und Co-CEO



Swiss Finance & Property Group

**Nicolas Di Maggio wurde im November 2017 als Leiter für indirekte Anlagen in die Geschäftsleitung von Swiss Finance & Property Funds AG eingestellt und ist seit Januar 2019 für das Business Development Indirect bei der Swiss Finance & Property AG verantwortlich. Im Jahr 2020 wird er Co-CEO der SFP AG.**

**Davor leitete er mehr als 10 Jahre lang indirekte Immobilienmandate bei der Banque Cantonale Vaudoise.**

**Er ist ein Certified International Investment Analyst (CIIA) und hat einen Master in Wirtschaftswissenschaften mit Spezialisierung auf Management an der Universität Lausanne, Fakultät für Wirtschaftswissenschaften (HEC).**

Swiss Finance & Property Group SA

Seefeldstrasse 275

8008 Zurich

+ 41 43 344 61 31

info@sfp.ch

<https://www.sfp.ch>