



Swiss Central City
Real Estate Fund

geprüfter Jahresbericht

per 31. Dezember 2024

Herausgeber

Nova Property Fund Management AG
Zentrum Staldenbach 3
8808 Pfäffikon SZ
T +41 58 255 37 37
info@novaproperty.ch

Der Jahresbericht ist im Internet verfügbar unter:

<https://www.novaproperty.ch/de/produkte-und-mandate/swiss-central-city-real-estate-fund/downloads>

Dieser Bericht kann auf die Zukunft bezogene Aussagen enthalten, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Bei zukunftsbezogenen Aussagen handelt es sich um Einschätzungen, Annahmen oder Erwartungen möglicher Entwicklungen. Sämtliche auf die Zukunft bezogene Aussagen beruhen auf Daten, die der Nova Property Fund Management AG zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorlagen. Nova Property Fund Management AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Titel: St.Gallen, Lindenstrasse 155 / Kesselhaldenstrasse 2

Inhalt

Organisation	4
PORTFOLIOTEIL	6
Bericht des Portfoliomanagements	7
Portfoliokennzahlen	13
Objekte im Portfolio	16
Nachhaltigkeitsbericht	20
FINANZTEIL	29
Vermögensrechnung	30
Erfolgsrechnung	32
Inventar der Liegenschaften	34
ANHANG	38
Bewertungsbericht	44
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	46

Organisation

Fondsdaten

Fondsleitung	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
Depotbank / Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Handel	SIX Swiss Exchange, Zürich
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich Ivan Anton, Partner Pascal Marazzi-de Lima (ab 16.04.2024) Silvana Dardikman (bis 15.04.2024)
Fondsadministration	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
Risk	Thüler Steigrad Consulting, Thomas Thüler, Erlenbach ZH
Compliance	Grant Thornton AG, Zürich
Kaufmännische Liegenschaftenverwaltung	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Bewirtschaftungsfirmen	Bernard Nicod SA, Lausanne Beseder Immobilien AG, Adliswil Futuro Immobilien AG, Basel (bis 30.09.2024) H&B Real Estate AG, Zürich (seit 01.10.2024) IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ PRIVERA AG, Gümligen VERIT Immobilien AG, Zürich (bis 30.06.2024)
Valoren-Nummer	44414255
ISIN	CH0444142555
Lancierung	05.12.2018

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Dr. iur. Catrina Luchsinger	Rechtsanwältin, Präsidentin des Verwaltungsrats
lic. iur. René Bock	Unternehmer, Vizepräsident des Verwaltungsrats
Jennifer Maag	Unternehmerin, Mitglied des Verwaltungsrats (bis 18.04.2024)
Raymond Rüttimann	Unternehmer, Mitglied des Verwaltungsrats

Geschäftsleitung der Fondsleitung

Marcel Schneider	CEO Vorsitzender der Geschäftsleitung
Roger Bosshard	CFO Stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsleitung
Marcel Denner	COO Mitglied der Geschäftsleitung
Reto Ehinger	CIO Mitglied der Geschäftsleitung

Nachhaltigkeitsbeirat

Katrin Mark, MRICS	Bereichsleiterin Real Estate und Facility Management Intep Integrale Planung GmbH
---------------------------	---

Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

Der Swiss Central City Real Estate Fund ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG). Der Fondsvertrag wurde von der Nova Property Fund Management AG als Fondsleitung aufgestellt und mit Zustimmung der Bank J. Safra Sarasin AG als Depotbank der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA unterbreitet und von dieser erstmals am 5. Dezember 2018 genehmigt.

Im Dezember 2021 wurde der Swiss Central City Real Estate Fund mit dem Ticker Symbol CITY an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit der Umwandlung in einen Retailfonds wurde der Fonds für sämtliche Anlegerklassen zugänglich.

Portfolioteil



Bericht des Portfoliomanagements

Allgemeine Wirtschaftslage

Der Inflationsdruck in der Schweiz hat in den letzten Monaten stärker nachgelassen als erwartet – dies vor allem aufgrund von einer tiefer als erwarteten Teuerung für Erdölprodukte und Nahrungsmittel. Per November 2024 lag die Inflation bei 0.7%. In Anbetracht des deutlichen Rückgangs der Inflation hat die SNB den Leitzins per 12. Dezember 2024 um 0.5 Prozentpunkte auf 0.5% gesenkt. Insgesamt war dies die vierte Leitzinssenkung innerhalb eines Jahres. Im Jahr 2024 hat die Nationalbank den Leitzins in vier Schritten von 1.75% auf 0.5% gesenkt. Die SNB wird die Inflationsentwicklung weiterhin beobachten, um die Preisstabilität mittelfristig sicherzustellen. Für die kommenden Monate rechnet die SNB, dass sich das moderate Wirtschaftswachstum in der Schweiz fortsetzt. Die Inflationsprognose der Schweizerischen Nationalbank liegt für das Jahr 2024 bei 1.1%, für 2025 bei 0.3% und bei 0.8% im Jahr 2026.

Das SECO (Staatssekretariat für Wirtschaft) geht davon aus, dass sich die Erholung der europäischen Wirtschaft verzögern wird. Einhergehend mit der relativ hohen Bewertung des Schweizer Frankens wird von einer verhaltenen Entwicklung der konjunktur- und wechsellkursensensiblen Schweizer Export-Wirtschaftszweige ausgegangen. Dennoch dürfte die Struktur der Schweizer Wirtschaft, mit der chemisch-pharmazeutischen Industrie, die dem Konjunktur- und Wechselkursrisiko deutlich schwächer exponiert ist, zur Stabilisierung beitragen. Für das Jahr 2025 rechnet das

SECO mit einem BIP-Wachstum von 1.5% (Sportevent-bereinigt). Erst im Jahr 2026 wird eine gewisse Normalisierung der internationalen Konjunktur erwartet. Dann sollte insbesondere die europäische Wirtschaft an Schwung gewinnen und das Wachstum der Schweizer Wirtschaft beschleunigen. Für das Jahr 2026 geht die Expertengruppe des SECO von einem BIP-Wachstum von 1.7% aus. Für den Arbeitsmarkt erwartet das SECO 2025 und 2026 im Jahresdurchschnitt eine Arbeitslosenquote von 2.7%.¹

« Tiefere Hypothekarzinsen kurbeln die Bautätigkeit wieder an und es ist zu erwarten, dass die Immobilie als Anlageklasse erneut an Attraktivität gewinnt. »

Die Leitzinssenkungen der SNB im Jahr 2024 wie auch der Ausblick auf mögliche weitere Zinssenkungen 2025 dürften sich positiv auf die Entwicklungen am Schweizer Immobilienmarkt auswirken. Die Senkungen des Leitzinses während des Jahresverlaufs 2024 führten zu einer Senkung der Zinssätze für Fest- und SARON-Hypotheken. Tiefere Hypothekarzinsen kurbeln die Bautätigkeit wieder an und es ist zu erwarten, dass die Immobilie als Anlageklasse erneut an Attraktivität gewinnt. Insgesamt dürfte dies zu mehr Dynamik an den Immobilienmärkten führen. Einhergehend mit der makroökonomischen Entwicklung bleibt die Schweiz für Immobilieninvestments weiterhin attraktiv.

¹ Quelle: Quartalsheft 4/2024 der SNB, Medienmitteilung des SECO vom 17. Dezember 2024

Mietwohnungsmarkt

Die Nachfrage auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin hoch. Das fortwährende Bevölkerungswachstum und Individualisierungstrends tragen zur hohen Nachfrage an Wohnraum bei. Gleichzeitig führt die unterdurchschnittliche Neubautätigkeit zum Rückgang des Wohnangebots. Gemäss dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG stammen die meisten Mietwohnungen, die in den kommenden Monaten fertiggestellt werden, aus den Baubewilligungen der Jahre 2022 und 2023. In diesen Jahren war die Anzahl bewilligter Mietwohnungen besonders gering. Angetrieben durch die Zinssenkungen könnte sich die Neubautätigkeit allerdings mittelfristig wieder erhöhen. Auf Basis der aktuellen Beobachtung der Neubaugesuche und Baubewilligungen ist für 2025 eine Ausweitung der Bautätigkeit zu erwarten.

Die fortwährende Diskrepanz zwischen der Nachfrage nach Wohnraum und der Neubautätigkeit führt kurzfristig zu keiner Verbesserung der Marktliquidität; die Mietpreise bewegen sich weiter nach oben. Der Preisanstieg erfolgt allerdings mit weniger Dynamik im Vergleich zum Jahresbeginn 2024. Laut dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG stiegen die Angebotsmieten im 3. Quartal 2024 mit +3.8% im Vergleich zum Vorjahresquartal. Aufgrund der tiefen Neubautätigkeit auf der einen und der schwungvollen Nachfrage auf der anderen Seite sind die Leerstandrisiken weiterhin beschränkt. Die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt führt insgesamt zu steigenden Mietpreisen.

« Die fortwährende Diskrepanz zwischen der Nachfrage nach Wohnraum und der Neubautätigkeit führt kurzfristig zu keiner Verbesserung der Marktliquidität; die Mietpreise bewegen sich weiter nach oben. »

Geschäftsflächenmarkt

Die Angebotsmiete auf dem Schweizer Büroflächenmarkt war in den vergangenen Jahren tendenziell rückläufig. Der Strukturwandel hin zu neuen Arbeitsformen wie dem Homeoffice, Desksharing oder Coworking-Spaces stellt den Büroflächenmarkt vor Herausforderungen. Dennoch zeigt sich der Schweizer Büroflächenmarkt im 3. Quartal 2024 trotz der strukturellen Veränderungen als erstaunlich robust. Die Angebotsmieten von Büroflächen lagen im 3. Quartal 2024 gemäss dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG um +0.5% höher als im Vorjahresquartal. Für das Jahr 2025 rechnet Wüest Partner mit einem leichten Aufwärtstrend bei den Büromieten um +0.1%.²

Obwohl der Markt für Verkaufsflächen durch robusten privaten Konsum, Bevölkerungswachstum und eine positive Beschäftigungslage stabilisiert wird, stellt der Strukturwandel in Richtung E-Commerce eine zentrale Herausforderung dar. Kurzfristig dürfte das leicht angestiegene Angebot an Verkaufsflächen den Preisdruck auf die Mieten aufrechterhalten. Die Situation auf dem Verkaufsflächenmarkt bleibt jedoch insgesamt stabil. Zu unterscheiden ist die Entwicklung von den Toplagen der Haupteinkaufsstrassen vom übrigen Verkaufsflächenmarkt. Während die Mieten im Schweizer

² Quelle: Immobilienmarkt Schweiz 2024|4 der Wüest Partner AG.

Durchschnitt sinken, ist das Interesse an Verkaufsflächen an Toplagen gemäss der Wüest Partner AG gestiegen. Dies widerspiegelt sich in leicht steigenden Mieten an den besten Verkaufslagen.

Entwicklung des Swiss Central City Real Estate Fund

Der Swiss Central City Real Estate Fund strebt die Erzielung stabiler Cashflows und angemessener Renditen durch den Aufbau eines Immobilienportfolios an attraktiven Zentrumsanlagen an. Entsprechend investiert die Nova Property Fund Management AG, als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds, das Fondsvermögen in Immobilienwerte an Zentrumsanlagen der ganzen Schweiz mit einem langfristig ökonomischen Potenzial.

Der Swiss Central City Real Estate Fund sah sich 2024 insgesamt einem anhaltend anspruchsvollen Markt- und Wirtschaftsumfeld gegenüber. Dennoch hat sich die Stimmung am Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr etwas aufgehellt. Die Zinssenkungen im Verlauf von 2024 haben zu mehr Dynamik auf dem Schweizer Immobilienmarkt geführt. Der Marktwert des Portfolios exkl. Transaktionen ist im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023 von CHF 532.1 Mio. um ca. 0.1% auf CHF 532.7 Mio. gestiegen. Positiv beeinflusst wird die Marktwertentwicklung des Liegenschaftsportfolios durch die Fertigstellung der Bauprojekte in St. Gallen und der Aufstockung an der Avenue du Léman in Lausanne sowie die fortschreitende Umnutzung an der Amerbachstrasse in Basel. Zudem konnten die Soll-Mietzinsen exkl. Transaktionen und fertiggestellten Projekte im Jahr 2024 von CHF 18.6 Mio um rund 3.4% auf CHF 19.2 Mio. gesteigert werden – unter anderem aufgrund von Referenzzins- und Indexanpassungen. Durch den Abschluss

der Bauprojekte Felsenstrasse 84 und Unterer Graben 9 in St. Gallen konnte ein Mietertragssteigerungspotenzial von rund CHF 0.4 Mio. realisiert werden. Die stetige Senkung der Leerstandsquote über die vergangenen Jahre konnte 2024 fortgeführt werden. Per 31. Dezember 2024 beträgt die Leerstandsquote rund 2.4%.

Projekt «Amerbachstrasse 45» in Basel

Die Umnutzung des Hinterhauses der Amerbachstrasse 45 ist in vollem Gang. Im ehemaligen Gewerbebau ist die Erstellung von sechs möblierten «Tiny City Houses» und einer Wohnung vorgesehen. Mit dem Erhalt der Rohbaustruktur, der Begrünung des Dachs, der Verwendung von modularen Bauteilen und dem Einsatz einer Photovoltaikanlage werden im Rahmen des Bauprojekts gezielt Nachhaltigkeitsmassnahmen umgesetzt. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich bis Ende 1. Quartal 2025 andauern. Für sämtliche Wohneinheiten im Hinterhaus konnte bereits ein Betreibervertrag für 10 Jahre unterzeichnet werden. Somit ist der Mietzins ohne Leerstandsrisiko ab Mietbeginn gesichert.

Projekt «Felsenstrasse 84» in St. Gallen

Die Gesamtanierung inkl. Aufstockung der Liegenschaft an der Felsenstrasse 84 wurde am 30. Juni 2024 erfolgreich abgeschlossen. Die 15 Wohnungen zeichnen sich durch sehr gute Lichtverhältnisse aus. Mit der neuen Gebäudehülle, dem Einsatz einer Wärmepumpe und einer Photovoltaikanlage wird die Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds konsequent umgesetzt. Alle Wohnungen konnten bereits vor Abschluss der Sanierungsarbeiten vermietet werden.

Projekt «Unterer Graben 9» in St. Gallen

Das Bauprojekt der Liegenschaft am Unteren Graben 9 mit zehn Studios und einer Verkaufsfläche im Erdgeschoss wurde per 30. Juni 2024 abgeschlossen. Im Rahmen der Gesamtanierung wurden unter anderem die Grundrisse optimiert und die statische Struktur nachhaltig instand gestellt. Die Nova Property Fund Management AG konnte die Liegenschaft vor Abschluss der Sanierungsarbeiten vollständig neuvermieten.

Aufstockung «Avenue du Léman 23 A, B, C» in Lausanne

Die Liegenschaft an der Avenue du Léman 23 A, B, C wurde erfolgreich aufgestockt. Die Bauarbeiten konnten per Ende Mai 2024 abgeschlossen werden. Auf den Häusern B und C wurden fünf zusätzliche Wohneinheiten erstellt - eine 2.5- und eine 3.5-Zimmerwohnung sowie drei 4.5-Zimmerwohnungen. Sämtliche Wohnungen konnten per 1. Juni 2024 vermietet werden.

« Durch die erfolgreiche Vertragsverlängerung erhöht sich der WAULT³ der befristet abgeschlossenen Mietverhältnisse von 5.1 auf 7.8 Jahre. »

Erfolgreiche Neuverhandlung Mietvertrag mit B.H.M.S. an der Gütschstrasse 2, 4, 6 in Luzern

Die Nova Property Fund Management AG konnte für die Liegenschaft an der Gütschstrasse 2, 4, 6 im Zentrum von Luzern mit der Hauptmieterin B.H.M.S. AG (Business & Hotel Management School) den bestehenden Mietvertrag frühzeitig neu verhandeln. Der Mietvertrag konnte ab dem 1. Januar 2026 für weitere 20 Jahre zu vereinbarten Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 2.7 Mio. p.a. erfolgreich verlängert werden. Die Liegenschaft umfasst 137 Apartmentwohnungen, für die ab 2026 eine umfassende Innensanierung inklusive Erdbebenertüchtigung und Erneuerung der Steigleitungen vorgesehen ist. Die B.H.M.S. ist mit einem Gesamtanteil von ca. 12% des Mietzinsvolumens der grösste Einzelmietler im Portfolio des Swiss Central City Real Estate Fund. Durch die erfolgreiche Vertragsverlängerung erhöht sich der WAULT³ der befristet abgeschlossenen Mietverhältnisse von 5.1 auf 7.8 Jahre. Der Swiss Central City Real Estate Fund erreicht damit frühzeitig eine langfristige Ertrags-sicherung mit einem wichtigen Ankermietler und ab 2026 zudem eine materielle Ertragssteigerung.

Portfoliooptimierung durch gezielte strategische Devestitionen

Die Nova Property Fund Management AG, als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds, setzt die Optimierung des Immobilienportfolios anhand von gezielten strategischen Devestitionen fort. Neben den bereits per Ende 2023 verkauften Liegenschaften und dem per 1. Halbjahr 2024 realisierten Verkaufsvolumen von insgesamt CHF 8.5 Millionen wurden in der zweiten Jahreshälfte 2024 Liegenschaften im Volumen von CHF 31.2 Millionen veräussert. Zudem

³ Mit WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) wird die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kommerziellen Mietverträge eines Portfolios bezeichnet.

wurde Ende November 2024 der Verkauf einer Liegenschaft mit einem Volumen von weiteren CHF 31.2 Millionen beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 28. Januar 2025. Weitere strategische Devestitionen zur Optimierung des Portfolios werden opportun geprüft. Der Schwerpunkt liegt dabei insbesondere auf Liegenschaften, bei denen der Wertsteigerungszyklus als abgeschlossen erachtet wird.

Bei den verkauften Liegenschaften handelt es sich einerseits um kleinere, mehrheitlich investitionsintensive Liegenschaften in Basel und St. Gallen. Andererseits wurden ergänzend Liegenschaften veräussert, bei welchen aus Sicht der Fondsleitung das bestehende Potential in den vergangenen Jahren durch gezielte Bau- und Vermietungsmassnahmen ausgeschöpft wurde.

Durch den Mittelzufluss der 2024 verkauften Liegenschaften konnte die Fremdfinanzierungsquote des Fonds per 31.12.2024 auf rund 27.2% reduziert werden. Der Verkauf einer Liegenschaft per 28. Januar 2025 wird sich zudem weiter positiv auf die Fremdfinanzierungsquote auswirken.

Senkung der Fondsleitungskommission

Die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Fund hat beschlossen, die jährliche Gebühr für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb von bisher 0.45% auf neu 0.35%, vorläufig für zwei Jahre, zu reduzieren. Mit dieser Senkung der Fondsleitungskommission wird die Attraktivität des Swiss Central City Real Estate Fund für bestehende und potenzielle Investoren erhöht. Die Senkung der Fondsleitungskommission tritt ab 1. Januar 2025 in Kraft.

Nachhaltigkeit

Der Swiss Central City Real Estate Fund setzt seine erfolgreiche Nachhaltigkeitsstrategie fort und konzentriert sich auf eine ganzheitliche ESG-Integration entlang der Wertschöpfungskette. Als Erfolgsfaktoren werden wirtschaftlich lohnende sowie ökologisch und gesellschaftlich sinnvolle Nachhaltigkeitsinitiativen umgesetzt. Hierzu zählen der Ausbau von Energie-Controlling und Betriebsoptimierungen sowie geeignete Renovationen zur Optimierung von Energieeffizienz und CO₂-Reduktion. Darüber hinaus werden ein aktives Stakeholder-Management zur Optimierung von Leerstandsquoten und Mieterzufriedenheit sowie das ESG-Risiko-Management und die Nachhaltigkeitsberichterstattung weiter intensiviert und ausgebaut.

Um die Nachhaltigkeits-Performance dauerhaft zu optimieren und mit dem Markt zu vergleichen, nimmt der Swiss Central City Real Estate Fund an führenden Nachhaltigkeits-Benchmarks, wie GRESB und REIDA teil. Der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) repräsentiert weltweit mehr als 2'000 Immobilienfonds und Immobilienunternehmen, wobei zahlreiche institutionelle Investoren die GRESB-Performance für ihre Fondsauswahl nutzen. Der Swiss Central City Real Estate Fund erzielte mit einem Score von 86/100 Punkten 4 von 5 «Stars» ein sehr gutes Ergebnis bei GRESB 2024. Mit Teilnahme an der Real Estate Investment Data Association (REIDA) wird ein schweizweiter Vergleich von Energie- und CO₂-Intensitäten ermöglicht. Für den vollständigen Nachhaltigkeitsbericht siehe Seiten 20 bis 28.

Ausblick

Bedingt durch die steigende Unsicherheit bezüglich der internationalen Wirtschafts- und Handelspolitik und der anhaltenden geopolitischen Risiken bleibt der Ausblick weiterhin anspruchsvoll. Aufgrund der Ungewissheit bezüglich der künftigen Ausgestaltung der US-Wirtschaftspolitik und der andauernden, bewaffneten Konflikte im Nahen Osten und in der Ukraine gestaltet sich eine Einschätzung der künftigen Entwicklung als schwierig. Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und die Schweizerische Nationalbank gehen für 2025 von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz aus. Die Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt hat sich hingegen aufgehellt. Die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds blickt optimistisch auf das Jahr 2025. Die Zinssenkungen der SNB im Jahr 2024 wie auch der Ausblick

auf mögliche weitere Zinssenkungen dürften sich auf die bereits im Jahr 2024 anziehende Dynamik am Immobilienmarkt sowohl auf der Kapitalmarktseite als auch im Transaktionsmarkt weiter positiv auswirken. Die Nachfrage im Wohnungsmarkt dürfte durch die anhaltende Zuwanderung in die Schweiz und die limitierte Bautätigkeit in den vergangenen Jahren weiterhin hoch bleiben. Der Swiss Central City Real Estate Fund verfügt mit einem Wohnanteil von rund 50% über ein robustes, diversifiziertes Geschäftsmodell. Die Zentrumslagen der Liegenschaften und die anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum unterstützen eine positive Entwicklung. Der Fonds bleibt auf Liegenschaften an Top-Lagen fokussiert und strebt mit einem aktiven Portfoliomanagement-Ansatz die Optimierung des Liegenschafts-portfolios und die Erwirtschaftung von langfristig attraktiven Renditen für die Investoren an.

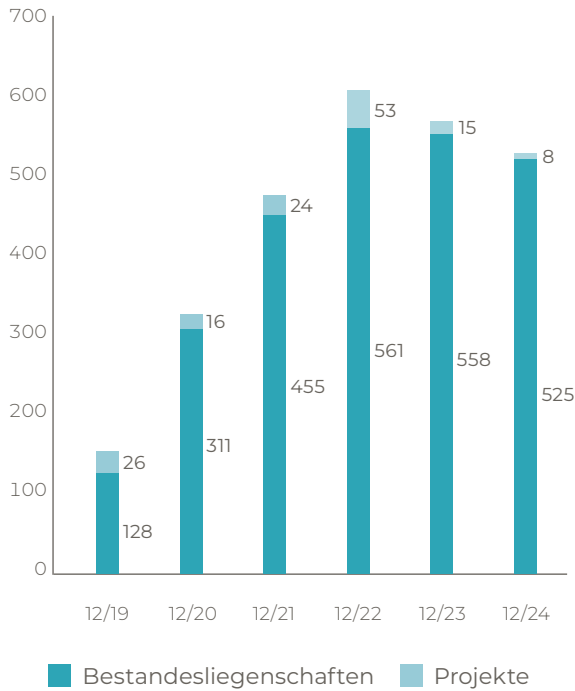


Ruth Heinzer
Portfolio Managerin

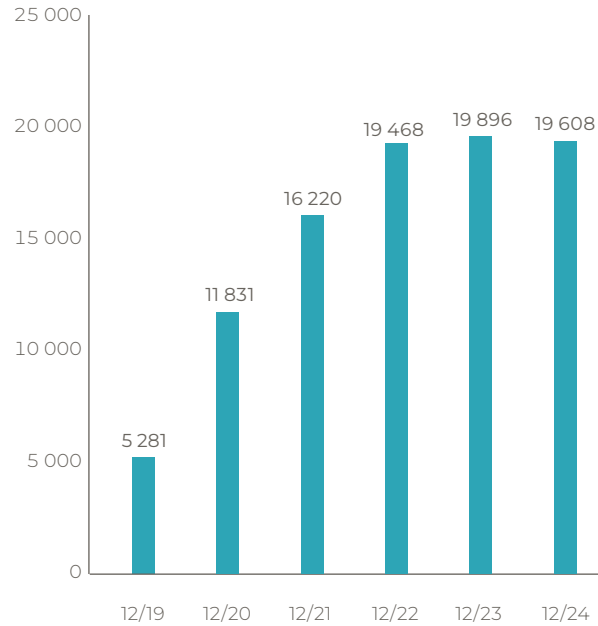
Portfoliokennzahlen

per 31.12.2024

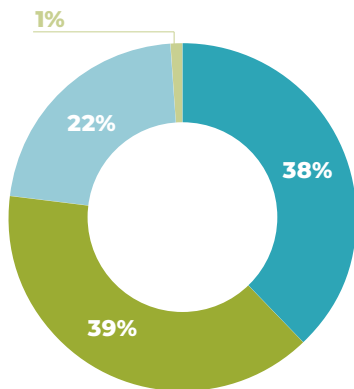
Marktwert der Liegenschaften in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften in TCHF

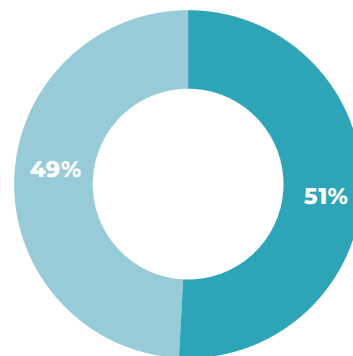


Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart in %



- Wohnbauten
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Gemischte Bauten
- Projekte

Gesamtportfolio (Soll-Mietzinseinnahmen) nach Nutzungsart in %



- Kommerzielle Nutzung
- Wohnnutzung



Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5

Portfolio-Kennzahlen gemäss AMAS Richtlinie

	31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallrate	3.91%	4.75%
Fremdfinanzierungsquote	27.21%	30.25%
Fremdkapitalquote	29.26%	32.42%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.62 Jahre	0.85 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.51%	1.96%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64.84%	63.73%
Fondbetriebsaufwandquote GAV ($TER_{REF} \text{ GAV}$)	0.71%	0.73%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value ($TER_{REF} \text{ MV}$)	1.38%	1.28%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity - ROE)	-0.26%	-4.82%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.40%	-2.79%
Ausschüttungsrendite	2.68%	2.76%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	99.59%	99.78%
Disagio	-16.64%	-26.31%
Performance	13.64%	-24.79%
Anlagerendite	-0.27%	-4.93%
Marktkurs	84.00	76.00

Die Angaben zu der in der Vergangenheit erzielten Performance und Rendite liefern keine Hinweise auf die laufende oder die zukünftige Wertentwicklung und Rendite.

Gesamtportfolio nach Marktregionen

Region	31.12.2024	in %
	Marktwert in CHF Mio.	
1. Nordwestschweiz	160.73	30%
2. Genfersee	142.30	26%
3. Zürich	93.79	18%
4. Innerschweiz	78.39	15%
5. Ostschweiz	47.25	9%
6. Bern	10.26	2%
7. Südschweiz	-	-
8. Westschweiz	-	-
Total	532.72	100%

Gesamtportfolio nach Städten

Region	31.12.2024	in %
	Marktwert in CHF Mio.	
1. Basel	160.73	30%
2. Genève	92.49	17%
3. Luzern	78.39	15%
4. Zürich	71.27	14%
5. Lausanne	49.81	9%
6. St. Gallen	47.25	9%
7. Winterthur	22.52	4%
8. Bern	10.26	2%
Total	532.72	100%

Objekte im Portfolio



Amerbachstrasse 45 **Basel**



Clarastrasse 19 **Basel**



Dornacherstrasse 288 **Basel**



Feldbergstrasse 99 **Basel**



Feldbergstrasse 110 / Hammerstrasse 138 **Basel**



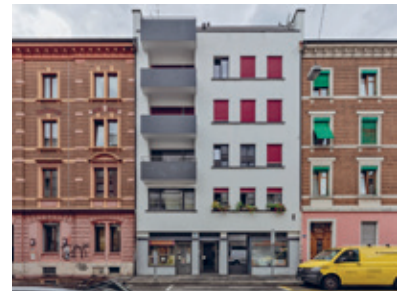
Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6 **Basel**



Haltingerstrasse 102, 104 **Basel**



Hammerstrasse 98 **Basel**



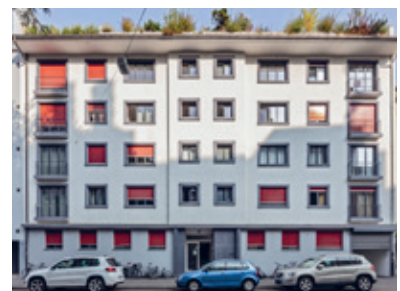
Hammerstrasse 139 **Basel**



Kirchgasse 4 **Basel**



Maulbeerstrasse 4 **Basel**



Maulbeerstrasse 93 **Basel**



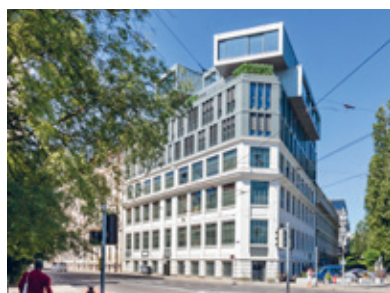
Oetlingerstrasse 156 **Basel**



Vogesenstrasse 132, 136 **Basel**



Stöckackerstrasse 105b **Bern**



Rue des Deux-Ponts 2-4 **Genève**



Rue Tronchin 12 **Genève**



Rue Tronchin 14 **Genève**



Rue du Vélodrome 5A **Genève**



Route Aloys-Fauquez 126
Lausanne



Avenue du Léman 23 A, B, C
Lausanne



Rue Neuve 9 **Lausanne**



Gütschstrasse 2, 4, 6 **Luzern**



Neustadtstrasse 16 **Luzern**



Felsenstrasse 84 **St. Gallen**



Lindenstrasse 155, Kesselhaldenstrasse 2 **St. Gallen**



Spisergasse 41 / Brühlgasse 45 **St. Gallen**



Splügenstrasse 9 **St. Gallen**



Unterer Graben 9 **St. Gallen**



Marktgasse 2, 4 **Winterthur**



Albertstrasse 7 **Zürich**



Hardstrasse 9 **Zürich**



Hofwiesenstrasse 188 **Zürich**



Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5 **Zürich**



Basel, Greifengasse 36 / Rebasse 6 (Visualisierung zeigt die Liegenschaft nach Abschluss der Revitalisierung)

Nachhaltigkeitsbericht

1. Unternehmerische Verantwortung

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Nova Property Fund Management AG, die als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds agiert. Der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Wertschöpfungskette ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Geschäftstätigkeit des Swiss Central City Real Estate Funds. Der integrale Nachhaltigkeitsansatz wird unter sorgfältiger Abwägung unternehmerischer, ökologischer und sozialer Aspekte auf die Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung der Immobilienanlagen angewendet.

Eine transparente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie ist durch eine etablierte Governance im Verwaltungsrat, der Geschäftsleitung sowie dem Nachhaltigkeits-Committee sichergestellt, um den Anforderungen und Bedürfnissen der Stakeholder gerecht zu werden. Unter Berücksichtigung von gesellschaftlichen und regulatorischen Entwicklungen, leistet der Swiss Central City Real Estate Fund einen wesentlichen Beitrag zur Ressourcenschonung und Klimaschutz, während nachhaltiges und wertorientiertes Wachstum für Anleger sichergestellt wird.

2. Wesentliche Themen

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat wesentliche Nachhaltigkeitsthemen identifiziert. Die Wesentlichkeitsanalyse priorisiert relevante Themen, stellt die Erfüllung regulatorischer Anforderungen

sicher und ermöglicht eine strategische Steuerung der Nachhaltigkeitsziele für einen erfolgreichen Beitrag zur Wertschöpfung.

Mit Hilfe der sogenannten doppelten Materialität werden zwei Perspektiven in der Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt. Während einerseits die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft betrachtet werden, erfolgt zusätzlich eine Einschätzung, wie Nachhaltigkeitsfaktoren auf das Unternehmensergebnis wirken. Durch eine ganzheitliche Betrachtung der doppelten Materialität können zukunftsfähige und verantwortungsvolle Entscheidungen getroffen werden, die den Geschäftserfolg sichern und eine positive Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft haben.

2.1. Wesentlichkeitsmatrix

Im Zusammenhang mit einer zunehmend komplexer werdenden Berichterstattung hat sich die Nichtfinanzielle Berichterstattung bzw. die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als Nachhaltigkeitsrichtlinien etabliert. Das Konzept der doppelten Materialität ist hierbei massgeblich und zielt darauf ab, Transparenz und Verantwortungsbewusstsein im Unternehmen zu stärken. Die Schweiz, die Europäische Union (EU) sowie internationale Organisationen fördern das Konzept, um einen langfristigen Ansatz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu etablieren. Die wesentlichen Themen sind für den Swiss Central City Real Estate Fund in der folgenden Wesentlichkeitsmatrix darstellt. Für eine möglichst ausgeglichene Betrachtung sind relevante Wirtschafts-, Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen gekennzeichnet.

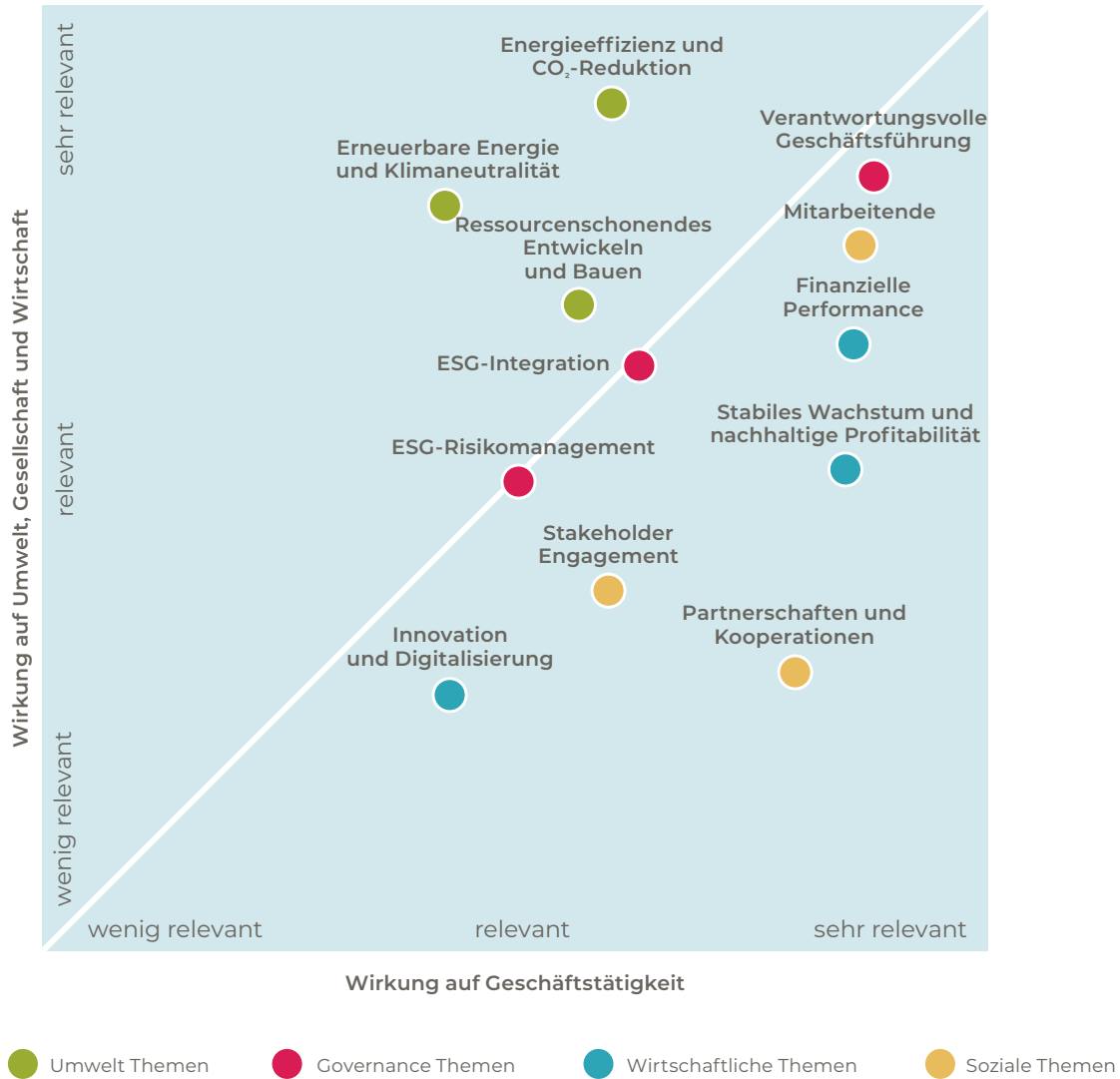


Abbildung 1: Wesentlichkeitsmatrix

Die Darstellung der wesentlichen Themen zeigt, dass eine verantwortungsvolle Geschäftsführung stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität mit Umwelt- und Sozialthemen in Einklang bringt. Zu den wesentlichen ökologischen Themen zählen ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen, Optimierung von Energieeffizienz und CO₂-Reduktion sowie der Einsatz von erneuerbarer Energie, welche zur Erreichung der Klimaneutralität entscheidend sind. Relevante soziale Themen sind die Förderung von Mitarbeitenden,

ein aktives Stakeholder Engagement sowie die vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit allen relevanten Anspruchsgruppen. Für eine erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsinitiativen sind effiziente Governance-Strukturen etabliert. Die ESG-Integration wird über die gesamte Immobilienwertschöpfungskette weiter vorangetrieben. Konform mit den regulatorischen Anforderungen wird ein ESG-Risikomanagement implementiert.

2.2. Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen haben eine bedeutende Rolle in der Immobilienwirtschaft, da sie einen globalen Rahmen für nachhaltige Entwicklung definieren und auf die Herausforderungen, wie Umwelt- und Ressourcenschutz, soziale Gerechtigkeit und Wirtschaftsentwicklung abzielen. Der Swiss Central City Real Estate Fund kann durch Umsetzung der SDGs einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten und langfristig wirtschaftliche Vorteile sowie Risikominimierung erreichen.

Die für den Swiss Central City Real Estate Fund relevanten SDGs reichen von «Nachhaltige Städte und Gemeinden» (SDG 11) über «Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum» (SDG 8), «Nachhaltige/r Konsum und Produktion» (SDG 12), «Massnahmen zum Klimaschutz» (SDG 13) und «Partnerschaften zur Erreichung der Ziele» (SDG 17). Sie stehen eng in Verbindung mit den identifizierten wesentlichen Themen und kennzeichnen die Grundlage der Nachhaltigkeitsstrategie und langfristigen Ziele.

SDG	Beschreibung	Wesentliche Themen
	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	<ul style="list-style-type: none"> • Verantwortungsvolle Geschäftsführung • Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität • Finanzielle Performance und Werthaltigkeit
	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	<ul style="list-style-type: none"> • Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität • Visionäre und nachhaltige Immobilienentwicklungsprojekte
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.	<ul style="list-style-type: none"> • Ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen • Nachhaltige Produkt-Beschaffung und Vergabe von Dienstleistungen • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	<ul style="list-style-type: none"> • Energieeffizienz und CO₂-Reduktion • ESG-Risikomanagement • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	<ul style="list-style-type: none"> • Partnerschaften und Kooperationen • Stakeholder Engagement • Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

Abbildung 2: Überblick relevante UN Sustainable Development Goals (SDG)

3. Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

Der Swiss Central City Real Estate Fund verfolgt einen möglichst ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, in dem wirtschaftliche Nachhaltigkeit, stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität für Anleger erreicht und gleichzeitig die ökologische Transformation mit Optimierung der Energieeffizienz, Reduktion der klimaschädlichen CO₂-Emissionen sowie den Ausbau erneuerbarer Energie auf dem Weg zur Klimaneutralität intensiviert werden. Hierbei achtet der Swiss Central City Real Estate Fund auf ein optimales Rendite-Risiko-Profil und angemessene Diversifikation.

In einem zunehmend kompetitiven Marktumfeld zählen ein partnerschaftlicher Dialog und aktives Stakeholder Engagement mit allen Anspruchsgruppen sowie ein vertrauensvoller Umgang mit

Mitarbeitenden zu den entscheidenden Erfolgsfaktoren. Der zunehmenden Bedeutung des ESG-Risikomanagements trägt der Swiss Central City Real Estate Fund Rechnung und integriert die ESG-Kriterien nach regulatorischen Standards im Risikomanagement.

Auf Grundlage der Nachhaltigkeitsstrategie können geeignete, übergeordnete Ziele für den Swiss Central City Real Estate Fund definiert werden. Die Ziele orientieren sich an den regulatorischen Anforderungen und Klimaschutzzielen der Schweiz und dem Pariser Klimaabkommen. Die Klimastrategie des Bundes dient ebenso als Grundlage wie die Energieperspektiven 2050 der Schweiz mit den relevanten mittel- und langfristigen Ziel-Szenarien für den Gebäudesektor.^{1,2}

Die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele des Swiss Central City Real Estate Funds werden fortlaufend auf Plausibilität, Gültigkeit und Machbarkeit überprüft. Zusätzlich können weitere operative Nachhaltigkeitsziele spezifiziert werden.

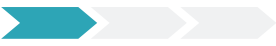
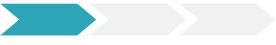
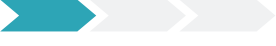



Ziel	Zeithorizont (Basisjahr 2020)	Status Zielerreichung
Erreichung des Klimaziels Netto-Null	bis 2050	
Optimierung der Energieeffizienz	40% bis 2030	
Reduktion von CO ₂ -Emissionen	40% bis 2030	
Ausbau erneuerbarer Energien	30% bis 2030	
Erreichung Gebäude-Zertifizierung	100% bis 2030	
Erreichung der ESG-Daten-Transparenz	100% bis 2030	

Abbildung 3: Nachhaltigkeitsziele und Status

¹ Bundesamt für Umwelt BAFU, 2023
² Bundesamt für Energie BFE, 2023

4. Erfolgsfaktoren und Umsetzungsmassnahmen

Für eine effiziente Umsetzung der Nachhaltigkeitsinitiativen setzt der Swiss Central City Real Estate Fund auf ein «3-Säulen-Modell». Die wesentlichen operativen Nachhaltigkeitsmassnahmen gliedern sich in (1) *Label und Zertifizierungen*, (2) *Energieeffizienz und CO₂-Reduktion* sowie (3) *Benchmarking und Reporting*. Diese Gliederungsstruktur erlaubt eine effiziente ESG-Integration über die Wertschöpfungskette und den Fokus auf die wichtigsten operativen Massnahmen bei Entwicklungsprojekten und Bestandsoptimierungen.

Label und Zertifikate kommen bedarfsgerecht bei Neubauten und Totalsanierungen zum Einsatz. Die Optimierung von Energieeffizienz und Reduktion von klimaschädlichen CO₂-Emissionen stehen in der 2. Säule im Vordergrund. Als Voraussetzung für eine umfassende Transparenz der Umweltkennzahlen und energetische Steuerung des Portfolios, setzt der Swiss Central City Real Estate Fund gezielt auf ein Energie-Monitoring. Neben energetischen Sanierungen steht der Ausbau von erneuerbarer Energie im Vordergrund. Mit ausgewählten Betriebsoptimierungen werden hohe

Effizienzvorteile erreicht und langfristige Werte für Mietende, Käufer und Investoren geschaffen.

Die 3. Säule der Nachhaltigkeitsmassnahmen fokussiert sich auf die systematische Erfolgsmessung und transparente Berichterstattung gemäss aktueller Nachhaltigkeitsstandards. Der Swiss Central City Real Estate Fund nimmt am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil, dem führenden globalen ESG-Benchmark für Immobilienfonds und Immobilienunternehmen. Im Berichtsjahr wurden 4 von 5 möglichen GRESB-Stars erreicht, womit der 3. Platz in der direkten Vergleichsgruppe unter den diversifizierten und kotierten Schweizer Immobilienanlagefonds erreicht wurde. Der Ausweis der Umweltkennzahlen erfolgt nach der schweizweit etablierten REIDA-Methodologie.

4.1. Umwelt

Im Berichtsjahr hat der Swiss Central City Real Estate Fund die Erhebung der Umweltkennzahlen weiter ausgebaut. Als wesentliche Umweltkennzahlen werden die Energieintensität, CO₂-Emissionen, Anteil der erneuerbaren Energie sowie die Wasserverbrauchsintensität berichtet. Gemäss der REIDA-Methodologie i.V.m. dem international führenden Standard Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) werden die CO₂-Scopes 1 und 2 als direkte und indirekte CO₂-Emissionen ausgewiesen. Die Scope 3 Emissionen beziehen sich auf den erhobenen Mieterstrom.

Umweltkennzahlen	Einheit	2023	2022
Portfolio Charakteristik			
Liegenschaften	Anzahl	33	31
Gesamte Fläche	m ²	76 014	76 486
Massgebende Fläche (EBF) ¹	m ²	61 696	61 288
Abdeckungsgrad ²	%	81.2	80.1
Anteil erneuerbarer Energie ³	%	31.3	31.0
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)			
Energieverbrauch (Scope 1+2)	MWh/Jahr	6 264	5 731
Energieintensität (Scope 1+2)	kWh/m ² EBF/Jahr	101.5	93.5
Heizöl	MWh/Jahr	2 079	2 005
Heizgas	MWh/Jahr	1 693	1 222
Fernwärme	MWh/Jahr	1 650	1 829
Holzpellets/Holzschnittel	MWh/Jahr	-	-
Wärmepumpe	MWh/Jahr	-	-
Allgemeinstrom	MWh/Jahr	842	676
Sonstige	MWh/Jahr	-	-
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)			
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	tCO _{2e} /Jahr	980	891
Intensität Treibhausemissionen (Scope 1+2)	kgCO _{2e} /m ² EBF/Jahr	15.9	14.5
Intensität Scope 1	kgCO _{2e} /m ² EBF/Jahr	13.5	11.9
Intensität Scope 2	kgCO _{2e} /m ² EBF/Jahr	2.4	2.7
Kennzahlen Wasser			
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	73 202	67 269
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	1.2	1.1
Kennzahlen Mieterstrom			
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	2 482	1 952
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	40.2	31.9
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO _{2e} /Jahr	46.1	37.3
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 3.13)	kgCO _{2e} /m ² EBF/Jahr	0.7	0.6

¹ Massgebende Fläche: Fläche der Bestandsliegenschaften (ausgeschlossen sind die Liegenschaften, die nicht 12 Monate im Portfolio oder im Projekt sind).

² Abdeckungsgrad: Das Verhältnis der massgebenden Fläche zur Gesamtfläche. Bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3). Der Abdeckungsgrad berücksichtigt nicht, ob eine Liegenschaft "genügende" Energiedaten hat (gemäss REIDA-Methodik).

³ Anteil erneuerbarer Energie: wird anhand den Medium-spezifischen Faktoren berechnet und bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3)

Abbildung 4: Umweltkennzahlen nach REIDA-Methodologie

Im Zusammenhang mit mittel- und langfristigen Klimazielen wird folgender CO₂-Absenkpfad definiert. Ausgehend von der aktuellen CO₂-Intensität soll bis 2050 ein klimaneutrales Immobilienportfolio erreicht werden. Die Entwicklung der CO₂-Intensität wird fortlaufend überprüft und durch ein aktives Portfolio Management gesteuert. Hierzu tragen Massnahmen wie z.B. energetische Sanierungen, energetisch wirksame Betriebsoptimierungen sowie die Umstellung auf eine klimaneutrale Heizwärme- und Elektrizitätsversorgung bei, die nicht nur den CO₂-Ausstoss des Portfolios reduzieren, sondern auch für erhebliche Einsparungen der Betriebskosten sorgen können. Von den Umsetzungsmassnahmen profitieren Mietende, Käufer, Investoren sowie Umwelt und Gesellschaft. Der Swiss Central City Real Estate Fund reduziert die Betriebskosten zudem durch einen optimierten Energie- und Elektrizitäts-

einkauf mit Hilfe professioneller Energie-Treuhänder. Optimiert wird der Einkauf von Erdgas, Heizöl und Elektrizität zur Senkung der Nebenkosten, von denen die Mieterschaft profitiert.

Neben der Optimierung von Umweltkennzahlen ist es das Ziel, die eingesetzten Ressourcen möglichst effizient und umweltschonend zu verwenden. Insbesondere wird bei Entwicklungsprojekten die Wiederverwendung von Materialien geprüft und wo geeignet umgesetzt. Der Swiss Central City Real Estate Fund intensiviert das Lebenszyklusdenken und achtet auf langlebige und recycelbare Materialien. Zur Ressourcenschonung werden Logistik und Materialeinsatz im Baustellenmanagement weiter optimiert sowie Bau- und Abbruchabfälle nach Möglichkeit vor Ort oder in regionalen Kreislaufsystemen wiederverwendet.

Absenkpfad CO₂-Intensität

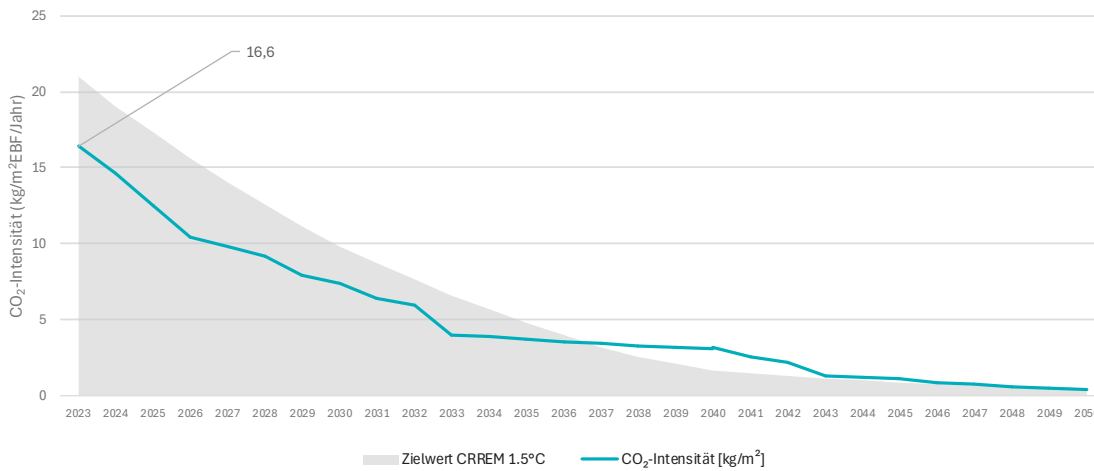


Abbildung 5: CO₂-Absenkpfad

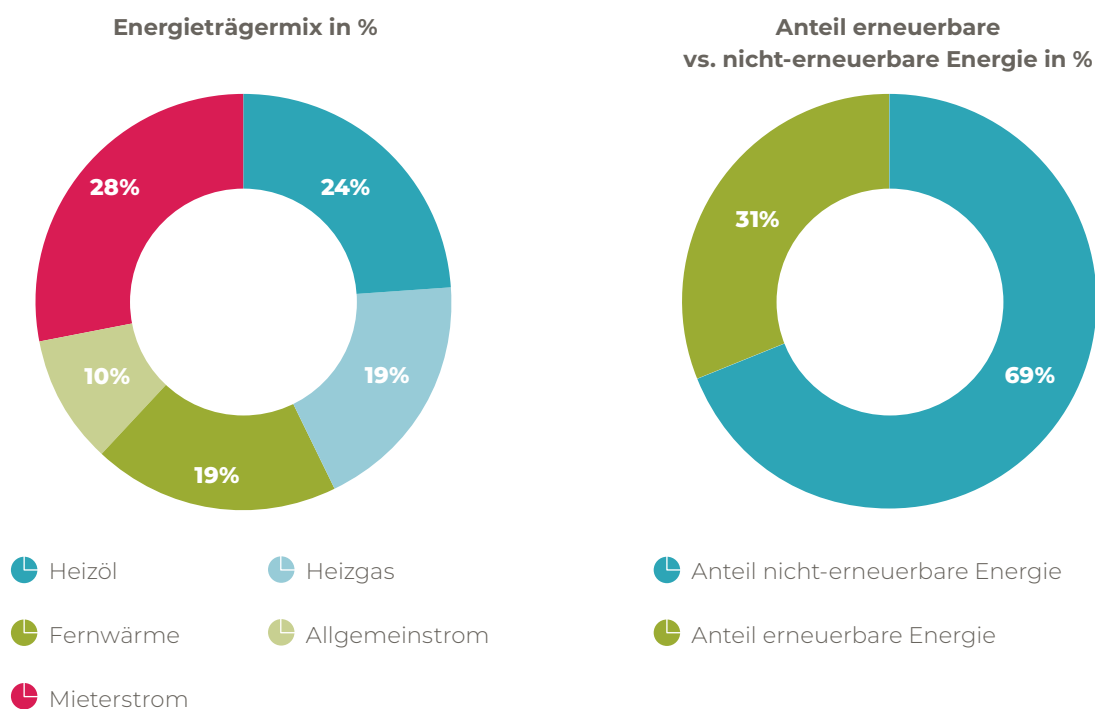


Abbildung 6: Anteil der Energieträger im Portfolio in % und Anteil erneuerbare Energie in %

4.2. Wirtschaft

Der Swiss Central City Real Estate Fund investiert in zukunftsfähige Lebens- und Wohnräume. Um nachhaltige Mieterträge und Renditen zu sichern, unterliegen sämtliche Investitionen der sorgfältigen Prüfung durch Geschäftsleitung und Verwaltungsrat der Nova Property Fund Management AG, mit Unterstützung des Asset- und Portfolio Managements und der Abteilungen Transactions und Development & Construction. Standort- und Liegenschaftsqualität werden vor dem Kauf einer Immobilie umfassend geprüft. Dabei werden hohe Ansprüche an die Liegenschaften gestellt und ESG-Kriterien in die Bewertung einbezogen. Der Swiss Central City Real Estate Fund konzentriert sich auf attraktive Zentrumsanlagen in der ganzen Schweiz. Eine gute Verkehrserschliessung für öffentliche und private

Verkehrsmittel, ein attraktives Infrastrukturangebot in der Nachbarschaft sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit sind entscheidende Erfolgsfaktoren.

Ziel ist profitables und zugleich nachhaltiges Wachstum, um den langfristigen Werterhalt des Portfolios zu sichern. Der Schwerpunkt liegt auf Investitionen, welche die Qualität der Liegenschaft gezielt steigern und eine lange Lebensdauer der einzelnen Bauteile ermöglichen. Die Werthaltigkeit wird durch die Wahl langlebiger und recyclefähiger Baumaterialien optimiert, die weniger Wartungs- und Reparaturintensiv sind. Zu den Anspruchsgruppen des Swiss Central City Real Estate Funds zählen private, öffentliche und kommerzielle Mieter, Käufer und institutionelle und private Investoren. Die ausgeprägte Kundenorientierung zeichnet sich durch den persönlichen Kontakt

mit Kunden, beteiligten Anspruchsgruppen und Partnern aus. Durch eine hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und schnelle Reaktionszeiten wird eine hohe Zufriedenheit bei Kunden, Anspruchsgruppen und Partnern erreicht.

4.3. Gesellschaft

Gesellschaftliche und soziale Aspekte sind essenziell für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung des Swiss Central City Real Estate Funds. Ein wesentliches Element der Nachhaltigkeitsstrategie ist ein aktives Stakeholder Engagement, um partnerschaftliche und vertrauensvolle Beziehungen zu Anspruchsgruppen und Mitarbeitenden zu pflegen. Um bestmögliche Ergebnisse für Anspruchsgruppen zu erzielen, wird ein enger Austausch mit Partnern, Bewirtschaftern und externen Dienstleistern gepflegt. Langjährigen Kooperationen tragen dazu bei, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und effiziente Massnahmen umzusetzen. Die Geschäftstätigkeit ist von Fairness und Respekt gegenüber allen Partnern geprägt. Nach Möglichkeit werden lokale Dienstleistungsunternehmen, Lieferanten und Totalunternehmungen für kurze, effiziente Wege und zur Unterstützung der lokalen Wirtschaftstätigkeit eingesetzt.

Vermehrt wird die Möglichkeit genutzt, mit sogenannten «Grünen Mietverträgen» bzw. «Green Leases» Nachhaltigkeitsthemen, wie nachhaltige Bewirtschaftung, ESG-Datentransparenz sowie Energieoptimierungskonzepte, in Mietverträgen zu vereinbaren. Mit einem partnerschaftlichen Dialog gelingt es, die Vorteile für Mieter- und Eigentümerschaft aufzuzeigen und die Mieterzufriedenheit stetig zu optimieren. Mit regelmässigen Mieterzufriedenheitsbefragungen ist der Swiss Central City Real Estate Fund nah am Puls der Mieterschaft und kann sein Engagement zielgerichtet einsetzen.

4.4. Governance und Mitgliedschaften

Die Governance-Struktur ist auf das Geschäftsmodell ausgerichtet und bildet die Grundlage für eine langfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder. Die Corporate Governance beinhaltet ein aktives Compliance Management, um die regulatorischen Rahmenbedingungen, Richtlinien und Weisungen einzuhalten. Die Governance-Struktur basiert auf Transparenz und einer klaren Abgrenzung der Verantwortlichkeiten und Befugnisse zwischen dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG, als Fondsgesellschaft des Swiss Central City Real Estate Fund.

Nova Property Fund Management AG ist Unterzeichnerin von UN PRI, den Principles for Responsible Investment. Damit besteht die Verpflichtung den Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren zu folgen. Um einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmenden herzustellen, nimmt der Swiss Central City Real Estate Fund am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. GRESB ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienanlagegeféssen. Zudem ist der Swiss Central City Real Estate Fund Bestandteil des Swiss Sustainable Real Estate Index (SS-REI), einem führenden ESG-Benchmark zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestandes. Das Bundesamt für Umwelt BAFU führt zusammen mit dem Staatssekretariat für internationale Finanzfragen SIF alle zwei Jahre den Klimatest nach der international anerkannten PACTA-Methode, d.h. Paris Agreement Capital Transition Assessment durch. Der Swiss Central City Real Estate Fund nimmt bei PACTA teil und verpflichtet sich das Portfolio auf das Netto-Null-Ziel bis 2050 auszurichten.

Finanzteil

Basel, Vogesenstrasse 132, 136

Vermögensrechnung

Aktiven	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 053 019	1 753 978
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandgelder bei Drittbanken	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten, aufgeteilt in:		
Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV)	-	-
Übrige (Art. 89 KKV)	-	-
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	209 892 000	200 328 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	204 292 000	208 452 000
Gemischte Bauten	118 534 000	156 045 000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	-	8 548 000
Total Grundstücke	532 718 000	573 373 000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Sonstige Vermögenswerte	7 854 162	5 110 932
Gesamtfondsvermögen	541 625 181	580 237 910
Passiven	31.12.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	120 142 750	147 193 000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	9 899 045	9 338 463
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	130 041 795	156 531 463
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	24 814 000	26 253 750
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	107 027	81 674
Total langfristige Verbindlichkeiten	24 921 027	26 335 424
Total Verbindlichkeiten	154 962 822	182 866 887
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	386 662 358	397 371 023
Geschätzte Liquidationssteuern	3 522 000	5 233 000
Nettofondsvermögen	383 140 358	392 138 023

Anteile

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	3 802 070	3 802 070
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	3 802 070	3 802 070
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	CHF 100.77	CHF 103.14

Veränderung des Nettofondsvermögens

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Nettofondsvermögen am Anfang der Berichtsperiode	392 138 023	421 998 492
./. Ausschüttungen	-7 984 347	-9 505 175
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge / Ausrichtung laufender Erträge	-	-
Gesamterfolg	-1 013 318	-20 355 294
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	383 140 358	392 138 023

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	213 401	158 064

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Grundstückkäufe	-	-
Bauaufträge & Investitionen in Liegenschaften	16 465 000	6 215 366
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	16 465 000	6 215 366

Erfolgsrechnung

	01.01.2024 - 31.12.2024 CHF	01.01.2023 - 31.12.2023 CHF
Erträge		
Erträge aus Bankguthaben	-	270
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	19 583 283	19 865 069
Aktivierete Bauzinsen	21 229	92 594
Sonstige Erträge	48 384	1 614
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	-
Total Erträge	19 652 896	19 959 547
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	3 254 737	3 439 055
Sonstige Passivzinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen	1 354 731	1 271 722
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	1 559 789	1 569 245
Verwaltungsaufwand	-	-
Kapital- und Gewinnsteuer	1 234 949	1 278 865
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	157 417	168 359
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Reglementarische Vergütungen:		
an Fondsleitung	2 545 559	2 726 464
an Depotbank	280 463	294 724
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	884 361	889 350
an Dritte	-	140 000
Sonstige Aufwendungen	172 417	179 915
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	11 444 422	11 957 698
Nettoertrag	8 208 474	8 001 849
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	392 161	-7 345 269
Realisierter Erfolg	8 600 635	656 581
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-11 324 952	-25 956 875
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen	-	-
Veränderung Liquidationssteuern	1 711 000	4 945 000
Gesamterfolg	-1 013 318	-20 355 294

¹ davon Prüfaufwand: CHF 56 100

Verwendung des Erfolgs

	01.01.2024 - 31.12.2024 CHF	01.01.2023 - 31.12.2023 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8 208 474	8 001 849
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	392 161	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Vortrag des Vorjahres	1 131 742	1 114 239
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	9 732 377	9 116 089
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	8 174 451	7 984 347
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalgewinn	380 207	-
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	1 177 719	1 131 742

Angaben früherer Jahre

Datum	Nettofonds- vermögen in CHF	Inventarwert pro Anteil in CHF (vor Ausschüttung)	Anzahl Anteile im Umlauf (Stück)
31.12.2024	383 140 358	100.77	3 802 070
31.12.2023	392 138 023	103.14	3 802 070
31.12.2022	421 998 492	110.99	3 802 070
31.12.2021	415 926 839	109.39	3 802 070
31.12.2020	244 427 383	107.15	2 281 242
31.12.2019	91 861 909	103.17	890 372

Objekt-Inventar

per 31.12.2024

Adresse	Eigentumsform	Eigentumsquote	Kanton	Grundstückfläche in m ²	Erwerbsdatum
Wohnbauten					
Basel, Dornacherstrasse 288	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	531	02.10.2020
Basel, Feldbergstrasse 110 / Hammerstrasse 138	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	273	03.01.2022
Basel, Haltingerstrasse 102 / 104	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	361	15.07.2022
Basel, Hammerstrasse 98	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	402	02.10.2020
Basel, Maulbeerstrasse 4	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	118	02.10.2020
Basel, Maulbeerstrasse 93	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	538	02.10.2020
Bern, Stöckackerstrasse 105b	Alleineigentum	100%	Bern	2 325	18.12.2020
Genève, Rue Tronchin 12	Alleineigentum	100%	Genf	218	06.09.2022
Genève, Rue Tronchin 14	Alleineigentum	100%	Genf	261	18.12.2020
Lausanne, Route Aloys-Fauquez 126	Alleineigentum	100%	Waadt	550	08.06.2021
Luzern, Gütschstrasse 2, 4, 6	Stockwerkeigentum	80%	Luzern	2 530	26.11.2020
Luzern, Neustadtstrasse 16	Alleineigentum	100%	Luzern	339	29.06.2020
St. Gallen, Felsenstrasse 84 ²	Alleineigentum	100%	St. Gallen	563	03.02.2022
St. Gallen, Lindenstrasse 155 / Kesselhaldenstrasse 2	Alleineigentum	100%	St. Gallen	1.217	28.06.2021
St. Gallen, Unterer Graben 9 ²	Alleineigentum	100%	St. Gallen	90	22.02.2022
Zürich, Albertstrasse 7	Alleineigentum	100%	Zürich	258	22.12.2021
Total					

Gemischte Bauten					
Basel, Feldbergstrasse 99	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	437	02.10.2020
Basel, Hammerstrasse 139	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	209	02.10.2020
Basel, Kirchgasse 4	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	230	15.07.2022
Basel, Oetlingerstrasse 156	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	948	02.10.2020
Basel, Vogesenstrasse 132/ 136	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	2 010	08.08.2019
Lausanne, Avenue du Léman 23 A/B/C ³	Alleineigentum	100%	Waadt	2 389	26.02.2021
Lausanne, Rue Neuve 9	Alleineigentum	100%	Waadt	259	01.04.2021
St. Gallen, Splügenstrasse 9	Alleineigentum	100%	St. Gallen	541	01.01.2022
Zürich, Hardstrasse 9	Alleineigentum	100%	Zürich	273	16.12.2021
Zürich, Hofwiesenstrasse 188	Alleineigentum	100%	Zürich	343	17.12.2020
Total					

1 Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.

2 Die Bauprojekte an der Felsenstrasse 84 und dem Unterer Graben 9 in St. Gallen wurden per 30.06.2024 fertiggestellt.

3 Der Eigentumsübertrag der Liegenschaft erfolgte per 28.01.2025. Im Anlagevermögen per 31.12.2024 wurde der Verkaufspreis bilanziert.

Baujahr	Letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert per 31.12.2024	Soll-Mietzins- einnahmen ¹	Brutto- rendite	Mietzinsein- nahmen (Erzielte Bruttoerträge)	Leerstand per Stichtag	
		in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	
1934	2015	5 463 778	6 097 000	204 528	3.35%	194 217	0.00%	
1963, 1973	1896	2001	5 770 552	5 628 000	185 424	3.29%	147 441	0.00%
	1978	2015	9 596 904	9 088 000	312 948	3.44%	326 815	0.00%
	1978	2008, 2016	5 440 178	5 348 000	205 644	3.85%	201 786	0.00%
	1962	2018	3 555 795	3 692 000	115 952	3.14%	116 028	0.00%
	1959	2010	12 051 698	11 570 000	362 268	3.13%	326 479	0.00%
	1956	2017	9 531 949	10 260 000	343 823	3.35%	345 856	0.00%
	1972	2021	6 891 559	7 294 000	241 096	3.31%	237 106	0.00%
	1970	2010	9 429 573	10 010 000	366 900	3.67%	361 532	0.00%
	2018		7 403 600	7 954 000	247 476	3.11%	246 148	0.00%
	1974	2018	61 810 294	62 170 000	2 382 376	3.83%	2 436 342	0.00%
	2016		18 441 619	16 220 000	630 000	3.88%	630 000	0.00%
1948	2024	8 974 591	7 462 000	234 120	3.14%	113 734	0.00%	
1920	2023	12 727 304	13 370 000	490 416	3.67%	450 088	9.22%	
1920	2024	6 152 980	4 486 000	129 120	2.88%	54 945	0.00%	
1900	2020	22 811 507	21 750 000	761 004	3.50%	761 004	0.00%	
		206 053 879	202 399 000	7 213 096	3.56%	6 949 520	0.63%	
1894, 1963	2016	4 199 514	4 382 000	148 332	3.39%	139 249	0.00%	
1962	2016	5 335 043	5 446 000	182 844	3.36%	180 441	0.00%	
1980	2021	4 549 020	4 298 000	151 692	3.53%	151 477	0.00%	
1957, 1969	1957, 1969	2011	9 611 539	10 020 000	335 729	3.35%	327 058	0.00%
	1972	2017	35 783 725	32 940 000	1 326 301	4.03%	1 276 070	3.10%
	1988	2011	32 389 852	31 200 000	1 181 947	3.79%	1 047 238	2.51%
	1900	2018	10 254 833	10 660 000	376 212	3.53%	372 507	0.00%
	1920	1989	4 157 207	4 060 000	155 262	3.82%	155 668	0.00%
	1959	2007	10 074 640	10 430 000	304 760	2.92%	301 811	0.00%
	1940	2019	4 690 989	5 098 000	164 376	3.22%	163 744	0.00%
			121 046 362	118 534 000	4 327 456	3.65%	4 115 262	1.64%

Objekt-Inventar

per 31.12.2024

Adresse	Eigentumsform	Eigen- tums- quote	Kanton	Grund- stück- fläche	Erwerbs- datum
				in m ²	
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Basel, Clarastrasse 19	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	398	02.10.2020
Basel, Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	1 349	27.11.2019
Genève, Rue des Deux-Ponts 2-4	Alleineigentum	100%	Genf	905	01.06.2022
Genève, Rue du Vélodrome 5a	Alleineigentum	100%	Genf	593	21.02.2019
St. Gallen, Spisergasse 41 / Brühlgasse 45	Alleineigentum	100%	St. Gallen	842	13.12.2019
Winterthur, Marktgasse 2, 4	Alleineigentum	100%	Zürich	529	26.08.2021
Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5	Alleineigentum	100%	Zürich	224	17.12.2018

Total

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Basel, Amerbachstrasse 45 ⁴	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	574	02.10.2020
--	----------------	------	-------------	-----	------------

Total

Total alle Liegenschaften

¹ Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.

⁴ In der Vermögensrechnung unter Wohnbauten bilanziert.

Baujahr	Letzte Renovation	Gestehungs- kosten in CHF	Marktwert per 31.12.2024 in CHF	Soll-Mietzins- einnahmen ¹ in CHF	Brutto- rendite in %	Mietzinsein- nahmen (Erzielte Bruttoerträge) in CHF	Leerstand per Stichtag in %
1966	1991	7 516 604	8 494 000	353 480	4.16%	348 612	7.21%
1987	2019	53 527 962	46 230 000	2 702 363	5.85%	2 076 959	11.75%
1910	2021	68 942 404	65 250 000	2 048 172	3.14%	1 993 861	0.00%
1991		9 837 367	9 938 000	419 244	4.22%	417 834	0.67%
1965	2009	17 354 963	17 870 000	720 913	4.03%	713 976	0.69%
1953, 1962	2011	20 533 032	22 520 000	948 876	4.21%	947 089	0.15%
1858	2023	31 377 472	33 990 000	874 260	2.57%	872 593	0.00%
		209 089 804	204 292 000	8 067 308	3.95%	7 370 924	4.37%
		536 190 045	525 225 000	19 607 859	3.73%	18 435 706	2.39%
1974	in Teil- renovation	8 406 295	7 493 000	151 056	2.02%	130 857	0.00%
		8 406 295	7 493 000	151 056	k.A.	130 857	0.00%
		544 596 341	532 718 000	19 758 915		18 566 562	2.37%

Anhang



1 Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der «Richtlinie für die Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten mit Hilfe einer dynamischen Ertragswertmethode.

Für den Swiss Central City Real Estate Fund bewertet Wüest Partner AG alle Liegenschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»). Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes spiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos wider. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen) sowie der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts, usw.) festgelegt. Die bei der Schätzung

der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze liegen zwischen 2.05% und 3.05%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.55%.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen des KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen dar. Von Fall zu Fall, insbesondere bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Gemäss §16 des Fondsvertrages wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Das Nettofondsvermögen ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Nettofondsvermögen, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft Lausanne, Avenue du Léman 23 A, B, C wurde am 28. Januar 2025 vollzogen. Die Liegenschaft wurde deshalb im Anlagevermögen per 31. Dezember 2024 zu dem am 29. November 2024 beurkundeten Verkaufspreis statt zum vom unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten Verkehrswert bilanziert.

kundeten Verkaufspreis statt zum vom unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten Verkehrswert bilanziert. Da die Eigentumsübertragungen nicht vollzogen werden konnten, wurden die Liegenschaften im Anlagevermögen per 31. Dezember 2024 wieder zu dem vom unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten Verkehrswert bilanziert:

Die nachfolgenden Liegenschaften wurden per 31. Dezember 2023 zum beur-

Basel, Haltingerstrasse 102, 104
Basel, Hammerstrasse 98

2 Angaben über die effektiven Vergütungssätze

31.12.2024

	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamt-fondsvermögens	0.45%	1.50%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	3.00%	3.00%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird	1.40%	2.00%
Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Nettomietzinseinnahmen	4.50%	5.00%
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0.00%	5.00%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0.00%	5.00%
b) Vergütungen an die Depotbank		
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens	0.06%	0.06%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger auf Basis des Bruttobetrages der Ausschüttung	0.00%	0.50%

3 Gewährte Hypotheken und hypothekarisch sichergestellte Darlehen

keine

4 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Art	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Kurzfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten)			
Fester Vorschuss	05.01.2024 - 06.01.2025	1 000 000	1.96%
Fester Vorschuss	30.12.2024 - 13.01.2025	32 400 000	1.04%
Fester Vorschuss	05.08.2024 - 05.08.2025	20 000 000	1.60%
Fester Vorschuss	22.04.2024 - 22.04.2025	36 500 000	1.77%
Fester Vorschuss	27.03.2024 - 27.03.2025	8 000 000	1.79%
Fester Vorschuss	29.03.2024 - 28.03.2025	10 000 000	1.78%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	800 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 000 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 000 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 000 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 100 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 900 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	3 000 000	1.79%
Festhypothek	20.02.2019 - 16.01.2025	2 361 750	1.80%
Amortisation von Festhypotheken	-	81 000	1.80%
Total		120 142 750	
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren)			
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2026	1 000 000	0.95%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2026	600 000	1.05%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2026	1 000 000	1.05%
Festhypothek	18.10.2024 - 31.10.2026	1 000 000	1.28%
Festhypothek	01.03.2021 - 31.12.2026	11 530 000	1.46%
Festhypothek	01.03.2021 - 31.12.2026	1 355 000	0.84%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2027	500 000	1.05%
Festhypothek	10.05.2019 - 09.04.2028	5 829 000	1.30%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2029	1 000 000	1.25%
Total		23 814 000	
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren)			
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2031	1 000 000	1.40%
Total		1 000 000	

5 Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichgestellte Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	06.12.2023 - 05.01.2024	9 000 000	2.12%
Fester Vorschuss	22.12.2023 - 12.01.2024	9 500 000	2.14%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2024	1 000 000	0.75%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2024	1 900 000	0.75%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2024	1 000 000	0.75%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2024	3 000 000	0.75%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2024	1 100 000	0.75%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2024	1 000 000	0.75%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2024	800 000	0.85%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2024	1 000 000	0.85%
Fester Vorschuss	20.09.2023 - 20.03.2024	36 500 000	2.30%
Fester Vorschuss	29.09.2023 - 29.03.2024	10 000 000	2.30%
Fester Vorschuss	04.12.2023 - 04.06.2024	15 000 000	2.11%
Fester Vorschuss	05.09.2023 - 04.06.2024	20 000 000	2.25%
Fester Vorschuss	22.12.2023 - 22.10.2024	9 000 000	1.99%
Fester Vorschuss	05.12.2023 - 05.12.2024	27 300 000	2.01%
Amortisation von Festhypotheken	-	9 000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken	-	81 000	1.80%
Total		147 190 000	

6 Darlehen und Kredite

Darlehen	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Marktgasse Immobilien AG (Vollkonsolidierte Gesellschaft)	01.10.2021 - 30.09.2027	11 028 513	0.25%

7 Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

keine

8 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

keine

9 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Marktgasse Immobilien AG, Marktgasse 2, 8400 Winterthur

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100% dem Swiss Central City Real Estate Fund. Die Jahresrechnung der Marktgasse Immobilien AG ist vollständig in den Abschluss des Swiss Central City Real Estate Fund konsolidiert.

10 Käufe

keine

11 Verkäufe

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Verkaufsdatum
St. Gallen	Altmanweg 1, 3	Wohnbaute	03.01.2024
St. Gallen	Aeplistrasse 4	Wohnbaute	03.01.2024
Basel	Sundgauerstrasse 11, 13	Wohnbaute	02.09.2024
Zürich	Luisenstrasse 40	Gemischte Baute	12.12.2024

12 Mieter mit einem Anteil von mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen

B.H.M.S. AG Business & Hotelmanagement School
 H&M Hennes & Mauritz AG
 Vision Management Services GmbH
 Hospice Général

14 Wesentliche Ereignisse während der Berichtsperiode

Am 29. November 2024 wurde der Verkauf der Liegenschaft Lausanne, Avenue du Léman 23 A, B, C beurkundet. Die Eigentumsübertragung fand am 28. Januar 2025 statt.

13 Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu markt-konformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

15 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag per 31. Dezember 2024 und dem 20. Februar 2025 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Nova Property Fund Management AG
Geschäftsleitung
Zentrum Staldenbach 3
CH-8808 Pfäffikon SZ

Zürich, 20. Januar 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2024

An die Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG

Referenz-Nummer
118632.2410

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von dem Swiss Central City Real Estate Fund gehaltenen Liegenschaften per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie ein Projekt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards.

Definition des Marktwertes

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kaufbeziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten des Swiss Central City Real Estate Fund hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet alle Liegenschaften der Gesellschaft mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Das Projekt wird ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und/oder der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Die Liegenschaften werden von Wüest Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie vor Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden 13 Liegenschaften besichtigt. Die übrigen Liegenschaften wurden zwischen April 2022 und November 2023 besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2024

Per 31. Dezember 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 33 Anlageliegenschaften sowie eines Projektes ermittelt. Der Marktwert aller Liegenschaften beträgt 535'168'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2024 wurden keine Liegenschaften erworben. Folgende Liegenschaften wurden verkauft:

- 9008 St. Gallen, Aeplistrasse 4;
- 9012 St. Gallen, Altmannweg 1, 3;
- 4055 Basel, Sundgauerstrasse 11, 13;
- 8005 Zürich, Luisenstrasse 40.

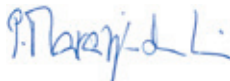
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften des Swiss Central City Real Estate Fund unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 20. Januar 2025
Wüest Partner AG



Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner



Pascal Marazzi
MRICS; dipl. Architekt ETH
Partner

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swiss Central City Real Estate Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung (Seiten 4, 5, 14 und 30 bis 43 des Jahresberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutender Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Michael Zobrist

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 20. Februar 2025



Nova Property Fund Management AG

Zentrum Staldenbach 3 | 8808 Pfäffikon SZ | T +41 58 255 37 37 | info@novaproperty.ch | www.novaproperty.ch

Valoren-Nummer 44414255