



# Halbjahresbericht

per 30. Juni 2024

# Herausgeber

## Nova Property Fund Management AG

Zentrum Staldenbach 3

8808 Pfäffikon SZ

T +41 58 255 37 37

info@novaproperty.ch

Der Halbjahresbericht ist im Internet verfügbar unter:

<https://www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publikationen/>

### Disclaimer

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.

Bild Titelseite: Basel, Feldbergstrasse 110 / Hammerstrasse 138

# Inhalt

Organisation	4
<b>PORTFOLIOTEIL</b>	<b>6</b>
Bericht des Portfoliomanagements	7
Portfoliokennzahlen	11
Objekte im Portfolio	14
<b>FINANZTEIL</b>	<b>17</b>
Vermögensrechnung	18
Erfolgsrechnung	20
Inventar der Liegenschaften	22
<b>ANHANG</b>	<b>26</b>
Bewertungsbericht	32

# Organisation

## Fondsdaten

---

<b>Fondsleitung</b>	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
<b>Depotbank / Zahlstelle</b>	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
<b>Handel</b>	SIX Swiss Exchange, Zürich
<b>Market Maker</b>	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
<b>Revisionsstelle</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
<b>Akkreditierte Schätzungsexperten</b>	Wüest Partner AG, Zürich Ivan Anton Pascal Marazzi-de Lima (ab 16.04.2024) Silvana Dardikman (bis 15.04.2024)
<b>Fondsadministration</b>	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
<b>Risk</b>	Thüler Steigrad Consulting, Thomas Thüler, Erlenbach ZH
<b>Compliance</b>	Grant Thornton AG, Zürich
<b>Kaufmännische Liegenschaftenverwaltung</b>	Huwiler Services AG, Ostermundigen
<b>Bewirtschaftungsfirmen</b>	Bernard Nicod SA, Lausanne Beseder Immobilien AG, Adliswil Futuro Immobilien AG, Basel IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ PRIVERA AG, Gümligen (bis 31.03.2024) VERIT Immobilien AG, Zürich

---

<b>Valoren-Nummer ISIN</b>	44414255
<b>ISIN</b>	CH0444142555
<b>Lancierung</b>	05.12.2018

---

## Verwaltungsrat der Fondsleitung

---

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

## Geschäftsleitung der Fondsleitung

---

<b>Marcel Schneider</b>	CEO, Vorsitzender der Geschäftsleitung
<b>Roger Bosshard</b>	CFO, Stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsleitung
<b>Marcel Denner</b>	COO, Mitglied der Geschäftsleitung
<b>Reto Ehinger</b>	CIO, Mitglied der Geschäftsleitung

## Nachhaltigkeitsbeirat

---

<b>Katrin Mark, MRICS</b>	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



Zürich, Luisenstrasse 40

# Bericht des Portfoliomanagements

## Allgemeine Wirtschaftslage

Der Inflationsdruck in der Schweiz lässt im Vergleich zum Vorjahr nach. Die ursprüngliche Besorgnis der Schweizerischen Nationalbank (SNB), es könnten 2024 stärkere Zweitrundeneffekte<sup>1</sup> auftreten, hat sich im ersten Halbjahr 2024 nicht bestätigt. Die Inflation lag im ersten Halbjahr 2024 klar im Zielband von 0% - 2%. Gleichzeitig hat die Herausforderung für den exportorientierten Wirtschaftszweig aufgrund des jüngst aufgewerteten Schweizer Frankens zugenommen. In Anbetracht dieser Entwicklungen hat die SNB den Leitzins im ersten Halbjahr 2024 in zwei Schritten gesenkt - per 22. März 2024 auf 1.5% und per 20. Juni 2024 auf 1.25%. 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 SNB liegt für das Jahr 2024 bei 1.3%, für 2025 bei 1.1% und bei 1.0% im Jahr 2026.

Das SECO (Staatssekretariat für Wirtschaft) geht für das Jahr 2024 weiterhin von einem deutlich unterdurchschnittlichen Schweizer Wirtschaftswachstum aus. Wachstumsdämpfend soll vor allem die Stagnation des Industriesektors wirken. Für das Jahr 2024 rechnet die Expertengruppe Konjunkturprognosen des SECO mit einem BIP-Wachstum von 1.2% (Sportevent-bereinigt). Im kommenden Jahr wird eine gewisse Normalisierung der Konjunktur erwartet. Gemäss SECO soll sich die Weltwirtschaft und insbesondere Europa nach und nach von der verhaltenen Entwicklung in den vergangenen zwei Jahren erholen und an Schwung gewinnen. Die Schweizer Exporte und Investitionen sollen wieder zunehmen. Für das Jahr 2025 rechnet das SECO mit einem BIP-Wachstum von 1.7% (Sportevent-bereinigt). Gemäss SECO macht sich die verhaltene konjunkturelle Entwicklung auch am Arbeitsmarkt bemerkbar. Für den Arbeitsmarkt erwartet das SECO 2024 im Jahresdurchschnitt eine Arbeitslosenquote von 2.4% bzw. 2.6% im nächsten Jahr.<sup>2</sup>

Die Leitzinssenkungen der SNB im ersten Halbjahr 2024 dürften sich positiv auf die Entwicklungen am Immobilienmarkt auswirken. Die Senkungen des Leitzinses führten zu einer Senkung der Zinssätze für Fest- und SARON-Hypotheken in der ersten Jahreshälfte. Die Zinssenkungen dürften damit zu mehr Dynamik an den Immobilienmärkten führen. Einhergehend mit der makroökonomischen Entwicklung bleiben somit Immobilieninvestments in der Schweiz anhaltend attraktiv.

**« Die Zinssenkungen dürften zu mehr Dynamik an den Immobilienmärkten führen. »**

## Mietwohnungsmarkt

Die Nachfrage auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin hoch. Die unterdurchschnittliche Neubautätigkeit führt zum Rückgang des Wohnangebots. Gemäss dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG liegen die im Jahr 2023 eingegangenen Neubaubewilligungen 15% unter dem Durchschnitt der 10 vorangegangenen Jahren. Gleichzeitig tragen das fortwährende Bevölkerungswachstum und Individualisierungstrends zu einer hohen Nachfrage an Wohnraum bei.

Die anhaltende Diskrepanz zwischen der Nachfrage nach Wohnraum und der Neubautätigkeit verschärft den Wohnungsmangel und treibt die Mietpreise weiter nach oben. Laut dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG stiegen die Angebotsmieten im 1. Quartal 2024 mit +6.3% im Vergleich zum Vorjahresquartal so stark wie schon seit Jahren nicht mehr. Zudem werden die Bestandesmieten im ersten Halbjahr 2024 von den Mietzinserhöhungen infolge der Anpassung des Refe-

<sup>1</sup> Zweitrundeneffekte sind Preisanstiege, die als Reaktion auf vorgegangene Kostenerhöhungen auftreten.

<sup>2</sup> Quelle: Quartalsheft 2/2024 der SNB, Medienmitteilung des SECO vom 17. Juni 2024

renzzinssatzes von 1.5% auf 1.75% im Dezember 2023 beeinflusst. 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 und der Referenzzinssatzanstieg führen insgesamt zu steigenden Mietpreisen.

## « Die anhaltende Diskrepanz zwischen der Nachfrage nach Wohnraum und der Neubautätigkeit verschärft den Wohnungsmangel und bewegt die Mietpreise weiter nach oben. »

### Geschäftsflächenmarkt

Die Angebotsmiete auf dem Schweizer Büroflächenmarkt war in den vergangenen drei Jahren tendenziell rückläufig. Auch die neusten Entwicklungen folgen diesem Trend. Die mittleren Angebotsmieten von Büroflächen lagen im 1. Quartal 2024 gemäss dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG um 2.8% tiefer als im Vorjahresquartal. Der Strukturwandel ist im Büroflächenmarkt stark spürbar. Bei vielen Firmen ist Homeoffice auch nach der Corona-Pandemie weiterhin gebräuchlich und immer mehr Unternehmen führen Desksharing ein. Obwohl mitunter internationale Unternehmen ihre Mitarbeiter zurück ins Office rufen und eine höhere Büropräsenz fordern, ist davon auszugehen, dass Homeoffice ein Bestandteil des Arbeitsalltags bleibt.

Auf dem Schweizer Büroflächenmarkt wird wenig gebaut. Die Neubaubewilligungen befanden sich im Jahr 2023 auf den tiefsten Stand seit Aufzeichnungsbeginn im Jahr 2000. Das Investitionsvolumen war laut der Wüest Partner AG im Vergleich zum Durchschnitt der letzten 10 Jahre deutlich rückläufig. Zu dieser Entwicklung haben unter anderem die gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten beigetragen.

Steigende Wohnkosten belasten das Budget vieler Haushalte und der Strukturwandel in Richtung E-Commerce stellt die Schweizer Verkaufsflächen-

märkte vor grosse Herausforderungen. Die Situation auf dem Verkaufsflächenmarkt bleibt jedoch insgesamt stabil. Zu unterscheiden ist die Entwicklung von Toplagen vom übrigen Verkaufsflächenmarkt. Während die Mieten im Schweizer Durchschnitt sinken, ist das Interesse an Verkaufsflächen an Toplagen gemäss der Wüest und Partner AG gestiegen. Dies widerspiegelt sich in 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 im ersten Halbjahr 2024 insgesamt einem anspruchsvollen Markt- und Wirtschaftsumfeld gegenüber. Dennoch hat sich die Stimmung am Immobilienmarkt im Vergleich zum Vorjahr etwas aufgehellt. Durch die Zinssenkungen dürfte die Dynamik am Immobilienmarkt zugenommen haben. Der Marktwert des Portfolios exkl. Transaktionen und Projekte ist im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023 von CHF 549.5 Mio. um ca. 0.1% auf CHF 550.0 Mio. gestiegen. Zudem wirkt sich die Fertigstellung der Bauprojekte in St. Gallen und der Aufstockung an der Avenue du Léman in Lausanne positiv auf die Marktwertentwicklung des Liegenschaftsportfolios aus. Die Soll-Mietzinsen exkl. Transaktionen und Projekte konnten im ersten Halbjahr 2024 von CHF 19.5 Mio. um rund 2.3% auf CHF 20.0 Mio. gesteigert werden (annualisierte Werte). Mit der Fertigstellung der Bauprojekte Felsenstrasse 84 und Unterer Graben 9 in St. Gallen kann ein Mietertragssteigerungspotenzial von rund CHF 0.4 Mio. realisiert werden.

### Projekt «Amerbachstrasse 45» in Basel

Die Baubewilligung für die Erstellung von sechs möblierten «Tiny City Houses» und einer Wohnung im Hinterhaus der Amerbachstrasse 45 in Basel liegt vor. Das Bauprojekt beinhaltet 1.5- und 2-Zimmer grosse Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von 42 m<sup>2</sup> bis 57 m<sup>2</sup>. 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 Leerstandrisiko ab Mietbeginn gesichert.

### Projekt «Felsenstrasse 84» in St. Gallen

Die Gesamtsanierung inkl. Aufstockung der Liegenschaft an der Felsenstrasse 84 wurde per 30. Juni 2024 erfolgreich abgeschlossen. Die 15 Wohnungen verfügen über sehr gute Belichtungsverhältnisse und konnten durch einen modernen Mietwohnungsstandard aufgewertet werden. Mit neuer Gebäudehülle und Dach wird die eingeschlagene Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds konsequent umgesetzt. Sämtliche Wohnungen konnten bereits vor Abschluss der Sanierungsarbeiten vermietet werden.

### Projekt «Unterer Graben 9» in St. Gallen

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

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

Die Liegenschaft an der Avenue du Léman 23 A, B, C wurde erfolgreich aufgestockt. Auf den Häusern B und C wurden fünf zusätzliche Wohneinheiten erstellt - eine 2.5- und eine 3.5-Zimmerwohnung sowie drei 4.5-Zimmerwohnungen. Die Bauarbeiten wurden Ende Mai 2024 abgeschlossen. Sämtliche Wohnungen konnten per 01. Juni 2024 vermietet werden.

### Erfolgreiche Neuverhandlung Mietvertrag mit B.H.M.S. an der Gütschstrasse 2-6 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 mit der B.H.M.S. 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 Nutzfläche der Liegenschaft umfasst insgesamt rund 7'500 m<sup>2</sup>. 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 Vertragsverlängerung erhöht sich der WAULT<sup>3</sup> der befristet abgeschlossenen Mietverhältnisse von 5.1 auf beachtliche 8.3 Jahre. Der Swiss Central City Real Estate Fund erreicht damit frühzeitig eine langfristige Ertragssicherung mit einem wichtigen Ankermieter und ab 2026 zudem eine materielle Ertragssteigerung.

**« Der Mietvertrag mit der B.H.M.S. konnte ab dem 1. Januar 2026 für weitere 20 Jahre zu vereinbarten Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 2.7 Mio. p.a. verlängert werden. »**

### Portfoliooptimierung in anspruchsvollem Marktumfeld

Die Nova Property Fund Management AG, als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds, hat beschlossen das Immobilienportfolio, mittels strategischer Devestition in einem anspruchsvollen Marktumfeld, weiter zu optimieren. In Fortsetzung der per Ende 2023 verkauften Liegenschaften wurden per 3. Januar 2024 zwei weitere Liegenschaften mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt CHF 8.5 Millionen veräussert. Zudem wurde am 27. Juni 2024 der Verkauf einer Liegenschaft mit einem Volumen von CHF 5.0 Millionen beurkundet. Die Eigentumsübertragung folgt per 2. September 2024. Weitere strategische Devestitionen zur Optimierung des Portfolios werden opportun geprüft.

Bei den verkauften Liegenschaften handelt es sich um kleinere, mehrheitlich investitionsintensive Liegenschaften in Basel und St. Gallen. Mit dem Abstossen von kleineren Liegenschaften kann der administrative Aufwand im Immobilienportfolio nachhaltig reduziert werden. Weiter kann durch die Devestitionen die Liquidität für Renovations- und Sanierungsprojekte gesichert werden, welcher langfristig die Attraktivität und Vermietbarkeit des

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

Immobilienportfolios deutlich verbessert. Zusammenfassend kann der Swiss Central City Real Estate Fund mit der strategischen Portfoliooptimierung bestens für die nächste Wachstumsphase und die Fokussierung auf Liegenschaften an Top-Lagen positioniert werden.

### 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 und ökologisch sinnvolle Nachhaltigkeitsinitiativen umgesetzt. Hierzu zählen der Ausbau von Energie-Controlling und Betriebsoptimierungen sowie geeignete Renovationen zur Optimierung von Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-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.

Mit dem Ziel die Nachhaltigkeits-Performance fortlaufend 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 -unternehmen, während zahlreiche Investoren die GRESB-Performance für ihre Fondsauswahl nutzen. Der Swiss Central City Real Estate Fund strebt überdurchschnittliche GRESB-Star Resultate an. Mit Teilnahme an der Real Estate Investment Data Association (REIDA) wird ein Schweiz-weiter Vergleich von Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensitäten ermöglicht.

### Ausblick

Bedingt durch die geopolitischen Risiken bleibt der Ausblick weiterhin anspruchsvoll. Aufgrund der andauernden, bewaffneten Konflikte im Nahen Osten

und in der Ukraine gestaltet sich eine Einschätzung der künftigen Entwicklung der Wirtschaftslage als schwierig. Zudem besteht das Risiko, dass sich die internationale Geldpolitik aufgrund von hohen Kerninflationen restriktiv verhält, was sich dämpfend auf die globale Nachfrage auswirken würde. Gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und der Schweizerischen Nationalbank ist für 2024 von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz auszugehen.

Insgesamt hat sich die Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt dennoch leicht aufgehellt. Die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds blickt optimistisch auf die zweite Jahreshälfte 2024. Die Zinssenkungen im ersten Halbjahr 2024 dürften sich positiv auf die Entwicklungen auf dem Transaktionsmarkt 2024 auswirken. Die Nachfrage im Wohnungsmarkt dürfte durch die anhaltende Zuwanderung in die Schweiz und die gleichzeitig limitierte Bautätigkeit weiterhin hoch bleiben. Mit einem Wohnanteil von rund 50% verfügt der Swiss Central City Real Estate Fund über ein robustes, diversifiziertes Geschäftsmodell. Die Zentrumsanlagen der Liegenschaften und die anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum unterstützen eine positive Entwicklung. Die Fondsleitung strebt mit einem aktiven Portfoliomanagement-Ansatz die Optimierung des Liegenschaftsportfolios an.

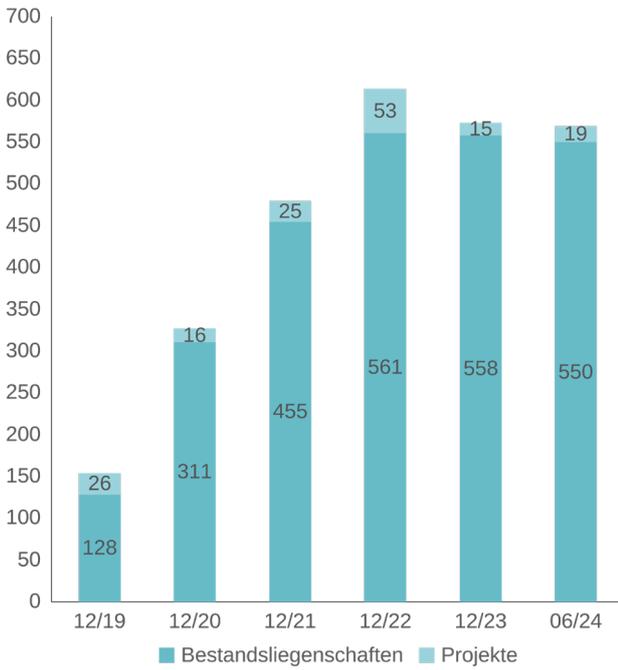


**Ruth Heinzer**  
Portfolio Managerin

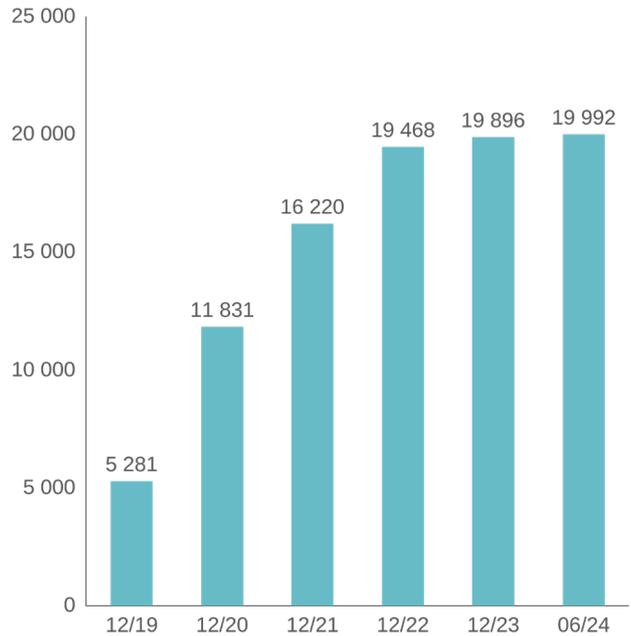
# Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2024

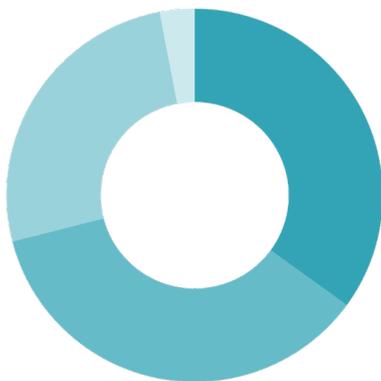
Marktwert der Liegenschaften  
in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietertrag  
der Renditeliegenschaften in TCHF

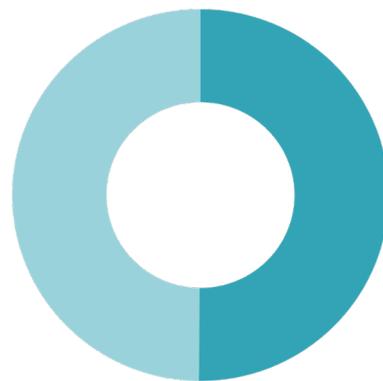


Gesamtportfolio (Marktwert)  
nach Nutzungsart in %



- Wohnbauten (35%)
- Gemischte Bauten (26%)
- Projekte (3%)
- Kommerziell genutzte Liegenschaften (36%)

Gesamtportfolio (Soll-Mietzinseinnahmen)  
nach Nutzungsart in %



- Wohnnutzung (50%)
- Kommerzielle Nutzung (50%)

## Auf einen Blick – Portfoliokennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	30.06.2024	31.12.2023
Mietausfallrate	3.97%	4.75%
Fremdfinanzierungsquote	30.94%	30.25%
Fremdkapitalquote	33.13%	32.42%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.79 Jahre	0.85 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.78%	1.96%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.53%	63.73%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV) <sup>1</sup>	0.71%	0.73%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV) <sup>1</sup>	1.46%	1.28%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity - ROE) <sup>1</sup>	0.12%	-4.82%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>1</sup>	0.37%	-2.79%
Ausschüttungsrendite	-	2.76%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	-	99.78%
Disagio	-30.01%	-26.31%
Performance	-4.21%	-24.79%
Anlagerendite <sup>1</sup>	0.12%	-4.93%
Marktkurs	70.80	76.00

<sup>1</sup> Berechnung per 30.06.2024 für sechs Monate (01.01.-30.06.)

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



St. Gallen, Unterer Graben 9

## Gesamtportfolio nach Marktregionen

Region	30.06.2024 Marktwert in CHF Mio.	in %
1. Nordwestschweiz	165.15	29%
2. Genfersee	147.46	26%
3. Zürich	121.74	21%
4. Innerschweiz	77.31	14%
5. Ostschweiz	46.89	8%
6. Bern	10.01	2%
7. Südschweiz	-	-
8. Westschweiz	-	-
<b>Total</b>	<b>568.56</b>	<b>100%</b>

## Gesamtportfolio nach Städten

Stadt	30.06.2024 Marktwert in CHF Mio.	in %
1. Basel	165.14	29%
2. Zürich	99.23	17%
3. Genève	95.45	17%
4. Luzern	77.31	14%
5. Lausanne	52.01	9%
6. St. Gallen	46.89	8%
7. Winterthur	22.52	4%
8. Bern	10.01	2%
<b>Total</b>	<b>568.56</b>	<b>100%</b>



St. Gallen, Felsenstrasse 84

# Objekte im Portfolio



Basel, Amerbachstrasse 45



Basel, Clarastrasse 19



Basel, Dornacherstrasse 288



Basel, Feldbergstrasse 99



Basel, Feldbergstrasse 110 /  
Hammerstrasse 138



Basel, Greifengasse 36, 38 /  
Rebasse 6



Basel, Haltingerstrasse 102, 104



Basel, Hammerstrasse 98



Basel, Hammerstrasse 139



Basel, Kirchgasse 4



Basel, Maulbeerstrasse 4



Basel, Maulbeerstrasse 93



Basel, Oetlingerstrasse 156



Basel, Sundgauerstrasse 11, 13



Basel, Vogesenstrasse 132, 136



Bern, Stöckackerstrasse 105b



Genève, Rue des Deux-Ponts 2-4



Genève, Rue Tronchin 12



Genève, Rue Tronchin 14



Genève, Rue du Vélodrome 5A



Lausanne, Route Aloys-Fauquez 126



Lausanne, Avenue du Léman 23 A, B, C



Lausanne, Rue Neuve 9



Luzern, Gütschstrasse 2, 4, 6



Luzern, Neustadtstrasse 16



St. Gallen, Felsenstrasse 84



St. Gallen, Lindenstrasse 155



St. Gallen, Spisergasse 41 /  
Brühlgasse 45



St. Gallen, Splügenstrasse 9



St. Gallen, Unterer Graben 9



Winterthur, Marktgasse 2, 4



Zürich, Albertstrasse 7



Zürich, Hardstrasse 9



Zürich, Hofwiesenstrasse 188



Zürich, Grossmünsterplatz 7 /  
Laternengasse 5



Zürich, Luisenstrasse 40

# FINANZTEIL



Lausanne, Avenue du Léman 23 A, B, C

# Vermögensrechnung

## Aktiven

	30.06.2024 CHF	31.12.2023 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 612 948	1 753 978
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandgelder bei Drittbanken	-	-
<b>Kurzfristige festverzinsliche Effekten, aufgeteilt in:</b>		
Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV)	-	-
Übrige (Art. 89 KKV)	-	-
<b>Grundstücke, aufgeteilt in:</b>		
Wohnbauten	194 412 000	200 328 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	206 451 000	208 452 000
Gemischte Bauten	149 098 000	156 045 000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	18 603 000	8 548 000
<b>Total Grundstücke</b>	<b>568 564 000</b>	<b>573 373 000</b>
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Sonstige Vermögenswerte	4 999 589	5 110 932
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>575 176 537</b>	<b>580 237 910</b>

## Passiven

	30.06.2024 CHF	31.12.2023 CHF
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	152 095 250	147 193 000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	9 264 220	9 338 463
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>161 359 470</b>	<b>156 531 463</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	23 805 000	26 253 750
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	167 132	81 674
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>23 972 132</b>	<b>26 335 424</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>185 331 602</b>	<b>182 866 887</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>389 844 935</b>	<b>397 371 023</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	5 230 000	5 233 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>384 614 935</b>	<b>392 138 023</b>

## Anteile

	30.06.2024	31.12.2023
	Stück	Stück
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	3 802 070	3 802 070
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-	-
<b>Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>3 802 070</b>	<b>3 802 070</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>CHF 101.16</b>	<b>CHF 103.14</b>

## Veränderung des Nettofondsvermögens

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn 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	461 259	-20 355 294
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>384 614 935</b>	<b>392 138 023</b>

## Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	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	-	158 064

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

	30.06.2024	31.12.2023
	CHF	CHF
Grundstückkäufe	-	-
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	11 375 000	6 215 366
<b>Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag</b>	<b>11 375 000</b>	<b>6 215 366</b>

# Erfolgsrechnung

	01.01.2024 - 30.06.2024 CHF	01.01.2023 - 30.06.2023 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus Bankguthaben	-	-
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	9 669 143	9 729 905
Aktivierte Bauzinsen	21 229	60 502
Sonstige Erträge	9 027	36 146
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	-
<b>Total Erträge</b>	<b>9 699 399</b>	<b>9 826 553</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	1 696 636	1 374 803
Sonstige Passivzinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen	794 685	564 013
<b>Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:</b>		
Liegenschaftsaufwand	720 089	840 087
Verwaltungsaufwand	-	-
Kapital- und Gewinnsteuer	681 101	633 482
Schätzungs- und Prüfaufwand <sup>1</sup>	85 362	58 848
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
<b>Reglementarische Vergütungen:</b>		
an Fondsleitung	1 297 115	1 395 683
an Depotbank	141 272	149 704
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	410 729	434 858
an Dritte	-	187 223
Sonstige Aufwendungen	118 677	18 684
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>5 945 666</b>	<b>5 657 386</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>3 753 733</b>	<b>4 169 167</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1 253 399	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>2 500 334</b>	<b>4 169 167</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-2 042 075	-8 913 955
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen	-	-
Veränderung Liquidationssteuern	3 000	1 613 000
<b>Gesamterfolg</b>	<b>461 259</b>	<b>-3 131 788</b>

<sup>1</sup> davon Prüfaufwand: CHF 30 979.05

## Angaben früherer Jahre

Datum	Nettofondsvermögen in CHF	Inventarwert pro Anteil in CHF (vor Ausschüttung)	Anzahl Anteile im Umlauf (Stück)
30.06.2024	384 614 935	101.16	3 802 070
31.12.2023	392 138 023	103.14	3 802 070
30.06.2023	409 361 528	107.67	3 802 070
31.12.2022	421 998 492	110.99	3 802 070
30.06.2022	413 692 945	108.81	3 802 070
31.12.2021	415 926 839	109.39	3 802 070
30.06.2021	326 211 100	107.25	3 041 656
31.12.2020	244 427 383	107.15	2 281 242
30.06.2020	124 819 875	104.97	1 189 054
31.12.2019	91 861 909	103.17	890 372
30.06.2019	90 442 578	101.58	890 372



Genève, Rue des Deux-Ponts 2-4

# Inventar der Liegenschaften

per 30.06.2024

Adresse	Eigentumsform	Eigen- tums- quote	Kanton	Grund- stück- fläche	Erwerbs- datum
				in m <sup>2</sup>	
<b>Wohnbauten</b>					
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 <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	538	02.10.2020
Basel, Sundgauerstrasse 11, 13 <sup>3)</sup>	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	605	04.06.2021
Bern, Stöckackerstrasse 105b	Alleineigentum	100%	Bern	2 325	18.12.2020
Genève, Rue Tronchin 14	Alleineigentum	100%	Genf	261	18.12.2020
Genève, Rue Tronchin 12	Alleineigentum	100%	Genf	218	06.09.2022
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, Lindenstrasse 155	Alleineigentum	100%	St. Gallen	1 217	28.06.2021
Zürich, Albertstrasse 7	Alleineigentum	100%	Zürich	258	22.12.2021
<b>Total</b>					
<b>Gemischte Bauten</b>					
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	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
Zürich, Luisenstrasse 40	Alleineigentum	100%	Zürich	292	10.05.2019
<b>Total</b>					

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

<sup>1)</sup> Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.

<sup>2)</sup> Reduktion des Leerstands auf 9.15% per 1. Juli 2024

<sup>3)</sup> Der Eigentumsübertrag der Liegenschaft folgt per 2. September 2024. Im Anlagevermögen per 30.06.2024 wurde der Verkaufspreis bilanziert.

Baujahr	Letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert per 30.06.2024	Soll-Mietzins- einnahmen <sup>1)</sup>	Brutto- Rendite	Mietzinsein- nahmen (Erzielte Brutto- erträge)	Leerstand per Stichtag
		in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %
1934	2015	5 463 778	6 084 000	202 212	3.32%	91 875	0.00%
1896	2001	5 770 552	5 778 000	182 604	3.16%	81 133	9.53%
1963, 1973	2015	9 596 904	9 029 000	325 159	3.60%	166 225	0.00%
1978	2008, 2016	5 440 178	5 346 000	205 644	3.85%	98 905	0.00%
1962	2018	3 555 795	3 795 000	115 856	3.05%	57 521	0.00%
1959	2010	12 005 146	11 680 000	368 424	3.15%	139 340	18.33%
1929	2015	6 234 329	5 000 000	242 484	4.85%	128 354	2.97%
1956	2017	9 491 949	10 010 000	358 307	3.58%	170 436	4.31%
1970	2010	9 391 929	10 280 000	361 040	3.51%	177 817	0.00%
1972	2021	6 866 059	7 515 000	237 969	3.17%	141 168	0.00%
2018		7 403 600	7 795 000	241 620	3.10%	126 351	0.00%
1974	2018	61 841 273	60 960 000	2 382 068	3.91%	1 211 197	0.33%
2016		18 346 479	16 350 000	630 000	3.85%	315 000	0.00%
1920	2023	12 710 452	13 010 000	476 220	3.66%	224 396	7.28%
1900	2020	22 811 507	21 780 000	762 168	3.50%	381 084	0.00%
		<b>196 929 930</b>	<b>194 412 000</b>	<b>7 091 775</b>	<b>3.65%</b>	<b>3 510 801</b>	<b>2.12%</b>
1894, 1963	2016	4 187 594	4 447 000	147 864	3.33%	67 495	0.00%
1962	2016	5 335 043	5 515 000	181 368	3.29%	89 137	0.00%
1980	2021	4 455 630	4 240 000	151 692	3.58%	75 581	0.00%
1957, 1969	2011	9 611 539	10 080 000	336 437	3.34%	160 406	0.00%
1972	2017	35 758 319	33 110 000	1 315 547	3.97%	636 808	2.02%
1988	2011	32 473 914	33 830 000	1 181 909	3.49%	492 598	0.61%
1900	2018	10 210 561	10 390 000	370 800	3.57%	185 897	0.00%
1920	1989	4 133 555	4 051 000	154 794	3.82%	78 105	0.00%
1959	2007	10 074 640	10 230 000	304 760	2.98%	165 531	0.00%
1940	2019	4 673 267	5 025 000	164 376	3.27%	81 556	0.00%
1894	2023	22 563 979	28 180 000	726 992	2.58%	366 584	0.00%
		<b>143 478 039</b>	<b>149 098 000</b>	<b>5 036 540</b>	<b>3.38%</b>	<b>2 399 696</b>	<b>0.67%</b>

Adresse	Eigentumsform	Eigen- tums- quote	Kanton	Grund- stück- fläche	Erwerbs- datum
				in m <sup>2</sup>	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
Basel, Clarastrasse 19	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	398	02.10.2020
Basel, Greifengasse 36, 38 / Rebgrasse 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, Marktgrasse 2, 4	Alleineigentum	100%	Zürich	529	26.08.2021
Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternen- gasse 5	Alleineigentum	100%	Zürich	224	17.12.2018
<b>Total</b>					
<b>Total Renditeliegenschaften</b>					
<b>Projekte</b>					
Basel, Amerbachstrasse 45	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	574	02.10.2020
St. Gallen, Felsenstrasse 84 <sup>4)</sup>	Alleineigentum	100%	St. Gallen	563	03.02.2022
St. Gallen, Unterer Graben 9 <sup>4)</sup>	Alleineigentum	100%	St. Gallen	90	22.02.2022
<b>Total</b>					
<b>Total alle Liegenschaften</b>					

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

<sup>1)</sup> Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.

<sup>4)</sup> Fertigstellung per 30.06.2024

Baujahr	Letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert per 30.06.2024	Soll-Mietzins- einnahmen <sup>1)</sup>	Brutto- Rendite	Mietzinsein- nahmen (Erzielte Brutto- erträge)	Leerstand per Stichtag
		in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %
1966	1991	7 516 604	8 681 000	347 900	4.01%	176 000	0.00%
1987	2019	51 382 934	45 700 000	2 501 183	5.47%	1 016 655	13.04%
1910	2021	68 924 274	67 620 000	2 054 208	3.04%	1 017 892	0.00%
1991		9 838 045	10 030 000	417 652	4.16%	210 221	1.35%
1965	2009	17 355 433	17 890 000	720 097	4.03%	355 500	0.69%
1953, 1962	2011	20 533 032	22 520 000	948 876	4.21%	473 676	0.00%
1858	2023	31 333 453	34 010 000	874 260	2.57%	435 943	0.00%
		<b>206 883 774</b>	<b>206 451 000</b>	<b>7 864 175</b>	<b>3.81%</b>	<b>3 685 886</b>	<b>4.28%</b>
		<b>547 291 743</b>	<b>549 961 000</b>	<b>19 992 490</b>	<b>3.64%</b>	<b>9 596 382</b>	<b>2.60%</b>
1974	Teilrenovation	7 752 706	6 661 000	169 284	2.54%	70 823	9.22%
1948	2024	9 399 283	7 379 000	0	k.A.	0	k.A.
1920	2024	6 715 732	4 563 000	0	k.A.	0	k.A.
		<b>23 867 720</b>	<b>18 603 000</b>	<b>169 284</b>	<b>k.A.</b>	<b>70 823</b>	<b>9.22%</b>
		<b>571 159 464</b>	<b>568 564 000</b>	<b>20 161 774</b>		<b>9 667 206</b>	<b>2.66%</b>

# ANHANG



Basel, Vogesenstrasse 132, 136

## 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 2.51%.

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 Basel, Sundgauerstrasse 11, 13 wird am 2. September 2024 vollzogen. Die Liegenschaft wurde deshalb im Anlagevermögen per 30. Juni 2024 zu dem am 27. Juni 2024 beurkundeten Verkaufspreis statt zum vom unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten Verkehrswert bilanziert.

Die nachfolgenden Liegenschaften wurden per 31. Dezember 2023 zum beurkundeten Verkaufspreis statt zum vom unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten Verkehrswert bilanziert. Da die Eigentumsübertragungen nicht vollzogen werden konnten, wurden die Liegenschaften im Anlagevermögen per 30. Juni 2024 wieder zu dem vom unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten Verkehrswert bilanziert:

Basel, Haltingerstrasse 102, 104  
Basel, Hammerstrasse 98

## 2 Angaben über die effektiven Vergütungssätze

	30.06.2024	
	Effektiv	Maximal
<b>a) Vergütungen an die Fondsleitung</b>		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens	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	1.20%	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>b) Vergütungen an die Depotbank</b>		
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 Bruttobetrag der Ausschüttung	0.00%	0.50%

## 3 Gewährte Hypotheken und hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Art	Laufzeit	Zinssatz
Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		
keine		

## 4 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Art	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
<b>Kurzfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten)</b>			
Fester Vorschuss	27.03.2024 - 27.03.2025	8 000 000	1.79%
Fester Vorschuss	22.04.2024 - 22.04.2025	36 500 000	1.77%
Fester Vorschuss	04.06.2024 - 04.07.2024	15 000 000	1.86%
Fester Vorschuss	04.06.2024 - 04.07.2024	20 000 000	1.86%
Fester Vorschuss	06.06.2024 - 06.07.2024	1 000 000	1.85%
Fester Vorschuss	24.06.2024 - 26.07.2024	11 000 000	1.76%
Fester Vorschuss	22.12.2023 - 22.10.2024	9 000 000	1.99%
Festhypothek	02.10.2020 - 30.09.2024	1 000 000	2.63%
Fester Vorschuss	05.12.2023 - 05.12.2024	27 300 000	2.01%
Fester Vorschuss	05.01.2024 - 06.01.2025	1 000 000	1.96%
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	2 402 250	1.80%
Fester Vorschuss	29.03.2024 - 28.03.2025	10 000 000	1.78%
Amortisation von Festhypotheken	–	12 000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken	–	81 000	1.80%
<b>Total</b>		<b>152 095 250</b>	
<b>Langfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren)</b>			
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	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	5 820 000	1.30%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2029	1 000 000	1.25%
<b>Total</b>		<b>22 805 000</b>	
<b>Langfristige Hypotheken (Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren)</b>			
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2031	1 000 000	1.40%
<b>Total</b>		<b>1 000 000</b>	

## 5 Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte 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%

Kredit	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
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%
Amortisation von Festhypotheken	–	6 000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken	–	40 500	1.80%
<b>Total</b>		<b>110 846 500</b>	

## 6 Darlehen und Kredite

Darlehen	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Marktgasse Immobilien AG (Vollkonsolidierte Gesellschaft)	01.10.2021 – 30.09.2027	10 945 188	1.50

## 7 Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Keine		

## 8 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

	Betrag in CHF	Zinssatz in %
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 Halbjahresrechnung 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	Aeplistrasse 4	Wohnbaute	03.01.2024
St. Gallen	Altmanweg 1, 3	Wohnbaute	03.01.2024

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

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

**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 marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Stand 5. August 2021).

**14 Wesentliche Ereignisse während der Berichtsperiode**

14.1 An der Generalversammlung vom 18. April 2024 ist Frau Jennifer Maag als Mitglied des Verwaltungsrates der Nova Property Fund Management AG zurückgetreten.

14.2 Per 27. Juni 2024 wurde der Verkauf der Basler Wohnliegenschaft an der Sundgauerstrasse 11, 13 beurkundet. Die Eigentumsübertragung wird am 2. September 2024 vollzogen.

**15 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zwischen dem Bilanzstichtag per 30. Juni 2024 und dem 20. August 2024 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

# Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 22. Juli 2024

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2024

An die Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG

Referenz-Nummer  
118632.2400

### **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 30. Juni 2024 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie drei Projekte.

### **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

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

Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Die Projekte werden 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 30. Juni 2024 wurden sieben Liegenschaften besichtigt. Die übrigen Liegenschaften wurden zwischen August 2021 und November 2023 besichtigt.

#### Ergebnisse per 30. Juni 2024

Per 30. Juni 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 33 Anlageliegenschaften sowie drei Projekte ermittelt. Der Marktwert aller Liegenschaften beträgt 570'497'000 Schweizer Franken.

#### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024 wurden keine Liegenschaften erworben. Folgende Liegenschaften wurden verkauft:

- 9008 St. Gallen, Aeplistrasse 4;
- 9012 St. Gallen, Altmanweg 1, 3.

#### 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, 22. Juli 2024

Wüest Partner AG



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



Pascal Marazzi  
MRICS; dipl. Architekt ETH  
Partner



**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  
ISIN CH0444142555