

## Medienmitteilung, 22. August 2024 Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

### Swiss Central City Real Estate Fund nimmt im ersten Halbjahr 2024 erfolgreich Portfoliooptimierungen vor

- Strategisch geplanter Verkauf von zwei kleineren Liegenschaften in St. Gallen vollzogen
- Zwei Bauprojekte in St. Gallen per 30. Juni 2024 erfolgreich abgeschlossen; Umgliederung der beiden vollvermieteten Liegenschaften in die Renditeliegenschaften im H2 2024; positiver Einfluss auf Soll-Mietzinsen von CHF 0.4 Mio. p.a.
- Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften per 30. Juni 2024 bei CHF 20.0 Mio. p.a.; exkl. Transaktionen +2.3% gegenüber 31. Dezember 2023
- Marktwert des Portfolios liegt bei CHF 568.6 Mio. per 30. Juni 2024; exkl. Transaktionen +0.7% gegenüber 31. Dezember 2023
- Mietertragsanteil aus Wohnnutzung bei 50% per 30. Juni 2024

Der Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) erzielte während des ersten Halbjahrs 2024, in einem anspruchsvollen Markt- und Wirtschaftsumfeld, weitere operativ wichtige Schritte in der geplanten Portfoliooptimierung. Zwei Gesamtanierungsprojekte von Wohnliegenschaften in St. Gallen (Felsenstrasse 84 und Unterer Graben 9) wurden per 30. Juni 2024 erfolgreich abgeschlossen. Beide Liegenschaften sind vollvermietet und werden im zweiten Halbjahr 2024 in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Daraus entsteht ein positiver Einfluss auf die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften von CHF 0.4 Mio. p.a. ab der zweiten Jahreshälfte 2024. Des Weiteren wurde eine gemischt genutzte Liegenschaft an der Avenue du Léman 23A, B, C in Lausanne erfolgreich aufgestockt und dabei entstanden fünf zusätzliche Wohneinheiten (2.5-, 3.5-, 4.5-Zimmerwohnungen). Ein wichtiger bestehender Mietvertrag für die Liegenschaft Gütschstrasse 2, 4, 6 in Luzern mit dem Hauptmieter B.H.M.S. AG konnte frühzeitig neu verhandelt und für weitere 20 Jahre verlängert werden, zu vereinbarten CHF 2.7 Mio. Soll-Mietzinseinnahmen p.a., gültig ab 1. Januar 2026. Durch die Vertragsverlängerung erhöht sich der WAULT der befristet abgeschlossenen Mietverträge im Portfolio per 30. Juni 2024 von 5.1 auf 8.3 Jahre. Zwei kleinere Liegenschaften in St. Gallen wurden wie vorgesehen mit Eigentumsübertragung per 3. Januar 2024 veräussert. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote der Renditeliegenschaften konnte erneut deutlich gesenkt werden auf 2.6% (31.12.2023: 3.2%).

#### **Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften bei CHF 20.0 Mio.**

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften erhöhten sich, exklusive Verkaufstransaktionen und Projekte, annualisiert betrachtet per 30. Juni 2024 um 2.3% auf CHF 20.0 Mio. (31.12.2023 exkl. Transaktionen: CHF 19.5 Mio.). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung belief sich per 30. Juni 2024 auf 50% (31.12.2023: 51%).

#### **Ergebnis 1. Halbjahr 2024 im Detail**

##### Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen im ersten Halbjahr 2024 beliefen sich auf CHF 9.7 Mio. (H1 2023: CHF 9.7 Mio.). Sie blieben trotz der Verkäufe der zwei Liegenschaften in St. Gallen in der Berichtsperiode und von vier Liegenschaften im zweiten Halbjahr 2023 stabil, mehrheitlich aufgrund von erfolgreichen Vermietungsaktivitäten und Mietzinssteigerungen im Zusammenhang mit Index- und Referenzzinssatzanpassungen.

Der Nettoertrag des Fonds lag für das erste Halbjahr 2024 bei CHF 3.8 Mio. (H1 2023: CHF 4.2 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf die gestiegenen Hypothekarzinsaufwendungen als Folge des höheren Zinsumfelds zurückzuführen. Die Liegenschaftsdevestitionen in St. Gallen verursachten im ersten Halbjahr 2024 realisierte

Kapitalverluste von CHF -1.3 Mio. (H1 2023: Null), die Bewertung des Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG führte zu einem nicht realisierten Bewertungsergebnis von CHF -2.0 Mio. (H1 2023: CHF -8.9 Mio.). Die moderate Abwertung von 0.4% auf dem Gesamtportfolio per 30. Juni 2024 ist teilweise bedingt durch eine leichte Erhöhung der Diskontierungssätze bei einzelnen Liegenschaften durch Wüest Partner AG. Das Gesamtergebnis für das erste Halbjahr 2024 verbesserte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 0.5 Mio. (H1 2023: CHF -3.1 Mio.).

#### Vermögensrechnung

Gestützt durch Investitionen in Renditeliegenschaften und in Bauprojekte lag der Marktwert des Immobilienportfolios per 30. Juni 2024 bei CHF 568.6 Mio. und damit exklusive Transaktionen 0.7% über dem Wert per Jahresende 2023 (31.12.2023: CHF 573.4 Mio.; exkl. Transaktionen CHF 564.8 Mio.). Das Gesamtfondsvermögen bezifferte sich per Bilanzstichtag auf CHF 575.2 Mio. (31.12.2023: CHF 580.2 Mio.). Das Nettofondsvermögen betrug, unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 2.10 pro Fondsanteil im März 2024 im Gesamtbetrag von CHF 8.0 Mio. und dem erwähnten Gewinn für das erste Halbjahr 2024, CHF 384.6 Mio. (31.12.2023: CHF 392.1 Mio.). Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil lag somit bei CHF 101.16 (31.12.2023: CHF 103.14) bei unveränderter Anzahl der Fondsanteile von 3'802'070.

Per 30. Juni 2024 wird eine Fremdfinanzierungsquote von 30.94% ausgewiesen (31.12.2023: 30.25%). Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im ersten Halbjahr 2024 auf CHF 5.2 Mio. respektive 0.9% des Gesamtfondsvermögens.

Am 27. Juni 2024 wurde ein Verkaufsvertrag für die Liegenschaft Sundgauerstrasse 11, 13 in Basel mit Bewertung von CHF 5.0 Mio. per 30. Juni 2024 beurkundet. Die Eigentumsübertragung dieser Liegenschaft wird am 2. September 2024 stattfinden.

#### **Ausblick**

Bedingt durch die geopolitischen Risiken sowie die andauernden, bewaffneten Konflikte im Nahen Osten und in der Ukraine gestaltet sich eine Einschätzung der künftigen Entwicklung der Wirtschaftslage schwierig. Zudem besteht das Risiko, dass sich die internationale Geldpolitik aufgrund der Kerninflationen restriktiv verhält, was sich dämpfend auf die globale Nachfrage auswirken würde. Gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und der Schweizerischen Nationalbank ist für das Jahr 2024 von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz auszugehen.

Insgesamt hat sich die Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt dennoch leicht aufgehellt. Die Zinssenkungen im ersten Halbjahr 2024 dürften sich positiv auf die Entwicklungen auf dem Transaktionsmarkt 2024 auswirken. Die Nachfrage im Wohnungsmarkt sollte durch das anhaltende Bevölkerungswachstum und die gleichzeitig limitierte Bautätigkeit weiterhin hoch bleiben. Mit einem Wohnanteil von 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 eine weitere Optimierung des Liegenschaftsportfolios an.

#### **Kontaktpersonen:**

Marcel Schneider  
CEO  
[marcel.schneider@novaproperty.ch](mailto:marcel.schneider@novaproperty.ch)

Marcel Denner  
COO  
[marcel.denner@novaproperty.ch](mailto:marcel.denner@novaproperty.ch)

#### **Nova Property Fund Management AG**

Zentrum Staldenbach 3  
8808 Pfäffikon SZ  
+41 58 255 37 37  
[info@novaproperty.ch](mailto:info@novaproperty.ch)  
[www.novaproperty.ch](http://www.novaproperty.ch)

## Kennzahlen 1. Halbjahr 2024

<b>Vermögensrechnung</b>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	568 564 000	573 373 000
Verkehrswert Liegenschaften exkl. Transaktionen	CHF	568 564 000	564 833 000
Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften exkl. Transaktionen <sup>1</sup>	CHF	19 992 490	19 547 365
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.51	2.47
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	575 176 537	580 237 910
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	384 614 935	392 138 023
Inventarwert pro Anteil	CHF	101.16	103.14
Ausschüttung pro Anteil (jeweils im März bezahlt)	CHF	2.10	2.50
Anteile im Umlauf	Stück	3 802 070	3 802 070
Fremdfinanzierungsquote	%	30.94	30.25
Fremdkapitalquote	%	33.13	32.42
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.78	1.96
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.79	0.85
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01.-30.06.2024</b>	<b>01.01.-30.06.2023</b>
Mietzinseinnahmen	CHF	9 669 143	9 729 905
Total Erträge	CHF	9 699 399	9 826 553
Total Aufwendungen	CHF	5 945 666	5 657 386
Nettoertrag	CHF	3 753 733	4 169 167
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-2 042 075	-8 913 955
Gesamterfolg	CHF	461 259	-3 131 788

<sup>1</sup> Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten.

Der Halbjahresbericht 2024 sowie ein Kurzbericht sind auf der Website der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG verfügbar unter [www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publikationen/](http://www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publikationen/)

Der Halbjahresbericht 2024 ist zudem verfügbar unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)

### Swiss Central City Real Estate Fund

Der Swiss Central City Real Estate Fund investiert in Liegenschaften an Top-Lagen in den grossen Wirtschaftszentren. Massgebende Kriterien sind Zentralität der Liegenschaft, gute Erreichbarkeit, stabiler Cashflow und ein an die Bedürfnisse der Mieter ausgerichtetes Produktprofil.

SIX Swiss Exchange kotiert; Valorennummer 44414255; ISIN CH0444142555; Symbol CITY

### Nova Property Fund Management AG

Die Nova Property Fund Management AG ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 5. November 2018 bewilligte Fondsleitung mit Sitz in Pfäffikon SZ und seit diesem Zeitpunkt im Fondsgeschäft tätig. Dazu gehören die Gründung, Leitung und Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen nach schweizerischem Recht und der Vertrieb der eigenverwalteten Fonds. Darüber hinaus ist die Gesellschaft im Bereich der Anlageberatung für Immobilieninvestmentgesellschaften sowie Anlagestiftungen mit Fokus Immobilien tätig. Die inhabergeführte Fondsleitung deckt mit aktuell fünf betreuten Portfolios den gesamten Schweizer Immobilienmarkt für Wohnliegenschaften und kommerzielle Liegenschaften ab. Diese Portfolios beinhalten Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN), Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY), zwei Anlagegruppen der 1291 Die Schweizer

Anlagestiftung (Mitglied KGAST) und Central Real Estate Holding AG (inklusive deren Tochtergesellschaft Rhystadt AG), die zusammen rund CHF 3.7 Milliarden an Schweizer Immobilienwerten halten.

#### **Disclaimer**

Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt noch ein Basisinformationsblatt im Sinne des schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) noch einen vereinfachten Prospekt oder wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger nach den Schlussbestimmungen der schweizerischen Kollektivanlagenverordnung (KKV) dar. Sie stellt weder ein Angebot noch eine Empfehlung zur Zeichnung oder Rückgabe von Fondsanteilen bzw. zum Erwerb oder Verkauf von anderen Finanzinstrumenten oder Dienstleistungen dar, sondern dient ausschliesslich zu Informationszwecken. Diese Medienmitteilung kann Aussagen enthalten, die in die Zukunft gerichtet und mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sind und sich ändern können. Wir weisen darauf hin, dass zudem die historische Performance keinen Indikator für die laufende oder zukünftige Performance darstellt. Sämtliche auf die Zukunft bezogene Aussagen beruhen auf Daten, die der Fondsgesellschaft Nova Property Fund Management AG zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Medienmitteilung vorlagen. Nova Property Fund Management AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren. Entscheide zum Kauf oder zur Zeichnung neuer Anteile des Swiss Central City Real Estate Fund sollten ausschliesslich aufgrund des relevanten Prospekts mit integriertem Fondsvertrag erfolgen, welcher kostenlos bei der Fondsleitungsgesellschaft bestellt werden kann.

Diese Medienmitteilung ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.