



# geprüfter Jahresbericht

per 31. Dezember 2023

# 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/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, Clarastrasse 19

# Inhalt

Organisation	4
<b>PORTFOLIOTEIL</b>	<b>6</b>
Bericht des Portfoliomanagements	7
Portfoliokennzahlen	11
Objekte im Portfolio	14
Nachhaltigkeitsbericht	18
<b>FINANZTEIL</b>	<b>27</b>
Vermögensrechnung	28
Erfolgsrechnung	30
Inventar der Liegenschaften	32
<b>ANHANG</b>	<b>36</b>
Bewertungsbericht	43
Kurzbericht der Prfugesellschaft	46

# 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, Partner Silvana Dardikman, Direktor
<b>Fondsadministration</b>	BDO AG, Zürich (bis 30.06.2023) Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ (ab 01.07.2023)
<b>Risk</b>	BDO AG, Zürich (bis 31.08.2023) Thüler Steigrad Consulting, Thomas Thüler (ab 01.09.2023)
<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 (seit 01.05.2023) Futuro Immobilien AG, Basel Gfeller Treuhand und Verwaltungs AG, Dübendorf (bis 28.02.2023) IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ PRIVERA AG, Gümligen (bis 31.03.2024) v.FISCHER Immobilien AG, Bern (bis 31.12.2023) 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
<b>Raymond Rüttimann</b>	Unternehmer, Mitglied des Verwaltungsrats (seit 27.04.2023)

## 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 (seit 01.04.2023)

## Nachhaltigkeitsbeirat

---

<b>Katrin Mark, MRICS</b>	Bereichsleiterin Real Estate und Facility Management Intep   Integrale Planung GmbH
---------------------------	--

## Allgemeine Angabe 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



Genève, Rue Tronchin 12, 14

# Bericht des Portfoliomanagements

## Allgemeine Wirtschaftslage

Die Effekte der restriktiven Geldpolitik werden langsam sichtbar. Seit Juni 2023 befindet sich die Inflation unter der 2%-Marke. Während das erste Halbjahr 2023 geprägt war von schrittweisen Leitzinserhöhungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) nahm der Inflationsdruck im zweiten Halbjahr ab. In Anbetracht der Entwicklungen hat die SNB den Leitzins per 14. Dezember 2023 unverändert belassen. Die SNB wird die Inflationsentwicklung weiterhin beobachten, um die Preisstabilität mittelfristig sicherzustellen. Für die kommenden Monate erwartet die SNB aufgrund von steigenden Strompreisen und Mieten sowie der Erhöhung der Mehrwertsteuer noch keinen markanten Rückgang der Inflation. Die Inflationsprognose der Schweizerischen Nationalbank liegt für das Jahr 2024 bei 1.9% und bei 1.6% im Jahr 2025. Bei Publikation des Geschäftsberichts gehen die Kapitalmärkte von weiteren Zinspausen oder tendenziell eher sinkenden Zinsen für das Jahr 2024 aus.

Das schweizerische Wirtschaftswachstum fiel im dritten Quartal 2023, gestützt vom Dienstleistungssektor, moderat aus. Der weitere Konjunkturverlauf dürfte gemäss SNB verhalten sein. Wirtschaftsexperten gehen davon aus, dass sich die Konjunktur etwas abkühlen wird und rechnen im Gesamtjahr 2023 mit einem unterdurchschnittlichen Wachstum. Das SECO (Staatssekretariat für Wirtschaft) hat im Dezember 2023 seine Prognosen für das laufende Jahr auf 1.3% angepasst und erwartet für das Jahr 2024 ein BIP-Wachstum von 1.1% (Sporteventbereinigt). Gemäss SECO dürfte sich die verhaltene konjunkturelle Entwicklung mit Verzögerung auch am Arbeitsmarkt bemerkbar machen. Für den Arbeitsmarkt erwartet das SECO 2023 im Jahresdurchschnitt eine Arbeitslosenquote von 2.0% bzw. 2.3% im nächsten Jahr.<sup>1</sup>

Die Erhöhung der Leitzinsen auf 1.75% (Stand per 31. Dezember 2023) hat sich dämpfend auf die Nachfrage nach Renditeimmobilien ausgewirkt.

Der Transaktionsmarkt bleibt insgesamt herausfordernd. Trotz höherer Zinsen ist der Druck auf die Transaktionspreise im internationalen Vergleich dennoch begrenzt. Die Schweiz bleibt für Direktinvestitionen und Immobilieninvestitionen trotz gestiegener Zinsen weiterhin attraktiv. Mehrere Faktoren führen zu dieser Entwicklung: Im internationalen Vergleich ist die Schweiz als Wohnort weiterhin sehr attraktiv. Eine solide Nachfrage der Unternehmen nach hochqualifizierten Arbeitskräften mit entsprechender Kaufkraft und eine verhältnismässig tiefe Inflation führen zu einer hohen Arbeitsmigration. Die Migration führt zu einer höheren Nachfrage auf dem schweizerischen Wohnungsmarkt. Gleichzeitig wird das Wohnungsangebot, insbesondere aufgrund von regulatorischen Hürden zur stärkeren Verdichtung, nur schleppend ausgeweitet. Steigende Mieten aufgrund von Referenzzinssatzanpassungen oder Anpassungen des Landesindex der Konsumentenpreise wirken sich stützend auf die Werte von Renditeeigenschaften aus. Nicht zuletzt wirkt auch das anhaltend knappe Angebot gegen höhere Preiskorrekturen auf dem Immobilienmarkt.

**« Die Schweiz bleibt für Immobilieninvestitionen trotz gestiegenen Zinsen weiterhin attraktiv. »**

## Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt in der Schweiz ist weiterhin von Knappheit geprägt. Die unterdurchschnittliche Neubautätigkeit führt zum Rückgang des Wohnangebots. Gleichzeitig tragen das Bevölkerungswachstum und Individualisierungstrends zu einer hohen Nachfrage an Wohnraum bei.

<sup>1</sup> Quelle: Quartalsheft 4/2023 der SNB, Medienmitteilung des SECO vom 13. Dezember 2023

Die wachsende Diskrepanz zwischen der Nachfrage nach Wohnraum und der Neubautätigkeit verschärft den Wohnungsmangel und treibt die Mietpreise nach oben. Gemäss dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG liegen die Angebotsmieten im 3. Quartal 2023 qualitätsbereinigt um 3.6% über dem Vorjahresquartal. In das ohnehin hohe Mietniveau fliessen im zweiten Halbjahr 2023 zudem die Mietzinserhöhungen infolge des Referenzzinssatzanstiegs im Juni 2023 mit ein. Die Anpassung des Referenzzinssatzes von 1.5% auf 1.75% im Dezember 2023 wird für einen Grossteil der bestehenden Mietverhältnisse zu einem weiteren Mietzinsanstieg im Jahr 2024 führen. Aufgrund der stagnierenden Neubautätigkeit auf der einen und der schwungvollen Nachfrage auf der anderen Seite nehmen die Leerstandrisiken insgesamt ab. Die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt und der Referenzzinssatzanstieg und führen insgesamt zu steigenden Mietpreisen.

## « Die Knappheit auf dem Mietwohnungsmarkt und der Referenzzinssatzanstieg führen zu steigenden Mietpreisen. »

### Geschäftsflächenmarkt

Im dritten Quartal 2023 lag das Büroflächenangebot gemäss dem Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner AG um 5.6% tiefer als der Durchschnitt des Vorjahres. Obwohl Homeoffice bei vielen Firmen auch nach der Corona-Pandemie weiterhin gebräuchlich ist und immer mehr Unternehmen Desksharing einführen, sind die Leerstände im Büromarkt im letzten Jahr gesunken. Zu diesen Entwicklungen haben unter anderem das starke Beschäftigungswachstum und damit einhergehend die rege Flächennachfrage sowie die niedrige Neubautätigkeit beigetragen.

Zentrale Bürostandorte können von tiefen Leerständen besonders profitieren. Eine gut erreichbare Lage ist bei der Gewinnung von hoch qualifizierten Talenten auf dem Arbeitsmarkt langfristig von grosser Bedeutung. Zentral gelegene Geschäftsflächen bleiben weiterhin attraktiv. Gemäss dem Immobili-

enberatungsunternehmen Wüest Partner AG ist die Zahlungsbereitschaft an den Toplagen in Zürich, Genf und Bern jüngst wieder gestiegen.

Der Verkaufsflächenmarkt bleibt herausfordernd. Die Inflation und steigende Wohnkosten belasten das Budget vieler Haushalte. Gleichzeitig stellt der Strukturwandel in Richtung E-Commerce die Schweizer Verkaufsflächenmärkte vor grosse Herausforderungen. Der stationäre Detailhandel konnte die im Verlauf der Corona-Pandemie verlorenen Marktanteile an den Onlinehandel nicht zurückgewinnen. Die geringe Bautätigkeit im Retailbereich führte im vergangenen Jahr dennoch zu einem tieferen Verkaufsflächenangebot auf dem Markt. Die Angebotsverknappung hat dazu beigetragen, dass die rückläufigen Angebotsmieten in den Städten gebremst wurden.

### 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 in Zentrumsanlagen der ganzen Schweiz mit einem langfristig ökonomischen Potenzial.

Der Swiss Central City Real Estate Fund sah sich im Jahr 2023 einem anspruchsvollen Markt- und Wirtschaftsumfeld gegenüber. Das höhere Zinsumfeld führte zu höheren Diskontsätzen und einhergehend zu tieferen Marktwertbewertungen der Liegenschaften. Entsprechend verzeichnete der Swiss Central City Real Estate Fund im Jahr 2023 einen Verlust aus Neubewertung. Der Fortschritt diverser Bauprojekte wirkte dem Rückgang des Gesamtwerts des Liegenschaftsportfolios entgegen. Im Total ist der Marktwert des Portfolios exkl. Transaktionen und Projekte im Vergleich zum Vorjahr von CHF 536.2 Mio. um 4.1% auf CHF 558.1 Mio. gestiegen. Die Soll-Mietzinsen exkl. Transaktionen und Projekte konnten im Jahr 2023 von CHF 18.6 Mio. um 6.7% auf CHF 19.9 Mio. gesteigert werden. Mit den Bauprojekten «Felsenstrasse 84» und «Unterer Graben 9» in St. Gallen besteht weiteres bereits gesichertes Mietertragssteigerungspotenzial von rund CHF 0.4 Mio., welches im Jahr 2024 realisiert wird.

## « Erfolgreiche Projektab- schlüsse und Mietver- tragsverlängerungen. »

### Projekt «Luisenstrasse 40» in Zürich

Die Gesamtanierung der Liegenschaft im beliebten Zürcher Kreis 5 mit zwanzig Kleinwohnungen ist abgeschlossen. Die Nova Property Fund Management AG konnte die Liegenschaft vor Abschluss der Sanierungsarbeiten per 1. April 2023 vollständig neuvermieten. Die Wohnungen verfügen über sehr gute Belichtungsverhältnisse und mehrheitlich über einen privaten Aussenraum. Sämtliche Wohnungen haben Zugang zur Dachterrasse. Das Restaurant Cucina im EG und UG wurde bereits Anfang des 4. Quartals 2022 in Betrieb genommen.

### Projekt «Amerbachstrasse 45» in Basel

Bereits abgeschlossen ist der Ersatz der Aufzugsanlage im Vorderhaus und der Anschluss der Liegenschaft ans Fernwärmenetz. Die Sanierung des Hinterhauses ist im kommenden Jahr geplant. Das Bauprojekt beinhaltet die Erstellung von sechs möblierten «Tiny City Houses» und einer Wohnung. Die 1.5- und 2-Zimmer-Wohneinheiten verfügen über eine Wohnfläche von 42 m<sup>2</sup> bis 57 m<sup>2</sup>. Das Baubewilligungsverfahren läuft voraussichtlich bis Ende des 1. Quartals 2024.

### Projekt «Lindenstrasse 155» in St. Gallen

Die Kernsanierung der Liegenschaft wurde erfolgreich abgeschlossen. Die 28 Wohnungen konnten durch einen modernen Mietwohnungsstandard aufgewertet werden. Mit der neuen Gebäudehülle und der Erneuerung der Dachhaut wird die zugrundeliegende Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds umgesetzt. Die Vollvermietung der Liegenschaft ist nahezu abgeschlossen. Mit Ausnahme von einer Wohnung, konnten für sämtliche Wohneinheiten bereits per 31. Dezember 2023 Mieter gefunden werden.

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

Die Liegenschaft an der Felsenstrasse 84 wird aktuell vollsaniert. Zu Jahresbeginn 2024 konnten die Plattenarbeiten in den Nasszellen, die Gipsarbeiten und die Erstellung des Unterlagsboden abgeschlossen und die Fassadenarbeiten aufgenommen werden. Im Frühjahr 2024 folgt die Fertigstellung der Innenausbauarbeiten und die haustechnische Installation. Zudem kann mit den Umgebungsarbeiten gestartet werden.

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

Die Gesamtanierung der Liegenschaft am Unterer Graben 9 ist in vollem Gange. Die statische Struktur wurde mittels Brettstapfeldecken und Vollholzwänden nachhaltig instand gestellt und ertüchtigt. Anfang 2023 wurden die Grundrisse optimiert und mit den Installationen der haustechnischen Anlage begonnen. Im Frühjahr 2024 werden die Erstellung der Unterlagsböden und die Ausbauarbeiten voraussichtlich gestartet.

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

Die Liegenschaft an der Avenue du Léman 23 A, B, C wird aktuell aufgestockt. Auf den Häusern B und C werden fünf zusätzliche Wohneinheiten erstellt - eine 2.5- und eine 3.5-Zimmerwohnung sowie drei 4.5-Zimmerwohnungen. Die Bauarbeiten sollen bis Ende Mai 2024 andauern. An den 28 Bestandswohnungen werden keine Sanierungsmassnahmen vorgenommen.

### Mietvertragsabschluss mit Physiozentrum an der «Rue du Vélodrome 5A» in Genf

Die Nova Property Fund Management AG schloss im Mai 2023 an der Rue du Vélodrome 5A in Genf erfolgreich einen Mietvertrag mit einem Physiozentrum ab. Im ersten Obergeschoss der Liegenschaft mietet das Physiozentrum eine Fläche von rund 370 m<sup>2</sup>. Der Vertrag startete bereits am 1. Oktober 2023 und hat eine Laufzeit von 15 Jahren mit einer Early-Break-Option im Jahr 2033. Mit dem Vertragsabschluss ist der Mietertrag bis ins Jahr 2033 gesichert.

### Mietvertragsverlängerung mit H&M an der «Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6» in Basel

Die Nova Property Fund Management AG konnte mit der Einzelhandelskette H&M Hennes & Mauritz AG erfolgreich eine Mietvertragsverlängerung in der Stadt Basel aushandeln. Der bestehende Mietvertrag an der «Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6» in Basel konnte erfolgreich zu gleichbleibenden Konditionen um 5 Jahre bis ins Jahr 2029 verlängert werden. Die Modekette H&M ist in der «Greifengasse» auf gut 2'100 m<sup>2</sup> Retailfläche eingemietet und wichtiger Ankermieter der Liegenschaft. Mit der erfolgreichen Vertragsverlängerung kann der Mietzinsvertrag bis ins Jahr 2029 gesichert werden. Mit einem Mietzinsvertrag von mehr als 5% des gesamten Mietzinsvolumens zählt H&M zu den grössten Mietern innerhalb des Swiss Central City Real Estate Fund.

### Portfoliooptimierung in anspruchsvollem Marktumfeld

Die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Fund hat beschlossen das Immobilienportfolio, mittels strategischer Devestition in einem anspruchsvollen Marktumfeld, zu optimieren. Per Ende 2023 wurden bereits vier Liegenschaften mit einem Gesamtvolumen von CHF 17.6 Mio. devestiert, was zu einem realisierten Kapitalverlust von CHF 7.3 Millionen in der Jahresrechnung 2023 führte. Per 3. Januar 2024 wurden zwei Liegenschaften mit einem Volumen von rund CHF 8.5 Millionen verkauft. Im Verlauf des ersten Halbjahr 2024 ist der Verkauf von weiteren drei Liegenschaften mit einem Volumen von rund CHF 17.2 Millionen vorgesehen.

Bei den neun Verkaufsliegenschaften handelt es sich um kleinere, mehrheitlich investitionsintensive Liegenschaften in Basel und St. Gallen. Mit dem Verkauf der Liegenschaften in Basel kann eine Verbesserung des Risikoprofils des Fonds mittels Reduktion der Vermietungsrisiken und Devestition einer Spezialliegenschaft (Hotel) erreicht werden. Durch die Devestitionen kann der Liquiditätsbedarf für Renovations- und Sanierungsprojekte gesichert werden, was langfristig die Attraktivität und Vermietbarkeit des Immobilienportfolios deutlich verbessert. Zudem kann mit dem Abstossen von kleineren Liegenschaften der administrative Aufwand im Immobilienportfolio nachhaltig reduziert werden. Per 31. Januar 2024 konnte die Fremdfinanzierungsquote des Fonds durch den Mittelzufluss auf 28.9% vorteilhaft reduziert werden. Zusammenfassend kann der Swiss Central City Real Estate Fund mit der strategischen Portfoliooptimierung für die nächste Wachstumsphase und die Fokussierung auf Liegenschaften an Top-Lagen positioniert werden.

### Nachhaltigkeit

Der Swiss Central City Real Estate Fund ist sich seiner Verantwortung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung seiner Immobilien bewusst. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind davon überzeugt, dass der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien ein wichtiger Erfolgsfaktor der Geschäftstätigkeit des Fonds darstellt.

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat per 30. Juni 2023 erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen und eine

Prüfung in den Bereichen Management und Performance erhalten. Mit der Teilnahme am GRESB will der Fonds hinsichtlich der Nachhaltigkeitsperformance seines Portfolios mehr Transparenz schaffen. Zudem hat die Nova Property Fund Management AG 2022 die Principles for Responsible Investment (UNPRI) unterzeichnet und verpflichtet sich damit, die Grundsätze für verantwortungsbewusstes Investieren zu befolgen. Für den vollständigen Nachhaltigkeitsbericht siehe Seiten 18 bis 26.

### Ausblick

Ein Ausblick ist bedingt durch die ausgeprägten geopolitischen Herausforderungen nach wie vor anspruchsvoll. Eine Einschätzung der künftigen Entwicklung gestaltet sich aufgrund der Herausforderungen im Zusammenhang mit dem aufgeflammtten Konflikt im Nahen Osten und dem anhaltenden Krieg in der Ukraine schwierig. Gemäss dem Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und der Schweizerischen Nationalbank ist für das laufende Jahr von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz auszugehen.

Weitere Zinspausen und tendenziell sinkende Zinsen dürften sich für das Jahr 2024 positiv auf den Transaktionsmarkt auswirken. Der Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien bleibt dennoch herausfordernd. Ein aktives Portfoliomanagement sowie eine ausgewogene regionale und sektorielle Diversifikation gewinnen in diesem anspruchsvollen Umfeld an Bedeutung. Die Nachfrage im Wohnungsmarkt dürfte allerdings durch die anhaltende Zuwanderung in die Schweiz und die gleichzeitig limitierte Bautätigkeit weiterhin hoch bleiben. Mit einem Wohnanteil von 51% verfügt der Swiss Central City Real Estate Fund über ein robustes, diversifiziertes Geschäftsmodell. Die Zentrumslagen der Liegenschaften und die anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum unterstützen eine positive Entwicklung. Die Fondsleitung strebt mit einem aktiven Portfoliomanagementansatz die weitere renditeorientierte Optimierung des Liegenschaftsportfolios an.

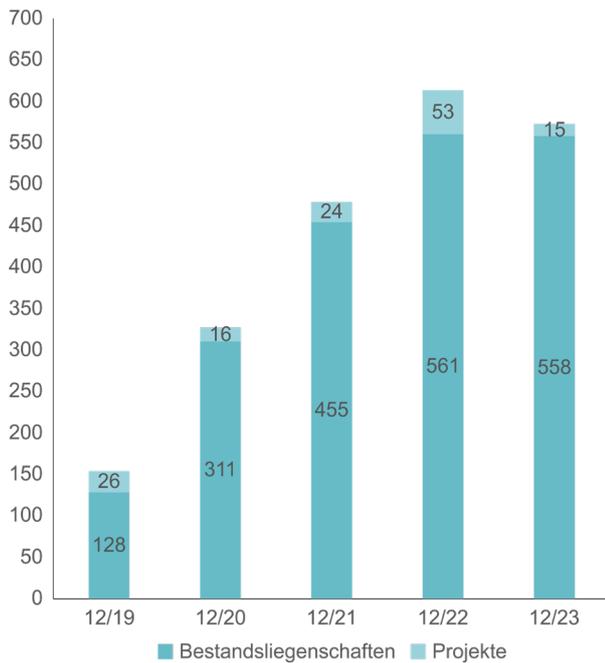


**Ruth Heinzer**  
Portfolio Managerin

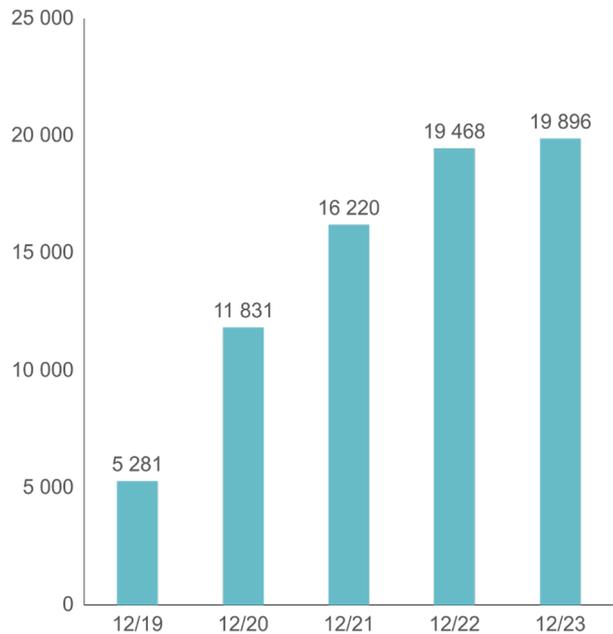
# Portfoliokennzahlen

per 31. Dezember 2023

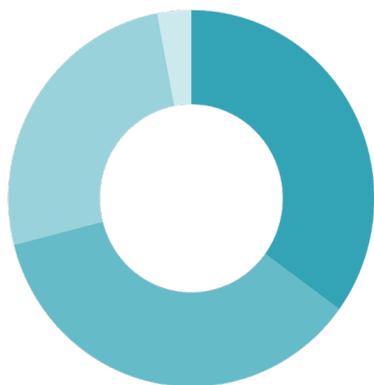
Marktwert der Liegenschaften in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften in TCHF

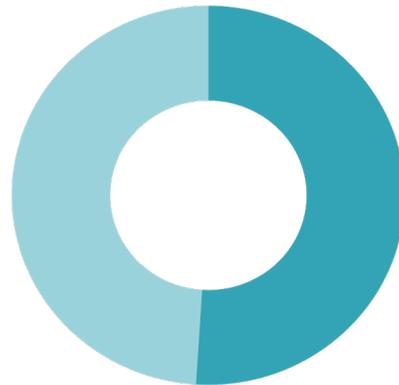


Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart in %



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

Gesamtportfolio (Soll-Mietzinseinnahmen) nach Nutzungsart in %



- Wohnnutzung (51%)
- Kommerzielle Nutzung (49%)

**Auf einen Blick – Portfoliokennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie**

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	4.75%	5.74%
Fremdfinanzierungsquote	30.25%	29.45%
Fremdkapitalquote	32.42%	32.18%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	0.85 Jahre	0.78 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.96%	1.11%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.73%	64.05%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.73%	0.77%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER <sub>REF</sub> MV)	1.28%	1.02%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity - ROE)	-4.82%	3.75%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-2.79%	2.90%
Ausschüttungsrendite	2.76%	2.41%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	99.78%	99.98%
Disagio	-26.31%	-6.39%
Performance	-24.79%	-13.61%
Anlagerendite	-4.93%	3.83%
Marktkurs	76.00	103.90

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



Lausanne, Rue Neuve 9

### Gesamtportfolio nach Marktregionen

Region	31.12.2023	
	Marktwert in CHF Mio.	in %
1. Nordwestschweiz	163.99	29%
2. Zürich	121.15	21%
3. Innerschweiz	75.96	13%
4. Genfersee	149.84	26%
5. Ostschweiz	52.34	9%
6. Bern	10.09	2%
7. Südschweiz	-	-
8. Westschweiz	-	-
<b>Total</b>	<b>573.37</b>	<b>100%</b>

### Gesamtportfolio nach Städten

Stadt	31.12.2023	
	Marktwert in CHF Mio.	in %
1. Basel	163.99	29%
2. Zürich	98.95	17%
3. Genève	97.71	17%
4. Luzern	75.96	13%
5. St. Gallen	52.34	9%
6. Lausanne	52.13	9%
7. Winterthur	22.20	4%
8. Bern	10.09	2%
<b>Total</b>	<b>573.37</b>	<b>100%</b>



Lausanne, Route Aloys-Fauquez 126

# Objekte im Portfolio



Basel, Amerbachstrasse 45



Basel, Clarastrasse 19



Basel, Dornacherstrasse 288



Basel, Feldbergstrasse 99



Basel, Feldbergstrasse 110 /  
Hammerstrasse 138



Basel, Greifengasse 36, 38 /  
Rebgsasse 6



Basel, Haltingerstrasse 102



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, Aeplistrasse 4



St. Gallen, Altmannweg 1, 3



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



St. Gallen, Splügenstrasse 9

# Nachhaltigkeitsbericht

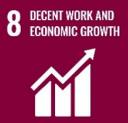
## Bericht des Nachhaltigkeitsbeirats

Die Nova Property Fund Management AG (nachfolgend NPFM) als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds (nachfolgend SCCREF) ist sich ihrer Verantwortung hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung und Bewirtschaftung ihres Portfolios bewusst. Mit der Umsetzung der bereits 2021 verabschiedeten Nachhaltigkeitsstrategie leistet die Fondsleitung damit einen aktiven Beitrag. Nach der Festlegung der Stossrichtung im Geschäftsjahr 2021 wurde im Jahr 2022 der Fokus auf die Ermittlung der Verbrauchsdaten- und Umweltkennzahlen gelegt. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Fondsleitung im Sinne eines gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatzes die Integration von EESG-Themen betreffend Wirtschaft (Economic), Ökologie (Environmental), sozialer Aspekte (Social) und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Governance) in die Wertschöpfungskette angestossen. Vor diesem Hintergrund erfolgten u.a. die Integration der Nach-

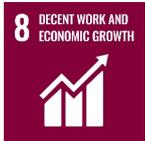
haltigkeit in die Kernprozesse, die sukzessive Umsetzung der Massnahmen gemäss den Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN) und die erstmalige Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Darüber hinaus wurden die erhobenen Verbrauchsdaten und Umweltkennzahlen auf Liegenschaftsebene analysiert und auf dieser Basis der Absenkpfad definiert. Weiter wurden die Massnahmen zur Dekarbonisierung des Immobilienportfolios abgeleitet und bilden damit die Basis für eine sukzessive zukünftige Umsetzungsplanung.

## Nachhaltigkeit im SCCREF – wesentliche Themen

Die Fondsleitung hält sich an die Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN). Folgende sechs SDGs bilden die Grundlagen der Nachhaltigkeitsstrategie des Swiss Central City Real Estate Funds.

SDG	Beschreibung der UN	Wesentliche Themen für Swiss Central City RE Fund
 <p><b>8</b> DECENT WORK AND ECONOMIC GROWTH</p>	<p><b>SDG 8 Menschenwürdige Arbeit &amp; Wirtschaftswachstum</b> Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.</p>	Wir streben nach einem Geschäftsmodell mit nachhaltiger Wachstumsstrategie mit einer verantwortungsvollen Geschäftsführung.
 <p><b>9</b> INDUSTRY, INNOVATION AND INFRASTRUCTURE</p>	<p><b>SDG 9 Industrie, Innovation &amp; Infrastruktur</b> Eine widerstandsfähige Infrastruktur aufbauen, breitenwirksame und nachhaltige Industrialisierung fördern und Innovationen unterstützen.</p>	Wir ermöglichen innovative Raumkonzepte, setzen neue Technologien und die Anwendung digitaler Kommunikation ein und ermöglichen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte.
 <p><b>11</b> SUSTAINABLE CITIES AND COMMUNITIES</p>	<p><b>SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinde</b> Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.</p>	Wir schaffen Lebensräume mit Qualität und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei stehen inklusive und generationengerechte Wohn- und Arbeitsräume im Fokus.
 <p><b>12</b> RESPONSIBLE CONSUMPTION AND PRODUCTION</p>	<p><b>SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion</b> Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen</p>	Wir setzen uns für eine effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen und eine konsequente Abfallvermeidung ein. Dies umfasst die nachhaltige Beschaffung von Produkten und Vergabe und Dienstleistungen.
 <p><b>13</b> CLIMATE ACTION</p>	<p><b>SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz</b> Umgehende Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.</p>	Wir werden die Treibhausgasemissionen senken, die Energie- und Wassereffizienz steigern und die Verwendung lokaler Materialien fördern und uns gegen Klimarisiken absichern.
 <p><b>17</b> PARTNERSHIPS FOR THE GOALS</p>	<p><b>SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele</b> Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.</p>	Wir streben nach partnerschaftlichen Mietverhältnissen und pflegen enge, langfristige Kooperationen mit Geschäftspartnern, um die erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen.

Die Fondsleitung verfolgt die SDG-Ziele langfristig und setzt sich für deren kontinuierliche Verbesserung ein. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Fondsleitung folgende Massnahmen zur Erreichung der Ziele des SCCREF ergriffen:



Die Fondsleitung strebt für seine Anleger die Sicherstellung einer langfristig nachhaltigen Rendite an, indem er einen gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatz verfolgt und bei Zukäufen konsequent dedizierte Nachhaltigkeitskriterien bei der Kaufentscheidung berücksichtigt und zukunftsfähige Entwicklungsprojekte verfolgt (siehe Abschnitt Wirtschaftliche Performance).



Die Fondsleitung treibt die Digitalisierung des gesamten Daten- und Portfoliomanagements voran und wird bis Ende des ersten Halbjahres 2024 die Daten des Asset- und Portfolio Managements in einer umfassenden und innovativen REM-Softwarelösung<sup>1</sup> zusammenfassen. Das Datenmanagement der Verbrauchsdaten und Umweltkennzahlen wird mit den bestehenden Daten der Fachbereiche Asset- und Portfolio Management, Development & Construction sowie Accounting/Finance konsolidiert und mit einer gemeinsamen Datenplattform zukünftig gesteuert (siehe Abschnitt Ökologische Verantwortung).



Bei der Sanierung der denkmalgeschützten Liegenschaft beim Grossmünsterplatz in der Zürcher Innenstadt wurde die fossile Heizung durch eine Wärmepumpe ersetzt. Bis Ende des 1. Quartal 2024 soll der Fensterersatz als letzte Etappe der Sanierung erfolgen. Damit hat die Fondsleitung an exklusiver Lage ein energetisch optimiertes räumliches Angebot mit hoher Standortqualität geschaffen und den Wechsel auf

erneuerbare Energie vollzogen (siehe Abschnitt Portfolio Stories).



Die Fondsleitung achtet bei der Auswahl seiner Partner auf eine verantwortungsvolle Unternehmensführung. Die Nova Property Fund Management AG als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds hat im vergangenen Geschäftsjahr eine Beschaffungsrichtlinie in Kraft gesetzt, welche den hohen Standards des Swiss Central Real Estate Funds entspricht. Damit werden Lieferanten und Dienstleister der Nova Property Fund Management AG und des Swiss Central City Real Estate Funds verpflichtet sowohl ökologische, soziale als auch unternehmerische Verantwortung zu übernehmen. Langfristig werden hiermit die Nachhaltigkeitsanforderungen entlang der Wertschöpfungskette erhöht (siehe Abschnitt Unternehmerische Verantwortung).



Die Fondsleitung hat im Rahmen der Endjahresbewertung auf Basis der Szenarien der Absenkpfade für das Portfolio die benötigten Investitionskosten für die Senkung der CO<sub>2</sub>-Intensität ermittelt und mit den Liegenschaftsbewertungen abgestimmt. Gemäss dem Fahrplan zur Erreichung der ambitionierten Ziele wurden konkrete Massnahmen pro Liegenschaft definiert. (siehe Abschnitt Ökologische Verantwortung).



Im Jahr 2023 hat die Fondsleitung erstmals eine grossflächige Mieterumfrage mit Fokus auf die Wohnnutzung durchgeführt, die im nächsten Geschäftsjahr auf die Gewerbemietler ausgeweitet werden soll. Neu abgeschlossene oder verlängerte Mietverträge enthalten künftig eine «Green Lease» Klausel. Die Klausel sieht vor, dass negative Umwelteinflüsse aus dem Mietobjekt auf ein Minimum zu beschränken sind.

## Wirtschaftliche Performance

Per 31.12.2023 umfasst das Portfolio des Swiss Central City Real Estate Funds 38 Liegenschaften mit einem Anlagevolumen von rund CHF 573.4 Mio. Bei der Fondsentwicklung und dem Portfolio Manage-

ment verfolgt die Fondsleitung einen gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatz, welcher sowohl die wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen als auch die unternehmerischen Aspekte berücksichtigt und damit die Resilienz des Portfolios erhöht.

<sup>1</sup> Mit der umfassenden digitalen Lösung für professionelles Real Estate Management Wüest Dimensions können aktives Asset und Portfoliomanagement, Bewertung, Benchmarking, Performance- und Risiko-Analysen sowie Nachhaltigkeitsratings von einer Plattform aus gesteuert werden. (Quelle: <https://www.wuestpartner.com/ch-de/services-produkte/digitale-loesungen-fuer-immobilien/wuest-dimensions/>)

Im vergangenen Geschäftsjahr wurde der Anlageprozess mit Nachhaltigkeitskriterien ergänzt, um dadurch die Portfolioqualität langfristig zu sichern und das Risiko von Stranded Assets<sup>2</sup> zu minimieren. In diesem Zusammenhang wurden ab dem Jahr 2022 GEAK-Energieausweise (Gebäudeenergieausweis der Kantone) für ausgewählte Liegenschaften erstellt. Im Rahmen der Zertifizierungsstrategie werden künftig weitere Energieausweise beauftragt.

Zudem wird mit der Teilnahme am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) das gesamte Bestandsportfolio des Swiss Central City Real Estate Funds hinsichtlich der Objektqualität beurteilt. Damit erfolgt ein transparenter Leistungsvergleich zur Beurteilung der Nachhaltigkeit von Schweizer Bestandsliegenschaften. Ergänzend werden mit energetischen Sanierungen die Werthaltigkeit und Entwicklung des Portfolios zusätzlich gesteigert.

### Ökologische Performance

Die Fondsleitung unterstützt das Netto-Null-Ziel 2050 des Bundesrates und hat vor diesem Hintergrund im Berichtsjahr 2023 die nachfolgenden Massnahmen hinsichtlich der Umweltkennzahlen, des Absenkpfeils sowie der erneuerbaren Energiequellen umgesetzt.

### Umweltkennzahlen

In nachfolgender Tabelle sind der Energieverbrauch, die Treibhausgasemissionen sowie der

Wasserverbrauch für die Jahre 2020, 2021 und 2022 ausgewiesen (drei Geschäftsjahre). Die Erfassung der Verbrauchsdaten und der daraus resultierenden Umweltkennzahlen weisen aktuell eine zeitliche Verschiebung von einem Jahr im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023 auf. Der Verbrauch wird nach Energieträger aufgeschlüsselt und bezieht die Beheizung, Belüftung, Kühlung, Wasseraufbereitung und den Stromverbrauch mit ein. Der Mieterstrom (Scope 3) ist ebenso in der Bilanzierung der Umweltkennzahlen enthalten und wird neben dem Allgemeinstrom separat ausgewiesen.

Portfolio SCCREF	Einheit	2022		2021		2020	
		SIA	REIDA	SIA	REIDA	SIA	REIDA
Liegenschaften	Anzahl	31 Liegen-schaften	31 Liegen-schaften	18 Liegen-schaften	18 Liegen-schaften	5 Liegen-schaften	5 Liegen-schaften
Gesamte Bezugsfläche der fertigen Bauten	m2	67 519	79 460	57 342	70 616	39 968	48 034
EBF	m2	54 280	63 888	37 946	45 404	17 002	19 530
Abdeckungsgrad	%	80%	80%	66%	64%	43%	41%
<b>Gesamtenergieverbrauch (Wärme + Strom)</b>	<b>MWh</b>	<b>7 920</b>	<b>8 234</b>	<b>5 262</b>	<b>5 433</b>	<b>2 445</b>	<b>2 619</b>
Gemessen	MWh	3 749	4 153	3 917	3 917	1 639	1 639
Berechnet	MWh	4 171	4 080	1 344	1 515	806	979
Anteil erneuerbar	MWh	2 217	2 305	1 578	1 630	733	785
Anteil nicht erneuerbar	MWh	5 703	5 929	3 683	3 803	1 711	1 833
<b>Wärmeverbrauchgesamt:</b>	<b>MWh</b>	<b>5 285</b>	<b>5 474</b>	<b>3 191</b>	<b>3 296</b>	<b>1 107</b>	<b>1 181</b>
Heizöl	MWh	2 024	2 041	1 581	1 581	210	210
Gas	MWh	1 288	1 395	508	582	219	292
Fernwärme	MWh	1 972	2 037	1 101	1 132	677	677
Anteil erneuerbar	MWh	749	774	418	430	257	257
Anteil nicht erneuerbar	MWh	1 223	1 263	683	702	420	420
Wärmepumpe	MWh	-	-	-	-	-	-
Allgemeinstrom	MWh	930	1 000	790	851	610	610
Mieterstrom	MWh	1 704	1 759	1 279	1 285	727	827
Anteil erneuerbar Strom	MWh	1 468	1 531	1 160	1 199	476	528

<sup>2</sup> Definition Stranded Assets: Vermögenswerte, die dauerhaft von Wertverlusten gekennzeichnet sind und keine Nachfrage mehr erhalten.

Portfolio SCCREF	Einheit	2022		2021		2020	
		SIA	REIDA	SIA	REIDA	SIA	REIDA
Wärmeintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	97.4	85.7	84.1	72.6	65.1	60.5
Stromintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	48.5	43.2	54.6	47.1	78.7	73.6
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	145.93	128.89	138.7	119.7	143.8	134.1
CO <sub>2</sub> Emissionen Scope 1	tCO <sub>2</sub> e	744	768	468	601	150	106
CO <sub>2</sub> Emissionen Scope 2	tCO <sub>2</sub> e	180	187	132	16	12	69
CO <sub>2</sub> Emissionen Scope 3	tCO <sub>2</sub> e	32	33	25	25	14	16
<b>CO<sub>2</sub> Emissionen Scopes 1+2+3</b>	<b>tCO<sub>2</sub>e</b>	<b>958</b>	<b>989</b>	<b>625</b>	<b>643</b>	<b>177</b>	<b>192</b>
<b>Intensität CO<sub>2</sub> Scope 1+2+3</b>	<b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr</b>	<b>17.65</b>	<b>15.49</b>	<b>16.5</b>	<b>14.2</b>	<b>10.4</b>	<b>9.9</b>
<b>Wasserintensität</b>	<b>m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>	<b>1.225</b>	<b>1.041</b>	<b>1.474</b>	<b>1.232</b>	<b>0.893</b>	<b>0.777</b>

Der Abdeckungsgrad<sup>3</sup> und die Umweltkennzahlen beziehen sich auf den jeweiligen Stichtag 31.12.2020, 31.12.2021 beziehungsweise 31.12.2022. Für die 38 Liegenschaften im Portfolio per 31.12.2023 werden die Verbrauchsdaten gegenwärtig erfasst und im kommenden Nachhaltigkeitsbericht 2024 publiziert. Für die Verbrauchsdatenerfassung wurden ab dem Geschäftsjahr 2023 die Liegenschaften nach den methodischen Grundlagen von REIDA (Real Estate Investment Data Association) berücksichtigt. Die Liegenschaften mit verfügbaren Energiedaten, welche eine Zeitspanne von weniger als 12 Monate umfassen, (Wärme, Kälte und Allgemeinstrom) wurden von der diesjährigen Verbrauchsdatenerfassung neu ausgeschlossen. Dies führt zu einem tieferen Abdeckungsgrad gegenüber der Vorjahrespublikation. Für das Jahr 2022 wurden von insgesamt 42 Liegenschaften 31 Liegenschaften, für das Jahr 2021 von insgesamt 33 Liegenschaften 18 Liegenschaften und für das Jahr 2020 von insgesamt 20 Liegenschaften 5 Liegenschaften für die Verbrauchsdatenerfassung berücksichtigt.

Die Werte der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität werden auf Basis der Energiebezugsfläche (EBF)<sup>4</sup> der Liegenschaften berechnet. Die Datenerhebung für den Gesamtenergieverbrauch (Wärme + Strom) in

den Jahren 2020 bis 2022 basiert neu zu einem Anteil zwischen 47% und 75% aus effektiven Messwerten der Verbrauchsdaten oder einer Hochrechnung der Messwerte für teilweise vorhandene Daten. Das Modellieren anhand von Vergleichswerten (Benchmarks) für jene Liegenschaften, für die keine Verbrauchsdatenerfassung vorlag, macht neu einen Anteil von 25% bis 53% aus. Die Höhe des Anteils der effektiven Messwerte kann Auswirkung auf die Verbrauchsdaten und Intensitäten haben, die sich von der Vorjahrespublikation verschieben können. Es fand eine Klimabereinigung<sup>5</sup> nach Heizgradtagen statt. Die Fondsleitung setzt konkrete Massnahmen um, um den Anteil der effektiven Messwerte bei Wärmeträgern und Strom kontinuierlich zu erhöhen.

Die Unterscheidung zwischen dem publizierten Gesamtenergieverbrauch im Nachhaltigkeitsbericht 2022 und im vorliegenden Bericht begründen sich mit den angepassten Ausschlussbedingungen. Liegenschaften, welche im vorausgehenden Jahr noch berücksichtigt wurden, wurden im vorliegenden Bericht aufgrund der von REIDA geforderten längeren Haltedauer im Portfolio neu ausgeschlossen. Die CO<sub>2</sub>-Intensitäten wurden aufgrund der Anpassung der Treibhausgas-Emissionsfaktoren für den Gebäudesektor nach den Bilanzierungsregeln der

<sup>3</sup> Die Berechnung des Abdeckungsgrads erfolgt nach den Empfehlungen der Swiss Asset Management Association (AMAS), publiziert am 31.05.2022 sowie 11.09.2023 und stützt sich zudem auf den Methodischen Grundlagen zur Bilanzierung und Bildung des CO<sub>2</sub>-Benchmarks von REIDA Version 16.08.2023 (Quelle: [https://www.reida.ch/images/REIDA\\_pdf/REIDA\\_CO2\\_Report\\_methodische\\_Grundlagen\\_V12.pdf](https://www.reida.ch/images/REIDA_pdf/REIDA_CO2_Report_methodische_Grundlagen_V12.pdf))

<sup>4</sup> Herleitung der Energiebezugsfläche (EBF) erfolgt einerseits gemäss der bisherigen Methodik nach SIA 380 multipliziert mit einem Umrechnungsfaktor von 1.05 und andererseits neu gemäss der Methodik von REIDA (Version 16.08.2023). Für eine bessere Vergleichbarkeit wurden die Umweltkennzahlen der vorangegangenen Perioden ebenfalls nach der Methodik von REIDA ausgewiesen.

<sup>5</sup> Mit Hilfe von Klimakorrekturen wird der Einfluss der Witterung und des Klimas auf den Energieverbrauch von Gebäuden berücksichtigt. Die Vorgehensweise hierfür ist die Folgende. Anhand der Adressangabe werden für alle Liegenschaften die Koordinaten über die API von geo.admin.ch ermittelt. Somit kann jede Liegenschaft, der am nächsten liegende Wetterstation zugewiesen werden. Mit Hilfe der Wetterdaten können entsprechend der Liegenschaften die Korrekturen über die HGT (Heizgradtage) durchgeführt werden.

KBOB<sup>6</sup> und des GHG<sup>7</sup>-Protokolls gemäss einer Studie von Intep vom 23.08.2022 generell tiefer ausgewiesen. Die Intensitäten wurden, zwecks einer besseren Vergleichbarkeit mit anderen Publikationen, sowohl nach der bisherigen Methodik gemäss SIA 380<sup>8</sup> als auch nach der REIDA<sup>9</sup>-Methodik ausgewiesen.

Der Anstieg der CO<sub>2</sub>-Intensität von 9.9 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF auf 14.2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF zwischen den Jahren 2020 und 2021 gründet auf dem verhältnismässig grösseren Anteil des Fernwärmeanschlusses im Jahr 2020. Grundsätzlich konnte die CO<sub>2</sub>-Intensität ab dem Jahr 2021 auf einem konstanten Niveau stabilisiert werden, was auf die Massnahme bei der Akquisition zurückzuführen ist, Nachhaltigkeitskriterien in den Due Diligence Prozess zu integrieren. Nachfolgend werden im Hinblick auf die Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 weitere Massnahmen aufgeführt, die im Berichtsjahr 2023 etabliert wurden, beziehungsweise in Prüfung sind, um die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

### Absenkpfad

Basierend auf den Zielsetzungen im Vorjahr 2022 wurden im Berichtsjahr 2023 die erfassten Verbrauchs- und Umweltdaten auf Liegenschaftsebene analysiert und die vier Szenarien des Absenkpfeils vom Vorjahr auf deren Umsetzbarkeit hin geprüft. Diese wurden im Berichtsjahr 2023 auf zwei Szenarien, das definierte Szenario und das Ziel-Szenario, reduziert. Im definierten Szenario sind sämtliche Massnahmen im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen erfasst, welche bereits in den Liegenschaftsbewertungen berücksichtigt sind und aus heutiger Sicht wirtschaftlich umsetzbar sind. Im Ziel-Szenario werden zusätzlich zu den zu-

vor genannten Massnahmen weitere Optimierungen angenommen, die aktuell in der Prüfung sind oder mittel- bis langfristig angestrebt werden. Zu den beiden Szenarien des Absenkpfeils liegt eine Kostenschätzung der Massnahmen vor, die im Rahmen der Endjahresbewertung mit den in den Liegenschaftsbewertungen hinterlegten Investitionskosten plausibilisiert wurden. Um die CO<sub>2</sub>-Intensität langfristig über das definierte Szenario hinaus auf das Ziel-Szenario zu senken, hat die Fondsleitung im Berichtsjahr 2023 die Prüfung eines Wechsels auf Ökostrom beim Allgemeinstrom angestossen, welcher sukzessive erfolgen soll. In diesem Zusammenhang fanden im vergangenen Geschäftsjahr Gespräche mit ausgewählten Bewirtschaftungspartnern statt, welche wesentliche ökologische Faktoren wie Ökostrom und Energiemanagement zukünftig über eine zentrale Mieterplattform vermehrt thematisieren wollen. Zudem wurden per Ende 2023 für 18% des Portfolios (gemessen an der vermietbaren Fläche) die Betriebsoptimierung des bestehenden Wärmereizers in Auftrag gegeben, welche bis Ende des ersten Quartals 2024 erfolgen wird. Des Weiteren soll in den kommenden Jahren eine flächendeckende Installation von PV-Anlagen geprüft werden.

Im Berichtsjahr 2023 wurden verschiedene Möglichkeiten zur konkreten Absenkung der Intensitäten untersucht und die nachfolgend beschriebenen Massnahmen entlang der Wertschöpfungskette definiert.

- Optimierung des Datenerhebungs- und Managementprozesses über das gesamte Portfolio zur Erhöhung der Datentransparenz, -verfügbarkeit und Umsetzung von Betriebsoptimierungen.

<sup>6</sup> Die KBOB wurde 1968 als Koordinationsgremium der Bauorgane des Bundes ins Leben gerufen, namentlich für Fragen des Submissionswesens, der Teuerungsabgeltung auf Bauleistungen und der Architekten- und Ingenieurhonorare. Auf den 1. Januar 1999 hin wurde die KBOB reorganisiert; sie wahrt heute die Interessen ihrer Mitglieder als Bauherr sowie Liegenschaftseigentümer und -besitzer. Dabei vertritt sie diese Interessen gegenüber der Bauwirtschaft und ist zugleich ihr Ansprechpartner im Baubereich. Zusammen mit ihren Mitgliedern will die KBOB den wirtschaftlichen Mitteleinsatz über den gesamten Lebensweg der Immobilien unter Berücksichtigung kultureller und ökologischer Aspekte des Bauens sicherstellen. (Quelle: <https://www.kbob.admin.ch/kbob/de/home.html>)

<sup>7</sup> Greenhouse Gas Protocol bietet Normen, Leitlinien, Instrumente und Schulungen für Unternehmen und Behörden zur Messung und Steuerung von klimawirksamen Emissionen. Das GHG-Protokoll schafft umfassende, weltweit standardisierte Rahmenbedingungen für die Messung und das Management von Treibhausgasemissionen (THG) aus dem privaten und öffentlichen Sektor, aus Wertschöpfungsketten und aus Massnahmen zur Emissionsminderung. (Quelle: <https://ghgprotocol.org/>)

<sup>8</sup> SIA 380:2022 Grundlagen für energetische Berechnungen von Gebäuden - Zweck dieser Norm ist es, Bauteilabmessungen und Bezugsflächen für alle SIA-Normen der Bauphysik und der Gebäude- und Energietechnik einheitlich zu definieren, damit für alle Berechnungen ein gemeinsamer Datensatz verwendet werden kann. (Quelle: <https://shop.sia.ch/normenwerk/architekt/sia%20380/d/2022/D/Product>)

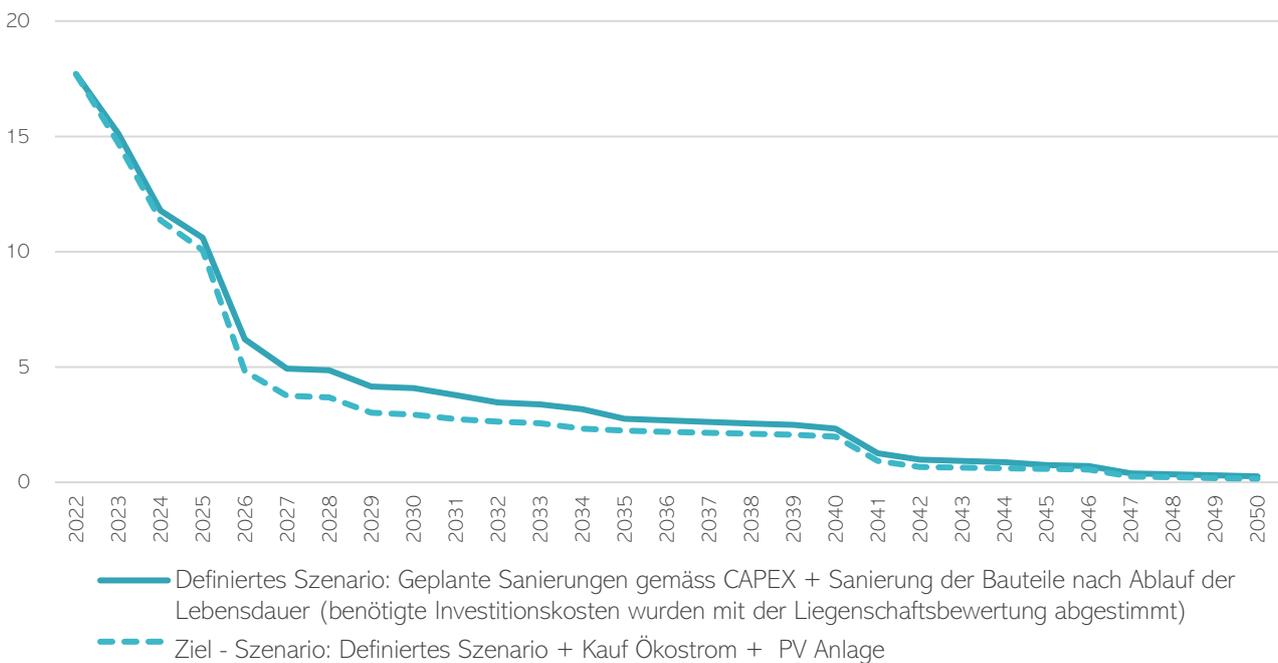
<sup>9</sup> REIDA, die Real Estate Investment Data Association, ist eine nicht profitorientierte Organisation. Sie hat zum Ziel, laufend die Marktdatenlage und das Marktwissen zu verbessern. REIDA strebt mit dem CO<sub>2</sub>-Benchmark an, schweizweite transparente Vergleichsmöglichkeiten und Orientierungspunkte zu schaffen bei der Bemessung der CO<sub>2</sub>-Emission respektive CO<sub>2</sub>-Intensität von Renditeliegenschaften. Hierzu will REIDA eine Plattform bieten, auf der Standards gesetzt werden bezüglich Konvertierungsfaktoren und Methodik zur Berechnung. Sämtliche methodische Aspekte sowie Umrechnungsfaktoren werden offengelegt. (Quelle: <https://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark>)

- Beim Fachbereich Transactions wurde der Anlageprozess soweit angepasst, dass der Einfluss eines Ankaufs hinsichtlich seiner CO<sub>2</sub>-Intensität auf das bestehende Portfolio künftig beurteilt bzw. simuliert und beim Anlageentscheid berücksichtigt werden kann
- Beim Fachbereich Portfolio Management wurden die bestehenden Prozesse dahingehend aktualisiert, dass die Umsetzung des definierten Absenkpfeils und die damit einhergehenden

Investitionskosten per Ende 2023 in der Bewertung und Instandhaltungsplanung berücksichtigt werden.

- Beim Fachbereich Development & Construction werden zukünftig bei Projektentwicklungen in der frühen Planungsphase wesentliche Nachhaltigkeitsvorgaben definiert, welche im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Swiss Central City Real Estate Funds stehen.

Absenkpfade Treibhausemissionen (nach SIA)  
in kg/CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>EBF/Jahr



Im definierten Szenario, welches dem Szenario 2 aus der Vorjahrespublikation entspricht, sind energetische Sanierungen erfasst, die bereits in den Liegenschaftsbewertungen berücksichtigt sind. Im Ziel-Szenario werden weitere Optimierungsmassnahmen erfasst, welche in der Prüfung sind und in der Vorjahrespublikation in den Szenarien 3 (Instandhaltungsplanung und Betriebsoptimierungen zuzüglich Photovoltaik) und 4 (Instandhaltungsplanung zuzüglich Photovoltaik und Bezug Ökostrom) abgebildet wurden.

**Erneuerbare Energie**

Die Fondsleitung hat sich das strategische Ziel gesetzt, den Anteil der erneuerbaren Energie mittel-

bis langfristig deutlich zu erhöhen, um seinen Beitrag für die Erreichung des Netto-Null-Ziels 2050 des Bundes zu leisten. Im Jahr 2022 entfallen mit 2'217 MWh 28%<sup>10</sup> des Energiebezugs auf erneuerbare Energien.

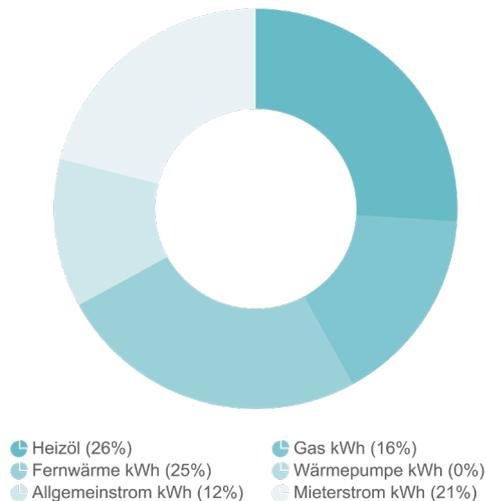
Für den Swiss Central City Real Estate Fund und die Umsetzung der Massnahmen entsprechend des Absenkpfeils bedeutet dies vor allem einen Fokus auf den Ersatz der fossilen Heizungen (Scope 1). So kommen bei Neubau- und Sanierungsprojekten ausschliesslich erneuerbare Energien zum Einsatz, sofern Primärenergien dazu vorhanden sind. Auch unter erschwerten Bedingungen setzt die Fondsleitung diese Ziele um, wie das Beispiel der denkmal-

<sup>10</sup> Der Anteil erneuerbarer Energie leitet sich aus der Treeze Studie zum Schweizer Strom- und Fernwärmemix von 2017 ab.

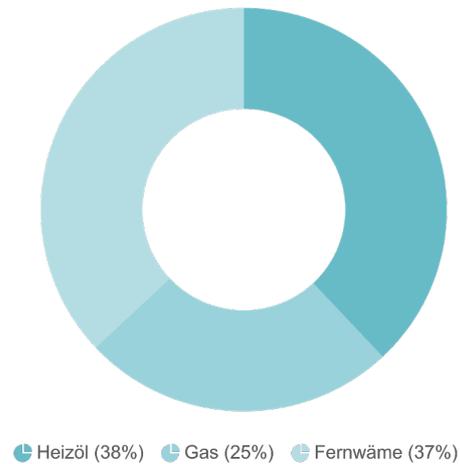
geschützten Wohn- und Gewerbeliegenschaft an der Laternengasse/Grossmünsterplatz in der Zürcher Altstadt zeigt (siehe Portfolio Stories). Des Weiteren kommen der Energieeffizienz und der Wahl

erneuerbarer Energieträger bei Zukäufen im Rahmen der Bewertung eine besondere Bedeutung zu.

### Energiemix



### Wärmemix



### Objekt- und Zertifizierungsstrategie

Um die Gebäudequalität langfristig sicherzustellen, ist die Fondsleitung an der Erarbeitung einer Objekt- und Zertifizierungsstrategie, die sowohl die ökologischen als auch die sozialen, wirtschaftlichen sowie unternehmerischen Aspekte berücksichtigt. Die Zertifizierungsstrategie basiert auf dem ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz des Swiss Central City Real Estate Funds. Neben der Umsetzung von GEAK-Ausweisen werden auch SNBS- und Minergie

Zertifizierungen sowie nach Bedarf weitere internationale Labels im Rahmen der Zertifizierungsstrategie Berücksichtigung finden. Bisher wurden knapp 20% des Portfolios GEAK-zertifiziert. Um die Datengrundlage zu verbessern, soll mittel- bis langfristig für alle Liegenschaften des Portfolios ein GEAK-Bericht ausgestellt werden. Mit dem Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) können die Bestandsliegenschaften hinsichtlich der Gebäudehülle- sowie Energieeffizienz und der CO<sub>2</sub>-Emissionen besser beurteilt werden.

### Soziale Verantwortung

Für die Fondsleitung hat die Mieterzufriedenheit einen hohen Stellenwert. Vor diesem Hintergrund wurde im zweiten Quartal 2023 erstmals eine grossflächige Mieterumfrage mit Fokus auf die Wohnnutzung durchgeführt, die im nächsten Geschäftsjahr auf die Gewerbemieter ausgeweitet werden soll. Insgesamt wurden mittels der Online-Umfrage 85 Interviews durchgeführt, was einer Rücklaufquote von 20% entspricht. Mehr als 85% der Teilnehmenden zeigen sich mit ihrer Wohnung zufrieden. Insbesondere die Raumaufteilung und der Grundriss sowie die Lichtverhältnisse in den Wohnungen erhöhen bei den Teilnehmenden das Wohlbefinden

und den Komfort. Die Gesamtzufriedenheit mit dem Mietverhältnis liegt bei den Teilnehmenden bei über 80%. Spezifisch auf Nachhaltigkeit gefragt, geniessen die Themen Energieeffizienz und Recycling einen hohen Stellenwert bei den Teilnehmenden.

In einem nächsten Schritt gilt es, gemeinsam mit den Bewirtschaftungspartnern geeignete Massnahmen zu definieren, um auf die Mieteranliegen noch besser einzugehen. Initial umfassen diese die Erhöhung der Präsenz bei der Mieterschaft und die Optimierung der Mieter-Plattform.

### Unternehmerische Verantwortung

Anfang 2023 wurden Quartalsreporte vom Swiss Central City Real Estate Fund, welche die erreichten und anstehenden Meilensteine aller Fachbereiche im Vierteljahresrhythmus erfassen, um nachhaltigkeitsbezogene Themen erweitert. Somit erhält der Verwaltungsrat regelmässig eine Berichterstattung über die Massnahmen im Nachhaltigkeitsbereich. Der Verwaltungsrat trifft hinsichtlich der Nachhaltigkeitsthemen die strategischen Entscheide, welche durch die Geschäftsleitung und die Fachbereiche der Nova Property Fund Management AG umgesetzt werden.

Die Nova Property Fund Management AG, als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds, hat im Jahr 2023 das Weisungswesen aktualisiert und eine Weisung zur Nachhaltigkeit per 30.06.2023 in Kraft gesetzt. Zudem wurde das Interne Kontrollsystem (IKS) der Fondsleitung um eine Bewertung von Klimarisiken, die für das Portfolio relevant sind, erweitert. Des Weiteren hat die Fondsleitung per 30. Juni 2023 ihre Beschaffungsrichtlinie in Kraft gesetzt. Darin sind Vorgaben zu nationalen und internationalen Gesetzgebungen und Standards sowie Richtlinien mit Anforderungen an die ökologische und soziale Nachhaltigkeit enthalten, die von den Lieferanten der Nova Property Fund Management AG und des Swiss Central City Real Estate Funds entlang der gesamten Wertschöpfungskette verbindlich einzuhalten sind.

### UN-PRI

Die Fondsleitung ist seit 2022 Unterzeichnerin von den UN PRI (Principles for Responsible Investment) und hat im Jahr 2023 erstmals an der Initiative teilgenommen. Dies mit dem Ziel, sich den sechs Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren zu verpflichten. Die Fondsleitung setzt bereits Massnahmen in Einklang mit den sechs Zielen um. Die Nachhaltigkeitsziele werden langfristig in die gesamte Wertschöpfungskette integriert. In den Geschäftsberichten wird jeweils jährlich zum erreichten Umsetzungsstand transparent berichtet. Zudem arbeitet die Fondsleitung eng mit ihren Partnern, Mietern und Dienstleistern zusammen, um die Wirksamkeit bei der Umsetzung der Ziele zu steigern.

1. Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
2. Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.

3. Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
4. Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
5. Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
6. Wir werden über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien Bericht erstatten.

### GRESB-Rating

Die Fondsleitung hat 2023 erstmals am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB, Teilbereich Performance) teilgenommen. Im Fokus stand dabei die transparente Darstellung des Managementprozess und der Qualität des Liegenschaftsbestands des Swiss Central City Real Estate Fund. Zudem wurde auf die Steuerung des Portfolios in Bezug auf die Nachhaltigkeit und im Zusammenhang mit künftigen Optimierungsmassnahmen fokussiert. Die Teilnahme am Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wird ergänzend fortgeführt.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienanlagegefass. GRESB ist in die drei Bereiche Management, Performance (zur Beurteilung der Bestandsliegenschaften) und Development (zur Beurteilung von Projektentwicklungen) aufgliedert. Bei der erstmaligen GRESB-Teilnahme des Swiss Central City Real Estate Funds erfolgte eine Beurteilung in den beiden Bereichen Management und Performance. Damit will die Fondsleitung hinsichtlich der Nachhaltigkeitsperformance seines Portfolios mehr Transparenz schaffen. Das Portfolio des Swiss Central City Real Estate Funds hat bei der erstmaligen Teilnahme, in der sogenannten «Grace Period», zwei «Green Stars» respektive 66 Punkte erhalten und strebt für das kommende Geschäftsjahr eine Bewertung von drei «Green Stars» an.

### SSREI-Rating

Der Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) wurde zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestands entwickelt. SSREI unterstützt die Ausrichtung und die Sicherstellung der langfristigen Werthaltigkeit von Immobilien

und erlaubt eine umfassende Beurteilung des Zustands einer Immobilie (Bottom-Up Ansatz) in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Der Standard orientiert sich mit seinen 36 Indikatoren an den gängigen Bewertungssystemen von nachhaltigen Immobilien und baut auf bestehenden Standards auf (z.B. SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen – Hochbau» Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz). Im Jahr 2022 erfolgte die Anerkennung als

Portfoliobewertungs-Methodik nach GRESB und die Gleichstellung der SSREI-Verifikation mit einer Bestandsgebäude-Zertifizierung für das GRESB-Rating. Damit können GRESB und SSREI als komplementäre Methoden<sup>11</sup> im Bereich der Nachhaltigkeitsbewertung von Immobiliengesellschaften und zur Portfolioanalyse angesehen werden und ermöglichen Transparenz und Vergleichbarkeit zur Bewertung von Bestandsimmobilien.

## Portfolio Stories

### Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5, Zürich

Entsprechend des Investmentprofils des Swiss Central City Real Estate Funds handelt es sich bei der Wohn- und Geschäftsliegenschaft am Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5 um ein denkmalgeschütztes Objekt aus dem Jahr 1858 an bester Lage mitten in der Zürcher Altstadt. Im Rahmen einer Gesamtanierung wurden die Innenräume behutsam aufgefrischt. Im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie des Swiss Central City Real Estate Funds wurden der Rohbau und die historische wertvolle Fassade aus Sandstein erhalten und mit der Nutzung der bestehenden Bausubstanz CO<sub>2</sub>-Emissionen respektive Graue Energie vermieden. Die Fenster sollen bis Ende des ersten Quartals 2024 aus energetischen Gründen und Komfort ersetzt werden. Um den Anteil der erneuerbaren Energien im Portfolio zu erhöhen wurde die bisherige fossile Wärmequelle durch eine Luftwasserwärmepumpe ersetzt. Durch ein neues Gebäudeleitsystem kann zudem die von den Kälteanlagen rückgewonnene Wärme effizient genutzt werden. Im

Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung wurde bei der Planung auf qualitativ hochwertige und inklusive Lebensräume geachtet. Die Planung und Umsetzung der Massnahmen fanden in engem Austausch mit der Mieterschaft und den Behörden statt.

### Amerbachstrasse 45, Basel

Die Wohnliegenschaft an der Amerbachstrasse 45 im aufstrebenden Kleinbasel soll im Bestand nachverdichtet werden. Dabei soll das bisher gewerblich genutzte Hofgebäude in sechs zweigeschossige «Tiny City Houses» und eine Wohnung umgenutzt werden. Jede dieser sieben Wohneinheiten verfügt über rund 42 bis 57 m<sup>2</sup> Wohnraum sowie einen privaten Aussenraum. Damit wird, mit Erhalt der bestehenden Baustruktur, die Anzahl der Wohnungen von zehn auf insgesamt siebzehn gesteigert. Die neuen Wohnungen werden voraussichtlich gegen Ende August 2024 bezugsbereit sein. Im Rahmen dieser Verdichtung wurde zudem die fossile Wärmequelle der gesamten Liegenschaft bereits durch Fernwärme ersetzt und die bestehende Liftanlage im strassenseitigen Wohngebäude revidiert.

## Abkürzungsverzeichnis

CO <sub>2</sub> :	Kohlenstoffdioxid
GEAK:	Gebäudeenergieausweis der Kantone
GHG Protocol:	Greenhouse Gas Protocol
GRESB:	Global ESG Benchmark for Real Assets
SSREI:	Swiss Sustainable Real Estate Index
UN-PRI:	UN Principles for Responsible Investment
UN SDG:	UN Sustainable Development Goals

<sup>11</sup> ASIP Schweizerischer Pensionskassenverband: ESG-Wegleitung für Schweizer Pensionskassen, Seite 31-32, Juli 2022

# FINANZTEIL



Zürich, Hardstrasse 9

# Vermögensrechnung

## Aktiven

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1 753 978	3 720 550
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	200 328 000	251 321 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	208 452 000	210 270 000
Gemischte Bauten	156 045 000	153 227 000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	8 548 000	-
<b>Total Grundstücke</b>	<b>573 373 000</b>	<b>614 818 000</b>
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Sonstige Vermögenswerte	5 110 932	3 679 163
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>580 237 910</b>	<b>622 217 713</b>

## Passiven

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</b>		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	147 193 000	143 893 000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	9 338 463	8 953 232
<b>Total kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>156 531 463</b>	<b>152 846 232</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:</b>		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	26 253 750	37 146 750
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	81 674	48 239
<b>Total langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>26 335 424</b>	<b>37 194 989</b>
<b>Total Verbindlichkeiten</b>	<b>182 866 887</b>	<b>190 041 221</b>
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>397 371 023</b>	<b>432 176 492</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	5 233 000	10 178 000
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>392 138 023</b>	<b>421 998 492</b>

## Anteile

	31.12.2023	31.12.2022
	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 103.14</b>	<b>CHF 110.99</b>

## Veränderung des Nettofondsvermögens

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	421 998 492	415 926 839
/ . Ausschüttungen	-9 505 175	-9 505 175
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge / Ausrichtung laufender Erträge	-	-
Gesamterfolg	-20 355 294	15 576 828
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>392 138 023</b>	<b>421 998 492</b>

## Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

	31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurück-behaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	158 064	-

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

	31.12.2023	31.12.2022
Grundstückkäufe	-	-
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	6 215 366	8 848 956
<b>Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag</b>	<b>6 215 366</b>	<b>8 848 956</b>

# Erfolgsrechnung

	01.01.2023 - 31.12.2023 CHF	01.01.2022 - 31.12.2022 CHF
<b>Erträge</b>		
Erträge aus Bankguthaben	270	-
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	19 865 069	17 708 403
Aktivierte Bauzinsen	92 594	225 069
Sonstige Erträge	1 614	3 662
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	-
<b>Total Erträge</b>	<b>19 959 547</b>	<b>17 937 134</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	3 439 055	762 452
Sonstige Passivzinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen	1 271 722	617 231
<b>Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:</b>		
Liegenschaftsaufwand	1 569 245	1 447 802
Verwaltungsaufwand	-	-
Kapital- und Gewinnsteuer	1 278 865	1 218 901
Schätzungs- und Prüfaufwand <sup>1</sup>	168 359	165 184
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
<b>Reglementarische Vergütungen:</b>		
an Fondsleitung	2 726 464	2 539 770
an Depotbank	294 724	300 324
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	889 350	775 974
an Dritte	140 000	362 594
Sonstige Aufwendungen	179 915	239 789
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
<b>Total Aufwendungen</b>	<b>11 957 698</b>	<b>8 430 021</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>8 001 849</b>	<b>9 507 113</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-7 345 269	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>656 581</b>	<b>9 507 113</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-25 956 875	10 278 715
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei Ausgabe von Anteilen	-	-
Veränderung Liquidationssteuern	4 945 000	-4 209 000
<b>Gesamterfolg</b>	<b>-20 355 294</b>	<b>15 576 828</b>

<sup>1</sup> davon Prüfaufwand: CHF 46 457

## Verwendung des Erfolgs

	01.01.2023 - 31.12.2023 CHF	01.01.2022 - 31.12.2022 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8 001 849	9 507 112
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Vortrag des Vorjahres	1 114 239	1 112 301
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>9 116 089</b>	<b>10 619 414</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	7 984 347	9 505 175
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-	-
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1 131 742</b>	<b>1 114 239</b>

## Angaben früherer Jahre

Datum	Nettofondsvermögen in CHF	Inventarwert pro Anteil in CHF (vor Ausschüttung)	Anzahl Anteile im Umlauf (Stück)
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



Basel, Feldbergstrasse 99

# Inventar der Liegenschaften

per 31. Dezember 2023

Adresse	Eigentumsform	Eigen- tums- quote	Kanton	Grund- stück- fläche	Erwerbs- datum
				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 <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	361	15.07.2022
Basel, Hammerstrasse 98 <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	402	02.10.2020
Basel, Maulbeerstrasse 4	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	118	02.10.2020
Basel, Maulbeerstrasse 93 <sup>3)</sup>	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	538	02.10.2020
Basel, Sundgauerstrasse 11, 13 <sup>2)</sup>	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	605	04.06.2021
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, Aeplistrasse 4 <sup>4)</sup>	Alleineigentum	100%	St. Gallen	604	28.06.2021
St. Gallen, Altmannweg 1, 3 <sup>4)</sup>	Alleineigentum	100%	St. Gallen	529	28.06.2021
St. Gallen, Lindenstrasse 155 <sup>5)</sup>	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 <sup>6)</sup>	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> Voraussichtlicher Eigentumsübertrag der Liegenschaft im ersten Halbjahr 2024. Im Anlagevermögen per 31.12.2023 wurde der Verkaufspreis bilanziert.

<sup>3)</sup> Temporär erhöhter Leerstand aufgrund eines Wasserschadens.

<sup>4)</sup> Eigentumsübertrag der Liegenschaften per 03.01.2024. Im Anlagevermögen per 31.12.2023 wurde der Verkaufspreis bilanziert.

<sup>5)</sup> Erstvermietung nach Gesamtsanierung.

<sup>6)</sup> Aufstockung der Liegenschaft in 2023/2024.

Baujahr	Letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert per 31.12.2023	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	6 077 000	201 540	3.32%	190 024	0.00%
1896	2001	5 770 552	5 933 000	179 604	3.03%	177 663	9.69%
1963, 1973	2015	9 596 904	7 650 000	323 884	4.23%	317 329	0.00%
1978	2008, 2016	5 440 178	4 550 000	197 700	4.35%	193 563	0.00%
1962	2018	3 555 795	3 761 000	113 432	3.02%	110 937	0.00%
1959	2010	11 996 129	11 870 000	362 448	3.05%	309 632	13.51%
1929	2015	6 234 329	5 000 000	234 348	4.69%	222 449	0.00%
1956	2017	9 491 949	10 090 000	346 837	3.44%	333 455	3.63%
1972	2021	6 866 059	7 637 000	237 322	3.11%	237 609	0.85%
1970	2010	9 391 929	10 420 000	351 998	3.38%	344 493	0.00%
2018		7 403 600	8 000 000	237 396	2.97%	220 854	0.00%
1974	2018	61 745 852	59 360 000	2 381 245	4.01%	2 372 276	1.19%
2016		18 320 722	16 600 000	630 000	3.80%	630 000	0.00%
1900	2021	3 996 632	3 640 000	148 632	4.08%	142 490	0.97%
1900	2021	5 640 780	4 900 000	199 728	4.08%	198 212	0.00%
1920	2023	12 710 452	13 050 000	475 680	3.65%	283 371	8.96%
1900	2020	22 811 507	21 790 000	761 000	3.49%	761 010	0.00%
		<b>206 437 146</b>	<b>200 328 000</b>	<b>7 382 794</b>	<b>3.69%</b>	<b>7 045 367</b>	<b>2.08%</b>
1894, 1963	2016	4 173 435	4 554 000	148 224	3.25%	141 646	11.12%
1962	2016	5 335 043	5 600 000	175 236	3.13%	170 636	0.00%
1980	2021	4 455 630	4 203 000	149 608	3.56%	145 246	0.00%
1957, 1969	2011	9 611 539	10 200 000	331 523	3.25%	343 727	4.52%
1972	2017	35 723 771	33 510 000	1 292 204	3.86%	1 236 191	1.94%
1988	2011	30 953 834	33 810 000	992 309	2.93%	1 071 570	3.43%
1900	2018	10 210 561	10 320 000	368 007	3.57%	360 181	0.00%
1920	1989	4 133 555	4 106 000	152 766	3.72%	146 691	0.00%
1959	2007	10 074 640	10 100 000	299 480	2.97%	284 864	0.00%
1940	2019	4 661 167	5 141 000	161 808	3.15%	158 280	0.00%
1894	2023	22 482 647	27 730 000	704 969	2.54%	549 833	0.21%
		<b>141 815 821</b>	<b>149 274 000</b>	<b>4 776 134</b>	<b>3.20%</b>	<b>4 608 864</b>	<b>1.93%</b>

Adresse	Eigentumsform	Eigen- tums- quote	Kanton	Grund- stück- fläche	Erwerbs- datum
				m <sup>2</sup>	
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>					
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 / Laternen- gasse 5	Alleineigentum	100%	Zürich	224	17.12.2018
<b>Total</b>					
<b>Total Renditeliegenschaften</b>					
<b>Projekte</b>					
Basel, Amerbachstrasse 45 <sup>7)</sup>	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	574	02.10.2020
St. Gallen, Felsenstrasse 84 <sup>8)</sup>	Alleineigentum	100%	St. Gallen	563	03.02.2022
St. Gallen, Unterer Graben 9 <sup>8)</sup>	Alleineigentum	100%	St. Gallen	90	22.02.2022
<b>Total</b>					
<b>Total alle Liegenschaften</b>					

Bemerkungen zu den Projekten

<sup>7)</sup> In der Vermögensrechnung unter Wohnbauten bilanziert.

<sup>8)</sup> In der Vermögensrechnung unter Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bilanziert.

Baujahr	Letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert per 31.12.2023	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	7 516 360	8 592 000	347 072	4.04%	345 993	0.00%
1987	2019	50 630 331	45 720 000	2 449 043	5.36%	2 080 317	15.14%
1910	2021	68 904 259	69 610 000	2 026 716	2.91%	1 994 580	0.00%
1991		9 838 045	10 040 000	423 584	4.22%	321 494	2.27%
1965	2009	17 355 433	18 100 000	698 374	3.86%	690 962	1.04%
1953, 1962	2011	20 533 032	22 200 000	931 992	4.20%	929 977	0.00%
1858	2020	31 033 878	34 190 000	860 016	2.52%	865 417	0.00%
		<b>205 811 337</b>	<b>208 452 000</b>	<b>7 736 797</b>	<b>3.71%</b>	<b>7 228 738</b>	<b>5.01%</b>
		<b>554 064 305</b>	<b>558 054 000</b>	<b>19 895 725</b>	<b>3.57%</b>	<b>18 882 969</b>	<b>3.18%</b>
1974	Teilrenovation	7 719 193	6 771 000	168 588	2.49%	142 985	18.51%
1948	Renovation	7 602 011	5 482 000	0	k.A.	0	k.A.
1920	Renovation	4 540 880	3 066 000	0	k.A.	0	k.A.
		<b>19 862 083</b>	<b>15 319 000</b>	<b>168 588</b>	<b>k.A.</b>	<b>142 985</b>	<b>18.51%</b>
		<b>573 926 388</b>	<b>573 373 000</b>	<b>20 064 313</b>		<b>19 025 954</b>	<b>3.31%</b>

# ANHANG



Basel, Maulbeerstrasse 93

## 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 2.00% und 3.00%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.47%.

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 Eigentumsübertrag der nachfolgenden Liegenschaften erfolgte am 3. Januar 2024. Die Liegenschaften wurden deshalb im Anlagevermögen per 31. Dezember 2023 zum beurkundeten Verkaufspreis statt zum vom unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten Verkehrswert bilanziert:

St. Gallen, Altmannweg 1, 3  
St. Gallen, Aeplistrasse 4

Die Eigentumsübertrag der nachfolgenden Liegenschaften erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2024. Die Liegenschaften wurden deshalb im Anlagevermögen per 31. Dezember 2023 zum beurkundeten Verkaufspreis statt zum vom unabhängigen Schätzungsexperten ermittelten Verkehrswert bilanziert:

Basel, Haltingerstrasse 102, 104  
Basel, Hammerstrasse 98  
Basel, Sundgauerstrasse 11, 13

**2 Angaben über die effektiven Vergütungssätze**

	<b>31.12.2023</b>	
	<b>Effektiv</b>	<b>Maximal</b>
<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
<b>Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen</b>		
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	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	–	12 000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken	–	81 000	1.80%
<b>Total</b>		<b>147 193 000</b>	
<b>Langfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren)</b>			
Festhypothek	20.02.2019 – 16.01.2025	2 442 750	1.80%
Festhypothek	02.10.2020 – 31.01.2026	1 000 000	1.05%
Festhypothek	02.10.2020 – 31.01.2026	1 000 000	0.95%
Festhypothek	02.10.2020 – 31.01.2026	600 000	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	5 826 000	1.30%
<b>Total</b>		<b>24 253 750</b>	
<b>Langfristige Hypotheken (Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren)</b>		<b>Betrag in CHF</b>	<b>Betrag in CHF</b>
Festhypothek	02.10.2020 – 31.01.2029	1 000 000	1.25%
Festhypothek	02.10.2020 – 31.01.2031	1 000 000	1.40%
<b>Total</b>		<b>2 000 000</b>	

5 Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	04.11.2022 – 04.01.2023	50 000 000	0.96%
Fester Vorschuss	18.11.2022 – 20.02.2023	34 500 000	1.13%
Fester Vorschuss	25.11.2022 – 20.02.2023	2 000 000	1.13%
Fester Vorschuss	05.12.2022 – 06.03.2023	57 300 000	1.19%
Amortisation von Festhypotheken	–	12 000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken	–	81 000	1.80%
<b>Total</b>		<b>143 893 000</b>	

## 6 Darlehen und Kredite

Darlehen	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Marktgasse Immobilien AG (Vollkonsolidierte Gesellschaft)	01.10.2021 – 30.09.2027	10 863 710	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 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
Basel	Haltingerstrasse 63	Wohnbaute	15.12.2023
St. Gallen	Burgstrasse 134	Wohnbaute	15.12.2023
St. Gallen	Schlösslistrasse 13, 15	Wohnbaute	15.12.2023
St. Gallen	Zürcherstrasse 55/57	Wohnbaute	15.12.2023

## 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 Reto Ehinger ist als neuer CIO per 1. April 2023 in die Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG eingetreten. Er hat damit die Nachfolge von Roland Süsstrunk übernommen, der sich dazu entschieden hat, seine berufliche Karriere ausserhalb des Unternehmens fortzusetzen.

14.2 An der Generalversammlung vom 27. April 2023 wurde Raymond Rüttimann als zusätzliches Mitglied in den Verwaltungsrat der Nova Property Fund Management AG gewählt.

14.3 Am 13. Dezember 2023 wurde der Verkauf von drei Wohnliegenschaften in Basel (Hammerstrasse 98, Sundgauerstrasse 11, 13 und Haltingerstrasse 102, 104) beurkundet. Die Eigentumsübertragung findet bis spätestens am 30. Juni 2024 statt.

## 15 Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

15.1 Die Fondsleitung hat mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA den Fondsvertrag des Anlagefonds per 21. Juli 2023 wie folgt geändert:

### Befreiung von der Pflicht zur Einzahlung in bar

5 Ziff. 2: Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 9 vorgenommen werden.

17 Ziff. 9: Jeder Anleger kann beantragen, dass er im Falle einer Zeichnung anstelle einer Einzahlung in bar Anlagen an das Fondsvermögen leistet („Sacheinlage“ oder „contribution in kind“ genannt). Der Antrag ist zusammen mit der Zeichnung zu stellen. Die Fondsleitung ist nicht verpflichtet, Sacheinlagen zuzulassen. Die Fondsleitung entscheidet allein über Sacheinlagen und stimmt solchen Geschäften nur zu, sofern die Ausführung der Transaktionen vollumfänglich im Einklang mit der Anlagepolitik des Anlagefonds steht und die Interessen der übrigen Anleger dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Jede Einbringung in Form von Immobilien ist von zwei unabhängigen Schätzungsexperten zu prüfen. Die Pflichten des Schätzungsexperten bei einer Sacheinlage sind dieselben Pflichten wie bei einem Kauf von Grundstücken (vgl. Art. 92 KKV).

Die im Zusammenhang mit einer Sacheinlage anfallenden Kosten dürfen nicht dem Fondsvermögen belastet werden. Die Fondsleitung erstellt bei Sacheinlagen einen Bericht, der Angaben zu den einzelnen übertragenen Anlagen, dem Kurswert dieser Anlagen am Stichtag der Übertragung, die Anzahl der als Gegenleistung ausgegebenen Anteile und einen allfälligen Spitzenausgleich in bar enthält.

Die Depotbank prüft bei jeder Sacheinlage die Einhaltung der Treuepflicht durch die Fondsleitung sowie die Bewertung der übertragenen Anlagen und der ausgegebenen Anteile, bezogen auf den massgeblichen Stichtag. Die Depotbank meldet Vorbehalte oder Beanstandungen unverzüglich der Prüfungsgesellschaft. Sacheinlagetransaktionen sind im Jahresbericht zu nennen.

Bringt ein Anleger eine von der Fondsleitung genehmigte Sacheinlage ein, können die Bezugsrechte der bestehenden Anleger aufgehoben werden.

In Übereinstimmung mit Art. 41 Abs. 1 und Abs. 2 bis i.V.m. Art. 35a Abs. 1 KKV werden die Anleger darüber informiert, dass sich die Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA auf die in Art. 35a Abs. 1 Bst. a – g KKV aufgeführten Angaben beschränkt. Damit unterliegt die oben aufgeführte Änderung der Prüfung und Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA.

Diese Änderungen wurden am 12. Juni 2023 auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) publiziert.

#### 16 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 3. Januar 2024 wurden die zwei St. Galler Wohnliegenschaften an der Aeplistrasse und am Altmannweg 1, 3 veräussert.

Zwischen dem Bilanzstichtag per 31. Dezember 2023 und dem 14. März 2024 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.



Basel, Feldbergstrasse 10 / Hammerstrasse 138

# Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 19. Januar 2024

## Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2023

An die Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG

Referenz-Nummer  
118632.2310

### 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 2023 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**  
Alte 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 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden fünf Liegenschaften besichtigt. Die übrigen Liegenschaften wurden zwischen November 2020 und November 2022 besichtigt.

#### **Ergebnisse per 31. Dezember 2023**

Per 31. Dezember 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 35 Anlageliegenschaften sowie drei Projekte ermittelt. Der Marktwert aller Liegenschaften beträgt 579'502'000 Schweizer Franken.

#### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 wurden keine Liegenschaften erworben. Folgende Liegenschaften wurden verkauft:

- 4057 Basel, Haltingerstrasse 63;
- 9000 St. Gallen, Burgstrasse 134;
- 9000 St. Gallen, Schösslistrasse 13, 15;
- 9000 St. Gallen, Zürcherstrasse 55/57.

**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, 19. Januar 2024  
Wüest Partner AG



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



Silvana Dardikman  
MSc in Finance; Immob. Bew. mit eidg. FA  
Director

# Kurzbericht der Prüfgesellschaft

## 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 2023, 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 beigefügte Jahresrechnung (Seiten 4, 5, 12 und 28 bis 42 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 dazugehörenden 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](http://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, 14. März 2024

Beilage:

- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, 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 KAG





**Nova Property**  
**Fund Management AG**  
Zentrum Staldenbach 3  
8808 Pfäffikon SZ  
T +41 58 255 37 37  
[info@novaproperty.ch](mailto:info@novaproperty.ch)  
[www.novaproperty.ch](http://www.novaproperty.ch)

Valoren-Nummer 44414255  
ISIN CH0444142555