

**Medienmitteilung, 18. März 2024**  
**Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR**

**Swiss Central City Real Estate Fund leitet erfolgreich strategische  
Portfoliooptimierung ein und steigert die Mietzinseinnahmen**

- Verkauf und Eigentumsübertragung von vier Immobilien in Basel und St. Gallen im Dezember 2023 erfolgreich umgesetzt
- Zwei weitere Liegenschaften mit Verkauf und Eigentumsübertragungen im Januar 2024 erfolgt
- Steigerung der Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften auf CHF 19.9 Mio.
- Senkung der Leerstandsquote (ohne Projekte) per 31.12.2023 auf 3.2%
- Marktwert des Immobilienportfolios per 31. Dezember 2023 von CHF 573.4 Mio.
- 51% Mietertragsanteil aus Wohnnutzung
- Ausschüttung von CHF 2.10 pro Fondsanteil mit Auszahlung am 28. März 2024
- Erstmalige Teilnahme im Jahr 2023 am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Der Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) hat in dem anspruchsvollen Markt- und Wirtschaftsumfeld 2023 erfolgreich erste Devestitionen zur strategischen Portfoliooptimierung vorgenommen. Die Eigentumsübertragungen von Liegenschaften in Basel und St. Gallen wurden für vier kleinere Immobilien im Dezember 2023 (Gesamtvolumen CHF 17.6 Mio.) sowie für zwei weitere im Januar 2024 (Gesamtvolumen CHF 8.5 Mio.) erfolgreich vollzogen. Im Verlauf des ersten Halbjahres 2024 sind noch der Verkauf bzw. die Eigentumsübertragungen von drei weiteren Liegenschaften (Gesamtvolumen rund CHF 17.2 Mio.) vorgesehen.

Im Berichtsjahr 2023 konnte der Fonds aus operativer Sicht, durch den Abschluss von zwei Wohn-Bauprojekten an der Lindenstrasse 155 in St. Gallen und an der Luisenstrasse 40 in Zürich, der Wiedervermietung von Flächen an der Rue du Vélodrome 5A in Genf mit einem Physiozentrum sowie einer Mietvertragsverlängerung mit H&M von grösseren Retailflächen an der Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6 in Basel, wichtige Massnahmen im Portfolio umsetzen. Die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften konnten stichtagsbetrachtet und bereinigt um die erfolgten Verkäufe um rund 7% auf CHF 19.9 Mio. gesteigert werden (31.12.2022: bereinigt CHF 18.6 Mio.). Dies ist vor allem eine Folge der vollendeten Projekte in Zürich und St. Gallen. Per 31. Dezember 2023 belief sich der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung auf 51%. Mit den noch laufenden 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. Die Leerstandsquote (ohne Projekte) konnte deutlich auf ein tiefes Niveau von 3.2% (31.12.2022: 4.3%) reduziert werden.

**Details zur Jahresrechnung 2023**

Erfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2023 erhöhten sich die Mietzinseinnahmen gegenüber der Vorjahresperiode um 12% auf CHF 19.9 Mio. (2022: CHF 17.7 Mio.). Der Anstieg ist mehrheitlich auf den Portfolioausbau im Jahr 2022 zurückzuführen. Aufgrund des aktuell höheren Zinsumfelds, welches die Diskontsätze für die Liegenschaften-Bewertung beeinflusste, erfolgte durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG eine Abwertung des Immobilienportfolios, was sich im nicht realisierten Ergebnis aus Neubewertung mit CHF -26.0 Mio. widerspiegelt (2022: Aufwertung CHF 10.3 Mio.). Zudem führten die Liegenschafts-Devestitionen im Berichtsjahr 2023 zu realisierten Kapitalverlusten im Umfang von CHF -7.3 Mio. (2022: Null). Der Gesamterfolg des Fonds für das Berichtsjahr 2023 lag, insbesondere aufgrund der Neubewertungsdifferenzen, bei CHF -20.4 Mio. (2022: CHF 15.6 Mio.). Der für die Ausschüttung relevante Nettoertrag bezifferte sich im Berichtsjahr 2023 auf CHF 8.0 Mio. (2022: CHF 9.5 Mio.).

### Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen belief sich per Ende 2023 auf CHF 580.2 Mio. (31.12.2022: CHF 622.2 Mio.) und das Nettofondsvermögen auf CHF 392.1 Mio. (31.12.2022: CHF 422.0 Mio.). Damit lag der Nettoinventarwert per 31. Dezember 2023 bei CHF 103.14 pro Fondsanteil (31.12.2022: CHF 110.99 pro Fondsanteil). Die Anzahl der Fondsanteile ist mit 3'802'070 im Berichtsjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Durch den Mittelzufluss aus den Verkäufen hat sich die Fremdfinanzierungsquote per Ende Januar 2024 auf 28.9% reduziert (per Stichtag 31.12.2023: 30.25%). Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im Berichtsjahr 2023 auf CHF 5.2 Mio. (31.12.2022: CHF 10.2 Mio.).

### **Nachhaltigkeit**

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG, als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Fund, haben im Geschäftsjahr 2023, basierend auf dem gesamtheitlichen Nachhaltigkeitsansatz des Fonds, die Integration von EESG-Themen betreffend Wirtschaft (Economic), Ökologie (Environmental), sozialer Aspekte (Social) und verantwortungsvoller Unternehmensführung (Governance) in die Wertschöpfungskette angestossen. Vor diesem Hintergrund wurde der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad unter Berücksichtigung der in den DCF-Bewertungen hinterlegten Investitionskosten definiert. Hinsichtlich der sozialen Verantwortung wurde erstmals eine grossflächige Mieterumfrage mit Fokus auf die Wohnnutzung durchgeführt, die im Jahr 2024 auf die Gewerbemieter ausgeweitet wird. Betreffend der Corporate Governance wurden im Geschäftsjahr 2023 Nachhaltigkeitskriterien in das Weisungswesen und das Interne Kontrollsystem (IKS) der Fondsleitung aufgenommen sowie weitere nachhaltigkeitsorientierte Richtlinien in Kraft gesetzt. Mit der erstmaligen Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) soll zudem mehr Transparenz hinsichtlich der Nachhaltigkeitsperformance des Fonds geboten werden. Der Nachhaltigkeitsbericht mit der detaillierten Erläuterung zum Nachhaltigkeitsbestreben des Fonds sind Teil des Jahresberichts 2023.

### **Ausschüttung von CHF 2.10 pro Fondsanteil**

Für das Berichtsjahr 2023 wird ein Gesamtbetrag von CHF 8.0 Mio. ausgeschüttet, was CHF 2.10 pro Fondsanteil ausmacht. Die Ausschüttungsquote in Prozent des Nettoertrags für das Geschäftsjahr 2023 beträgt 99.78%. Die entsprechende Ausschüttung erfolgt am 28. März 2024.

### **Ausblick 2024**

Das Umfeld 2024 wird weiterhin anspruchsvoll bleiben. 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 Markt wird aber dennoch herausfordernd bleiben. Ein aktives Portfoliomanagement sowie eine ausgewogene regionale und sektorielle Diversifikation gewinnen in diesem anspruchsvollen Umfeld an Bedeutung. Die Nachfrage im Wohnungsmarkt dürfte 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 Zentrumsanlagen 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.

### **Kontaktpersonen:**

Marcel Schneider  
CEO

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

Marcel Denner  
COO

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

**Nova Property Fund Management AG**

Zentrum Staldenbach 3

8808 Pfäffikon SZ

+41 58 255 37 37

[info@novaproperty.ch](mailto:info@novaproperty.ch)
[www.novaproperty.ch](http://www.novaproperty.ch)
**Kennzahlen Geschäftsjahr 2023**

<b>Vermögensrechnung</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	573 373 000	614 818 000
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.47	2.38
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	580 237 910	622 217 713
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	392 138 023	421 998 492
Inventarwert pro Anteil	CHF	103.14	110.99
Anteile im Umlauf	Stück	3 802 070	3 802 070
Fremdfinanzierungsquote	%	30.25	29.45
Fremdkapitalquote	%	32.42	32.18
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.96	1.11
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.85	0.78

<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>01.01.-31.12.2023</b>	<b>01.01.-31.12.2022</b>
Mietzinseinnahmen	CHF	19 865 069	17 708 403
Total Erträge	CHF	19 959 547	17 937 134
Total Aufwendungen	CHF	11 957 698	8 430 021
Nettoertrag	CHF	8 001 849	9 507 113
Gesamterfolg	CHF	-20 355 294	15 576 828

<b>Renditen / Margen</b>		<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	63.73	64.05
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	-4.82	3.75
Ausschüttung pro Fondsanteil	CHF	2.10	2.50
Ausschüttung Totalbetrag	CHF	7 984 347	9 505 175
Ausschüttungsquote	%	99.78	99.98

Der geprüfte Jahresbericht 2023 sowie ein Kurzbericht sind auf der Website der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG verfügbar unter

[www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publikationen/](http://www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publikationen/)

Der Jahresbericht 2023 ist zudem verfügbar unter [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)

**Swiss Central City Real Estate Fund**

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

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

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

Die Nova Property Fund Management AG ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA am 5. November 2018 bewilligte Fondsleitung mit Sitz in Pfäffikon SZ und seit diesem Zeitpunkt im Fondsgeschäft tätig. Dazu gehören die Gründung, Leitung und Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen nach schweizerischem Recht und der Vertrieb der eigenverwalteten Fonds. Darüber hinaus ist die Gesellschaft im Bereich der Anlageberatung für Immobilieninvestmentgesellschaften sowie Anlagestiftungen mit Fokus Immobilien tätig. Die inhabergeführte Fondsleitung deckt mit aktuell fünf betreuten Portfolios den gesamten Schweizer Immobilienmarkt für Wohnliegenschaften und kommerzielle Liegenschaften ab. Diese Portfolios beinhalten Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange: NREN), SenioResidenz AG (BX Swiss AG: SENIO), Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY), 1291 Die Schweizer Anlagestiftung (Mitglied KGAST) und Central Real Estate Holding AG (inklusive deren Tochtergesellschaft Rhystadt AG), die zusammen rund CHF 3.8 Milliarden an Schweizer Immobilienwerten halten.

### **Disclaimer**

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

Diese Medienmitteilung ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.