



Halbjahresbericht

per 30. Juni 2020

Herausgeber

Nova Property Fund Management AG

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

T +41 44 276 40 40

info@novaproperty.ch

Der Halbjahresbericht ist im Internet verfügbar unter:

<https://www.novaproperty.ch/de/fonds-informationen/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.

Inhalt

4 Organisation

6 Portfolioteil

7 Bericht des Portfoliomanagements

12 Portfoliokennzahlen

15 Objekte im Portfolio

17 Finanzteil

18 Vermögensrechnung

20 Erfolgsrechnung

22 Inventar der Liegenschaften

24 Anhang

32 Bewertungsbericht

Organisation

Fondsdaten

Fondsleitung / Vertriebsträger	Nova Property Fund Management AG, Zürich
Depotbank / Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Ausserbörslicher Handel	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich Ivan Anton, Partner Silvana Dardikman, Direktor
Fondsadministration / Risk / Compliance	BDO AG, Zürich
Steuerberechnung	Wenger Plattner, Küsnacht
Kaufmännische Liegenschaftenverwaltung	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Bewirtschaftungsfirmen	Immobilienkosmos AG, Zürich Nova Property Fund Management AG, Zürich PRIVERA AG, Basel Straightline Investment AG, Appenzell. VERIT Immobilien AG, Basel und Lausanne
Valoren-Nummer	44414255
ISIN	CH0444142555
Lancierung	5. Dezember 2018

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Dr. iur. Wolfgang Maute	dipl. Steuerexperte, Präsident und Mitglied bis 1. April 2020
lic. iur. René Bock	Bankdirektor und Unternehmer, Vizepräsident
Dr. iur. Catrina Luchsinger	Rechtsanwältin, Mitglied bis 1. April 2020 Präsidentin seit 1. April 2020
Jennifer Maag	Unternehmerin, Mitglied seit 1. April 2020

Geschäftsleitung der Fondsleitung

Marcel Schneider	CEO, Vorsitzender der Geschäftsleitung
Roger Bosshard	CFO, Stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsleitung
Roland Süsstrunk	CIO, Mitglied der Geschäftsleitung

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) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3, 3bis und 3ter 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.

PORTFOLIOTEIL



Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6, Basel

Bericht

des Portfoliomanagements

Allgemeine Wirtschaftslage

Die Schweizer Wirtschaft war in der ersten Jahreshälfte 2020 geprägt durch die Covid-19-Pandemie. Das BIP der Schweiz ging im 1. Quartal 2020 aufgrund der Pandemie und der Massnahmen, die zu deren Eindämmung getroffen wurden, um 2.6% zurück. In Deutschland und Österreich entwickelte sich die Wirtschaftsleistung ähnlich, wobei andere europäische Länder noch stärkere Rückgänge der Wirtschaftsaktivität im 1. Quartal erlebten. Die Schweiz befindet sich jedoch in einer guten Ausgangslage. Einerseits blickt sie auf eine Dekade mit stetigem Wirtschaftswachstum und tiefer Arbeitslosigkeit

zurück, andererseits sind die Staatskassen relativ gut gefüllt. Damit dürften Bund und Kantone die massive Unterstützung der Wirtschaft finanziell verkraften. Mit der etwas zügigeren Lockerung der Massnahmen ab Ende April haben sich die Aussichten zumindest kurzfristig etwas aufgehellt. Vorausgesetzt, dass weitere Pandemieebenen mit starken Eindämmungsmassnahmen ausbleiben, sollte sich die Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte weiter erholen. Das SECO erwartet gemäss einer Studie vom 16. Juni 2020 für das Gesamtjahr 2020 einen Rückgang des BIP von 6,2%, für 2021 jedoch bereits wieder ein Wachstum von 4,9%. Verschiedene Indikatoren zeigen, unter anderem die Kreditkartenzahlungen, dass mit der schrittweisen Lockerung der Massnahmen ab Ende April der Konsum vieler betroffener Sparten bereits im Mai wieder deutlich zulegen konnte. Viele Schweizer Firmen zeigen sich zudem mittelfristig hinsichtlich Umsatz- und Mitarbeiterzahlen zuversichtlich. Laut einer Umfrage bei 2'500 Unternehmen durch die UBS im

Frühsommer rechnen 71% – über alle Branchen und Regionen hinweg – für 2022 im Vergleich zu 2019 mit einem gleich hohen oder höheren Umsatz. Rund 87% der Unternehmen gehen davon aus, gleich viele oder mehr Mitarbeitende zu beschäftigen.

« Für hochwertige Anlageimmobilien an guten Lagen mit krisenfesten Mietverhältnissen lagen die erzielten Spitzenanfangsrenditen auf demselben Niveau wie vor dem Ausbruch der Pandemie. »

Angesichts des in vielen Ländern kurz- bis mittelfristig zu erwartenden Tiefzinsumfelds werden direkte wie indirekte Immobilien weiterhin gefragt sein. Eine repräsentative Umfrage nach den ersten Lockerungen Ende April unter Immobilieninvestoren ergab, dass 83% der befragten Teilnehmer an ihren Akquisitionszielen in der Schweiz für 2020 festhalten werden und für Core-Liegenschaften eine unverändert hohe Zahlungsbereitschaft vorhanden ist. Die Umfrageergebnisse haben sich dann bei Transaktionen im Mai bereits bestätigt. Für hochwertige Anlageimmobilien an guten Lagen mit krisenfesten Mietverhältnissen lagen die erzielten Spitzenanfangsrenditen auf demselben Niveau wie vor dem Ausbruch der Pandemie.

Wohnimmobilien

Der Wohnungsmarkt war im ersten Halbjahr nur bedingt von der Ausnahmesituation mit Covid-19 betroffen. Aufgrund der Grenzschiessungen und fehlender Arbeitsmöglichkeiten dürfte zwar unter anderem die Zuwanderung nachlassen, das Wohnbedürfnis ist grundsätzlich jedoch nicht substituierbar und die gut ausgebauten Sozialsysteme wirken ebenfalls stützend. Zudem zeichnet sich ein Rückgang bei der Neubautätigkeit ab, was die sinkende Zusatznachfrage nach Mietwohnungen teilweise kompensieren dürfte. Die Städte üben ungebrochen eine grosse Anziehungskraft auf die Menschen aus. Die Angebotsmieten haben im ersten Halbjahr ihren Aufwärtstrend fortgesetzt. Schweizweit kostet das Wohnen zur Miete durchschnittlich 0,4% mehr als noch am Jahresanfang. Die Mietpreisentwicklung in den Städten macht die Schwächen in ländlichen Kantonen und Gemeinden, die mit steigenden Leerständen zu kämpfen haben, mehr als wett.

« Die Städte üben ungebrochen eine grosse Anziehungskraft auf die Menschen aus. Die Angebotsmieten haben im ersten Halbjahr ihren Aufwärtstrend fortgesetzt. »

Da nach den Erfahrungen der letzten Monate künftig wohl etwas mehr von zu Hause aus gearbeitet wird, erwarten Immobilienmarkt-Experten einen steigenden Bedarf an Wohnungen, welche die Vereinbarkeit von Wohnen und Arbeiten unterstützen. Damit würden nicht nur flexibel nutzbare Räume, die auch die technischen Anforderungen an einen Arbeitsplatz erfüllen, eine grössere Bedeutung erhalten; auch das Bedürfnis nach einem zusätzlichen abgetrennten Raum für eine allfällige Büronutzung könnte steigen, ins-

besondere bei Paar- und Familienhaushalten. Es sei daher sehr gut möglich, dass dies die Nachfrage im Bereich der 3,5- bis 4-Zimmerwohnungen positiv beeinflussen werde – und dies wiederum käme auf längere Sicht dem Markt zugute, zumal derzeit gerade diese Wohnungsgrössen am häufigsten von Leerständen betroffen sind.

Kommerzielle Immobilien

Der Büroflächenmarkt hat sich die letzten drei Jahre erfreulich entwickelt. Auf den Flächenmärkten konnten beachtliche Absätze erzielt werden. Die Nachfrage war breit aufgestellt. Qualitativ genügende Angebote zu marktkonformen Konditionen wurden rege absorbiert. Insbesondere war eine starke Nachfrage nach modernen Büroflächen in den Innenstädten spürbar. Dies führte dazu, dass die Spitzenmieten in allen grossen Städten konstant blieben oder gar gestiegen sind. Der Schweizer Büroflächenmarkt steht somit auf einem stabilen Fundament und präsentiert sich daher nach Beobachtung von Immobilienmarktspezialisten in weiten Teilen resistent. Zwar gebe es nach wie vor Regionen mit hohen Flächenkapazitäten, aber in den Grosszentren Zürich, Basel und Lausanne habe sich das Flächenangebot in den letzten Jahren verringert und zudem werde die Neubautätigkeit aufgrund gedrosselter Investorensseitiger Aktivitäten im laufenden Jahr ohnehin etwas nachlassen.

Während der Corona-Pandemie sowie in der Zeit danach dürften sich neue Büroarbeitsplätze vor allem in den Zentren bilden. Denn gerade in den Städten ist für die Unternehmen das Angebot an qualifizierten Arbeitskräften gross, weshalb sie eher hier expandieren. Auch für die Arbeitnehmer wirken die Städte oft anziehend, da die Wahrscheinlichkeit steigt, auf den grossen Arbeitsmärkten einen attraktiven Arbeitsplatz zu finden. Zudem sind viele städtische Gebiete gut an den öffentlichen und individuellen Verkehr angebunden. Weiter fördert die Vielfalt in den Städten die Verbreitung von Wissen und Innovationskraft.

« Während der Corona-Pandemie sowie in der Zeit danach dürften sich neue Büroarbeitsplätze vor allem in den Zentren bilden. »

Es ist davon auszugehen, dass in kommenden Jahren häufiger von Zuhause aus gearbeitet wird als vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie. Nichtsdestotrotz ist eine qualitativ veränderte Nachfrage nach Büros an zentraler Lage zu erwarten. Der Bedarf an abgetrennten Büros für kleine Teams dürfte wieder zulegen, was die durchschnittliche Fläche pro Angestellten tendenziell erhöht. Offene Räume mit sehr engen Einrichtungen dürften teilweise an Bedeutung verlieren. Zudem steigen die Anforderungen an die Büroflächen: Hohe Luftqualität, Sauberkeit sowie Rückzugsräume im Gebäude oder in nahegelegenen Parks sind Faktoren, auf die bei der Suche nach Büroflächen noch stärker geachtet wird. Die Büroflächen müssen auf die dort beschäftigten Personen noch einladender wirken, um dort zu arbeiten.

Der inländische Konsum hat sich seit der Öffnung der Geschäfte überraschend gut vom starken Rückgang während des Lockdowns erholt. Eine besonders deutliche Erholung kann dabei im Detailhandel mit Non-Food-Produkten beobachtet werden. Zwar sei der rasante Anstieg der Konsumausgaben zum Teil auf Aufholeffekte zurückzuführen sowie auf die Tatsache, dass Einkäufe im grenznahen Ausland nicht möglich waren – dennoch scheine der Privatkonsum in kurzer Zeit wieder das Vorkrisenniveau erreicht zu haben. Die Anzeichen für den stationären Handel würden somit grundsätzlich «zuversichtlich stimmen», dennoch bleibe das Umfeld für die Verkaufsflächenmärkte anspruchsvoll, zumal mittelfristig allfällige Einkommensverluste der Schweizer Haushalte die positiven Effekte auf den Detailhandel etwas dämpfen könnten.

Die Covid-19-Pandemie geht somit auch an der Immobilienwirtschaft nicht spurlos vorüber. Für zentrale Lagen und bei Mieter mit guten Bonitäten sind die Aussichten gemäss Branchenexperten jedoch unverändert gut.

Entwicklung des 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 gerichtetes Produktprofil.

Der Swiss Central City Real Estate Fund konnte im ersten Halbjahr 2020 eine attraktive Wohnliegenschaft mit 56 Apartments im Zentrum von Luzern sowie ein Immobilienportfolio mit neun Liegenschaften in Basel-Stadt mit wirtschaftlicher Handänderung per 01. Oktober 2020 erwerben.

Zukauf im Zentrum von Luzern

Für den Swiss Central City Real Estate Fund konnte im Zentrum von Luzern eine attraktive Apartmentimmobilie erworben werden. Das neuwertige Gebäude umfasst 56 Einzelapartments (1- bis 1½-Zimmerapartments) für langfristige Wohnnutzung sowie kleinere Büro- und Gewerbeflächen. Sämtliche Wohnungen und Gewerbeflächen werden durch eine renommierte und bonitätsstarke Betreiberin direkt verwaltet und vermietet. Mit der Betreiberin wurde ein Triple-Net-Mietvertrag über eine Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Der Swiss Central City Real Estate Fund profitiert dadurch insbesondere auch davon, dass er nur für den Unterhalt von Dach und Fach des neuwertigen Gebäudes verantwortlich ist. Der Mietvertrag generiert einen Nettomietertag von CHF 0.63 Millionen per annum. Die Gesamtinvestitionskosten belaufen sich auf rund CHF 18.2 Millionen. Die Eigentumsübertragung der Liegenschaft hat Ende Juni 2020 stattgefunden.

Zukauf im Zentrum von Basel-Stadt

Anfang Jahr konnte der Kaufvertrag eines Portfolios mit neun Objekten in Basel-Stadt beurkundet werden. Der Verkehrswert des Portfolios liegt bei rund CHF 60 Millionen. Es handelt sich dabei um Bestandesimmobilien an innerstädtischer Lage mit rund 66% Wohnnutzung sowie 34% kommerzieller Nutzung, gemessen am jährlichen Soll-Mietertrag. Die wirtschaftliche Handänderung (Übergang von Nutzen und Schaden) erfolgt per 01. Oktober 2020.

Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5

In der ersten Jahreshälfte 2020 konnten sämtliche noch verfügbaren Flächen langfristig an bonitätsstarke Mieter vermietet werden, so dass die Liegenschaft per etappenweiser Fertigstellung ab 1. November 2020 vollvermietet ist. Die fünf Büroetagen vom Erdgeschoss bis zum 4. Obergeschoss wurden per 1. Juli 2020 an ein internationales Beratungsunternehmen mit einer Laufzeit über fünf Jahre vermietet. Die Maisonette-Attikawohnung ist per Fertigstellung mit einer Mindestvertragsdauer von 3 Jahren vermietet. Mit einem Marktwert von CHF 31.06 Millionen resultiert seit dem Kauf der Liegenschaft im Dezember 2018 nach Berücksichtigung sämtlicher Kosten eine Wertsteigerung von rund CHF 2 Millionen.

Zürich, Luisenstrasse 40

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat für den Umbau der zwanzig 2.5-Zimmer-Wohnungen im ersten Halbjahr 2020 die Baubewilligung erhalten. Die Wohnungen verfügen über sehr gute Belichtungsverhältnisse und mehrheitlich über einen privaten Aussenraum. Sämtliche Wohnungen haben Zugang zur Dachterrasse. Der Baubeginn wird voraussichtlich im 3. Quartal 2020 erfolgen. Bis zum Baubeginn sind sämtliche bestehenden Wohnungen zwischenvermietet.

St. Gallen, Spisergasse 41 / Brühlgasse 45

Die Liegenschaft wurde im Dezember 2019 mit einem Leerstand von 10.40% erworben. Erfreulicherweise konnte, trotz Pandemie, die leerstehende Fläche im Erdgeschoss an eine Gastronomiekettenkette vermietet werden. Der Vertrag wurde langfristig mit einer Laufzeit von 15 Jahren abgeschlossen. Die Liegenschaft ist aktuell somit vollvermietet.

Auswirkungen Covid-19 auf den Swiss Central City Real Estate Fund

Die Covid-19 Pandemie und der daraufhin vom Bundesrat verordnete Lockdown sowie neu eingeführte Schutzmassnahmen haben in verschiedenen Wirtschaftszweigen in der Schweiz zu deutlichen Geschäftseinbussen geführt. Die Auswirkungen auf die Mieterträge des Immobilienportfolios des Swiss Central City Real Estate Funds waren im ersten Halbjahr 2020 insgesamt relativ gering, da alle Objekte des Portfolios vorwiegend an zentralen Lagen positioniert sind und ein wesentlicher Teil aller Verträge mit grossen institutionellen Mietern abgeschlossen wurde. Es wurde frühzeitig mit sämtlichen Gewerbemietern, die vom Lockdown besonders betroffen waren, das Gespräch gesucht und individuelle Lösungen wie temporäre Mietzinsreduktionen und Mietzinsstundungen erarbeitet. Bisher wurden insgesamt Mietzinsreduktionen von TCHF 51 gewährt. Dies entspricht 0.74% der gesamten Soll-Miete per 30.06.2020. Die Verhandlungen mit den letzten drei offenen Anfragen sind noch laufend.

Kapitalerhöhungen

Der Swiss Central City Real Estate Fund führte vom 10. bis 27. März auf «Best Effort Basis» im Rahmen eines Bezugsangebots an Anleger in der Schweiz eine Kapitalerhöhung durch. Bei einem Bezugsverhältnis von 2:1 wurden 298'682 neue Anteile zu einem Ausgabepreis von CHF 105.70 (inkl. 1.5% Ausgabekommission und 0.5% Nebenkosten) ausgegeben. Durch die Emission flossen dem Fonds Neugelder in der Höhe von CHF 31.6 Mio. zu. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte per 6. April 2020. Im vierten Quartal des Geschäftsjahres 2020 ist die Durchführung einer weiteren Kapitalerhöhung geplant. Der Erlös der Kapitalerhöhung soll zum Ausbau des Immobilienportfolios verwendet werden.

Kotierung an der SIX Swiss Exchange geplant

Für das kommende Geschäftsjahr 2021 wird angestrebt, den Swiss Central City Real Estate Fund an der Börse SIX Swiss Exchange zu kotieren. Im Hinblick auf die Kotierung soll der Fonds in einen Publikumsfonds umgewandelt werden, um für sämtliche Anleger zugänglich zu werden. Durch die Börsenkotierung profitieren die Investoren zudem von einer erhöhten Liquidität und Visibilität ihrer Fondsanteile.

Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)

In der zweiten Jahreshälfte wird das Portfolio von der unabhängigen Prüfstelle SGS Société Générale de Surveillance verifiziert und damit in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen. Der Index hat zum Ziel, Transparenz und Marktvergleichbarkeit von Immobilienportfolios in Bezug auf deren langfristigen Werthaltigkeit zu schaffen. Der Index basiert auf einem Anforderungsraster, der sich in Struktur und Inhalt am Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) orientiert.



Roland Süsstrunk

CIO

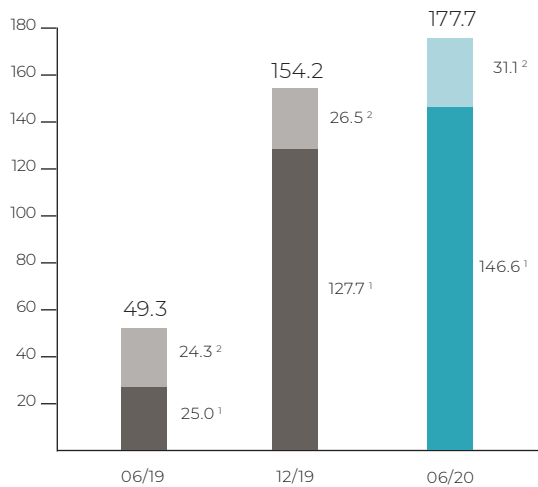
Mitglied der Geschäftsleitung

Portfoliokennzahlen

per 30. Juni 2020

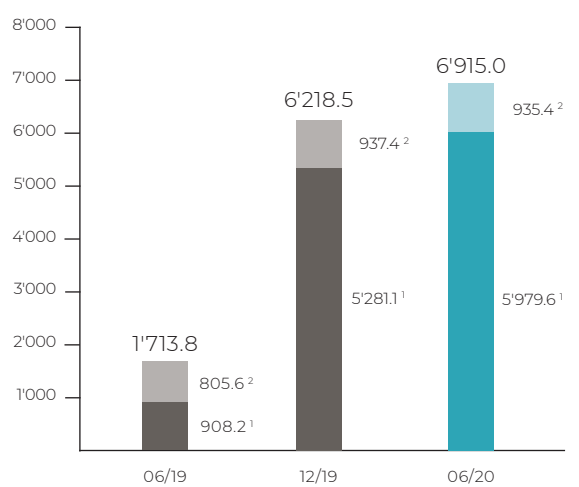
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietertrag

in TCHF

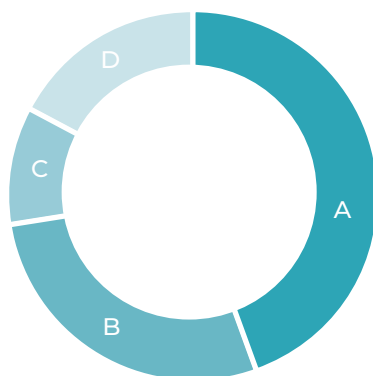


¹ Bestandesliegenschaften

² Projekte

Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



A Kommerziell genutzte Liegenschaften (44%)

B Gemischte Bauten (28%)

C Wohnbauten (10%)

D Projekte (17%)

Auf einen Blick – Portfoliokennzahlen gemäss SFAMA-Richtlinie

	30.06.2020	31.12.2019 ¹
Mietausfallrate exkl. Projekte ²	7.62%	12.64%
Fremdfinanzierungsquote ³	31.34%	43.27%
Fremdkapitalquote	32.94%	42.87%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	1.16 Jahre	1.05 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.33%	0.41%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	54.20%	50.07%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ⁴	0.47%	0.69%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ⁴	0.74%	0.91%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity - ROE) ⁴	1.75%	3.11%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ⁴	1.22%	2.67%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	0.00%	0.00%
Agio/Disagio ⁵	-	-
Performance ⁵	-	-
Anlagerendite ⁴	1.75%	3.17%
Marktkurs ⁵	105.70	105.00

¹ Das Geschäftsjahr 2019 war verlängert aufgrund der Lancierung per 05.12.2018 und umfasste deshalb 391 Tage.

² Mietausfallrate inkl. Projekte liegt per 30.06.2020 bei 20.38% und per 31.12.2019 bei 33.01%.

³ Die Fremdbelehung der Grundstücke darf in den ersten vier Jahren im Durchschnitt die Hälfte des Verkehrswertes nicht übersteigen (§1 des Fondsvertrages).

⁴ Berechnung per 30.06.2020 für sechs Monate (01.01.-30.06.)

⁵ Aktuell wird der Anlagefonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt.

Gesamtportfolio nach Marktregionen

Region	30.06.2020 Marktwert in CHF Mio.	in %
1. Nordwestschweiz	84.48	47.54%
2. Bern	-	-
3. Zürich	46.93	26.41%
4. Südschweiz	-	-
5. Genfersee	10.22	5.75%
6. Westschweiz	-	-
7. Ostschweiz	17.94	10.10%
8. Innerschweiz	18.13	10.20%
Total	177.70	100.00%



Luisenstrasse 40, Zürich

Objekte im Portfolio

Basel, Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6



Baujahr	1987 (Renovation 2019)
Nutzung	Kommerziell genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 50.53 Mio.
Total Mietfläche	6'759 m ²

Basel, Vogesenstrasse 132, 136



Baujahr	1972 (Renovation 2017)
Nutzung	Gemischt genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 33.95 Mio.
Total Mietfläche	4'561 m ²

Genf, Rue du Vélodrome 5A



Baujahr	1991
Nutzung	Kommerziell genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 10.22 Mio.
Total Mietfläche	1'281 m ²

Luzern, Neustadtstrasse 16



Baujahr	2019
Nutzung	Wohnliegenschaft
Marktwert	CHF 18.13 Mio.
Total Mietfläche	1'394 m ²

St. Gallen, Spisergasse 41 / Brühlgasse 45



Baujahr	1965 (Renovation 2009)
Nutzung	Kommerziell genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 17.94 Mio.
Total Mietfläche	3'056 m ²

Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5



Baujahr	1858 (Renovation 1992)
Nutzung	Kommerziell genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 31.06 Mio.
Total Mietfläche	1'054 m ²

Zürich, Luisenstrasse 40



Baujahr	1894 (diverse Renovationen)
Nutzung	Gemischt genutzte Liegenschaft
Marktwert	CHF 15.87 Mio.
Total Mietfläche	674 m ²

FINANZTEIL



Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5, Zürich

Vermögensrechnung

Aktiven	30.06.2020 CHF	31.12.2019 ¹ CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'276'040	5'232'897
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandgelder bei Drittbanken	-	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten, aufgeteilt in:		
Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV)	-	-
Übrige (Art. 89 KKV)	-	-
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	18'130'000	-
Kommerziell genutzte Liegenschaften	109'750'000	104'270'000
Gemischte Bauten	49'820'000	49'880'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	-	-
Total Grundstücke	177'700'000	154'150'000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Derivate Finanzinstrumente	-	-
Sonstige Vermögenswerte	5'162'450	1'398'931
Gesamtfondsvermögen	186'138'491	160'781'827
Passiven	30.06.2020 CHF	31.12.2019¹ CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	47'093'000	58'053'000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	4'226'066	1'211'016
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	51'319'066	59'264'016
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	8'594'250	8'640'750
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Total langfristige Verbindlichkeiten	8'594'250	8'640'750
Total Verbindlichkeiten	59'913'316	67'904'766
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	126'225'175	92'877'061
Geschätzte Liquidationssteuern	1'405'300	1'015'152
Nettofondsvermögen	124'819'875	91'861'909

¹ Das Geschäftsjahr 2019 war verlängert aufgrund der Lancierung am 5.12.2018 und umfasste 391 Tage.

Anteile

	30.06.2020	31.12.2019
	Stück	Stück
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	890'372	-
Ausgegebene Anteile	298'682	890'372
Zurückgenommene Anteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	1'189'054	890'372
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	CHF 104.97	CHF 103.17

Veränderung des Nettofondsvermögens

	30.06.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	91'861'909	-
./ Ausschüttungen	-	-
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge / Ausrichtung laufender Erträge	30'815'022	89'037'200
Gesamterfolg	2'142'944	2'824'709
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	124'819'875	91'861'909

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

	30.06.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-	-
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-	-

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

	30.06.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
Grundstückkäufe	58'598'208	-
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	8'030'000	7'104'559
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	66'628'208	7'104'559

Erfolgsrechnung

	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF	05.12.2018 - 30.06.2019 CHF
Erträge		
Erträge aus Bankguthaben	-	-
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	2'455'811	329'131
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	-	222'593
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	137'394	133'556
Total Erträge	2'593'204	685'280
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	109'120	10'644
Sonstige Passivzinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen	48'918	-
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	258'595	26'343
Verwaltungsaufwand	-	-
Kapital- und Gewinnsteuer	165'233	139'427
Schätzungs- und Prüfaufwand	44'300	85'906
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Reglementarische Vergütungen:		
an Fondsleitung	390'361	125'233
an Depotbank	65'122	68'906
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	112'618	15'300
an Dritte	117'744	78'458
Sonstige Aufwendungen	86'044	41
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	1'398'054	550'258
Nettoertrag	1'195'150	135'022
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	1'195'150	135'022
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1'181'895	1'707'473
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei der Ausgabe von Anteilen	156'046	-
Veränderung Liquidationssteuern	-390'148	-437'117
Gesamterfolg	2'142'944	1'405'378

Angaben früherer Jahre

Datum	Nettofondsvermögen in CHF	Inventarwert pro Anteil in CHF (vor Ausschüttung)	Anzahl Anteile im Umlauf (Stück)
30.06.2020	124'819'875	104.97	1'189'054
31.12.2019	91'861'909	103.17	890'372
30.06.2019	90'442'578	101.58	890'372



Neustadtstrasse 16, Luzern

Inventar der Liegenschaften

per 30.06.2020

Objektart, Adresse	Eigentumsform	Eigenumsquote	Kanton	Grundstückfläche m ²	Erwerbsdatum
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Basel, Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6	Alleineigentum	100%	BS	1'349	01.09.2019
Genf, Rue du Vélodrome 5A	Alleineigentum	100%	GE	593	18.02.2019
St. Gallen, Spisergasse 41 / Brühlgasse 45	Alleineigentum	100%	SG	842	15.12.2019
Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5	Alleineigentum	100%	ZH	224	17.12.2018
Total ²⁾					
Gemischte Bauten					
Basel, Vogesenstrasse 132, 136	Alleineigentum	100%	BS	2'010	01.07.2019
Zürich, Luisenstrasse 40	Alleineigentum	100%	ZH	292	10.05.2019
Total					
Wohnbauten					
Luzern, Neustadtstrasse 16	Alleineigentum	100%	LU	339	29.06.2020
Total					

Total Renditeliegenschaften

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

- ¹⁾ Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten
- ²⁾ Die Liegenschaft «Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5» wurde im Jahr 2019 umfassend saniert. Für die weiteren Portfolioauswertungen wird die Liegenschaft entsprechend als Projekt definiert. Die Liegenschaft ist ab 01.11.2020 vollvermietet.

Baujahr	Jahr der letzten Renovation	Gestehungskosten in CHF	Marktwert per 30.06.2020 in CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen ¹⁾ in CHF	Brutto-Rendite in %	Mietzeins-einnahmen (Erzielte Bruttoerträge) in CHF	Leerstand per Stichtag in %
1987	2019	50'173'942	50'530'000	2'596'855	5.14%	987'644	18.50%
1991	keine	9'297'174	10'220'000	433'895	4.25%	210'872	2.68%
1965	2009	16'888'954	17'940'000	697'196	3.89%	295'915	1.81%
1858	1992	29'054'984	31'060'000	935'422	3.01%	72'779	86.77%
		105'415'054	109'750'000	4'663'367	4.25%	1'567'209	28.22%
1972	2017	35'653'918	33'950'000	1'276'082	3.76%	604'597	4.89%
1894	Diverse	14'449'700	15'870'000	345'600	2.18%	170'920	0.00%
		50'103'618	49'820'000	1'621'682	3.26%	775'517	3.85%
2019	keine	18'213'000	18'130'000	630'000	3.47%	113'085	0.00%
		18'213'000	18'130'000	630'000	3.47%	113'085	0.00%
		173'731'672	177'700'000	6'915'050	3.89%	2'455'811	19.94%

ANHANG



Spisergasse 41 / Brühlgasse 45, St. Gallen

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 Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) erfolgte die Bewertung der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten nach der «Discounted Cash Flow Method».

Diese Bewertung beruht auf dem Ertragspotenzial jeder Liegenschaft und prognostiziert die künftigen Erträge und Aufwendungen auf einen vorgegebenen Zeitraum. Die so berechneten Cashflows werden abgezinst, und mithilfe der Summe dieser Beträge sowie des Residualwertes der Liegenschaft kann der Verkehrswert ermittelt werden. Dieser entspricht dem fairen Marktwert einer Liegenschaft zum Zeitpunkt der Bewertung.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen des KAG und der KKV und den Richtlinien der SFAMA 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 dar unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen. 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.

Wüest Partner AG wendet das Discounted-Cash-Flow-Modell (DCF-Modell) für einen bestimmten Zeitraum an, d. h. die Cashflows werden für einen Zeithorizont in der Grössenordnung der verbleibenden erwarteten Nutzungsdauer der Liegenschaft geschätzt, unter impliziter Berücksichtigung eines Residualwertes. In diesem Fall entspricht der aktuelle Wert der Liegenschaft der Summe der über diesen Zeithorizont aktualisierten Netto-Cashflows.

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 2.10% und 3.15%.

Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.76%.

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

2 Angaben über die effektiven Vergütungssätze

	30.06.2020	
	Effektiv	Maximal
a) Vergütungen an die Fondsleitung		
Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens	0.45%	1.50%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	0.00%	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	1.50%	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	1.50%	5.00%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	0.00%	2.00%
b) Vergütungen an die Depotbank		
Kommission für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben auf Basis des Nettofondsvermögens	0.06%	0.06%
Kommission für die Auszahlung des Jahresertrages an die Anleger auf Basis des Bruttobetrages der Ausschüttung	0.00%	0.50%

3 Gewährte Hypotheken und hypothekarisch sichergestellte Darlehen

Art	Laufzeit	Zinssatz
Gewährte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen		
Keine		

4 Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten nach Fälligkeit

Art	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Kurzfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von 12 Monaten)			
Fester Vorschuss	29.05.2020 - 29.07.2020	26'000'000	0.13%
Fester Vorschuss	09.06.2020 - 29.07.2020	5'000'000	0.13%
Fester Vorschuss	29.06.2020 - 28.08.2020	16'000'000	0.11%
Amortisation von Festhypotheken	-	12'000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken	-	81'000	1.80%
Total		47'093'000	
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren)			
Keine			
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren)			
Festhypothek	10.05.2019 - 09.04.2028	5'868'000	1.30%
Festhypothek	20.02.2019 - 16.01.2025	2'726'250	1.80%
Total		8'594'250	

5 Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichgestellte Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Amortisation von Festhypotheken		6'000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken		40'500	1.80%

6 Darlehen und Kredite

	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Keine		

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

	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Keine		

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

H&M Hennes & Mauritz AG
 Vision Management Services GmbH
 Universitätsspital Basel
 Kanton St. Gallen Hochbauamt

10 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 Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

11 Käufe

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Erwerbsdatum
Luzern	Neustadtstrasse 16	Wohnliegenschaft	29.06.2020

12 Verkäufe

Keine

13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Anfang Jahr wurde der Kaufvertrag eines Portfolios mit neun Objekten in Basel-Stadt beurkundet. Der Verkehrswert des Portfolios liegt bei rund CHF 60.0 Mio. Die wirtschaftliche Handänderung erfolgt per 1. Oktober 2020. Zwischen dem Bilanzstichtag per 30.06.2020 und dem 20.08.2020 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.



Rue du Vélodrome 5A, Genf

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Nova Property Fund Management AG
Geschäftsleitung
Feldeggstrasse 26
CH-8008 Zürich

Zürich, 30. Juli 2020

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2020

An die Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG

Referenz-Nummer
118632.2000

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von dem Swiss Central City Real Estate Fund gehaltenen Liegenschaften per Stichtag 30. Juni 2020 bewertet.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) 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 Gesellschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

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

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

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

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.

Ergebnisse per 30. Juni 2020

Per 30. Juni 2020 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt sieben Anlageliegenschaften ermittelt. Der Marktwert aller Liegenschaften beträgt 177'700'000 Schweizer Franken.

Veränderungen im Liegenschaftenbestand

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2020 bis 30. Juni 2020 wurde folgende Liegenschaft erworben:

– 6003 Luzern, Neustadtstrasse 16.

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, 30. Juli 2020
Wüest Partner AG



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



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

