



Halbjahresbericht

per 30. Juni 2021

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

20 Finanzteil

21 Vermögensrechnung

24 Erfolgsrechnung

26 Inventar der Liegenschaften

30 Anhang

38 Bewertungsbericht

Organisation

Fondsdaten

Fondsleitung	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
Kaufmännische Liegenschaftenverwaltung	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Bewirtschaftungsfirmen	Bernard Nicod SA, Genf Gfeller Treuhand und Verwaltungs AG, Dübendorf Nova Property Fund Management AG, Zürich PRIVERA AG, Basel, St. Gallen und Wallisellen Process Excellence Immobilien GmbH, Basel VERIT Immobilien AG, Basel und Lausanne v.FISCHER Immobilien AG, Bern
Valoren-Nummer	44414255
ISIN	CH0444142555
Lancierung	5. Dezember 2018

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Dr. iur. Catrina Luchsinger	Rechtsanwältin, Präsidentin
lic. iur. René Bock	Unternehmer und Bankpräsident, Vizepräsident
Jennifer Maag	Unternehmerin

Geschäftsleitung der Fondsleitung

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

Nachhaltigkeitsbeirat

Katrin Mark, MRICS	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) für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 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



Basel, Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6

Bericht

des Portfoliomanagements

Allgemeine Wirtschaftslage

Mit den Lockerungen der Corona-Massnahmen Anfang März 2021 hat in der Schweiz erwartungsgemäss wirtschaftlich eine kräftige Aufholbewegung eingesetzt. Die Expertengruppe des SECO erhöhte daher ihre ursprüngliche BIP-Prognose für das Jahr 2021 von +3.0% (Prognose März 2021) auf +3.6%. Insbesondere haben sich im Konsumbereich, welcher aufgrund der Pandemie über längere Zeit stark eingeschränkt war, erhebliche Nachholeffekte materialisiert. Damit finden zunehmend auch die stark betroffenen Wirtschaftsbereiche wie das Gastgewerbe und die Veranstaltungsbranche aus der aktuellen Krise. Mit einem BIP von +3.6% im Jahr 2021 würde die Schweizer Wirtschaft im historischen Vergleich deutlich überdurchschnittlich wachsen. Bei den Unternehmen ist dadurch mit einer Ausweitung der Investitionen und der Personalbestände zu rechnen. Die Kurzarbeit sollte sukzessive abgebaut werden und die Arbeitslosigkeit weiter zurückgehen. Im Jahresdurchschnitt 2021 dürfte die Arbeitslosenquote bei 3.1% zu liegen kommen (Prognose März: 3.3%).

Für das Jahr 2022 prognostiziert die Expertengruppe des SECO ein BIP-Wachstum von 3.3% und somit ist nochmals mit einem überdurchschnittlichen Anstieg für die Schweizer Wirtschaft zu rechnen. Der Aussenhandel sollte erneut für substanzielle Wachstumsimpulse sorgen, getragen durch die anhaltende Wirtschaftserholung in den grossen Volkswirtschaften. Insbesondere dürfte längerfristig auch der

Tourismus wieder an Fahrt aufnehmen. Im Inland sollte sich die Dynamik nach einer starken Erholung im laufenden Jahr allmählich normalisieren.

Der Anlagedruck hat sich auf Renditeliegenschaften durch die Corona-Pandemie noch verschärft und wird 2021 bestehen bleiben.

« Für das Jahr 2022 prognostiziert die Expertengruppe des SECO ein BIP-Wachstum von 3.3% und somit ist mit einem überdurchschnittlichen Wachstum für die Schweizer Wirtschaft zu rechnen. »

Die wirtschaftlichen Zeichen weisen derzeit darauf hin, dass Investitionen in Immobilien auch im laufenden Jahr gesucht bleiben. Solange die Renditen für Bundesobligationen im negativen Bereich liegen, wird es weiterhin an Anlagealternativen mangeln. Damit dürften die Anfangsrenditen bei Immobilientransaktionen auch in den kommenden Monaten tiefe Niveaus verzeichnen.

Mietwohnungsmarkt

Die Zahl an inserierten Mietwohnungen entwickelt sich auf hohem Niveau leicht rückläufig. Im 1. Quartal 2021 waren vier Prozent weniger Objekte ausgeschrieben als im Vorjahresquartal. Reduziert hat sich die Auswahl vor allem in den Agglomerationsgemeinden der Grosszentren und auch in ländlichen Gebieten.

Da nach den Erfahrungen der letzten zwölf Monate künftig wohl etwas mehr von zu Hause 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, insbesondere bei Paar- und Familienhaushalten. Es ist daher gut möglich, dass dies die Nachfrage im Bereich der 3.5- bis 4-Zimmerwohnungen positiv beeinflussen wird. Dies wiederum käme auf längere Sicht dem Markt zugute, zumal derzeit gerade diese Wohnungsgrössen am häufigsten von Leerständen betroffen sind.

« Die wirtschaftlichen Zeichen weisen derzeit darauf hin, dass Investitionen in Immobilien auch im laufenden Jahr gesucht bleiben. »

Mittelfristig könnte die Wohnungsproduktion etwas zurückgehen und so die Attraktivität des Wohnungsmarktes steigern. Im Jahr 2020 wurden Gesuche für Neubauprojekte mit einem Volumen von CHF 11.2 Milliarden eingereicht, dies sind 6.4 Prozent weniger als im Schnitt der drei davorliegenden Jahre.

Geschäftsflächenmarkt

Von Anfang 2020 bis einschliesslich dem 3. Quartal 2020 hat die Zahl der Voll- und Teilzeitstellen in Dienstleistungsbetrieben um insgesamt 23'500 abgenommen. Die klassischen Bürobranchen verzeichneten dennoch ein leichtes Stellenwachstum, womit die Nachfrage nach Büroflächen vorerst nicht abbrechen dürfte. Entsprechend stabil entwickelten sich gemäss Wüest Partner die inserierten Mietpreise für Büroflächen innert Jahresfrist mit einem Plus von 0.2 Prozent.

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.

In der Zeit nach der Corona-Pandemie 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 städtische Gebiete gut an den öffentlichen und individuellen Verkehr angebunden.

Der stationäre Detailhandel zeichnet ein gespaltenes Bild. Der Non-Food-Bereich musste im Jahr 2020 erhebliche Umsatzverluste hinnehmen, während der Food-Bereich stark zulegen konnte. Trotz wachsender Konsumfreudigkeit dürften die stationären Detaillisten mit einer weiter schrumpfenden Wertschöpfung zu kämpfen haben (v.a. im Non-Food-Bereich). Das Umfeld

im Retailbereich dürfte anspruchsvoll bleiben und der Druck auf die Mieten zunehmen. Die Schweizer Verkaufsflächenmärkte stehen somit aufgrund der Beschleunigung des Strukturwandels in Richtung E-Commerce vor grösseren Herausforderungen als der Büromarkt. Vor allem an weniger stark frequentierten Lagen dürfte die zusätzliche Nachfrage nach Einzelhandelsflächen schrumpfen. Bei zentralen, innerstädtischen Lagen mit guter Frequentierung sind jedoch keine Nachfragerückgänge spürbar.

Die Covid-19-Pandemie geht auch an der Immobilienwirtschaft nicht spurlos vorüber. Für zentrale Lagen und bei Mieter mit guter Bonität 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 der Schweiz. Massgebende Kriterien sind Zentralität der Liegenschaft, gute Erreichbarkeit, stabiler Cashflow und ein an die Bedürfnisse der Mieter gerichtetes Produktprofil.

« Der Marktwert im Portfolio erhöhte sich durch die acht Neuankäufe von CHF 327 Millionen auf CHF 405 Millionen um rund 24%. Die Wohnquote steigerte sich durch die Investitionen im selben Zeitraum von 47% auf 53%. »

Der Swiss Central City Real Estate Fund blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2021 zurück. Das Portfolio konnte um acht attraktive Liegenschaften erweitert werden, aufgeteilt in vier Wohnliegenschaften in St. Gallen, drei Liegenschaften in Lausanne sowie einer Wohnliegenschaft in Basel. Der Marktwert im Portfolio erhöhte sich durch die acht Neuankäufe und positive Neubewertungseffekte von CHF 327 Millionen auf CHF 405 Millionen um rund 24%. Die Wohnquote steigerte sich durch die Investitionen im selben Zeitraum von 47% auf 53%. Die Soll-Mietzinsen sind dabei von CHF 11.83 Mio. um rund 20% auf CHF 14.23 Mio. gewachsen. Die Mietausfallrate exkl. Projekte verbesserte sich in derselben Periode von 11.03% auf 9.27%. Die Anlagerendite konnte von 3.85% per 31.12.2020 auf 4.20% (annualisiert) gesteigert werden.

Projekt «Luisenstrasse 40» in Zürich

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat für den Umbau der zwanzig Kleinwohnungen im 2020 die Baubewilligung erhalten. Mit den Umbauarbeiten konnte im Januar 2021 begonnen werden. Die Wohnungen verfügen über sehr gute Belichtungsverhältnisse und mehrheitlich über einen privaten Aussenraum. Sämtliche Wohnungen haben Zugang zur Dachterrasse. Die Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich im 4. Quartal 2022 fertig gestellt sein.

Projekt «Amerbachstrasse 45» in Basel

Nach Auszug des bisherigen Gewerbemieters im Hinterhofgebäude wurde die Fläche in den Rohbau zurückgebaut. Aktuell laufen die Endverhandlungen für einen langfristigen Vertrag mit einer Kindertagesstätte. Nach Abschluss des Vertrages ist die Liegenschaft vollvermietet und der Cash-Flow langfristig gesichert.

Kauf einer zentralen Wohnliegenschaft in Basel

Mit wirtschaftlicher Handänderung per 01. Juni 2021 konnte der Fonds an zentraler Lage in Grossbasel (Iselin-Quartier) eine Wohnliegenschaft mit 22 Wohneinheiten und einer gewerblichen Fläche von 100 m² erwerben. Die 1- bis 3-Zimmerwohnungen wurden in den letzten Jahren saniert, verfügen über einen zeitgemässen Standard und sind für 1- bis 2-Personenhaushalte geeignet. Die Liegenschaft ist nahezu vollvermietet und die Flächen sind gut am Markt nachgefragt.

Zukauf von drei zentralen Liegenschaften in Lausanne

Das Portfolio wurde zudem mit drei attraktiven Objekten in Lausanne erweitert.

Es handelt sich dabei zum einen um einen Neubau (Baujahr 2018) mit marktfähigen 1- bis 2-Zimmerwohnungen im Quartier Borde-Bellevaux, im nördlichen Teil von Lausanne. Die Liegenschaft ist bestens an den öffentlichen Verkehr angeschlossen (ÖV-Güteklasse A) und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gehdistanz. Aufgrund des Neubaus im Jahr 2018 sind in den nächsten 15 Jahren keine Investitionsmassnahmen notwendig.

Des Weiteren wurde der Fonds durch die zentral gelegene und vollvermietete Wohn- und Geschäftsliegenschaft an der Avenue du Léman im beliebten Wohnquartier «Mousquines/Bellevue» erweitert. Der Wohnanteil liegt bei rund 60% und die kommerziellen Flächen sind langfristig vermietet.

Die dritte Liegenschaft befindet sich an sehr guter Lage in der Altstadt von Lausanne und weist eine Wohnquote von 67% auf. Das Erd- sowie das erste Obergeschoss werden kommerziell genutzt. Die kommerziellen Flächen sowie die Wohnungen sind aufgrund der Lagequalitäten sehr gut am Markt nachgefragt.

Zukauf Immobilienportfolio in St. Gallen

An guten Stadtlagen wurden vier Bestandesimmobilien mit Umnutzungsprojekten erworben. Nach umfassender Sanierung und Neukonzeption verfügen die Bauten über 75 Wohnungen und 37 Parkplätze. Die Arbeiten beginnen im Spätsommer 2021 und sind für alle Immobilien im 2. Quartal 2022 abgeschlossen. Sie verfügen nach Abschluss der Arbeiten über einen zeitgemässen und modernen Standard. Die Fassaden bleiben mehrheitlich erhalten und die innere Einteilung sowie der Wohnungsmix wird auf die Bedürfnisse des Marktes zugeschnitten.

Auswirkungen Covid-19-Pandemie auf die Mieterträge des Fonds

Die Covid-19-Pandemie hat auch in diesem Frühjahr 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 hingegen relativ gering, da die Wohnquote des Fonds bei 53% liegt und weitere 18% der Mieterträge aus Büronutzung stammen. Mit den vom Lockdown betroffenen Gewerbemietern, vorwiegend Gastrobetriebe, wurde das Gespräch gesucht und wurden individuelle Lösungen erarbeitet.

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

Nachdem die Auswirkungen der Coronavirus-Krise auf die Mieterträge des Immobilienportfolios des Swiss Central City Real Estate Funds bereits in der Jahresrechnung 2020 gering ausfielen, war auch der Einfluss im ersten Halbjahr 2021 minimal.

Kapitalerhöhungen 2021

Der Swiss Central City Real Estate Fund führte vom 25. Mai bis 4. Juni 2021 auf «Best Effort Basis» im Rahmen eines Bezugsangebots an institutionelle Anleger in der Schweiz eine Kapitalerhöhung durch. Insgesamt wurden 760'414 neue Anteile ausgegeben. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile beläuft sich nach der Kapitalerhöhung auf 3'041'656 Anteile. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte per 15. Juni 2021. Durch die Emission flossen dem Fonds Neugelder in der Höhe von CHF 82.7 Mio. zu, welche für die Rückzahlung von kurzfristigen Fremdfinanzierungen sowie für die genannten Zukäufe verwendet wurden.

Ausblick

Für die zweite Jahreshälfte wird angestrebt, den Swiss Central City Real Estate Fund an der SIX Swiss Exchange zu kotieren. Im Hinblick auf die Kotierung soll der Fonds in einen Retailfonds umgewandelt werden, um für sämtliche Anlegerklassen zugänglich zu werden. Dies setzt voraus, dass die Ausnahmen bezüglich der Anlagevorschriften aufgehoben werden. Durch die Börsenkotierung profitieren die Investoren zudem von einer erhöhten Liquidität und Visibilität ihrer Fondsanteile.

Die Fondsgesellschaft Nova Property Fund Management AG blickt optimistisch in die zweite Jahreshälfte 2021 sowie in das Jahr 2022. Die Fondsleitung ist von der Attraktivität des Schweizer Immobilienmarktes, insbesondere an zentralen Lagen, überzeugt und strebt mit weiteren Zukäufen den Ausbau des Portfolios gemäss Anlagestrategie an.



Roland Süsstrunk
CIO, Mitglied der Geschäftsleitung

Auf einen Blick – Portfoliokennzahlen gemäss SFAMA-Richtlinie

	30.06.2021	31.12.2020
Mietausfallrate exkl. Projekte ¹	9.27%	11.03%
Fremdfinanzierungsquote	17.50%	22.92%
Fremdkapitalquote	20.97%	26.77%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	2.62 Jahre	1.78 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.66%	0.40%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	60.57%	56.05%
Fondsbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV) ²	0.41%	0.85%
Fondsbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV) ²	0.51%	1.23%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity - ROE) ²	2.01%	3.27%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ²	1.53%	2.55%
Ausschüttungsrendite	-	1.91%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	-	98.57%
Agio/Disagio ³	-	-
Performance ³	-	-
Anlagerendite ²	2.10%	3.85%
Marktkurs ³	114.00	110.20

¹ Mietausfallrate inkl. Projekte liegt per 30.06.2021 bei 12.45% und per 31.12.2020 bei 16.33%.

² Berechnung per 30.06.2021 für sechs Monate (01.01.-30.06.)

³ Aktuell wird der Anlagefonds nur ausserbörslich am Sekundärmarkt gehandelt.

Gesamtportfolio nach Marktregionen

Region	30.06.2021 Marktwert in CHF Mio.	in %
1. Nordwestschweiz	150.6	37.2%
2. Innerschweiz	80.9	20.0%
3. Zürich	67.5	16.7%
4. Genfersee	56.3	13.9%
5. Ostschweiz	39.4	9.7%
6. Bern	10.3	2.5%
7. Südschweiz	-	-
8. Westschweiz	-	-
Total	405.0	100.0%



Lausanne, Rue Neuve 9

Objekte im Portfolio



Basel, Amerbachstrasse 45



Basel, Clarastrasse 19



Basel, Dornacherstrasse 288



Basel, Feldbergstrasse 99



Basel, Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6



Basel, Hammerstrasse 98



Basel, Hammerstrasse 139



Basel, Maulbeerstrasse 4



Basel, Maulbeerstrasse 93



Basel, Oetlingerstrasse 156



Basel, Sundgauerstrasse 11, 13



Basel, Vogesenstrasse 132, 136



Genève, Rue du Vélodrome 5A



Luzern, Gütschstrasse 2, 4, 6



Luzern, Neustadtstrasse 16



St. Gallen, Aeplistrasse 4



St. Gallen, Altmannweg 1, 3



St. Gallen, Lindenstrasse 155



St. Gallen, Schösslistrasse 13, 15



St. Gallen, Spisergasse 41 / Brühlgasse 45



Zürich, Hofwiesenstrasse 188



Zürich, Grossmünsterplatz 7 /
Laternengasse 5



Zürich, Luisenstrasse 40

FINANZTEIL



Basel, Vogesenstrasse 132, 136

Vermögensrechnung

Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken
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
Kommerziell genutzte Liegenschaften
Gemischte Bauten
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten

To919.1 93nthn6oAstfluBdZiBo aivscndceZgiestten aieBen Att ei61112 8E23 BdB 3A10.2BdB 3A10.d1 BE1.1 82r10.9 82.1 88.2 10h 3

Anteile

	30.06.2021	31.12.2020
	Stück	Stück
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	2'281'242	890'372
Ausgegebene Anteile	760'414	1'390'870
Zurückgenommene Anteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	3'041'656	2'281'242
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	CHF 107.25	CHF 107.15

Veränderung des Nettofondsvermögens

	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	244'427'383	91'861'909
./. Ausschüttungen	-4'790'608	-
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge / Ausrichtung laufender Erträge	80'036'691	144'823'236
Gesamterfolg	6'537'634	7'742'238
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	326'211'100	244'427'383

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

	30.06.2021	31.12.2020
	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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Grundstückkäufe	-	-
Baufträge & Investitionen in Liegenschaften	7'153'000	7'951'312
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	7'153'000	7'951'312

Erfolgsrechnung

	01.01.2021 - 30.06.2021 CHF	01.01.2020 - 30.06.2020 CHF
Erträge		
Erträge aus Bankguthaben	-184	-
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	5'699'357	2'455'811
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	-	-
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1'038'650	137'394
Total Erträge	6'737'822	2'593'204
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	200'896	109'120
Sonstige Passivzinsen	1'603	-
Unterhalt und Reparaturen	290'951	48'918
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	419'203	258'595
Verwaltungsaufwand	-	-
Kapital- und Gewinnsteuer	483'534	165'233
Schätzungs- und Prüfaufwand	49'456	44'300
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Reglementarische Vergütungen:		
an Fondsleitung	839'963	390'361
an Depotbank	110'596	65'122
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	268'076	112'618
an Dritte	194'964	117'744
Sonstige Aufwendungen	71'085	86'044
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	2'930'326	1'398'054
Nettoertrag	3'807'496	1'195'150
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	3'807'496	1'195'150
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3'682'565	1'181'895
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei der Ausgabe von Anteilen	441'573	156'046
Veränderung Liquidationssteuern	-1'394'000	-390'148
Gesamterfolg	6'537'634	2'142'944

Angaben früherer Jahre

Datum	Nettofondsvermögen in CHF	Inventarwert pro Anteil in CHF (vor Ausschüttung)	Anzahl Anteile im Umlauf (Stück)
30.06.2021	326'211'100	107.25	3'041'656
31.12.2020	244'427'383	107.15	2'281'242
30.06.2020	124'819'875	104.97	1'189'054
31.12.2019	91'861'909	103.17	890'372
30.06.2019	90'442'578	101.58	890'372

Inventar der Liegenschaften

per 30.06.2021

Objektart, Adresse	Eigentumsform	Eigenumsquote	Kanton	Grundstückfläche m ²	Erwerbsdatum
Wohnbauten					
Basel, Dornacherstrasse 288	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	531	02.10.2020
Basel, Hammerstrasse 98	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	402	02.10.2020
Basel, Maulbeerstrasse 4	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	118	02.10.2020
Basel, Maulbeerstrasse 93	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	538	02.10.2020
Basel, Sundgauerstrasse 11, 13	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	605	11.06.2021
Bern, Stöckackerstrasse 105b	Alleineigentum	100%	Bern	2'325	18.12.2020
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	01.12.2020
Luzern, Neustadtstrasse 16	Alleineigentum	100%	Luzern	339	29.06.2020
St. Gallen, Aepliistrasse 4	Alleineigentum	100%	St. Gallen	604	28.06.2021
St. Gallen, Altmannweg 1, 3	Alleineigentum	100%	St. Gallen	529	28.06.2021
St. Gallen, Lindenstrasse 155	Alleineigentum	100%	St. Gallen	1'217	28.06.2021
St. Gallen, Schösslistrasse 13, 15	Alleineigentum	100%	St. Gallen	526	28.06.2021
Total					
Gemischte Bauten					
Basel, Feldbergstrasse 99	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	437	02.10.2020
Basel, Hammerstrasse 139	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	209	02.10.2020
Basel, Oetlingerstrasse 156	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	948	02.10.2020
Basel, Vogesenstrasse 132, 136	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	2'010	01.07.2019
Lausanne, Avenue du Léman 23 A, B, C	Alleineigentum	100%	Waadt	2'389	01.03.2021
Lausanne, Rue Neuve 9	Alleineigentum	100%	Waadt	259	01.04.2021
Zürich, Hofwiesenstrasse 188	Alleineigentum	100%	Zürich	343	17.12.2020
Total					

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

¹⁾ Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten Renovation	Gestehungskosten in CHF	Marktwert per 30.06.2021 in CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen ¹⁾ in CHF	Brutto-Rendite in %	Mietzeins-einnahmen (Erzielte Bruttoerträge) in CHF	Leerstand per Stichtag in %
1934	2015	5'478'687	6'028'000	194'854	3.23%	93'901	7.39%
1978	2008, 2016	5'488'687	5'734'000	187'499	3.27%	93'726	0.00%
1962	2018	3'618'953	3'610'000	110'360	3.06%	55'176	0.00%
1959	2010	11'939'652	11'690'000	354'192	3.03%	157'558	9.59%
1929	2015	6'350'000	6'911'000	216'000	3.13%	17'145	5.00%
1956	2017	9'750'000	10'330'000	338'556	3.28%	169'769	0.00%
1970	2010	9'350'000	10'090'000	348'299	3.45%	174'725	0.00%
2018	-	7'492'375	7'790'000	214'800	2.76%	18'105	6.70%
1974	2018	61'132'500	62'640'000	2'392'945	3.82%	1'154'782	0.44%
2016	-	18'213'000	18'210'000	630'000	3.46%	315'000	0.00%
1900	-	2'944'000	3'020'000	101'472	3.36%	10'466	0.00%
1900	-	3'716'000	3'870'000	128'097	3.31%	9'132	0.00%
1920	-	9'754'000	9'830'000	334'220	3.40%	34'053	0.00%
1951	-	4'086'000	4'270'000	140'910	3.30%	11'840	0.00%
		159'313'854	164'023'000	5'692'204	3.47%	2'315'379	1.48%
1894, 1963	2016	4'138'323	4'687'000	144'840	3.09%	65'031	10.77%
1962	2016	5'379'813	5'561'000	170'414	3.06%	85'829	0.00%
1957, 1969	2011	9'643'653	10'370'000	333'220	3.21%	160'901	3.00%
1972	2017	35'659'316	34'210'000	1'257'141	3.67%	624'534	0.12%
1988	2011	28'469'000	28'750'000	989'838	3.44%	316'456	0.24%
1900	2018	10'288'500	10'780'000	342'144	3.17%	82'946	0.00%
1940	2019	4'704'500	5'462'000	157'116	2.88%	78'995	0.00%
		98'283'105	99'820'000	3'394'713	3.40%	1'414'692	0.87%

Inventar der Liegenschaften

per 30.06.2021

Objektart, Adresse	Eigentumsform	Eigenumsquote	Kanton	Grundstückfläche m ²	Erwerbsdatum
Kommerziell genutzte Liegenschaften					
Basel, Clarastrasse 19	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	398	02.10.2020
Basel, Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	1'349	01.09.2019
Genève, Rue du Vélodrome 5A	Alleineigentum	100%	Genf	593	18.02.2019
St. Gallen, Spisergasse 41 / Brühlgasse 45	Alleineigentum	100%	St. Gallen	842	15.12.2019
Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5	Alleineigentum	100%	Zürich	224	17.12.2018

Total

Total Renditeliegenschaften

Projekte

Basel, Amerbachstrasse 45	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	574	02.10.2020
Zürich, Luisenstrasse 40	Alleineigentum	100%	Zürich	292	10.05.2019

Total

Total alle Liegenschaften

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

¹⁾ Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

Baujahr	Jahr der letzten Renovation	Gestehungskosten in CHF	Marktwert per 30.06.2021 in CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen ¹⁾ in CHF	Brutto-Rendite in %	Mietzeins-einnahmen (Erzielte Bruttoerträge) in CHF	Leerstand per Stichtag in %
1966	1991	7'566'170	9'078'000	339'368	3.74%	160'429	0.00%
1987	2019	50'173'907	46'710'000	2'591'563	5.55%	903'943	21.03%
1991	-	9'297'174	10'090'000	432'815	4.29%	216'496	0.00%
1965	2009	17'331'954	18'440'000	694'511	3.77%	235'434	2.27%
1858	2020	29'569'583	33'610'000	863'554	2.57%	413'347	0.00%
		113'938'789	117'928'000	4'921'811	4.17%	1'929'648	11.39%
		371'535'748	381'771'000	14'008'728	3.67%	5'659'720	4.81%
1974	2007, 2011	7'234'548	6'039'000	219'624	3.64%	39'637	40.16%
1894	in Renovation	15'633'972	17'210'000	0	k.A.	0	0.00%
		22'868'519	23'249'000	219'624	k.A.	39'637	40.16%
		394'404'267	405'020'000	14'228'352	k.A.	5'699'357	5.36%

ANHANG



Basel, Feldbergstrasse 99

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 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 1.95% und 3.15%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.62%.

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 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.

2 Angaben über die effektiven Vergütungssätze

a) Vergütungen an die Fondsleitung

Jährliche Kommission für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb des Immobilienfonds auf Basis des Gesamtfondsvermögens

Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten

Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kauf- bzw. Verkaufspreises, sofern nicht ein Dritter damit beauftragt wird

Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Nettomietzinseinnahmen

Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen

(-6.5 (e)-3.9 (z)1.2 (t)-31.3 (g d)-7.8 (e)-3.9 (r n)-6.3 (e)-2.9 3 (e)-3.9 65.1 (i)-5.1 (t)-23.9 (t)1.4 (i)66

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	28.06.2021 - 28.07.2021	18'000'000	0.00%
Fester Vorschuss	04.06.2021 - 05.07.2021	13'000'000	-0.01%
Festhypothek	02.10.2020 - 30.09.2021	2'500'000	0.80%
Amortisation von Festhypotheken	-	12'000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken	-	81'000	1.80%
Total		33'593'000	
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren)			
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%
Festhypothek	20.02.2019 - 16.01.2025	2'645'250	1.80%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2026	1'000'000	0.95%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2026	600'000	1.05%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2026	1'000'000	1.05%
Total		16'045'250	
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren)			
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	5'856'000	1.30%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2029	1'000'000	1.25%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2031	1'000'000	1.40%
Total		21'241'000	

5 Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	17.12.2020 - 01.03.2021	5'000'000	-0.01%
Fester Vorschuss	17.12.2020 - 01.03.2021	18'000'000	0.00%
Fester Vorschuss	01.12.2020 - 01.03.2021	25'000'000	0.05%
Amortisation von Festhypotheken	-	6'000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken	-	40'500	1.80%
Total		48'046'500	

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		

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

B.H.M.S. AG Business & Hotelmanagement
School
H&M Hennes & Mauritz AG

11 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).

12 Käufe

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Erwerbsdatum
Lausanne	Avenue du Léman 23 A, B, C	Gemischte Bauten	01.03.2021
Lausanne	Rue Neuve 9	Gemischte Bauten	01.04.2021
Lausanne	Route-Aloys-Fauquez 126	Wohnbauten	08.06.2021
Basel	Sundgauerstrasse 11, 13	Wohnbauten	11.06.2021
St. Gallen	Aeplistrasse 4	Wohnbauten	28.06.2021
St. Gallen	Altmanweg 1, 3	Wohnbauten	28.06.2021
St. Gallen	Lindenstrasse 155	Wohnbauten	28.06.2021
St. Gallen	Schlösslistrasse 13, 15	Wohnbauten	28.06.2021

13 Verkäufe

Keine

14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag per 30.06.2021 und dem 17.08.2021 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.



Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 30. Juli 2021

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 30.06.2021

An die Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG

Referenz-Nummer
118632.2100

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 2021 bewertet.

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 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. In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 wurden acht der 28 Liegenschaften im Portfolio besichtigt. Die übrigen Liegenschaften wurden in den Jahren 2018, 2019 und 2020 besichtigt.

Ergebnisse per 30. Juni 2021

Per 30. Juni 2021 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 28 Anlageliegenschaften ermittelt. Der Marktwert aller Liegenschaften beträgt 405'020'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 30. Juni 2021 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 4055 Basel, Sundgauerstrasse 11, 13;
- 1005 Lausanne, Avenue du Léman 23 a/b/c;
- 1018 Lausanne, Route Aloys-Fauquez 126;
- 1003 Lausanne, Rue Neuve 9;
- 9008 St. Gallen, Aeplistrasse 4;
- 9012 St. Gallen, Altmanweg 1, 3;
- 9016 St. Gallen, Lindenstrasse 155, Kesselhaldenstrasse 2;
- 9000 St. Gallen, Schösslistrasse 13, 15.

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 2021
Wüest Partner AG

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

Silvana Dardikman
MSc in Finance; Immob. FA

