



geprüfter Jahresbericht
per 31. Dezember 2021

Herausgeber

Nova Property Fund Management AG

Feldeggstrasse 26

8008 Zürich

T +41 44 276 40 40

info@novaproperty.ch

Der Jahresbericht ist im Internet verfügbar unter:

<https://www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publikationen/>

Disclaimer

Dieser Bericht kann auf die Zukunft bezogene Aussagen enthalten, die mit Unsicherheiten und Risiken behaftet sein können. Der Leser muss sich daher bewusst sein, dass solche Aussagen von den zukünftigen tatsächlichen Ereignissen abweichen können. Bei zukunftsbezogenen Aussagen handelt es sich um Einschätzungen, Annahmen oder Erwartungen möglicher Entwicklungen. Sämtliche auf die Zukunft bezogene Aussagen beruhen auf Daten, die der Nova Property Fund Management AG zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts vorlagen. Nova Property Fund Management AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsorientierte Aussagen in diesem Bericht zu einem späteren Zeitpunkt aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder Ähnlichem zu aktualisieren.

Inhalt

4 Organisation

6 Portfolioteil

7 Bericht des Portfoliomanagements

12 Portfoliokennzahlen

15 Objekte im Portfolio

21 Bericht des Nachhaltigkeitsbeirats

25 Finanzteil

26 Vermögensrechnung

28 Erfolgsrechnung

30 Inventar der Liegenschaften

34 Anhang

42 Bewertungsbericht

44 Kurzbericht der Prüfgesellschaft

Organisation

Fondsdaten

Fondsleitung	Nova Property Fund Management AG, Zürich
Depotbank / Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Handel	SIX Swiss Exchange, Zürich
Market Maker	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). 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, Vogesenstrasse 132, 136

Bericht

des Portfoliomanagements

Allgemeine Wirtschaftslage

Bis zum Sommer 2021 wurden die einschränkenden gesundheitspolitischen Massnahmen grösstenteils aufgehoben oder stark gelockert. Der private Konsum wuchs kräftig und ausgehend von einem tiefen Niveau zogen die Umsätze, insbesondere in der Gastronomie und im Bereich der Unterhaltung, entsprechend stark an. Das Sportevent-bereinigte BIP wuchs im 3. Quartal um 1.5%, nach 1.6% im 2. Quartal. Damit hat die Wirtschaftsleistung der Schweiz das Vorkrisenniveau des 4. Quartals 2019 hinter sich gelassen. Insgesamt lag das BIP im 3. Quartal mehr als 1% über dem Vorkrisenniveau des 4. Quartals 2019. Das BIP der USA überschritt sein Vorkrisenniveau im 3. Quartal um fast 1.5%, jenes des Euroraums lag hingegen 0.5% darunter. Die Erholung der Schweizer Wirtschaft verläuft im internationalen Vergleich somit verhältnismässig zügig. International war das 3. Quartal durch Engpässe bei Vorprodukten und Transportkapazitäten geprägt.

Für die nahe Zukunft stimmen die Frühindikatoren vorsichtig zuversichtlich. Sowohl der Einkaufsmanagerindex (PMI) der Industrie als auch jener des Dienstleistungssektors befinden sich auf sehr hohen Niveaus. Der Index der wöchentlichen Wirtschaftsaktivität (WWA) liegt deutlich über dem Vorkrisenniveau und die Kartenzahlungen deuten auf eine Fortsetzung der Erholung, gestützt durch die positive Entwicklung des Arbeitsmarktes. Die jüngsten Anstiege der Konsumentenpreise dämpfen zwar die Kaufkraft der Bevölkerung, doch die Entwicklung der Arbeitseinkommen war bis zuletzt positiv.

Für das Jahr 2022 prognostiziert die Expertengruppe des SECO ein BIP-Wachstum von 2.8% (Sportevent-bereinigtes BIP). Für 2023 wird im Zuge der konjunkturellen Normalisierung ein Wachstum von 2.0% erwartet. Damit würde die Schweizer Wirtschaft nach 2021 (3.3%) weitere zwei Jahre mit überdurchschnittlichen Raten wachsen.

« Das Interesse an Direktinvestitionen in Schweizer Immobilien ist nach wie vor beträchtlich, wobei vor allem für Wohnobjekte die Zahlungsbereitschaft nochmals gestiegen ist. »

Das Interesse an Direktinvestitionen in Schweizer Immobilien ist nach wie vor beträchtlich, wobei vor allem für Wohnobjekte die Zahlungsbereitschaft nochmals gestiegen ist. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Anfangsrenditen bei Immobilientransaktionen auch in den kommenden Monaten tiefe Niveaus verzeichnen.

Mietwohnungsmarkt

Trotz hoher Nachfrage sind die inserierten Wohnungsmieten im 3. Quartal 2021 um durchschnittlich 2.7% gegenüber dem Vorjahr gesunken. Dieser Rückgang liegt zum einen an den mancherorts noch immer grossen Angebotsmengen. Zum anderen ist es zu einer Verschiebung der im Gesamtmarkt inserierten Mietwohnungen gekommen, hin zu kleineren Einheiten und zu mehr Objekten ausserhalb der Zentren. Die Wohnungsmieten an Zentrumslagen bleiben auf stabilem Niveau.

Der Trend zum Homeoffice erhöht die Ansprüche an die Grösse einer Wohnung. So hat die Zahl der Suchabos bei den Mietwohnungen mit 3 bis 5.5 Zimmern stark zugelegt, die Nachfrage nach Kleinwohnungen mit höchstens 2.5 Zimmern dagegen abgenommen. In den kommenden 12 Monaten ist mit einer geringeren Reduktion der Marktmieten zu rechnen, dies aufgrund eines lebhaften Wohnungsbedarfs bei gleichzeitig leicht ansteigenden Neubauzahlen.

Geschäftsflächenmarkt

Viele Personen kehrten nach der Lockerung der pandemiebedingten Einschränkungen zurück ins Büro, sodass der Anteil der im Büro absolvierten Arbeitszeit wieder auf über 70% gestiegen ist. Die grosse Mehrheit der Unternehmen geht daher von einem vorerst stabilen oder leicht wachsenden Bedarf an Büroflächen aus. Hinsichtlich des Angebots gibt es regional grosse Unterschiede. Eine hohe Marktliquidität ist am Genfersee, im Südtessin sowie in der Agglomeration von Zürich zu beobachten. In den Städten Zürich, Basel und Lausanne hingegen liegt die Angebotsziffer bei moderaten 5%.

Da der E-Commerce weitere Anteile am Detailhandelsmarkt gewonnen hat, ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Verkaufsflächen weiterhin unter Druck bleiben wird. Für Verkaufsflächen abseits der Toplagen ist mit sinkenden Mieten zu rechnen.

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 noch keine Nachfragerückgänge spürbar.

Entwicklung des Swiss Central City Real Estate Fund

Der Swiss Central City Real Estate Fund strebt die Erzielung stabiler, angemessener Renditen durch den Aufbau eines Immobilienportfolios an attraktiven Zentrumsanlagen an. Entsprechend investiert die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds das Fondsvermögen in Immobilienwerte in Zentrumsanlagen der ganzen Schweiz mit einem langfristig ökonomischen Potenzial.

Der Swiss Central City Real Estate Fund blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Das Portfolio konnte um dreizehn attraktive Liegenschaften erweitert werden, aufgeteilt in zwei Liegenschaften in Zürich, je einer Liegenschaft in Basel und Winterthur, drei Liegenschaften in Lausanne sowie sechs Wohnliegenschaften in St. Gallen. Der Marktwert im Portfolio erhöhte sich durch die dreizehn Neuankäufe von CHF 327.4 Millionen auf CHF 479.1 Millionen um rund 46%. Die Wohnquote steigerte sich durch die Investitionen im selben Zeitraum von 47% auf 54%. Die Soll-Mietzinsen der Renditeliegenschaften sind dabei von CHF 11.83 Mio. um rund 37% auf CHF 16.22 Mio. gewachsen. Die Mietausfallrate exkl. Projekte verbesserte sich in derselben Periode von 11.03% auf 6.65%. Die Anlagerendite konnte von 3.85% per 31.12.2020 auf 4.14% und die EBIT-Marge von 56.05% auf 70.27% gesteigert werden.

« Das Portfolio konnte um dreizehn attraktive Liegenschaften erweitert werden, aufgeteilt in zwei Liegenschaften in Zürich, je einer Liegenschaft in Basel und Winterthur, drei Liegenschaften in Lausanne sowie sechs Wohnliegenschaften in St. Gallen. »

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. Das Restaurant im EG und UG wird per 1.6.2022 an den Betreiber für den weiteren Mieterausbau übergeben. Die Umbauarbeiten der Wohnungen werden im Q4 2022 abgeschlossen sein.

Projekt «Amerbachstrasse 45» in Basel

Für die leerstehenden kommerziellen Flächen wird aktuell mittels Machbarkeitsstudie geprüft, wie die Räumlichkeiten in eine vollständige Wohnnutzung umgebaut werden können.

Kauf einer zentralen Wohnliegenschaft in Basel

Mit wirtschaftlicher Handänderung per 1.06.2021 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 im ersten Halbjahr 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 von sechs Liegenschaften in St. Gallen

An guten Stadtlagen wurden im Juni 2021 vier Bestandesimmobilien mit Umnutzungsprojekten erworben. Nach umfassender Sanierung und Neukonzeption verfügen die Bauten neu über 75 Wohnungen und 37 Parkplätze. Die Arbeiten begannen bereits 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.

Im August 2021 konnten zwei weitere Bestandesliegenschaften mit einem Volumen von rund CHF 12 Millionen und einer Wohnquote von 87% erworben werden.

Share-Deal in Winterthur

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat des Weiteren eine kommerziell genutzte Liegenschaft in der Altstadt von Winterthur erworben. Das Objekt ist äusserst zentral gelegen und vollvermietet. Es beinhaltet drei Wohnungen mit rund 350 m² Mietfläche sowie Retail-, Büro- und Lagerflächen von zirka 1'600 m². Die Transaktion wurde im Rahmen eines Share Deal per Ende August 2021 vollzogen. Aus steuerlichen Gründen wurde die Liegenschaft per Ende September 2021 in den Direktbesitz des Immobilienfonds überführt.

Kauf von zwei Liegenschaften in Zürich

Im Dezember 2021 konnten eine Wohnliegenschaft im Kreis 5 sowie eine Wohn- und Geschäftliegenschaft im Kreis 4 erworben werden. Das Gesamtanlagevolumen liegt bei rund CHF 30 Millionen. Die Wohnquote der beiden Objekte beträgt 92%.

« 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 Geschäftsjahr 2021 minimal. »

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 54% liegt und weitere 18% der Mieterträge aus Büronutzung stammen. Mit den vom Lockdown betroffenen Gewerbemietern, vorwiegend Gastrobetrieben, wurde das Gespräch gesucht und individuelle Lösungen erarbeitet.

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 Geschäftsjahr 2021 minimal.

Kapitalerhöhung Juni 2021

Der Swiss Central City Real Estate Fund führte vom 25.05. bis 4.06.2021 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 belief sich nach der Kapitalerhöhung auf 3'041'656 Anteile. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte per 15.06.2021. 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.

Kapitalerhöhung November 2021

Die von der Fondsleitungsgesellschaft Nova Property Fund Management AG für den Swiss Central City Real Estate Fund vom 25.10.2021 bis 3.11.2021 durchgeführte Kapitalerhöhung konnte ebenfalls äusserst erfolgreich abgeschlossen werden. Die Emission wurde auf «Best Effort Basis» im Rahmen eines Bezugsangebots an die gemäss Fondsvertrag zugelassenen Anleger in der Schweiz durchgeführt. Das Bezugsverhältnis war 4:1 (vier Bezugsrechte berechtigten zum Kauf eines neuen Anteils). Die Kapitalerhöhung stiess bei bestehenden und neuen Investoren auf grosse Nachfrage, und somit konnte der Anlegerkreis erneut verbreitert werden. Insgesamt wurden 760'414 neue Anteile zu einem Ausgabepreis von CHF 111.10 je neuem Anteil ausgegeben. Die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile beläuft sich nach dieser Kapitalerhöhung auf 3'802'070 Anteile. Die Liberierung der neuen Anteile erfolgte per 15.11.2021.

Kotierung an der SIX Swiss Exchange

Im Dezember 2021 wurde der Swiss Central City Real Estate Fund mit dem Ticker Symbol CITY an der SIX Swiss Exchange kotiert. Mit der Umwandlung in einen Retailfonds wurde der Fonds für sämtliche Anlegerklassen zugänglich. Durch die Börsenkotierung profitieren die Investoren zudem von einer erhöhten Liquidität und Visibilität ihrer Fondsanteile. Das Agio notierte per 31.12.2021 bei 12.25%.

« Im Dezember 2021 wurde der Swiss Central City Real Estate Fund mit dem Ticker Symbol CITY erfolgreich an der SIX Swiss Exchange kotiert. »

Ausblick

Das Jahr 2022 konnte erfreulich mit dem Erwerb von drei Wohnliegenschaften in St. Gallen sowie einer Wohnliegenschaft in Basel gestartet werden. Die Fondsgesellschaft Nova Property Fund Management AG blickt optimistisch 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 Süssstrunk

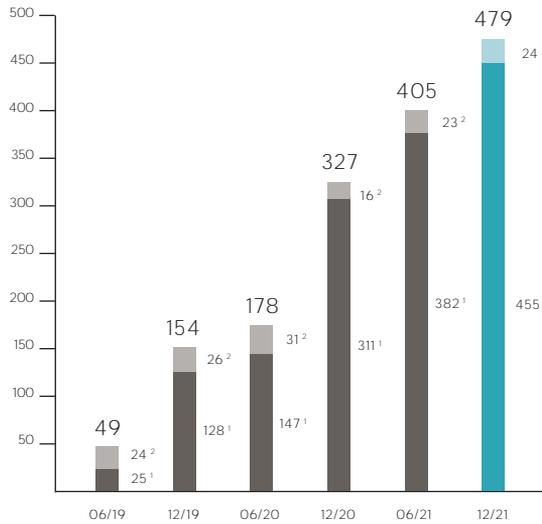
CIO, Mitglied der Geschäftsleitung

Portfoliokennzahlen

per 31. Dezember 2021

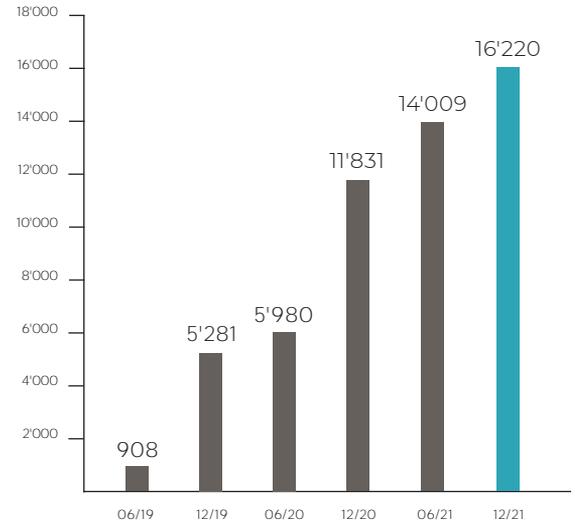
Marktwert der Liegenschaften

in CHF Mio.



Entwicklung Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften

in TCHF

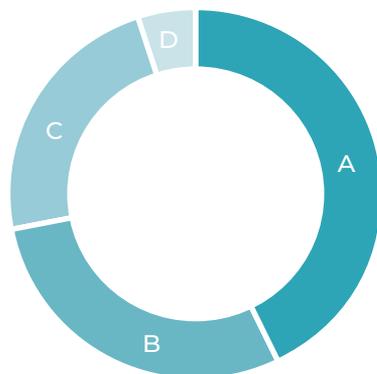


¹ Bestandesliegenschaften

² Projekte

Gesamtportfolio (Marktwert) nach Nutzungsart

in %



A Wohnbauten (43%)

B Kommerziell genutzte Liegenschaften (29%)

C Gemischte Bauten (23%)

D Projekte (5%)

Auf einen Blick – Portfoliokennzahlen gemäss AMAS-Richtlinie

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallrate exkl. Projekte ¹	6.65%	11.03%
Fremdfinanzierungsquote	11.10%	22.92%
Fremdkapitalquote	14.25%	26.77%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	3.13 Jahre	1.78 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen ²	0.83%	0.40%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.27%	56.05%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER _{REF} GAV)	0.82%	0.85%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER _{REF} MV)	0.95%	1.23%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity - ROE)	3.81%	3.27%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.19%	2.55%
Ausschüttungsrendite	2.04%	1.91%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	97.82%	98.57%
Agio	12.25%	2.85%
Performance ³	16.39%	-
Anlagerendite	4.14%	3.85%
Marktkurs ³	122.80	110.20

¹ Mietausfallrate inkl. Projekte liegt per 31.12.2021 bei 7.33% und per 31.12.2020 bei 16.33%.

² Anstieg aufgrund Übernahme von Festhypotheken aus der Ankaufsliegenschaft in Lausanne, Avenue du Léman 23

³ Seit dem 13.12.2021 ist der Anlagefonds an der SIX Swiss Exchange AG kotiert. Der Marktkurs per 31.12.2020 beruht auf dem ausserbörslichen Handel. Der Marktkurs per 31.12.2021 beruht auf dem Börsenkurs.

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

Gesamtportfolio nach Marktregionen

Region	31.12.2021 Marktwert in CHF Mio.	in %
1. Nordwestschweiz	151.64	31.65%
2. Zürich	113.30	23.65%
3. Innerschweiz	80.39	16.78%
4. Genfersee	67.91	14.17%
5. Ostschweiz	55.55	11.59%
6. Bern	10.34	2.16%
7. Südschweiz	-	-
8. Westschweiz	-	-
Total	479.13	100%



Luzern, Neustadtstrasse 16

Objekte im Portfolio



Basel, Amerbachstrasse 45



Basel, Clarastrasse 19



Basel, Dornacherstrasse 288



Basel, Feldbergstrasse 99



Basel, Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6



Basel, Feldbergstrasse 110 /
Hammerstrasse 138



Basel, Hammerstrasse 98



Basel, Hammerstrasse 139



Basel, Maulbeerstrasse 4



Basel, Maulbeerstrasse 93



Basel, Oetlingerstrasse 156



Basel, Sundgauerstrasse 11, 13



Basel, Vogesenstrasse 132, 136



Bern, Stöckackerstrasse 105b



Genève, Rue Tronchin 14



Genève, Rue du Vélodrome 5A



Lausanne, Route Aloys-Fauquez 126



Lausanne, Avenue du Léman 23 A, B, C



Lausanne, Rue Neuve 9



Luzern, Gütschstrasse 2, 4, 6



Luzern, Neustadtstrasse 16



St. Gallen, Aeplistrasse 4



St. Gallen, Altmannweg 1, 3



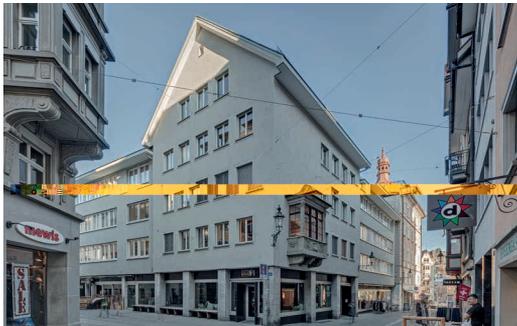
St. Gallen, Burgstrasse 134



St. Gallen, Lindenstrasse 155



St. Gallen, Schlösslistrasse 13, 15



St. Gallen, Spisergasse 41 / Brühlgasse 45



St. Gallen, Splügenstrasse 9



St. Gallen, Zürcherstrasse 55, 57



Winterthur, Marktgasse 2, 4



Zürich, Albertstrasse 7



Zürich, Hardstrasse 9



Zürich, Hofwiesenstrasse 188



Zürich, Grossmünsterplatz 7 /
Laternengasse 5



Zürich, Luisenstrasse 40

Bericht

des Nachhaltigkeitsbeirats

Einleitung

Das Engagement in Bezug auf das Thema Nachhaltigkeit wurde im Jahr 2020 gestartet. Im Jahr 2021 wurden die ersten Massnahmen ergriffen, die Ausgangslage des Portfolios und der Zukäufe in Bezug auf den Absenkpfad für die Nachhaltigkeitsziele zu bestimmen. Anhand konkreter Ziele und Ergebnisse wird das Thema Nachhaltigkeit messbar und damit transparent gemacht. Die Festlegung der Nachhaltigkeitsstrategie mit der Definition der Nachhaltigkeitsziele verdeutlicht die Verantwortung und das zukünftige Nachhaltigkeitsengagement des Swiss Central City Real Estate Fund.

« Für die Festlegung des Absenkpades für die Nachhaltigkeitsziele 2035 ist es wichtig, die Ausgangslage des aktuellen Portfolios inkl. der Zukäufe zu bestimmen. Dafür werden die Verbrauchsdaten erfasst und eine Bewertung der Liegenschaften mit GEAK Plus ist in Bearbeitung. »

Katrin Mark, Nachhaltigkeitsbeirätin

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Nachhaltigkeitsstrategie wurde im Jahr 2020 entwickelt und gibt die Stossrichtung der Nova Property Fund Management AG im Bereich Nachhaltigkeit vor. Mit der Nachhaltigkeitsstrategie werden wir den aktuellen und zukünftigen Anforderungen unserer Stakeholder gerecht und leisten einen Beitrag zur Ressourcenschonung und den Klimaschutz, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Entwicklungen. So kann auch ein Beitrag zur langfristigen Wertsteigerung des Immobilienportfolios im Einklang mit dem Nachhaltigkeitsansatz erreicht werden.

Dabei halten wir uns an die Sustainable Development Goals (SDG) der United Nations (UN). Wir fokussieren uns auf jene Ziele, die wir durch unsere Geschäftstätigkeit mit einem erfolgreichen Immobilienmanagement positiv beeinflussen können. Die Priorisierung und Positionierung unseres Engagements in Bezug auf die SDGs wurde im Jahr 2021 mit einer SDG-Einfluss Analyse bestimmt.

SDG 8: Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum

Wir streben nach einem Geschäftsmodell mit nachhaltiger Wachstumsstrategie mit einer verantwortungsvollen Geschäftsführung.

SDG 9: Industrie, Innovation & Infrastruktur

Wir ermöglichen innovative Raumkonzepte, setzen neue Technologien und die Anwendung digitaler Kommunikation ein und ermöglichen zukunftsfähige Mobilitätskonzepte.

SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

Wir schaffen Lebensräume mit Qualität und leisten einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Dabei stehen inklusive und generationengerechte Wohn- und Arbeitsräume im Fokus.

19[· · · · ·] · · · · ·

Produktion
Wir setzen uns für eine effiziente Nutzung natürlicher Ressourcen und eine konsequente Abfallvermeidung ein. Dies umfasst die nachhaltige Beschaffung von Produkten und Vergabe und Dienstleistungen.

19[· · · · ·] · · · · ·

Wir werden die Treibhausgasemissionen senken, die Energie- und Wassereffizienz steigern und die Verwendung lokaler Materialien fördern und uns gegen Klimarisiken absichern.

19[· · · · ·] · · · · ·

der Ziele
Wir streben nach partnerschaftlichen Mietverhältnissen und pflegen enge, langfristige Kooperationen mit Geschäftspartnern, um die erfolgreiche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie sicherzustellen.

Massnahmen zur Bestimmung der Ausgangslage im Jahr 2021

Im Jahr 2021 wurde in einem ersten Schritt damit gestartet, die Verbrauchsdaten der Liegenschaften für den Zeitraum 2019 bis 2021 zu erfassen. Die rückwirkende Verbrauchsdatenerfassung von Wärmeenergie, Strom, Wasser sowie dem entsprechenden Energiemix wird im Frühling 2022 abgeschlossen und bildet die Basis für die Ermittlung der CO₂-Emissionen des aktuellen Portfolios. Dies ist erforderlich, um einen Absenkpfad für die Zielerreichung der Nachhaltigkeit aus der Strategie festzulegen.

In einem nächsten Schritt werden die CO₂-Emissionen basierend auf der Verbrauchsdatenerfassung bestimmt.

Um die Potentiale und zielgerichteten Massnahmen für die Einhaltung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie zu erhalten, wird aktuell eine erste energetische Bewertung der Bestandesliegenschaften des Portfolios für eine GEAK®-Plus Beratung und Zertifizierung (GEAK – Gebäudeenergieausweis der Kantone) mit der offiziellen Energieetikette umgesetzt. Dieser Beratungsbericht wird eine Beurteilung der Energieeffizienz und Angaben zu den notwendigen Massnahmen enthalten, um einen Beitrag zur ökologischen Performance zu leisten.

ESG-Performance im Jahr 2021

Ökologische Performance

Basierend auf der Verbrauchsdatenerfassung der Liegenschaften werden im Jahr 2022 die notwendigen Kennwerte für die Ermittlung der CO₂-Emissionen erfasst. Damit wird die Ausgangslage festgelegt und die Basis für zukünftige Massnahmen zur Einhaltung der ökologischen Anforderungen der Nachhaltigkeitsstrategie gelegt.

Bedeutende Sanierungsmassnahmen bei einzelnen Liegenschaften im Portfolio 2021 leisten einen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit. Dies umfasst den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energieträger durch einen Austausch der Wärmeversorgung bei zwei Liegenschaften sowie der Fenstersatz durch energetisch hochwertige Fenster und dem Schliessen von Wärmebrücken.

Für vereinzelte Liegenschaften liegen bereits energetische Beurteilungen und ein GEAK-Nachweis vor. Im Jahr 2022 werden die Liegenschaften im Portfolio priorisiert und mittels GEAK®-Plus Beratung analysiert.

Mit einem Rahmenvertrag mit der Oecogreen Container-Service AG für alle Liegenschaften wird eine konsequente Containerreinigung gegen üble Gerüche, Insektenbefall, Salmonellen und andere Krankheitserreger für nachhaltig saubere Container umgesetzt. Die Reinigung erfolgt mit neusten Technologien ohne Schadstoffemissionen.

Governance-Performance

Wir verfolgen einen integralen Nachhaltigkeitsansatz, weshalb die Nachhaltigkeitsaspekte entlang der gesamten Wertschöpfungskette unter Berücksichtigung des Immobilienlebenszyklus einbezogen werden. Mit unseren externen Dienstleistern verstärken wir die aktive Zusammenarbeit. Die Nachhaltigkeitsstrategie wird in der Organisation und in den Prozessen verankert.

Die entsprechenden Beauftragungen externer Dienstleister sind im Jahr 2021 erfolgt. Zudem hat sich die Nova Property Fund Management AG in Bezug auf die Nachhaltigkeitskompetenz verstärkt und setzt die Ressourcen bewusst für die Umsetzung der operativen Nachhaltigkeitsmassnahmen in der Projektentwicklung ein.

Ökonomische Performance

Wir fördern ein nachhaltiges Immobilienportfolio und ein optimales Risiko-Ertrags-Verhältnis, indem wir auf eine angemessene Diversifikation nach Regionen, Lagen und Nutzungsarten achten. Das Wachstum des Swiss Central City Real Estate Fund im Jahr 2021 leistet einen entscheidenden Beitrag zur Diversifikation nach Regionen in zentralen Lagen in der gesamten Schweiz sowie in Bezug auf die Nutzungsarten.

Nachhaltigkeit Bauprojekte

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie orientiert sich an einen gesamtheitlichen Ansatz, der Aspekte der Ökonomie, Ökologie, Gesellschaft und Governance umfasst. Die Liegenschaften im Swiss Central City Real Estate Fund befinden sich an besten Lagen innerhalb der grossen Schweizer Zentren und bieten den Mieterbedürfnissen entsprechend attraktive Wohn-, Arbeits- und Lebensräume. Bei Neubau- und Umbauprojekten ersetzen wir fossile Heizsysteme durch alternative Systeme (Fernwärme, erneuerbare Energieträger usw.). Um den Energieverbrauch zu senken, werden die Gebäudehüllen durch den Fensterersatz und neue Dämmung optimiert. Dem Aspekt Komfort, Sicherheit und Schutz wird Rechnung getragen, indem wir bei den Projekten auf barrierefreie Raumgestaltung und Optimierung des Raumklimas setzen. Zudem verfolgen wir die gesellschaftlichen Entwicklungen und passen die Angebote beispielsweise in Form von Kleinwohnungen in urbanen Zentren dem aktuellen Trend von mehr Singlehaushalten an.

Projekt «Luisenstrasse 40» in Zürich

Mit dem Umbauprojekt Luisenstrasse im Zürcher Kreis 5 werden per Ende 2022 zwanzig Kleinwohnungen nahe dem Zürcher Limmatplatz realisiert. Die Liegenschaft profitiert von der sehr guten Anbindungen mit dem ÖV und dem breiten Infrastrukturangebot in der Nachbarschaft. Die Gasheizung wurde im Rahmen der Sanierung rückgebaut und die Liegenschaft an das städtische Fernwärmenetz angeschlossen. Die Fenster werden ersetzt und mit dem Einbau des Lifts wird dem hindernisfreien Bauen Rechnung getragen.

Projekt «Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5» in Zürich

In unmittelbarer Nähe des Grossmünsterplatzes in Zürich wurde die denkmalgeschützte Büro- und Wohnliegenschaft gemäss den Bedürfnissen der anspruchsvollen Mieterschaft innensaniert und die haustechnischen Anlagen nach den neusten Anforderungen ersetzt. In diesem Rahmen wird in einem nächsten Schritt ein Ersatz der Gasheizung (befindet sich in der Nachbarliegenschaft) durch erneuerbare Energieträger sowie der Ersatz der Fenster geprüft.

Projekt «Avenue du Léman 23 A, B, C» in Lausanne

Mit der Aufstockung wird das bestehende Wohnangebot mit fünf zusätzlichen Wohnungen ergänzt. Damit leisten wir einen Beitrag zur inneren Verdichtung und Erhöhung des Wohnangebots an städtischen Lagen.

Sanierungen von 5 Wohnliegenschaften in St. Gallen

In der Stadt St. Gallen werden fünf Mehrfamilienhäuser saniert und in diesem Rahmen die Fassade gedämmt und Fenster ersetzt. Drei Liegenschaften sind bereits an die Fernwärme angeschlossen.

FINANZTEIL



Lausanne, Avenue du Léman 23 A, B, C

Vermögensrechnung

Aktiven	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2'086'700	4'613'561
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	203'919'000	128'385'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	139'625'000	116'505'000
Gemischte Bauten	135'589'000	82'506'000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	-	-
Total Grundstücke	479'133'000	327'396'000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Sonstige Vermögenswerte	3'812'939	1'775'589
Gesamtfondsvermögen	485'032'639	333'785'150
Passiven	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	15'893'000	50'593'000
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	7'905'272	10'143'797
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	23'798'272	60'736'797
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	37'280'250	24'447'750
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	2'058'277	1'163'220
Total langfristige Verbindlichkeiten	39'338'527	25'610'970
Total Verbindlichkeiten	63'136'799	86'347'767
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	421'895'839	247'437'383
Geschätzte Liquidationssteuern	5'969'000	3'010'000
Nettofondsvermögen	415'926'839	244'427'383

Anteile	31.12.2021 Stück	31.12.2020 Stück
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	2'281'242	890'372
Ausgegebene Anteile	1'520'828	1'390'870
Zurückgenommene Anteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	3'802'070	2'281'242
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	CHF 109.39	CHF 107.15

Veränderung des Nettofondsvermögens	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	244'427'383	91'861'909
./. Ausschüttungen	-4'790'608	-
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge / Ausrichtung laufender Erträge	160'836'990	144'823'236
Gesamterfolg	15'453'074	7'742'238
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	415'926'839	244'427'383

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 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

	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Grundstückkäufe	9'948'265	-
Baufaufträge & Investitionen in Liegenschaften	11'926'000	7'951'312
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	21'874'265	7'951'312

Erfolgsrechnung

	01.01.2021 - 31.12.2021 CHF	01.01.2020 - 31.12.2020 CHF
Erträge		
Erträge aus Bankguthaben	-	-
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	13'518'622	5'979'335
Aktivierte Bauzinsen	-	-
Sonstige Erträge	-	574
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	2'826'915	2'206'920
Total Erträge	16'345'537	8'186'829
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	472'828	251'280
Sonstige Passivzinsen	2'823	739
Unterhalt und Reparaturen	616'487	153'911
Liegenschaftsverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	902'558	551'186
Verwaltungsaufwand	-	-
Kapital- und Gewinnsteuer	1'249'738	446'769
Schätzungs- und Prüfaufwand	137'536	115'351
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Reglementarische Vergütungen:		
an Fondsleitung	1'849'982	973'891
an Depotbank	196'916	137'855
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	427'510	272'243
an Dritte	431'944	217'270
Sonstige Aufwendungen	340'003	206'304
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	6'628'325	3'326'797
Nettoertrag	9'717'213	4'860'032
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	9'717'213	4'860'032
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	7'805'158	4'146'735
Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens bei der Ausgabe von Anteilen	889'703	730'319
Veränderung Liquidationssteuern	-2'959'000	-1'994'848
Gesamterfolg	15'453'074	7'742'238

Verwendung des Erfolgs

	01.01.2021 - 31.12.2021 CHF	01.01.2020 - 31.12.2020 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9'717'213	4'860'032
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	-
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Vortrag des Vorjahres	900'263	830'835
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	10'617'476	5'690'867
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	9'505'175	4'790'604
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	1'112'301	900'263

Angaben früherer Jahre

Datum	Nettofondsvermögen in CHF	Inventarwert pro Anteil in CHF (vor Ausschüttung)	Anzahl Anteile im Umlauf (Stück)
31.12.2021	415'926'839	109.39	3'802'070
31.12.2020	244'427'383	107.15	2'281'242
31.12.2019	91'861'909	103.17	890'372

Inventar der Liegenschaften

per 31.12.2021

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	04.06.2021
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	26.11.2020
Luzern, Neustadtstrasse 16	Alleineigentum	100%	Luzern	339	29.06.2020
St. Gallen, Aeplistrasse 4 ²⁾	Alleineigentum	100%	St. Gallen	604	28.06.2021
St. Gallen, Altmanweg 1, 3 ²⁾	Alleineigentum	100%	St. Gallen	529	28.06.2021
St. Gallen, Burgstrasse 134	Alleineigentum	100%	St. Gallen	472	05.08.2021
St. Gallen, Lindenstrasse 155 ²⁾	Alleineigentum	100%	St. Gallen	1'217	28.06.2021
St. Gallen, Schösslistrasse 13, 15 ²⁾	Alleineigentum	100%	St. Gallen	526	28.06.2021
St. Gallen, Zürcherstrasse 55, 57	Alleineigentum	100%	St. Gallen	941	05.08.2021
Zürich, Albertstrasse 7	Alleineigentum	100%	Zürich	258	22.12.2021
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	08.08.2019
Lausanne, Avenue du Léman 23 A, B, C	Alleineigentum	100%	Waadt	2'389	26.02.2021
Lausanne, Rue Neuve 9	Alleineigentum	100%	Waadt	259	01.04.2021
Zürich, Hardstrasse 9	Alleineigentum	100%	Zürich	273	16.12.2021
Zürich, Hofwiesenstrasse 188	Alleineigentum	100%	Zürich	343	17.12.2020
Total					

Bemerkungen zu den Renditeliegenschaften

¹⁾ Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten

²⁾ Umnutzungsobjekt mit Zwischenvermietung

Baujahr	Jahr der letzten Renovation	Gestehungskosten in CHF	Marktwert per 31.12.2021 in CHF	Soll-Mietzinseinnahmen ¹⁾ in CHF	Brutto-Rendite in %	Mietzinseinnahmen (Erzielte Bruttoerträge) in CHF	Leerstand per Stichtag in %
1934	2015	5'457'374	6'266'000	195'025	3.11%	188'325	0.00%
1978	2008, 2016	5'429'591	5'783'000	187'499	3.24%	185'482	0.00%
1962	2018	3'551'555	3'757'000	110'360	2.94%	109'417	9.24%
1959	2010	11'919'130	12'210'000	351'432	2.88%	321'841	11.56%
1929	2015	6'350'000	7'198'000	211'740	2.94%	126'094	7.08%
1956	2017	9'483'077	10'340'000	338'556	3.27%	340'004	0.00%
1970	2010	9'259'076	10'250'000	348'668	3.40%	351'776	0.00%
2018	-	7'492'375	7'791'000	214'800	2.76%	122'537	0.00%
1974	2018	61'285'303	61'880'000	2'392'945	3.87%	2'337'731	0.44%
2016	-	18'140'129	18'510'000	630'000	3.40%	630'000	0.00%
1900	2021	3'303'588	3'636'000	90'466	2.49%	54'102	0.00%
1900	2021	4'814'268	5'143'000	99'132	1.93%	58'223	0.00%
1992	-	2'173'194	2'240'000	76'464	3.41%	27'101	14.91%
1920	2021	10'809'657	10'850'000	270'977	2.50%	163'284	0.00%
1951	2021	4'738'441	5'025'000	96'456	1.92%	57'994	0.00%
1920	2019	9'757'389	10'010'000	357'708	3.57%	142'296	7.98%
1900	2020	22'610'000	23'030'000	756'000	3.28%	31'500	0.00%
		196'574'147	203'919'000	6'728'227	3.30%	5'247'708	1.73%
1894, 1963	2016	4'089'395	4'813'000	144'840	3.01%	135'996	0.00%
1962	2016	5'324'852	5'781'000	170'414	2.95%	171'036	0.00%
1957, 1969	2011	9'599'202	10'420'000	323'219	3.10%	299'125	7.43%
1972	2017	35'659'316	34'530'000	1'258'434	3.64%	1'248'013	0.70%
1988	2011	28'597'877	28'950'000	989'473	3.42%	820'798	0.47%
1900	2018	10'210'226	10'790'000	342'744	3.18%	256'434	0.00%
1959	2007	10'180'000	10'180'000	286'077	2.81%	11'805	0.00%
1940	2019	4'655'941	5'500'000	157'116	2.86%	157'504	0.00%
		108'316'809	110'964'000	3'672'318	3.31%	3'100'711	1.02%

Inventar der Liegenschaften

per 31.12.2021

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	27.11.2019
Genève, Rue du Vélodrome 5A	Alleineigentum	100%	Genf	593	21.02.2019
St. Gallen, Spisergasse 41 / Brühlgasse 45	Alleineigentum	100%	St. Gallen	842	13.12.2019
Winterthur, Marktgasse 2, 4	Alleineigentum	100%	Zürich	529	26.08.2021
Zürich, Grossmünsterplatz 7 / 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 31.12.2021 in CHF	Soll-Mietzeins-einnahmen ¹⁾ in CHF	Brutto-Rendite in %	Mietzeins-einnahmen (Erzielte Bruttoerträge) in CHF	Leerstand per Stichtag in %
1966	1991	7'509'358	8'735'000	339'368	3.89%	325'744	0.00%
1987	2019	50'288'238	46'240'000	2'589'787	5.60%	1'992'426	21.63%
1991	-	9'297'174	10'130'000	432'815	4.27%	438'978	0.00%
1965	2009	17'412'954	18'650'000	692'591	3.71%	567'496	2.28%
1953/1962	2011	20'910'920	22'200'000	901'703	4.06%	857'838	3.93%
1858	2020	30'221'483	33'670'000	863'554	2.56%	880'146	0.00%
		135'640'128	139'625'000	5'819'818	4.17%	5'062'628	10.51%
		440'531'084	454'508'000	16'220'363	3.57%	13'411'046	4.72%
1974	in Renovation	7'295'841	5'905'000	243'024	4.12%	107'780	45.48%
1894	in Renovation	16'567'707	18'720'000	0	k.A.	-204	0.00%
		23'863'548	24'625'000	243'024	k.A.	107'576	45.48%
		464'394'632	479'133'000	16'463'387		13'518'622	5.32%

ANHANG



St. Gallen, Zürcherstrasse 55, 57

1 Schätzungsprinzipien für das Fondsvermögen (Schätzungsmethode und quantitative Angaben zu den Hypothesen des Schätzungsmodells) und die Berechnung des Nettoinventarwerts

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und der «Richtlinie für die Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgte die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften von unabhängigen Schätzungsexperten mit Hilfe einer dynamischen Ertragswertmethode.

Für den Swiss Central City Real Estate Fund bewertet Wüest Partner AG alle Liegenschaften mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»). Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft über einen unendlichen Bewertungszeitraum zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge.

Die Ermittlung des anwendbaren Diskontsatzes spiegelt die Einschätzung des mit der betroffenen Liegenschaft verbundenen Risikos wider. Um diesen Wert festzulegen, berücksichtigt Wüest Partner AG sowohl die spezifischen Merkmale der Liegenschaft als auch die standort- und marktgebundenen Einflussfaktoren.

Der marktgerechte Diskontsatz wird entsprechend dem Risiko angepasst und ist auf der Grundlage eines risikofreien Zinssatzes (langfristige Bundesanleihen) sowie der Prämien für das allgemeine Immobilienrisiko (Illiquiditätsprämie, Marktrisiko) und für die spezifischen Risiken der Liegenschaft (Mikrosituation, Eigentumsform, Qualität des Objekts, usw.) festgelegt. Die bei der Schätzung der Liegenschaften angewandten Nettodiskontsätze liegen zwischen 1.90% und 3.10%. Der durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.52%.

Die Experten bestätigen, dass die Bewertungen mit den gesetzlichen Bestimmungen des KAG und der KKV und den Richtlinien der AMAS konform sind sowie den üblichen Bewertungsnormen im Immobiliensektor entsprechen. Gemäss den Swiss Valuation Standards stellt der angegebene Marktwert pro Immobilie den «richtigen Wert» dar. Anders ausgedrückt kann er als geeigneter Verkaufspreis unter normalen Bedingungen im aktuellen Markt betrachtet werden, ohne allfällige Transaktionskosten zu berücksichtigen.

Der Verkehrswert jeder Immobilie stellt den möglichen zu realisierenden Preis unter normalen Geschäftsabläufen und der Hypothese eines entsprechenden Engagements von Käufen und Verkäufen dar. Von Fall zu Fall, insbesondere bei Käufen und Verkäufen von Immobilien, werden allfällige sich ergebende Opportunitäten in bester Weise im Interesse des Fonds ausgeschöpft. Infolgedessen können sich Differenzen in Bezug zu den Bewertungen ergeben.

Gemäss § 16 des Fondsvertrages wird der Nettoinventarwert des Immobilienfonds zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Das Nettofondsvermögen ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Nettofondsvermögen, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile.

2 Angaben über die effektiven Vergütungssätze

	31.12.2021	
	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	3.16%	5.00%
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	1.50%–1.75% ¹	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 Bruttobetragtes der Ausschüttung	0.00%	0.50%

¹ Für die erste Kapitalerhöhung per 15.06.2021 wurde eine Ausgabekommission von 1.5% erhoben und für die 2. Kapitalerhöhung per 15.11.2021 1.75%.

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	31.12.2021 - 31.03.2022	1'800'000	-0.05%
Fester Vorschuss	16.12.2021 - 16.03.2022	10'000'000	-0.03%
Fester Vorschuss	14.12.2021 - 31.01.2022	4'000'000	-0.02%
Amortisation von Festhypotheken	-	12'000	1.30%
Amortisation von Festhypotheken	-	81'000	1.80%
Total		15'893'000	
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%
Festhypothek	01.03.2021 - 31.12.2026	11'530'000	1.46%
Festhypothek	01.03.2021 - 31.12.2026	1'355'000	0.84%
Total		28'930'250	

Langfristige Hypotheken (Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren)		Betrag in CHF	Betrag in CHF
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2027	500'000	1.05%
Festhypothek	10.05.2019 - 09.04.2028	5'850'000	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		8'350'000	

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%
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		50'593'000	

6 Darlehen und Kredite

Darlehen	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Marktgasse Immobilien AG (Vollkonsolidierte Gesellschaft)	01.10.2021 - 30.09.2027	11'810'000	0.25%
Total		11'810'000	

7 Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Keine		

8 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Keine		

9 Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Marktgasse Immobilien AG, Marktgasse 2, 8400 Winterthur

Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100% dem Swiss Central City Real Estate Fund. Die Jahresrechnung der Marktgasse Immobilien AG ist vollständig in den Abschluss des Swiss Central City Real Estate Fund konsolidiert.

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

B.H.M.S. AG Business & Hotelmanagement
School
H&M Hennes & Mauritz AG
Vision Management + Services GmbH

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 Asset Management Association Switzerland (AMAS) 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	26.02.2021
Lausanne	Rue Neuve 9	Gemischte Bauten	01.04.2021
Lausanne	Route-Aloys-Fauquez 126	Wohnbauten	08.06.2021
Basel	Sundgauerstrasse 11, 13	Wohnbauten	04.06.2021
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
St. Gallen	Zürcherstrasse 55, 57	Wohnbauten	05.08.2021
St. Gallen	Burgstrasse 134	Wohnbauten	05.08.2021
Winterthur	Marktgasse 2, 4	Kommerziell genutzte Liegenschaft	26.08.2021
Zürich	Hardstrasse 9	Gemischte Bauten	16.12.2021
Zürich	Albertstrasse 7	Wohnbauten	22.12.2021

13 Verkäufe

Keine

14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Per 3.01.2022 wurde je eine Wohnliegenschaft in Basel an der Feldbergstrasse 110 / Hammerstrasse 138 sowie in St. Gallen an der Splügenstrasse 9 ins Eigentum des Immobilienfonds übertragen. Die Beurkundungen fanden bereits im Geschäftsjahr 2021 statt. Des Weiteren wurden im Februar 2022 zwei weitere Liegenschaf-

ten in St. Gallen an der Felsenstrasse 84 und Unterer Graben 9 akquiriert. Der Verkehrswert dieser vier Liegenschaften liegt bei insgesamt rund CHF 21.0 Mio. Zwischen dem Bilanzstichtag per 31.12.2021 und dem 22.03.2022 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Bewertungsbericht



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

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

Zürich, 1. Februar 2022

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2021

An die Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG

Referenz-Nummer
118632.2110

Auftrag

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von dem Swiss Central City Real Estate Fund gehaltenen Liegenschaften per Stichtag 31. Dezember 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 Nettoerträge. Die marktgerechte

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

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 31. Dezember 2021 wurden 14 der 33 Liegenschaften im Portfolio besichtigt. Die übrigen Liegenschaften wurden im Jahr 2019 und 2020 besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2021

Per 31. Dezember 2021 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 33 Anlageliegenschaften ermittelt. Der Marktwert aller Liegenschaften beträgt 479'133'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 wurden folgende Liegenschaften erworben:

- 1005 Lausanne, Avenue du Léman 23 a/b/c;
- 1018 Lausanne, Route Aloys-Fauquez 126;
- 1003 Lausanne, Rue Neuve 9;
- 4055 Basel, Sundgauerstrasse 11, 13;
- 8004 Zürich, Hardstrasse 9;
- 8005 Zürich, Albertstrasse 7;
- 8400 Winterthur, Marktgasse 2/4;
- 9000 St. Gallen, Burgstrasse 134;
- 9000 St. Gallen, Zürcherstrasse 55/57;
- 9000 St. Gallen, Schösslistrasse 13, 15;
- 9008 St. Gallen, Aeplistrasse 4;
- 9012 St. Gallen, Altmanweg 1, 3;
- 9016 St. Gallen, Lindenstrasse 155, Kesselhaldenstrasse 2.

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, 1. Februar 2022

Wüest Partner AG



Ivan Anton

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



Silvana Dardikman

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

Kurzbericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagegesetzlichen Prüfgesellschaft

an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG, Zürich

Kurzbericht der kollektivanlagegesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung des Swiss Central City Real Estate Fund

Als kollektivanlagegesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds Swiss Central City Real Estate Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 lit. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagegesetzes (KAG) (Seiten 4, 5, 13 und 26 bis 41 des Jahresberichts) für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagegesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagegesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagegesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Michael Zobrist
Revisionsexperte

Zürich, 22. März 2022



3 Nova Property Fund Management AG | Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat



Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5

**Nova Property
Fund Management AG**
Feldeggstrasse 26
8008 Zürich
T +41 44 276 40 40
info@novaproperty.ch
www.novaproperty.ch

Valoren-Nummer 44414255
ISIN CH0444142555