

Medienmitteilung, 21. Februar 2025 Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Swiss Central City Real Estate Fund setzt strategische Portfoliooptimierungen im Geschäftsjahr 2024 erfolgreich um

- Soll-Mietzinsen exkl. Transaktionen/Projekte per 31. Dezember 2024 um 3.4% auf CHF 19.2 Mio. gestiegen
- WAULT der befristeten Mietverträge von 5.1 auf 7.8 Jahre erhöht
- Marktwert des Portfolios exkl. Transaktionen per Ende 2024 um 0.1% höher bei CHF 532.7 Mio.
- Leerstandsquote weiter zurückgeführt auf 2.4% per Jahresende 2024
- Mietertragsanteil aus Wohnnutzung bei rund 50% per 31. Dezember 2024
- Senkung der Fondsleitungskommission ab 1. Januar 2025 auf 0.35%
- Deutliche Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 2.25 pro Fondsanteil mit Auszahlung am 28. März 2025

Der Swiss Central City Real Estate Funds (SIX Swiss Exchange: CITY) konnte in einem anhaltend anspruchsvollen Markt- und Wirtschaftsumfeld im Jahr 2024 die Optimierung des Immobilienportfolios erfolgreich fortsetzen. Neben den strategisch gezielten Devestitionen Ende 2023 und dem per 1. Halbjahr 2024 realisierten Verkaufsvolumen von insgesamt CHF 8.5 Millionen wurden in der zweiten Jahreshälfte 2024 zusätzlich zwei Liegenschaften im Volumen von CHF 31.2 Millionen veräussert. Des Weiteren konnte Ende November 2024 der Verkauf einer Liegenschaft in Lausanne mit einem Volumen von CHF 31.2 Millionen beurkundet werden. Die Eigentumsübertragung dazu erfolgte am 28. Januar 2025. Bei den im Rahmen der Portfoliooptimierung verkauften Liegenschaften Ende 2023 und 2024 handelt es sich einerseits um kleinere, mehrheitlich investitionsintensive Liegenschaften in Basel und St. Gallen. Andererseits wurden Liegenschaften veräussert, bei welchen aus Sicht der Fondsleitung der Wertsteigerungszyklus in den vergangenen Jahren durch gezielte Bau- und Vermietungsmassnahmen abgeschlossen wurde.

Verlängerung des WAULT auf 7.8 Jahre; tiefe Leerstandsquote

Die Fondsleitung konnte im Jahr 2024 den bestehenden Mietvertrag für die Liegenschaft an der Gütschstrasse 2, 4, 6 im Zentrum von Luzern mit der Hauptmieterin B.H.M.S. AG (Business & Hotel Management School) frühzeitig neu verhandeln und ab dem 1. Januar 2026 für weitere 20 Jahre zu vereinbarten Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 2.7 Mio. p.a. verlängern und damit erfolgreich eine langfristige Ertragssicherung erreichen. Die neue Vertragslaufzeit beeinflusst den WAULT der befristet abgeschlossenen Mietverhältnisse äusserst positiv, der sich damit von 5.1 auf 7.8 Jahre erhöht.

Die Fertigstellung der zwei Bauprojekte in St. Gallen und eine Aufstockung an der Avenue du Léman in Lausanne haben die Marktwertentwicklung des Portfolios positiv beeinflusst. Durch die abgeschlossenen Projekte in St. Gallen konnte ein Mietertragssteigerungspotenzial von rund CHF 0.4 Mio. realisiert werden. Alle im Jahr 2024 fertiggestellten Bauprojekte waren per Bauabschluss bereits vollvermietet. Zudem ist es gelungen, die stetige Senkung der Leerstandsquote der vergangenen Jahre weiter fortzuführen. Per 31. Dezember 2024 lag die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften bei 2.4% (2023: 3.2%).

Ergebnis Geschäftsjahr 2024 im Detail

Die Soll-Mietzinsen exkl. Transaktionen und Projekte konnten im Geschäftsjahr 2024, unter anderem aufgrund von Referenzzins- und Indexanpassungen, um rund 3.4% auf CHF 19.2 Mio. gesteigert werden (2023: CHF 18.6 Mio.). Mit der erwähnten Fertigstellung der Bauprojekte in St. Gallen wurde somit per Jahresende 2024 ein Soll-Mietertrag der Renditeliegenschaften von insgesamt CHF 19.6 Mio. ausgewiesen.

Erfolgsrechnung

Durch die erfolgten Verkäufe lagen die Mietzinseinnahmen insgesamt etwas tiefer als in der Vorjahresperiode bei CHF 19.6 Mio. (2023: CHF 19.9 Mio.). Der Nettoertrag des Fonds stieg im Geschäftsjahr 2024 auf CHF 8.2 Mio. (2023: CHF 8.0 Mio.). Nach Berücksichtigung von realisierten Kapitalgewinnen von CHF 0.4 Mio. (2023: CHF -7.3 Mio.) und nicht realisierten Kapitalverlusten von CHF -11.3 Mio. (2023: CHF -26.0 Mio.) lag der Gesamterfolg des Fonds im Geschäftsjahr 2024 bei CHF -1.0 Mio. (2023: CHF -20.4 Mio.).

Vermögensrechnung

Der Marktwert des Immobilienportfolios exkl. Transaktionen ist im Berichtsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr um ca. 0.1% auf CHF 532.7 Mio. gestiegen (31.12.2023 exkl. Transaktionen: CHF 532.1 Mio.). Das Gesamtfondsvermögen bezifferte sich per Bilanzstichtag auf CHF 541.6 Mio. (31.12.2023: CHF 580.2 Mio.) und das Nettofondsvermögen betrug per 31. Dezember 2024 CHF 383.1 Mio. (31.12.2023: CHF 392.1 Mio.). Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil lag somit bei CHF 100.77 (31.12.2023: CHF 103.14) bei unveränderter Anzahl der Fondsanteile von 3'802'070.

Durch den Mittelzufluss der im 2024 verkauften Liegenschaften konnte die Fremdfinanzierungsquote des Fonds per 31. Dezember 2024 auf 27.2% reduziert werden (31.12.2023: 30.25%). Der Eigentumsübertrag der obenerwähnten Liegenschaft in Lausanne per 28. Januar 2025 wird sich zudem weiter positiv auf die Fremdfinanzierungsquote auswirken. Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im Berichtsjahr 2024 auf CHF 3.5 Mio. (31.12.2023: CHF 5.2 Mio.).

Deutliche Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 2.25 pro Fondsanteil

Für das Berichtsjahr 2024 wird ein Gesamtbetrag von CHF 8.6 Mio. ausgeschüttet, was total CHF 2.25 pro Fondsanteil ausmacht (CHF 2.15 reguläre Ausschüttung plus CHF 0.10 aus realisierten Kapitalgewinnen). Die Ausschüttungsquote in Prozent des Nettoertrags für das Geschäftsjahr 2024 beträgt 99.6%, die Ausschüttungsrendite 2.7%. Die entsprechende Ausschüttung erfolgt am 28. März 2025.

Senkung der Fondsleitungskommission

Die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Fund hat beschlossen, die jährliche Gebühr für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb von bisher 0.45% auf neu 0.35%, vorläufig für zwei Jahre, zu reduzieren. Mit dieser Senkung der Fondsleitungskommission wird die Attraktivität des Swiss Central City Real Estate Fund für bestehende und potenzielle Investoren erhöht. Die Senkung der Fondsleitungskommission trat am 1. Januar 2025 in Kraft.

Nachhaltigkeit

Der Swiss Central City Real Estate Fund setzt seine erfolgreiche Nachhaltigkeitsstrategie fort und konzentriert sich auf eine ganzheitliche ESG-Integration entlang der Wertschöpfungskette. Als Erfolgsfaktoren werden wirtschaftlich lohnende sowie ökologisch und gesellschaftlich sinnvolle Nachhaltigkeitsinitiativen umgesetzt. Hierzu zählen der Ausbau von Energie-Controlling und Betriebsoptimierungen sowie geeignete Renovationen zur Optimierung von Energieeffizienz und CO₂-Reduktion. Ein aktives Stakeholder-Management zur Optimierung von Leerstandsquoten und Mieterzufriedenheit sowie das ESG-Risiko-Management und die Nachhaltigkeitsberichterstattung werden weiter intensiviert und ausgebaut. Der Swiss Central City Real Estate Fund nimmt an führenden Nachhaltigkeits-Benchmarks, wie GRESB und REIDA teil. Der Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) repräsentiert weltweit mehr als 2'000 Immobilienfonds und Immobilienunternehmen. Bei GRESB 2024 erzielte der Swiss Central City Real Estate Fund mit einem Score von 86/100 Punkten 4 von 5 «Stars» ein sehr gutes Ergebnis und erreichte damit den 3. Platz in der direkten Vergleichsgruppe. Mit Teilnahme an der Real Estate Investment Data Association (REIDA) wird ein schweizweiter Vergleich von Energie- und CO₂-Intensitäten ermöglicht. Für vertiefte Informationen wird auf den vollständigen Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Jahresberichts 2024 des Fonds verwiesen.

Ausblick

Bedingt durch die steigende Unsicherheit bezüglich der internationalen Wirtschafts- und Handelspolitik und der anhaltenden geopolitischen Risiken bleibt der Ausblick weiterhin anspruchsvoll. Aufgrund der Ungewissheit bezüglich der künftigen Ausgestaltung der US-Wirtschaftspolitik und der andauernden, bewaffneten Konflikte im Nahen Osten und in der Ukraine gestaltet sich eine Einschätzung der künftigen Entwicklung als schwierig. Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und die Schweizerische Nationalbank gehen für 2025 von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz aus.

Die Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt hat sich hingegen aufgehellt. Die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds blickt daher optimistisch auf das Jahr 2025. Die Zinssenkungen der SNB im Jahr 2024 wie auch der Ausblick auf mögliche weitere Zinssenkungen dürften sich auf die bereits im Jahr 2024 anziehende Dynamik am Immobilienmarkt sowohl auf der Kapitalmarktseite als auch im Transaktionsmarkt weiter positiv auswirken. Die Nachfrage im Wohnungsmarkt dürfte durch die anhaltende Zuwanderung in die Schweiz und die limitierte Bautätigkeit in den vergangenen Jahren weiterhin hoch bleiben. Der Swiss Central City Real Estate Fund verfügt mit einem Wohnanteil von rund 50% über ein robustes, diversifiziertes Geschäftsmodell. Die Zentrumslagen der Liegenschaften und die anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum unterstützen eine positive Entwicklung. Der Fonds bleibt auf Liegenschaften an Top-Lagen fokussiert und strebt mit einem aktiven Portfoliomanagement-Ansatz die Optimierung des Liegenschaftsportfolios und die Erwirtschaftung von langfristig attraktiven Renditen für die Investoren an.

Kontaktpersonen:

Marcel Schneider
CEO

marcel.schneider@novaproperty.ch

Marcel Denner
COO

marcel.denner@novaproperty.ch

Nova Property Fund Management AG

Zentrum Staldenbach 3

8808 Pfäffikon SZ

+41 58 255 37 37

info@novaproperty.ch

www.novaproperty.ch

Kennzahlen Geschäftsjahr 2024

Vermögensrechnung		31.12.2024	31.12.2023
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	532 718 000	573 373 000
Verkehrswert Liegenschaften exkl. Transaktionen	CHF	532 718 000	532 103 000
Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften exkl. Transaktionen/Projekte ¹	CHF	19 244 619	18 068 048
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.55	2.47
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	541 625 181	580 237 910
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	383 140 358	392 138 023
Inventarwert pro Anteil	CHF	100.77	103.14
Ausschüttung pro Anteil (jeweils im März bezahlt)	CHF	2.25	2.10
Anteile im Umlauf	Stück	3 802 070	3 802 070
Fremdfinanzierungsquote	%	27.21	30.25
Fremdkapitalquote	%	29.26	32.42
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	1.51	1.96
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.62	0.85
Erfolgsrechnung		01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Mietzinseinnahmen	CHF	19 583 283	19 865 069
Total Erträge	CHF	19 652 896	19 959 547
Total Aufwendungen	CHF	11 444 422	11 957 698
Nettoertrag	CHF	8 208 474	8 001 849
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-11 324 952	-25 956 875
Gesamterfolg	CHF	-1 013 318	-20 355 294

¹ Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten.

Der geprüfte Jahresbericht 2024 sowie ein Kurzbericht sind auf der Website der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG verfügbar unter

<https://www.novaproperty.ch/de/produkte-und-mandate/swiss-central-city-real-estate-fund/downloads/>

Der Jahresbericht 2024 ist zudem verfügbar unter www.swissfunddata.ch

Swiss Central City Real Estate Fund

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

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

Nova Property Fund Management AG

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

Anlagestiftung (Mitglied KGAST) und Central Real Estate Holding AG (inklusive deren Tochtergesellschaft Rhystadt AG), die zusammen rund CHF 3.8 Milliarden an Schweizer Immobilienwerten halten.

Disclaimer

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

Diese Medienmitteilung ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.