

Medienmitteilung, 20. Februar 2026
Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Swiss Central City Real Estate Fund vollzieht strategische Portfoliooptimierung und erhöht Ausschüttung auf CHF 2.40 pro Fondsanteil

- **Erfolgreiche Mietvertragsverlängerungen sichern zukünftige Erträge**
- **WAULT der befristeten Mietverträge liegt bei hohen 8.2 Jahren (31.12.2024: 7.8 Jahre)**
- **Marktwertsteigerung des Portfolios CHF 440.1 Mio. per 31.12.2025; exkl. Transaktionen +0.9%**
- **Mietertragsanteil aus Wohnnutzung erhöht auf rund 55% per 31.12.2025**
- **Leerstandsquote auf tiefe 1.4% gesenkt (31.12.2024: 2.4%)**
- **Erhöhte Ausschüttung von CHF 2.40 pro Fondsanteil mit Auszahlung am 26. März 2026**

Der Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) hat im Berichtsjahr 2025 die laufenden Projekte in Basel und Luzern weiter vorangetrieben und verschiedene Mietvertragsverlängerungen im Portfolio erfolgreich umgesetzt. Zudem wurden im Rahmen der strategischen Portfoliooptimierung zwei Liegenschaften in Lausanne und Genf mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt CHF 87.5 Mio. veräussert, bei denen aus Sicht der Fondsleitung das weitere Entwicklungs- und Wertsteigerungspotenzial ausgeschöpft war. Zum Jahresende 2025 liegt der Marktwert des Portfolios bei CHF 440.1 Mio. und umfasst 32 Liegenschaften an innenstädtischen Lagen, mit einem Wohnanteil von nahezu 55%. Die Soll-Mietzinseinnahmen des Portfolios per 31. Dezember 2025 belaufen sich auf CHF 16.5 Mio. Mit den gezielten Verkäufen und weiteren operativen Massnahmen im Jahr 2025 wurde die Ertragskraft des Portfolios nachhaltig gestärkt.

Substanzielle Reduktion der Leerstandsquote auf tiefe 1.4%

Erfolgreiche Vermietungsaktionen führten zu einer erneuten und deutlichen Senkung der Leerstandsquote auf tiefe 1.4% per 31. Dezember 2025, gegenüber 2.4% per Jahresende 2024.

WAULT bei 8.2 Jahren, erhöht um 0.4 Jahre

Die Fondsleitung konnte im Sommer 2025 die bestehenden Mietverträge mit drei kommerziellen Mietern H&M Hennes & Mauritz, PostFinance und Läderach in der Liegenschaft Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6 in Basel erfolgreich, um 10 Jahre bzw. für PostFinance 5 Jahre, verlängern. Damit erreicht der Fonds frühzeitig eine langfristige Ertragssicherung mit wichtigen Ankermietern in dieser Liegenschaft. Durch diese und weitere Mietvertragsverlängerungen erhöhte sich der WAULT der befristet abgeschlossenen Mietverhältnisse auf hohe 8.2 Jahre (31.12.2024: 7.8 Jahre).

Optimierte Kostenstruktur

Die im 2025 reduzierte Gebühr von 0.35% p.a. für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb sowie reduzierte Zinskosten zeigten Wirkung in der Kostenstruktur des Fonds. Die Optimierungen führten zu einer Fondsbetriebsaufwandquote TER_{REF} GAV von 0.64% gegenüber 0.71% im Vorjahr 2024. Die Fondsleitung hat zudem im Dezember 2025 entschieden, die reduzierte Gebühr von 0.35% p.a. auch für das Jahr 2027 unverändert beizubehalten.

Ergebnis 2025

Erfolgsrechnung

Einhergehend mit den erfolgten Portfoliobereinigungen im Jahr 2024 und 2025 lagen die Mietzinseinnahmen im Vergleich zum Vorjahr bei CHF 17.9 Mio. (2024: CHF 19.6 Mio.). Der Nettoertrag des Fonds erhöhte sich durch die Kostenoptimierungen und tieferen Zinsbelastungen auf CHF 9.7 Mio. (2024: CHF 8.2 Mio.).

Der Gesamterfolg lag, unter Berücksichtigung von realisierten Kapitalveränderungen von CHF -15.8 Mio. (2024: CHF +0.4 Mio.) und nicht realisierten Kapitalgewinnen von CHF +6.1 Mio. (2024: CHF -11.3 Mio.) bei CHF 0.04 Mio. für das Berichtsjahr 2025 (2024: CHF -1.0 Mio.).

Vermögensrechnung

Der Marktwert des Immobilienportfolios hat sich exklusive Transaktionen im Berichtsjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 0.9% auf CHF 440.1 Mio. erhöht (31.12.2024 exkl. Transaktionen: CHF 436.3 Mio.). Das Gesamtfondsvermögen lag, mehrheitlich aufgrund der Verkäufe, per Bilanzstichtag bei CHF 452.3 Mio. (31.12.2024: CHF 541.6 Mio.) und das Nettofondsvermögen betrug per 31. Dezember 2025 CHF 359.1 Mio. (31.12.2024: CHF 383.1 Mio.). Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil lag bei CHF 98.53, mit 3'644'006 ausstehenden Fondsanteilen (31.12.2024: CHF 100.77; 3'802'070 Fondsanteile).

Durch den Mittelzufluss der verkauften Liegenschaften konnte die Fremdfinanzierungsquote des Fonds per 31. Dezember 2025 auf 19.2% gesenkt werden (31.12.2024: 27.2%).

Um 7% erhöhte Ausschüttung von CHF 2.40 pro Fondsanteil

Für das Berichtsjahr 2025 wird die Ausschüttung auf CHF 2.40 pro Fondsanteil erhöht (2024: CHF 2.25), bei einer Ausschüttungsquote von 90%. Die Ausschüttung erfolgt am 26. März 2026 und steht erneut im Einklang mit der kommunizierten Guidance, womit Transparenz und Verlässlichkeit der Ausschüttungspolitik unterstrichen werden.

Nachhaltigkeit

Im Geschäftsjahr 2025 erreichte der Swiss Central City Real Estate Fund mit dem Schweizer ESG-Standard «Swiss Sustainable Real Estate Index» (SSREI) eine Gebäudezertifizierungs-Quote von 100%. Zudem nahm der Fonds wiederum am global führenden Nachhaltigkeits-Benchmark «Global Real Estate Sustainability Benchmark» (GRESB) teil und konnte mit einer erneuten «Green Star»-Status Bewertung von 89/100 Punkten und 4 von 5 GRESB-Stars zur Spitzengruppe im Schweizer Immobilienmarkt aufschliessen. Für weitere Informationen siehe den Nachhaltigkeitsbericht im Jahresbericht 2025.

Ausblick

Aufgrund der anhaltenden Ungewissheiten im Zusammenhang mit der internationalen Wirtschafts- und Handelspolitik, geopolitischen Risiken und der andauernden Konflikte im Nahen Osten und in der Ukraine gestaltet sich eine Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der Wirtschaftslage weiterhin schwierig. Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und die Schweizerische Nationalbank gehen für 2026 von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz aus.

In Bezug auf den Schweizer Immobilienmarkt blickt die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Fund optimistisch auf das Jahr 2026. Die Nachfrage im Wohnungsmarkt dürfte durch die anhaltende Zuwanderung in die Schweiz und die limitierte Bautätigkeit weiterhin hoch bleiben. Der Swiss Central City Real Estate Fund verfügt mit einem Wohnanteil von rund 55% über ein robustes und diversifiziertes Geschäftsmodell. 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 Denner

COO

marcel.denner@novaproperty.ch

Roger Bosshard

CFO

roger.bossard@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 2025

Vermögensrechnung		31.12.2025	31.12.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	440 088 000	532 718 000
Verkehrswert Liegenschaften exkl. Transaktionen	CHF	440 088 000	436 268 000
Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften exkl. Transaktionen/Projekte ¹	CHF	16 523 181	16 377 740
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.55	2.55
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	452 314 650	541 625 181
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	359 050 209	383 140 358
Inventarwert pro Anteil	CHF	98.53	100.77
Ausschüttung pro Anteil (jeweils im März bezahlt)	CHF	2.40	2.25
Anteile im Umlauf	Stück	3 644 006	3 802 070
Fremdfinanzierungsquote	%	19.21	27.21
Fremdkapitalquote	%	20.62	29.26
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.97	1.51
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	1.04	0.62
Erfolgsrechnung		01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Mietzinseinnahmen	CHF	17 856 803	19 583 283
Total Erträge	CHF	17 861 174	19 652 896
Total Aufwendungen	CHF	8 141 421	11 444 422
Nettoertrag	CHF	9 719 753	8 208 474
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	-15 801 127	392 161
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	6 051 707	-11 324 952
Gesamterfolg	CHF	36 973	-1 013 318

¹ Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten.

Der geprüfte Jahresbericht 2025 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 2025 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 sechs 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) und Renevo, die zusammen rund CHF 3.9 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.