

Medienmitteilung, 22. August 2025
Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Swiss Central City Real Estate Fund erzielt wichtige Portfoliofortschritte im ersten Halbjahr 2025

- **Erfolgreiche Mietvertragsverlängerungen einhergehend mit zukünftiger Ertragssicherung umgesetzt**
- **WAULT der befristeten Mietverträge von 7.8 auf 8.5 Jahre per 30. Juni 2025 erhöht**
- **Leerstandsquote erneut gesenkt um 0.3 Prozentpunkte auf 2.1% per 30. Juni 2025**
- **Portfoliooptimierung durch strategische Devestition einer Liegenschaft in Lausanne vollzogen**
- **Marktwert des Portfolios CHF 502.7 Mio. per 30. Juni 2025; exkl. Transaktionen +0.2% vs. 31.12.2024**
- **Mietertrag aus Umnutzungsprojekt Amerbachstrasse 45 in Basel per 1. April 2025 sichergestellt**

Der Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) hat im ersten Halbjahr 2025 die laufenden Projekte in Basel weiter vorangetrieben und erfolgreich verschiedene Mietvertragsverlängerungen umgesetzt, einhergehend mit zukünftiger Ertragssicherung. Per Ende Januar 2025 wurde zudem der strategische Verkauf der gemischt genutzten Liegenschaft an der Avenue du Léman 23A, B, C in Lausanne mit einem Verkaufsvolumen von CHF 31.2 Mio. vollzogen. Das Immobilienportfolio umfasst per 30. Juni 2025 insgesamt 33 Liegenschaften an innenstädtischen Lagen und weist einen Marktwert von CHF 502.7 Mio. aus.

Weitere Erhöhung des WAULT auf 8.5 Jahre; erneut Senkung der Leerstandsquote auf 2.1%

Die Fondsleitung Nova Property Fund Management AG konnte hinsichtlich der geplanten Revitalisierung der Liegenschaft an der Greifengasse 36, 38 / Rebgrasse 6 in Basel die bestehenden Mietverträge mit den drei kommerziellen Mietern H&M Hennes & Mauritz, PostFinance und Läderach erfolgreich, um jeweils 10 bzw. für PostFinance 5 Jahre, verlängern. Der Fonds erreicht damit frühzeitig eine langfristige Ertragssicherung mit wichtigen Ankermietern dieser Liegenschaft. Des Weiteren konnte der Mietvertrag mit dem Universitätsspital Basel am Standort Vogesenstrasse 132, 136 in Basel frühzeitig um zehn Jahre verlängert werden. Durch diese Mietvertragsverlängerungen erhöhte sich der WAULT der befristet abgeschlossenen Mietverhältnisse im Portfolio insgesamt auf 8.5 Jahre (31.12.2024: 7.8 Jahre).

Des Weiteren konnte die deutliche Senkung der Leerstandsquote über die vergangenen Jahre auch in der Berichtsperiode 2025 durch erfolgreiche Vermietungsaktionen weitergeführt werden, sodass sich die Leerstandsquote per 30. Juni 2025 gegenüber dem Jahresende 2024 erneut um 0.3 Prozentpunkte auf sehr tiefe 2.1% reduziert hat.

Soll-Mietzinseinnahmen Gesamtportfolio um 0.3% erhöht

Die Soll-Mietzinseinnahmen der Renditeliegenschaften lagen per 30. Juni 2025 bei CHF 18.4 Mio. (31.12.2024 exkl. Transaktionen: CHF 18.4 Mio.). Im Rahmen der Umnutzung an der Amerbachstrasse 45 in Basel (Projekt per Ende Juli 2025 fertiggestellt) konnte ein Mietsteigerungspotenzial von CHF 0.1 Mio. bereits ab 1. April 2025 gesichert werden, wodurch sich die Soll-Mietzinseinnahmen des Gesamtportfolios im Vergleich zum Jahresende 2024 um 0.3% auf insgesamt CHF 18.64 Mio. erhöhten (31.12.2024 exkl. Transaktionen: CHF 18.58 Mio.). Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung belief sich per 30. Juni 2025 auf 48% (31.12.2024: 49%).

Ergebnis 1. Halbjahr 2025 im Detail

Erfolgsrechnung

Aufgrund der im 2024 und im ersten Halbjahr 2025 erfolgten Verkäufe lagen die Mietzinseinnahmen im Vergleich leicht tiefer als in der Vorjahresperiode und erreichten CHF 9.0 Mio. (H1 2024: CHF 9.7 Mio.). Der Nettoertrag des Fonds hat sich im ersten Halbjahr 2025 auf CHF 4.8 Mio. erhöht (H1 2024: CHF 3.8 Mio.). Der Anstieg ist insbesondere auf tiefere Hypothekarzinsaufwendungen von CHF 0.8 Mio. (H1 2024: CHF 1.7 Mio.) in Folge des

gesunkenen Zinsumfelds im 2025 sowie auf die Reduktion der Fondsleitungskommission auf 0.35% per 1. Januar 2025 (H1 2024: 0.45%) zurückzuführen.

Nach Berücksichtigung von realisierten Kapitalverlusten von CHF -2.0 Mio. (H1 2024: CHF -1.3 Mio.) und nicht realisierten Kapitalgewinnen von CHF 1.4 Mio. (H1 2024: CHF -2.0 Mio.) verbesserte sich der Gesamterfolg des Fonds im ersten Halbjahr 2025 auf CHF 3.7 Mio. (H1 2024: CHF 0.5 Mio.).

Vermögensrechnung

Der Marktwert des Immobilienportfolios hat sich exklusive Transaktionen in der Berichtsperiode 2025 um 0.2% auf CHF 502.7 Mio. erhöht (31.12.2024: CHF 532.7 Mio.; inkl. Transaktionen CHF 501.5 Mio.). Das Gesamtfondsvermögen lag per Bilanzstichtag bei CHF 515.2 Mio. (31.12.2024: CHF 541.6 Mio.), das Nettofondsvermögen bei CHF 362.7 Mio. (31.12.2024: CHF 383.1 Mio.). Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil bezifferte sich per 30. Juni 2025 auf CHF 99.54, bei 3'644'006 ausstehenden Fondsanteilen (31.12.2024: CHF 100.77; 3'802'070 Fondsanteile).

Per 30. Juni 2025 wird eine Fremdfinanzierungsquote von 28.59% ausgewiesen (31.12.2024: 27.21%). Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im ersten Halbjahr 2025 auf CHF 4.1 Mio. respektive 0.8% des Gesamtfondsvermögens.

Ausblick

Aufgrund der Ungewissheiten im Zusammenhang mit der internationalen Wirtschafts- und Handelspolitik, geopolitischen Risiken sowie der andauernden Konflikte im Nahen Osten und in der Ukraine gestaltet sich eine Einschätzung der künftigen Entwicklung der Wirtschaftslage weiterhin schwierig. Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO und die Schweizerische Nationalbank («SNB») gehen für das Jahr 2025 von einem unterdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum in der Schweiz aus.

Die Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt hat sich hingegen weiter aufgehellt und die Zinssenkungen der SNB dürften sich auf die 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 weiterhin hoch bleiben. Der Swiss Central City Real Estate Fund verfügt mit seinem diversifizierten Immobilienportfolio und einem Wohnanteil von rund 50% über ein robustes Geschäftsmodell. Aus Sicht der Fondsleitung unterstützen die Zentrumsanlagen der Liegenschaften und die anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum eine positive Entwicklung. Der Fonds bleibt auf Liegenschaften an Top-Lagen fokussiert und strebt mit einem aktiven Portfoliomanagement-Ansatz eine weitere Optimierung des Liegenschaftsportfolios und eine nettoertragsbasierte und langfristig steigende Ausschüttung 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 1. Halbjahr 2025

Vermögensrechnung		30.06.2025	31.12.2024
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	502 736 000	532 718 000
Verkehrswert Liegenschaften exkl. Transaktionen	CHF	502 736 000	501 518 000
Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften exkl. Transaktionen ¹	CHF	18 375 949	18 425 912
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.54	2.55
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	515 152 525	541 625 181
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	362 712 000	383 140 358
Inventarwert pro Anteil	CHF	99.54	100.77
Ausschüttung pro Anteil (jeweils im März ausbezahlt)	CHF	2.25	2.10
Anteile im Umlauf	Stück	3 644 006	3 802 070
Fremdfinanzierungsquote	%	28.59	27.21
Fremdkapitalquote	%	29.59	29.26
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.96	1.51
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	0.77	0.62
Erfolgsrechnung		01.01.-30.06.2025	01.01.-30.06.2024
Mietzinseinnahmen	CHF	8 988 368	9 669 143
Total Erträge	CHF	8 992 732	9 699 399
Total Aufwendungen	CHF	4 194 974	5 945 666
Nettoertrag	CHF	4 797 758	3 753 733
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	1 398 687	-2 042 075
Gesamterfolg	CHF	3 698 764	461 259

¹ Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten.

Der Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht 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 Produkteprofil.

SIX Swiss Exchange kotiert; Valorenummer 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.