

Medienmitteilung, 17. Dezember 2025

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Swiss Central City Real Estate Fund setzt strategische Optimierung erfolgreich um und bestätigt Ausschüttungsbandbreite für 2025

- **Verkauf einer kommerziell genutzten Liegenschaft in Genf für CHF 56.3 Mio.**
- **Reduktion Fremdfinanzierungsquote auf rund 20% per Jahresende 2025**
- **Ausschüttungsbandbreite von CHF 2.40 - 2.50 pro Anteil für 2025 bestätigt**
- **Wohnquote im Portfolio (nach Transaktion) von über 54%; Leerstandsquote hält sich auf niedrigen 2.3%**
- **Strategischer Handlungsspielraum für Capital Recycling im Jahr 2026**

Die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) hat die kommerziell genutzte Liegenschaft an der Rue des Deux-Ponts 2-4 in Genf im Rahmen einer langfristig ausgerichteten Portfoliooptimierung verkauft und sichert damit substanzial Liquidität für die kommende Ausschüttung und die Erfüllung der regulatorischen Anforderungen im Zusammenhang mit Rücknahmen. Aus Sicht der Fondsleitung war die Entwicklungsperspektive der Liegenschaft stark beschränkt. Der Fonds erzielt einen Verkaufserlös von CHF 56.3 Mio., wodurch die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende 2025 auf ein Niveau von rund 20% gesenkt werden kann. Aus dem Verkauf resultiert ein Abschlag gegenüber dem letzten publizierten Verkehrswert vom 30.06.2025, der zu einer Reduktion des Net Asset Value (NAV) von CHF 2.68 pro Anteil führt. Demgegenüber wird die Steuerlast des Fonds deutlich reduziert und stärkt die zukünftige Finanzkraft substanzial. Zudem verbessert sich die Bruttorendite nach der Transaktion um rund 0.1 Prozentpunkte auf 3.8%. Der Verkauf wurde bereits beurkundet, die Eigentumsübertragung findet noch im Dezember 2025 statt.

Das Portfolio umfasst danach 32 Liegenschaften an innenstädtischen Lagen mit einem geschätzten Gesamtverkehrswert von rund CHF 438 Mio. Die Mieterträge dieser Liegenschaften sind mit einer Leerstandsquote von weiterhin tiefen 2.3% und einem WAULT der kommerziellen Mietverträge im Portfolio von hohen 8.2 Jahren langfristig gut gesichert. Durch die Transaktion erhöht sich die Wohnquote im Portfolio auf 54.4%. Damit zeigt sich das Portfolio optimal für eine langfristig stabile Performance positioniert.

Aus heutiger Sicht geht die Fondsleitung für das Geschäftsjahr 2025 von einer erhöhten Ausschüttung in einer Bandbreite von CHF 2.40 - 2.50 aus und bestätigt zugleich die bislang kommunizierten, langfristig ansteigenden Ausschüttungsziele. Zur weiteren Stärkung der langfristigen Ertragskraft hat die Fondsleitung zudem entschieden, die im 2025 reduzierte Gebühr von 0.35% p.a. für die Leitung des Immobilienfonds, das Asset Management und den Vertrieb, zu verlängern und auch für das Jahr 2027 unverändert beizubehalten. Der Fonds startet positiv ins 2026 und wird im kommenden Jahr und in den Folgejahren strategische Möglichkeiten von Capital Recycling zur Ertragssicherung und Ertragssteigerung prüfen und umsetzen.

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

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 Produktempfprofil.

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), Central Real Estate Holding AG (inklusive deren Tochtergesellschaft Rhystadt AG) und Renevo, 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.