



Swiss Central City
Real Estate Fund

geprüfter Jahresbericht

per 31. Dezember 2025

Herausgeber

Nova Property Fund Management AG
Zentrum Staldenbach 3
8808 Pfäffikon SZ
T +41 58 255 37 37
info@novaproperty.ch

Der Jahresbericht ist im Internet verfügbar unter:
<https://www.novaproperty.ch/de/produkte-und-mandate/swiss-central-city-real-estate-fund/downloads>

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.

Titel: Basel, Feldbergstrasse 110 / Hammerstrasse 138

Inhalt

Organisation	4
PORTFOLIOTEIL	6
Bericht des Portfoliomanagements	7
Portfoliokennzahlen	13
Objekte im Portfolio	16
Nachhaltigkeitsbericht	20
FINANZTEIL	29
Vermögensrechnung	30
Erfolgsrechnung	32
Inventar der Liegenschaften	34
ANHANG	38
Bewertungsbericht	44
Kurzbericht der Prüfgesellschaft	46

Organisation

Fondsdaten

Fondsleitung	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
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 Pascal Marazzi, Partner
Fondsadministration	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
Risk	Thüler Steigrad Consulting, Thomas Thüler, Erlenbach ZH (bis 31.12.2025) Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ (seit 01.01.2026)
Compliance	Grant Thornton AG, Zürich
Kaufmännische Liegenschaftenverwaltung	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Bewirtschaftungsfirmen	Bernard Nicod SA, Lausanne Beseder Immobilien AG, Adliswil H&B Real Estate AG, Zürich IT3 St. Gallen AG, St. Gallen Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ PRIVERA AG, Gümligen Schaeppi Grundstücke AG, Zürich (seit 01.06.2025)
Valoren-Nummer	44414255
ISIN	CH0444142555
Lancierung	05.12.2018

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Dr. iur. Catrina Luchsinger Bruno Räss	Rechtsanwältin, Präsidentin des Verwaltungsrats Unternehmer, Vizepräsident des Verwaltungsrats (seit 10.04.2025)
lic. iur. René Bock	Unternehmer, Vizepräsident des Verwaltungsrats (bis 10.04.2025)
Raymond Rüttimann Dr. Katrin Eggenberger	Unternehmer, Mitglied des Verwaltungsrats Alt-Aussenministerin FL, Mitglied des Verwaltungsrats (seit 10.04.2025)

Geschäftsleitung der Fondsleitung

Marcel Schneider Roger Bosshard	CEO Vorsitzender der Geschäftsleitung CFO Stellvertretender Vorsitzender der Geschäftsleitung
Marcel Denner Reto Ehinger	COO Mitglied der Geschäftsleitung CIO Mitglied der Geschäftsleitung

Nachhaltigkeitsbeirat

Katrin Mark, MRICS	Bereichsleiterin Real Estate und Facility Management Intep Integrale Planung GmbH
---------------------------	---

Allgemeine Angaben 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.

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.

Portfolioteil



Bericht des Portfolio-managements

Allgemeine Wirtschaftslage

Die Schweizer Wirtschaft zeigte 2025 trotz anspruchsvoller handelspolitischer Rahmenbedingungen eine insgesamt stabile Entwicklung. Die Anfang April 2025 eingeführten «reziproken» US-Importzölle hatten für erhebliche Unsicherheiten in der internationalen Handels- und Wirtschaftspolitik gesorgt und belasteten insbesondere die Schweizer Exportwirtschaft. Nach einem überdurchschnittlichen Wachstum im ersten Quartal 2025, getragen vom Dienstleistungssektor und der chemisch-pharmazeutischen Industrie, folgte die erwartete Gegenbewegung: Im zweiten Quartal wuchs die Schweizer Wirtschaft nur noch schwach (+0.2%), im dritten Quartal ging das BIP sogar um -0.5% zurück. Dennoch lag die Wirtschaftsleistung weiterhin über dem Niveau des Vorjahres. Für das vierte Quartal deuten die verfügbaren Daten und Frühindikatoren auf eine leichte Erholung hin. Zudem hat sich die handelspolitische Lage zuletzt etwas entspannt: Die Absichtserklärung Schweiz-USA vom 14. November 2025 sieht eine Senkung des länderspezifischen Zusatzzolls auf Schweizer Produkte auf maximal 15% vor. Dies stellt eine spürbare Entlastung für betroffene Branchen wie Maschinen-, Elektro-, Metall- sowie Uhrenindustrie dar. Dennoch bleibt der Schweizer Franken hoch bewertet, was die preisliche Wettbewerbsfähigkeit weiterhin einschränkt. Die Expertengruppe des SECO geht unter der Annahme stabiler Handelszölle und keiner weiteren Eskalation von einem moderaten Wachstum der Weltnachfrage aus. Für das Ge-

samtjahr 2025 wird ein BIP-Wachstum in der Schweiz von rund 1.4% erwartet (sporteventbereinigt), für 2026 ein unterdurchschnittliches Wachstum von 1.1%.¹

Die Inflation blieb im Mai 2025 mit -0.1% erstmals seit vier Jahren leicht negativ. Ausschlaggebend waren vor allem sinkende Preise im Tourismus sowie bei Erdölprodukten. Angesichts dieser Entwicklung senkte die SNB den Leitzins im ersten Halbjahr in zwei Schritten – am 21. März auf 0.25% und am 20. Juni auf 0%. Die Inflation verharrt seither auf tiefem Niveau und ist seit der letzten Lagebeurteilung der SNB wieder leicht zurückgegangen. Die Teuerung sank von 0.2% im August auf 0.0% im November aufgrund von niedrigeren Preisen in der Hotellerie sowie bei Mieten und Bekleidung. Die Inflationsprognose der SNB liegt bei 0.2% für 2025, 0.3% für 2026 und 0.6% für 2027.¹

« Die Dynamik an den Immobilienmärkten dürfte weiter anhalten. »

Die Leitzinssenkungen der SNB während des Jahresverlaufs 2024 und 2025 dürften die Entwicklung des Schweizer Immobilienmarkts nachhaltig stützen. Die niedrigeren Leitzinsen führten zu günstigeren Finanzierungsmöglichkeiten und schaffen damit ein vorteilhaftes Marktumfeld für Investitionen. In Kombination mit einer moderaten Inflationsentwicklung ist zu erwarten, dass die Immobilien eine attraktive Anlageklasse bleiben. Die Dynamik an den Immobilienmärkten

¹ Quelle: Quartalsheft 4/2025 der SNB, Medienmitteilung des SECO vom 15. Dezember 2025

dürfte weiter anhalten. Vor dem Hintergrund der stabilen makroökonomischen Rahmenbedingungen und der hohen Rechtssicherheit bleibt die Schweiz ein attraktiver Standort für Immobilieninvestitionen.

Mietwohnungsmarkt

Der Nachfrageüberhang auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin hoch. Trotz günstiger Rahmenbedingungen bleibt die Bautätigkeit im Mietwohnungsmarkt hinter den Erwartungen zurück. Auf ein Inserat kommen durchschnittlich 3.3 Such-Abos. Am deutlichsten ist der Druck auf den Mietwohnungsmarkt in der Innerschweiz. Angeführt wird die Rangliste von Zug, wo für ein Inserat 13.9 Such-Abos erstellt wurden. Der Nachfrageüberhang zeigt ein klares Muster: Die überdurchschnittliche Nachfrage zeigt sich vor allem in wirtschaftlich attraktiven Zentren sowie in Regionen mit guter Erreichbarkeit, steuerlichen Vorteilen und hoher Standortqualität.^{2,3}

Nach dem kräftigen Anstieg der Angebotsmieten in den Jahren 2023 und 2024 hat sich die Dynamik im Jahr 2025 deutlich abgeschwächt. Der hedonische Angebotsmietpreisindex lag im 3. Quartal 2025 lediglich +1.9% über dem Vorjahreswert – ein klarer Rückgang gegenüber dem Wachstum von +6.0% im Jahr 2024. Wesentliche Treiber für die Abschwächung sind die geringere Zusatznachfrage aufgrund des verlangsamten Beschäftigungs- und Bevölkerungswachstums, die leicht erhöhte Neubautätigkeit sowie das bereits sehr hohe Angebotsmietniveau, das für viele Haushalte die Erschwinglichkeitsgrenze überschreitet. Die Angebotsmieten dürften gemäss Wüest Partner 2026 im Schweizer Schnitt um 0.7% ansteigen. Bei den Bestandsmieten erwartet Wüest

Partner für das Jahr 2026 einen durchschnittlichen Rückgang von rund -0.8%, bedingt durch die bereits erfolgten Senkungen des Referenzzinssatzes.²

« Der Nachfrageüberhang auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin hoch. »

Geschäftsflächenmarkt

Nach dem Tiefpunkt zu Jahresbeginn hat das Angebot an inserierten Büroflächen in der Schweiz im zweiten Quartal leicht zugenommen, liegt aber noch rund 0.7% unter dem Vorjahr. Aufgrund von gegenläufigen nachfrageseitigen Entwicklungen zeigte sich der Schweizer Büroflächenmarkt im Jahr 2025 wenig dynamisch. Einerseits wirkt sich der Trend vom Homeoffice zurück ins Büro positiv auf die Nachfrage nach Büroflächen aus. Andererseits haben sich die konjunkturellen Aussichten im Jahresverlauf eingetrübt und das Beschäftigungswachstum in der klassischen Bürobranche ist deutlich unter das langjährige Mittel gesunken.³ Für die kommenden Quartale erwartet Wüest Partner ein moderates Beschäftigungswachstum, bedingt durch konjunkturelle Unsicherheiten und Effizienzgewinne durch den verstärkten Einsatz von Künstlicher Intelligenz. Die Angebotsmieten für Büroflächen stiegen im dritten Quartal 2025 um 2.3%, getragen von urbanen Zentren. In peripheren Regionen mit hohen Leerständen flacht die Dynamik hingegen ab. Für 2026 rechnet Wüest Partner mit einem leichten Rückgang von -0.6%.²

Trotz der stabilisierenden Faktoren wie der verhaltenen Neubautätigkeit bleibt der tiefgreifende Wandel hin zum On-

² Quelle: Immobilienmarkt Schweiz 2025/4 der Wüest Partner AG.

³ Quelle: Immobilien Schweiz – Q4 2025 des Economic Researchs der Raiffeisen Schweiz.

linehandel eine wesentliche Herausforderung für den stationären Detailhandel. Der Verkaufsflächenmarkt in der Schweiz zeigt sich nach wie vor anspruchsvoll. Nach einem kompositionsbedingten Anstieg um 2.8% im dritten Quartal 2025 erwartet Wüest Partner für 2026 einen Rückgang um -1.5%.²

Entwicklung des Swiss Central City Real Estate Fund

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

Der Swiss Central City Real Estate Fund bewegte sich 2025 in einem zunehmend positiven Marktumfeld. Die Stimmung am Schweizer Immobilienmarkt hat sich weiter aufgehellt, gestützt durch die seit 2024 einsetzenden und bis ins erste Halbjahr 2025 fortgeführten Zinssenkungen. Diese verliehen dem Markt neue Dynamik, wodurch Schweizer Immobilien wieder verstärkt in den Fokus der Anleger gerückt sind. Der Marktwert des Portfolios exkl. Transaktionen ist im Vergleich zum Geschäftsbericht 2024 von CHF 436.3 Mio. um ca. 0.9% auf CHF 440.1 Mio. gestiegen. Positiv beeinflusst wird die Marktwertentwicklung des Liegenschaftsportfolios unter anderem durch den Baufortschritt der Revitalisierung an der Greifengasse 36, 38/Rebgasse 6 in Basel und die Fertigstellung des Umnutzungsprojekts an der Amerbachstrasse 45 in Basel. Die Soll-Mietzinsen exkl. Transaktionen blieben gegenüber

dem Jahresende 2024 mit rund CHF 16.5 Mio. stabil. Im Zuge der Umnutzung an der Amerbachstrasse 45 konnte 2025 eine Steigerung der Soll-Miete von CHF 0.12 Mio. realisiert werden. Demgegenüber reduzierte sich der ausgewiesene Soll-Mietzins der Greifengasse 36, 38/Rebgasse 6 um rund CHF 0.19 Mio. bedingt durch nicht vermietbare Flächen aufgrund der Sanierung. Die deutliche Senkung der Leerstandsquote über die vergangenen Jahre konnte im Jahr 2025 fortgeführt werden. Per 31. Dezember 2025 beträgt die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften rund 1.4%.

Projekt «Amerbachstrasse 45» in Basel

Die Umnutzung des Hinterhauses der Amerbachstrasse 45 wurde Ende Juli 2025 erfolgreich abgeschlossen. In dem ehemaligen Gewerbebau wurden sechs stilvoll möblierte «Tiny City Houses» sowie eine Wohnung erstellt. Mit dem Erhalt der Rohbaustruktur, der Begrünung des Dachs, der Verwendung von modularen Bauteilen und dem Einsatz einer Photovoltaikanlage wurden im Rahmen des Bauprojekts gezielt Nachhaltigkeitsmassnahmen umgesetzt. Für sämtliche Wohneinheiten im Hinterhaus konnte bereits vor Baubeginn ein Betreibervertrag für 10 Jahre unterzeichnet werden. Somit konnte der Mietzins ohne Leerstandsrisiko ab Mietbeginn gesichert werden.

Projekt «Gütschstrasse 2-6» in Luzern

Die Bauarbeiten für die geplanten Sanierungsmassnahmen an der Gütschstrasse 2, 4, 6 im Zentrum von Luzern wurden aufgenommen. Ab Anfang 2026 und bis voraussichtlich Ende 2027 werden 137 Apartments umfassend saniert, inklusive Erneuerung der Steigleitungen und Elektroverteilung sowie einer Erdbebenertüchtigung der Liegenschaft. Im

Rahmen des anstehenden Bauprojekts konnte die Nova Property Fund Management AG den bestehenden Mietvertrag mit der Hauptmieterin B.H.M.S. AG (Business & Hotel Management School) bereits im Jahr 2024 neu verhandeln. Der Mietvertrag konnte ab dem 1. Januar 2026 für weitere 20 Jahre zu vereinbarten Soll-Mietzinseinnahmen von CHF 2.7 Mio. p.a. verlängert werden.

Erfolgreiche Mietvertragsverlängerung und Revitalisierung der Greifengasse 36, 38/Rebgasse 6 in Basel

Die Nova Property Fund Management AG konnte im 2025 hinsichtlich der geplanten Revitalisierung an der Greifengasse 36/38 und Rebasse 6 in Basel einen wichtigen Meilenstein erreichen. Die bestehenden Mietverträge mit den drei kommerziellen Mietern H&M Hennes & Mauritz AG, PostFinance AG und Läderach AG wurden im Sommer 2025 erfolgreich verlängert. Die Mietverträge wurden im Rahmen der geplanten Revitalisierung frühzeitig um fünf Jahre für PostFinance und um zehn Jahre für H&M und Läderach verlängert. Zudem investieren die Mieter in den Ausbau und erweitern ihre Mietflächen. H&M ist mit einem Gesamtanteil von rund 8.7% des Mietzinsvolumens der zweitgrösste Einzelmietler im Portfolio des Swiss Central City Real Estate Fund. Durch erfolgreiche Vertragsverlängerungen erhöhte sich der WAULT⁴ der befristet abgeschlossenen Mietverhältnisse von 7.8 auf 8.2 Jahre. Der Swiss Central City Real Estate Fund erreicht damit frühzeitig eine langfristige Ertragssicherung mit wichtigen Ankermietern der Liegenschaft.

Die Bauarbeiten zur Revitalisierung der Greifengasse 36/38 und Rebasse 6 in Basel sind Mitte Januar 2026 gestartet und werden voraussichtlich bis Ende 2027 andauern. Im Rahmen der Revitalisierung wird das bisherige Mall-Konzept im Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss aufgehoben. Zukünftig erfolgt der Zugang zu den Mietflächen im Erdgeschoss über unabhängige Eingänge, um die Mietflächen optimal nutzen zu können. Zudem wird die Fassade neugestaltet, um die Wahrnehmung der Nutzung von aussen zu erhöhen und eine repräsentative Werbefläche zu schaffen. Diese Massnahmen tragen nicht nur zur Erhöhung der Attraktivität der Liegenschaft bei, sondern fördern auch die Identität und Adressierbarkeit der Retailflächen sowie der darüberliegenden Büroggeschosse. Bereits mit dem Ende 2024 vollendeten Ausbau der Büroflächen im 3. und 4. Obergeschoss konnten die leerstehenden Flächen deutlich reduziert werden. Um den Leerstand der Liegenschaft weiter zu reduzieren, wird das 2. Obergeschoss im Rahmen der Revitalisierung von Verkaufs- zu Büroflächen umgenutzt.

« Durch erfolgreiche Vertragsverlängerungen erhöhte sich der WAULT⁴ der befristet abgeschlossenen Mietverhältnisse von 7.8 auf 8.2 Jahre. »

⁴ Mit WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) wird die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der kommerziellen Mietverträge eines Portfolios bezeichnet.

Portfoliooptimierung durch gezielte strategische Devestitionen

Die Nova Property Fund Management AG setzt als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds die langfristige Optimierung des Immobilienportfolios anhand von gezielten strategischen Devestitionen fort. Neben den bereits per Ende 2023 und 2024 verkauften Liegenschaften wurden 2025 zwei weitere Liegenschaften mit einem Verkaufsvolumen von insgesamt CHF 87.5 Millionen veräussert. Anfang 2025 wurde eine gemischt genutzte Liegenschaft in Lausanne verkauft. Durch die 2024 erfolgte Aufstockung wurde aus Sicht der Fondsleitung das bestehende Potenzial der Liegenschaft ausgeschöpft. Im Dezember 2025 erfolgte der Verkauf einer kommerziell genutzten Liegenschaft in Genf. Nach Einschätzung der Fondsleitung war die Entwicklungsperspektive der Liegenschaft stark beschränkt.

Der Verkauf der Liegenschaften hat substanzielle Liquidität für die kommende Ausschüttung und die Erfüllung der regulatorischen Anforderungen im Zusammenhang mit den Rücknahmen sichergestellt. Mit dem Verkaufserlös konnte die Fremdfinanzierungsquote per Jahresende 2025 auf ein Niveau von 19.2% gesenkt werden. Zudem wird die Steuerlast des Fonds deutlich reduziert, was die zukünftige Finanzkraft substanziell stärkt. Die Bruttorendite des Portfolios steigt per Jahresende auf 3.8%. Die Mieterträge der Liegenschaften sind mit einer Leerstandsquote von weiterhin tiefen 1.4% 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 54.6%. Damit zeigt sich das Portfolio optimal für eine langfristig stabile Performance positioniert.

Der Swiss Central City Real Estate Fund wird in den folgenden Jahren strategische Möglichkeiten von Capital Recycling zur Ertragssicherung und Ertragssteigerung prüfen und umsetzen.

Senkung der Fondsleitungskommission

Im Dezember 2025 hat die Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds entschieden, die reduzierte Verwaltungsgebühr des Swiss Central City Real Estate Funds für die Leitung des Immobilienfonds, das Portfolio- und Asset-Management sowie den Vertrieb zu verlängern und auch im Jahr 2027 unverändert beizubehalten. Somit gilt die per 1. Januar 2025 eingeführte Gebührensenkung von 0.45% auf 0.35% p.a., für vorläufig drei Jahre. Mit der Senkung der Verwaltungsgebühren trägt die Fondsleitung zur Stärkung seiner langfristigen Ertragskraft bei und erhöht seine Attraktivität für bestehende und potenzielle Investoren.

Nachhaltigkeit

Der Swiss Central City Real Estate Fund setzt seine Nachhaltigkeitsstrategie fort und konzentriert sich auf die Umsetzung der Klimaausrichtung und ESG-Integration entlang der Wertschöpfungskette. Als Erfolgsfaktoren werden neben Nachhaltigkeits-Labeln und -Zertifikaten die Optimierung von Energieeffizienz und CO₂-Emissionen sowie der Ausbau erneuerbarer Energien vorangetrieben. Die Erhebung der relevanten Umweltkennzahlen fliesst ein in Reporting- und Benchmark-Initiativen.

Der Swiss Central City Real Estate Fund profitiert von der Umsetzung wirtschaftlich rentabler Nachhaltigkeitsinitiativen und einem aktiven Stakeholder-Engagement zur Optimierung von Leerstandsquoten und Mieterzufriedenheit.

Im Berichtsjahr erreicht der Swiss Central City Real Estate Fund mit dem Schweizer Label-Standard SSREI eine Zertifizierungsquote von 100%. Die Optimierung von Energie- und Stromeinkauf führt in Zukunft zu signifikant reduzierten Betriebsnebenkosten sowie reduziertem CO₂-Ausstoss.

Mit dem Ziel, die Nachhaltigkeitsleistung mit dem Markt zu vergleichen und Verbesserungspotenzial zu erkennen, nimmt der Swiss Central Real Estate Fund am global führenden Nachhaltigkeits-Benchmark GRESB teil. Im Berichtsjahr konnte die Nachhaltigkeitsleistung weiter gesteigert werden. Der Swiss Central Real Estate Fund erreicht erneut den «Green Star»-Status und mit 89/100 Punkten und 4 von 5 GRESB-Stars schliesst er zur Spitzengruppe im Schweizer Immobilienmarkt auf.

Ausblick

Bedingt durch die hohe Unsicherheit bezüglich der internationalen Wirtschafts- und Handelspolitik und der anhaltenden geopolitischen Risiken bleibt der Ausblick weiterhin anspruchsvoll. Aufgrund der Ungewissheit im Zusammenhang mit der internationalen Wirtschafts- und Handelspolitik, etwa durch zusätzliche sektorale Zölle der USA oder der EU, sowie 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 geht für 2026 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 optimistisch auf das Jahr 2026. Die Zinssenkungen der SNB im ersten Halbjahr 2025 dürften sich auf die bereits im Jahr 2024 anziehende Dynamik am Immobilienmarkt sowohl auf der Kapitalmarktseite als auch im Transaktionsmarkt weiter positiv auswirken. Trotz günstiger Rahmenbedingungen bleibt die Bautätigkeit im Mietwohnungsmarkt hinter den Erwartungen zurück. 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 mit einem Wohnanteil von rund 55% verfügt 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 Liegenschafts-portfolios und die Erwirtschaftung von langfristig attraktiven Renditen für seine Investoren an.

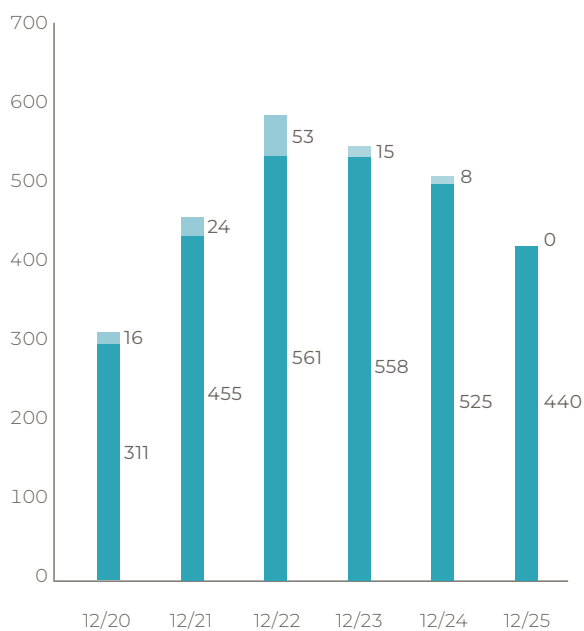


Ruth Heinzer
Portfolio Managerin

Portfoliokennzahlen

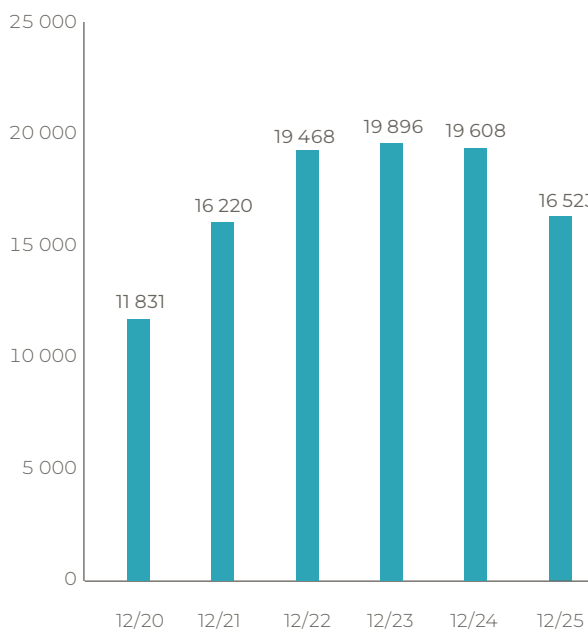
per 31.12.2025

Marktwert der Liegenschaften
in CHF Mio.

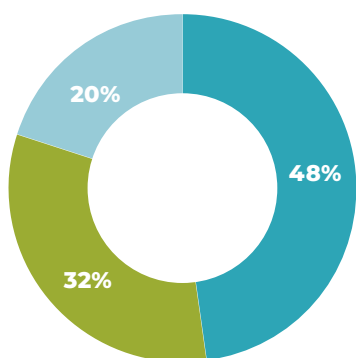


■ Bestandesliegenschaften ■ Projekte

Entwicklung Soll-Mietzinseinnahmen
der Renditeliegenschaften in TCHF

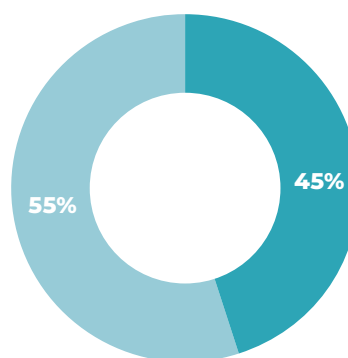


Gesamtportfolio (Marktwert)
nach Nutzungsart in %



Wohnbauten
 Kommerziell genutzte Liegenschaften
 Gemischte Bauten

Gesamtportfolio (Soll-Mietzinseinnahmen)
nach Nutzungsart in %



Wohnnutzung
 Kommerzielle Nutzung



Basel, Vogesenstrasse 132, 136

Portfolio-Kennzahlen gemäss AMAS Richtlinie

	31.12.2025	31.12.2024
Mietausfallrate	3.94%	3.91%
Fremdfinanzierungsquote	19.21%	27.21%
Fremdkapitalquote	20.62%	29.26%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	1.04 Jahre	0.62 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.97%	1.51%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68.42%	64.84%
Fondbetriebsaufwandquote GAV (TER_{REF} GAV)	0.64%	0.71%
Fondbetriebsaufwandquote Market Value (TER_{REF} MV)	0.97%	1.38%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity - ROE)	0.01%	-0.26%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	0.28%	0.40%
Ausschüttungsrendite	2.47%	2.68%
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	89.98%	99.59%
Disagio	-1.55%	-16.64%
Performance	18.52%	13.64%
Anlagerendite	0.01%	-0.27%
Marktkurs	97.00	84.00

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	31.12.2025	in %
	Marktwert in CHF Mio.	
1. Nordwestschweiz	163.42	37%
2. Zürich	94.91	22%
3. Innerschweiz	77.86	18%
4. Ostschweiz	47.75	11%
5. Genfersee	45.83	10%
6. Bern	10.32	2%
7. Südschweiz	-	-
8. Westschweiz	-	-
Total	440.09	100%

Gesamtportfolio nach Städten

Stadt	31.12.2025	in %
	Marktwert in CHF Mio.	
1. Basel	163.42	37%
2. Luzern	77.86	18%
3. Zürich	72.35	17%
4. St. Gallen	47.74	11%
5. Genève	27.03	6%
6. Winterthur	22.56	5%
7. Lausanne	18.81	4%
8. Bern	10.32	2%
Total	440.09	100%

Objekte im Portfolio



Amerbachstrasse 45 **Basel**



Clarastrasse 19 **Basel**



Dornacherstrasse 288 **Basel**



Feldbergstrasse 99 **Basel**



Feldbergstrasse 110 / Hammerstrasse 138 **Basel**



Greifengasse 36, 38 / Rebgrasse 6 **Basel**



Haltingerstrasse 102, 104 **Basel**



Hammerstrasse 98 **Basel**



Hammerstrasse 139 **Basel**



Kirchgasse 4 **Basel**



Maulbeerstrasse 4 **Basel**



Maulbeerstrasse 93 **Basel**



Oetlingerstrasse 156 **Basel**



Vogesenstrasse 132, 136 **Basel**



Stöckackerstrasse 105b **Bern**



Rue Tronchin 12 **Genève**



Rue Tronchin 14 **Genève**



Rue du Vélodrome 5A **Genève**



Route Aloys-Fauquez 126
Lausanne



Rue Neuve 9 **Lausanne**



Gütschstrasse 2, 4, 6 **Luzern**



Neustadtstrasse 16 **Luzern**



Felsenstrasse 84 **St. Gallen**



Lindenstrasse 155 / Kesselhalden-
strasse 2 **St. Gallen**



Spisergasse 41 / Brühlgasse 45
St. Gallen



Splügenstrasse 9 **St. Gallen**



Unterer Graben 9 **St. Gallen**



Marktgassee 2, 4 **Winterthur**



Albertstrasse 7 **Zürich**



Hardstrasse 9 **Zürich**



Hofwiesenstrasse 188 **Zürich**



Grossmünsterplatz 7 / Laternen-
gasse 5 **Zürich**



Zürich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5

Nachhaltigkeitsbericht

1. Rückblick

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat im Geschäftsjahr 2025 die Nachhaltigkeitsinitiativen weiter vorangetrieben. Zu den erreichten Meilensteinen zählen u.a. das Erreichen einer Gebäude-Zertifizierungsquote von 100% mit dem Schweizer ESG-Standard «Swiss Sustainable Real Estate Index» SSREI. Darüber hinaus haben wir die Transparenz bei Umweltkennzahlen (Energie, CO₂-Emissionen, Wasser, Abfall) sowie die Umsetzung von Betriebsoptimierungen und Sanierungen weiter fortgesetzt. Mit Hilfe eines optimierten Energie- und Stromeinkaufs können wir zukünftig die Energieverbrauchskosten signifikant reduzieren. Die erfolgreichen Umsetzungsmassnahmen zeigen sich im Leistungsausweis beim Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Erneut wurde der «Green Star»-Status und eine Verbesserung des Benchmark-Ergebnisses mit einem GRESB-Score von 89/100 Punkte und 4 GRESB-Stars erreicht. Mit diesem Leistungsausweis schliesst der Swiss Central City Real Estate Fund zur Spitzengruppe im Schweizer Immobilienmarkt auf und hat gleichzeitig weiteres Potenzial für die kommende GRESB-Periode. Der Leistungsausweis ist eine Bestätigung unserer Nachhaltigkeitsinitiativen und die Grundlage für weitere Ambitionen in den kommenden Jahren zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit und Optimierung des Rendite-Risiko-Profiles.

2. Unternehmerische Verantwortung

Nachhaltigkeit ist integraler Bestandteil der Nova Property Fund Management

AG, die als Fondsleitung des Swiss Central City Real Estate Funds agiert. Der Einbezug von Nachhaltigkeitskriterien in die Wertschöpfungskette ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor der Geschäftstätigkeit des Swiss Central City Real Estate Funds. Der Nachhaltigkeitsansatz wird unter sorgfältiger Abwägung unternehmerischer, ökologischer und sozialer Aspekte auf die Entwicklung, Sanierung und Bewirtschaftung der Immobilienanlagen angewendet.

Eine transparente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie ist durch eine etablierte Governance im Verwaltungsrat, der Geschäftsleitung sowie dem Nachhaltigkeits-Committee sichergestellt, um den Anforderungen und Bedürfnissen der Stakeholder gerecht zu werden. Unter Berücksichtigung von gesellschaftlichen und regulatorischen Entwicklungen, leistet der Swiss Central City Real Estate Fund einen wesentlichen Beitrag zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz, während nachhaltiges und wertorientiertes Wachstum für Anleger sichergestellt wird.

3. Wesentliche Themen

Der Swiss Central City Real Estate Fund hat wesentliche Nachhaltigkeitsthemen identifiziert und überprüft diese fortlaufend auf Aktualität und Plausibilität. Die Wesentlichkeitsanalyse priorisiert relevante Themen, stellt die Erfüllung regulatorischer Anforderungen sicher und ermöglicht eine strategische Steuerung der Nachhaltigkeitsziele für einen erfolgreichen Beitrag zur Wertschöpfung.

Mit Hilfe der sogenannten doppelten Materialität werden zwei Perspektiven in der

Wesentlichkeitsanalyse berücksichtigt. Während einerseits die Auswirkungen der Geschäftstätigkeit auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft betrachtet werden, erfolgt zusätzlich eine Einschätzung, wie Nachhaltigkeitsfaktoren auf das Unternehmensergebnis wirken. Durch eine ganzheitliche Betrachtung der doppelten Materialität können zukunftsfähige und verantwortungsvolle Entscheidungen getroffen werden, die den Geschäftserfolg sichern und eine positive Wirkung auf Umwelt und Gesellschaft haben.

3.1. Wesentlichkeitsmatrix

Im Zusammenhang mit einer zunehmend komplexer werdenden Berichterstattung

hat sich die nichtfinanzielle Berichterstattung bzw. die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) als Nachhaltigkeitsrichtlinie etabliert. Das Konzept der doppelten Materialität ist hierbei massgeblich und zielt darauf ab, Transparenz und Verantwortungsbewusstsein im Unternehmen zu stärken. Die Schweiz, die Europäische Union (EU) sowie internationale Organisationen fördern das Konzept, um einen langfristigen Ansatz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung zu etablieren. Die wesentlichen Themen sind für den Swiss Central City Real Estate Fund in der folgenden Wesentlichkeitsmatrix dargestellt. Für eine möglichst ausgeglichene Betrachtung sind relevante Wirtschafts-, Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen gekennzeichnet.



Abbildung 1: Wesentlichkeitsmatrix

3.2. Beitrag zu den UN Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen haben eine bedeutende Rolle in der Immobilienwirtschaft, da sie einen globalen Rahmen für nachhaltige Entwicklung defi-

nieren und auf die Herausforderungen, wie Umwelt- und Ressourcenschutz, soziale Gerechtigkeit und Wirtschaftsentwicklung abzielen. Der Swiss Central City Real Estate Fund kann durch Umsetzung der SDGs einen positiven Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten und langfristig wirtschaftliche Vorteile sowie Risikominimierung erreichen.

SDG	Beschreibung	Wesentliche Themen
	SDG 8 Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum Dauerhaftes, breitenwirksames und nachhaltiges Wirtschaftswachstum, produktive Vollbeschäftigung und menschenwürdige Arbeit für alle fördern.	• Verantwortungsvolle Geschäftsführung • Stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität • Finanzielle Performance und Werthaltigkeit
	SDG 11 Nachhaltige Städte und Gemeinden Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten.	• Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung • Zukunftsfähige Lebensräume mit Qualität • Visionäre und nachhaltige Immobilienentwicklungsprojekte
	SDG 12 Nachhaltige/r Konsum und Produktion Nachhaltige Konsum- und Produktionsmuster sicherstellen.	• Ressourcenschonendes Entwickeln und Bauen • Nachhaltige Produkt-Beschaffung und Vergabe von Dienstleistungen • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 13 Massnahmen zum Klimaschutz Umgehend Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels und seiner Auswirkungen ergreifen.	• Energieeffizienz und CO₂-Reduktion • ESG-Risikomanagement • Abfallvermeidung und Kreislaufwirtschaft
	SDG 17 Partnerschaften zur Erreichung der Ziele Umsetzungsmittel stärken und die globale Partnerschaft für nachhaltige Entwicklung mit neuem Leben erfüllen.	• Partnerschaften und Kooperationen • Stakeholder Engagement • Sensibilisierung von Dienstleistern und Partnern

Abbildung 2: Überblick relevante UN Sustainable Development Goals (SDG)

4. Nachhaltigkeitsstrategie und Ziele

Der Swiss Central City Real Estate Fund verfolgt einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz. Hierbei werden wirtschaftliche Nachhaltigkeit, stabiles Wachstum und nachhaltige Profitabilität für Anleger erreicht und gleichzeitig die ökologische Transformation mit Optimierung der Energieeffizienz, Reduktion der klimaschädlichen CO₂-Emissionen sowie der Ausbau erneuerbarer Energie auf dem Weg zur Klimaneutralität umgesetzt. Der Swiss Central City Real Estate Fund achtet auf ein optimales Rendite-Risiko-Profil und angemessene Diversifikation.

In einem zunehmend kompetitiven Marktumfeld zählen ein partnerschaftlicher Dialog und aktives Stakeholder Engagement mit allen Anspruchsgruppen sowie ein vertrauensvoller Umgang mit den Mitarbeitenden zu den entscheidenden

den Erfolgsfaktoren. Der zunehmenden Bedeutung des ESG-Risikomanagements trägt der Swiss Central City Real Estate Fund Rechnung und integriert die ESG-Kriterien nach regulatorischen Standards im Risikomanagement.

Auf Grundlage der Nachhaltigkeitsstrategie können geeignete, übergeordnete Ziele für den Swiss Central City Real Estate Fund definiert werden. Die Ziele orientieren sich an den regulatorischen Anforderungen und Klimaschutzzielen der Schweiz und dem Pariser Klimaabkommen. Die Klimastrategie des Bundes dient ebenso als Grundlage wie die Energieperspektiven 2050 der Schweiz mit den relevanten mittel- und langfristigen Ziel-Szenarien für den Gebäudesektor.

Die übergeordneten Nachhaltigkeitsziele des Swiss Central City Real Estate Funds werden fortlaufend auf Plausibilität, Gültigkeit und Machbarkeit überprüft. Zusätzlich können weitere operative Nachhaltigkeitsziele spezifiziert werden.

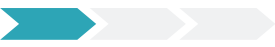
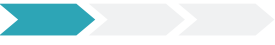
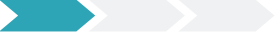
Ziel	Zeithorizont (Basisjahr 2020)	Status Zielerreichung
Erreichung des Klimaziels Netto-Null	bis 2050	
Optimierung der Energieeffizienz	40% bis 2030	
Reduktion von CO ₂ -Emissionen	40% bis 2030	
Ausbau erneuerbarer Energien	30% bis 2030	
Erreichung Gebäude-Zertifizierung	100% bis 2030	
Erreichung der ESG-Daten-Transparenz	100% bis 2030	

Abbildung 3: Nachhaltigkeitsziele und Status

1 Bundesamt für Umwelt BAFU, 2023
2 Bundesamt für Energie BFE, 2023

5. Erfolgsfaktoren und Umsetzungsmassnahmen

Für eine effiziente Umsetzung der Nachhaltigkeitsinitiativen setzt der Swiss Central City Real Estate Fund auf ein «3-Säulen-Modell». Die wesentlichen operativen Nachhaltigkeitsmassnahmen gliedern sich in (1) *Label und Zertifizierungen*, (2) *Energieeffizienz und CO₂-Reduktion* sowie (3) *Benchmarking und Reporting*. Diese Gliederungsstruktur erlaubt eine effiziente ESG-Integration über die Wertschöpfungskette und den Fokus auf die wichtigsten operativen Massnahmen bei Entwicklungsprojekten und Bestandsoptimierungen.

Label und Zertifikate kommen bedarfsgerecht bei Neubauten und Totalsanierungen zum Einsatz. Die Optimierung von Energieeffizienz und Reduktion von klimaschädlichen CO₂-Emissionen stehen in der 2. Säule im Vordergrund. Als Voraussetzung für eine umfassende Transparenz der Umweltkennzahlen und energetische Steuerung des Portfolios, setzt der Swiss Central City Real Estate Fund gezielt auf ein Energie-Monitoring. Neben energetischen Sanierungen steht der Ausbau von erneuerbarer Energie im Vordergrund. Mit ausgewählten Betriebsoptimierungen werden hohe Effizienzvorteile erreicht und langfristige Werte für Mietende, Käufer und Investoren geschaffen. Die 3. Säule der Nachhaltigkeitsmassnahmen fokussiert sich auf die systematische Erfolgsmessung und transparente Berichterstattung gemäss aktueller Nachhaltigkeitsstandards. Der Swiss Central City Real Estate Fund nimmt am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil, dem führenden globalen ESG-Benchmark für

Immobilienfonds und Immobilienunternehmen. Im Berichtsjahr wurde der «Green Star» Status und mit 89/100 Punkten, 4 von 5 GRESB-Stars erreicht. Damit schliesst der Swiss Central City Real Estate Fund zur Spitzengruppe im Schweizer Immobilienmarkt auf.

5.1. Umwelt

Im Berichtsjahr hat der Swiss Central City Real Estate Fund die Erhebung der Umweltkennzahlen weiter ausgebaut und die Dekarbonisierung des Portfolios weiter vorangetrieben. Hierfür wurden z.B. bei den Liegenschaften Clarastrasse 19 in Basel und Albertstrasse 7 in Zürich die bisherigen Ölheizungen durch Fernwärme ersetzt. Die Fernwärme wird bereits heute zu einem Grossteil aus erneuerbaren Energien produziert, womit die Klimaziele des Portfolios unterstützt werden. Als wesentliche Umweltkennzahlen werden die Energieintensität, CO₂-Emissionen, Anteil der erneuerbaren Energie sowie die Wasserverbrauchsintensität berichtet. Gemäss der REIDA-Methodologie in Verbindung mit dem international führenden Standard Greenhouse Gas Protocol (GHG Protocol) werden die CO₂-Scopes 1 und 2 als direkte und indirekte CO₂-Emissionen ausgewiesen. Die Scope 3 Emissionen beziehen sich auf den erhobenen Mieterstrom. Insgesamt hat sich die Datenqualität erhöht, wobei sich im Ergebnis aufgrund von Transaktionen kurzfristig leicht steigende CO₂-Intensitäten ergeben, wobei der langfristige Zieltrend intakt ist. Im Berichtsjahr 2024 konnte der Mieterstrom gegenüber dem Vorjahr um ca. 28% reduziert werden, ebenso zeigt sich eine deutliche Reduktion der CO₂-Emissionen. Der Anteil der erneuerbaren Energien ist transaktionsbedingt leicht reduziert, liegt im Vergleich zum Schweizer Immobilienmarkt aber auf einem soliden, überdurchschnittlichen Niveau.

Umweltkennzahlen	Einheit	2024	2023
Portfolio Charakteristik			
Liegenschaften	Anzahl	30	33
Gesamte Fläche	m ²	71 570	76 014
Massgebende Fläche (EBF) ¹	m ²	60 550	61 696
Abdeckungsgrad ²	%	85	81.2
Anteil erneuerbarer Energie ³	%	37.2	40.7
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)			
Energieverbrauch (Scope 1+2)	MWh/Jahr	6 369	6 264
Energieintensität (Scope 1+2)	kWh/m ² EBF/Jahr	105.2	101.5
Heizöl	%	36.6	33.2
Heizgas	%	23.4	27.0
Fernwärme	%	27.8	26.3
Holzpellets/Holzschnitzel	%	-	-
Wärmepumpe	%	0.7	-
Allgemeinstrom	%	11.4	13.4
Sonstige	%	-	-
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)			
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	tCO ₂ e/Jahr	1 025	980
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	16.9	15.9
Intensität Scope 1	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	14.2	13.5
Intensität Scope 2	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2.7	2.4
Kennzahlen Wasser			
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	67 994	73 202
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	1.1	1.2
Kennzahlen Mieterstrom			
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	1 789	2 482
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	29.6	40.2
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	tCO ₂ e/Jahr	24.0	46.1
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 3.13)	kgCO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0.4	0.7

¹ Massgebende Fläche: Fläche der Bestandsliegenschaften (ausgeschlossen sind die Liegenschaften, die nicht 12 Monate im Portfolio oder im Projekt sind).

² Abdeckungsgrad: Das Verhältnis der massgebenden Fläche zur Gesamtfläche. Bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3). Der Abdeckungsgrad berücksichtigt nicht, ob eine Liegenschaft «genügende» Energiedaten hat (gemäss REIDA-Methodik).

³ Anteil erneuerbarer Energie: wird anhand den Medium-spezifischen Faktoren berechnet und bezieht sich auf das gesamte Portfolio (Scope 1, 2 und 3); Änderung der Referenzquelle gegenüber 2023 von «International Renewable Energy Agency (IREA)» zu REIDA, «wodurch sich marginale Unterschiede zum Vorjahr ergeben. Ausweis 2023 gegenüber Vorjahr aufgrund aktualisierter Datengrundlage und Vergleichbarkeit zu 2024 angepasst.

Abbildung 4: Umweltkennzahlen nach REIDA-Methodologie

Im Zusammenhang mit mittel- und langfristigen Klimazielen wird folgender CO₂-Absenkpfad definiert. Ausgehend von der aktuellen CO₂-Intensität soll bis 2050 ein klimaneutrales Immobilienportfolio erreicht werden. Die Entwicklung der CO₂-Intensität wird fortlaufend überprüft und durch ein aktives Portfolio Management gesteuert. Hierzu tragen Massnahmen wie z.B. energetische Sanierungen, energetisch wirksame Betriebsoptimierungen sowie die Umstellung auf eine klimaneutrale Heizwärme- und Elektrizitätsversorgung bei, die nicht nur den

CO₂-Ausstoss des Portfolios reduzieren, sondern auch für erhebliche Einsparungen der Betriebskosten sorgen können. Von den Umsetzungsmassnahmen profitieren Mietende, Käufer, Investoren sowie Umwelt und Gesellschaft. Der Swiss Central City Real Estate Fund reduziert die Betriebskosten durch einen optimierten Energie- und Elektrizitätseinkauf mit Hilfe professioneller Energie-Treuhänder. Optimiert wird der Einkauf von Erdgas, Heizöl und Elektrizität zur Senkung der Nebenkosten, von denen die Mieterschaft profitiert.

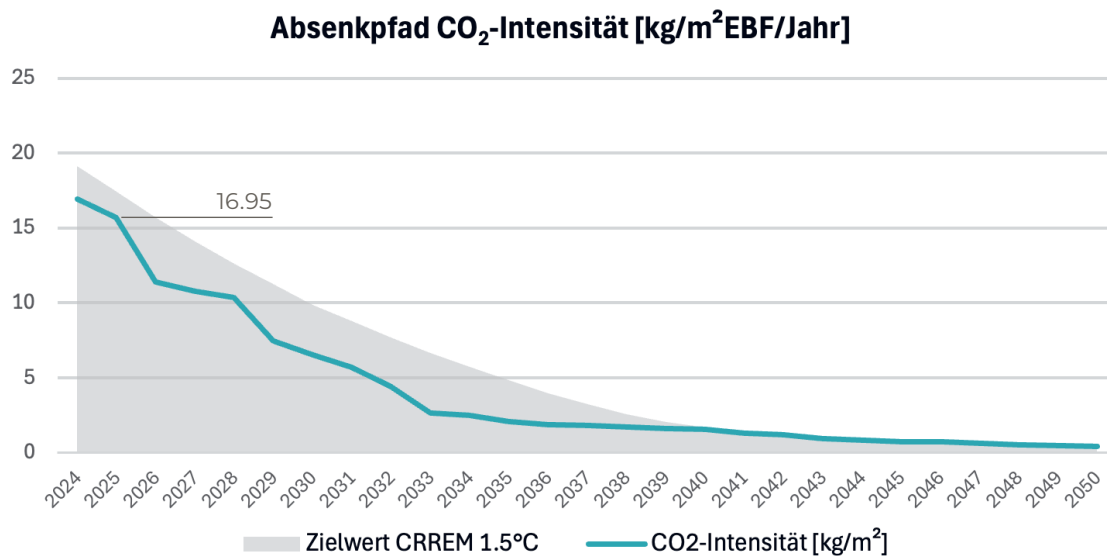


Abbildung 5: CO₂-Absenkpfad

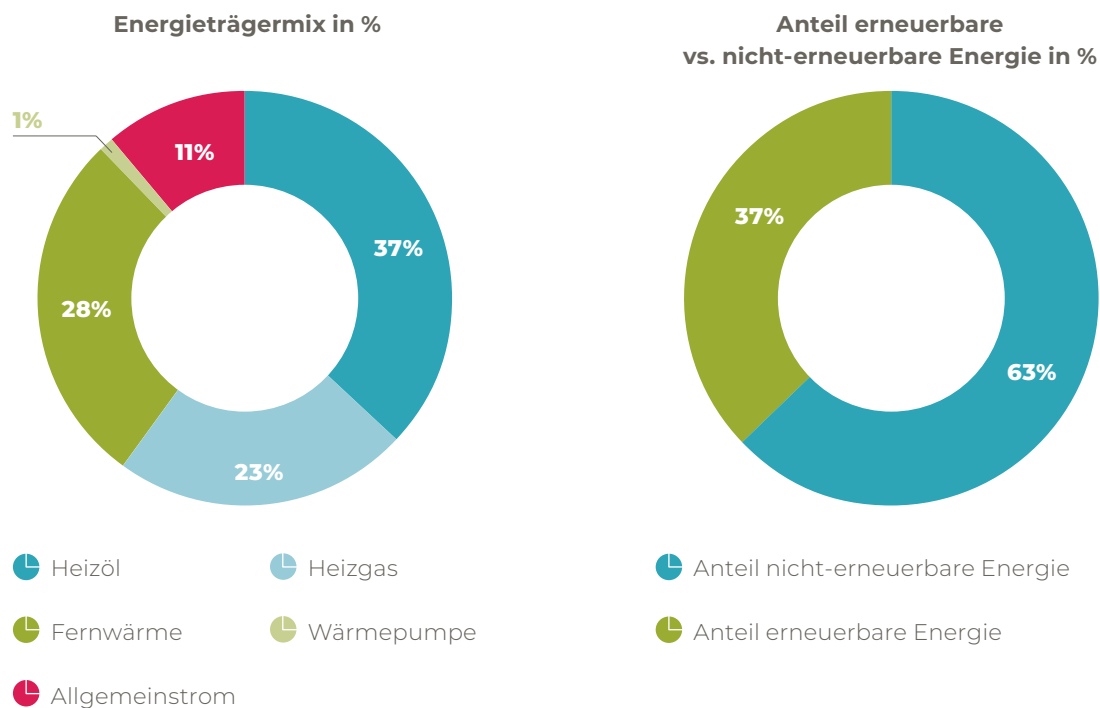


Abbildung 6: Anteil der Energieträger im Portfolio in % und Anteil erneuerbare Energie in %

5.2. Wirtschaft

Der Swiss Central City Real Estate Fund investiert in zukunftsfähige Lebens- und Wohnräume. Um nachhaltige Mieterträge und Renditen zu sichern, unterliegen sämtliche Investitionen der sorgfältigen Prüfung durch Geschäftsleitung und Verwaltungsrat der Nova Property Fund Management AG, mit Unterstützung des Portfolio- und Asset Managements und der Abteilungen Transactions und Development & Construction. Die Standort- und Liegenschaftsqualität werden vor dem Kauf einer Immobilie umfassend geprüft. Dabei werden hohe Ansprüche an die Liegenschaften gestellt und ESG-Kriterien in die Bewertung einbezogen. Der Swiss Central City Real Estate Fund konzentriert sich auf attraktive Zentrumsanlagen in der ganzen Schweiz. Eine gute Verkehrserschliessung für öffentliche und

private Verkehrsmittel, ein attraktives Infrastrukturangebot in der Nachbarschaft sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit sind entscheidende Erfolgsfaktoren.

Ziel ist eine profitable und zugleich nachhaltige Entwicklung, um den langfristigen Werterhalt des Portfolios zu sichern. Der Schwerpunkt liegt auf Investitionen, welche die Qualität der Liegenschaft gezielt steigern und eine lange Lebensdauer der einzelnen Bauteile ermöglichen. Die Werthaltigkeit wird durch die Wahl langlebiger und recyclefähiger Baumaterialien optimiert, die weniger wartungs- und reparaturintensiv sind. Zu den Anspruchsgruppen des Swiss Central City Real Estate Funds zählen private, öffentliche und kommerzielle Mieter, Käufer und institutionelle und private Investoren. Die ausgeprägte Kundenorientierung zeichnet sich durch den persönlichen Kontakt

mit Kunden, beteiligten Anspruchsgruppen und Partnern aus. Durch eine hohe Eigenverantwortung der Mitarbeitenden und schnelle Reaktionszeiten wird eine hohe Zufriedenheit bei Kunden, Anspruchsgruppen und Partnern erreicht.

5.3. Gesellschaft

Gesellschaftliche und soziale Aspekte sind essenziell für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung des Swiss Central City Real Estate Funds. Ein wesentliches Element der Nachhaltigkeitsstrategie ist ein aktives Stakeholder Engagement, um partnerschaftliche und vertrauensvolle Beziehungen zu Anspruchsgruppen und Mitarbeitenden zu pflegen. Um bestmögliche Ergebnisse für Anspruchsgruppen zu erzielen, wird ein enger Austausch mit Partnern, Bewirtschaftern und externen Dienstleistern gepflegt. Langjährige Kooperationen tragen dazu bei, Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und effiziente Massnahmen umzusetzen. Die Geschäftstätigkeit ist von Fairness und Respekt gegenüber allen Partnern geprägt. Nach Möglichkeit werden lokale Dienstleistungsunternehmen, Lieferanten und Totalunternehmungen für kurze, effiziente Wege und zur Unterstützung der lokalen Wirtschaftstätigkeit eingesetzt.

Ver mehrt wird die Möglichkeit genutzt, mit sogenannten «Grünen Mietverträgen» bzw. «Green Leases» Nachhaltigkeitsthemen, wie nachhaltige Bewirtschaftung, ESG-Datentransparenz sowie Energieoptimierungskonzepte, in Mietverträgen zu vereinbaren. Mit einem partnerschaftlichen Dialog gelingt es, die Vorteile für Mieter- und Eigentümerschaft aufzuzeigen und die Mieterzufriedenheit stetig zu optimieren. Mit regelmässigen Mieterzufriedenheitsbefragungen ist der Swiss Central City Real Estate Fund nah am Puls der Mieterschaft und kann sein Engagement zielgerichtet einsetzen.

5.4. Governance und Mitgliedschaften

Die Governance-Struktur ist auf das Geschäftsmodell ausgerichtet und bildet die Grundlage für eine langfristige und nachhaltige Unternehmensentwicklung unter Berücksichtigung der Interessen der Stakeholder. Die Corporate Governance beinhaltet ein aktives Compliance Management, um die regulatorischen Rahmenbedingungen, Richtlinien und Weisungen einzuhalten. Der Zuteilungsprozess von Liegenschaftsakquisitionen entspricht dem ISAE 3402 Kontrollprozess für eine transparente und nachvollziehbare Liegenschaftszuteilung.

Nova Property Fund Management AG hat als Fondsleistung des Swiss Central City Real Estate Funds ein Umweltmanagementsystem nach der ISO-Norm 14001:2015 erfolgreich implementiert. Als Unterzeichnerin von UN PRI, den Principles for Responsible Investment, verpflichtet sich Nova Property Fund Management AG, den Grundsätzen für verantwortungsbewusstes Investieren zu folgen. Um einen Vergleich mit anderen Marktteilnehmenden herzustellen, nimmt der Swiss Central City Real Estate Fund am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teil. GRESB ist das führende Bewertungssystem zur Messung der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilienunternehmen und Immobilienanlagegefasssen. Zudem ist der Swiss Central City Real Estate Fund Bestandteil des Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), einem führenden ESG-Benchmark zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Schweizer Immobilienbestandes. Das Bundesamt für Umwelt BAFU führt zusammen mit dem Staatssekretariat für internationale Finanzfragen SIF alle zwei Jahre den Klimatest nach der international anerkannten PACTA-Methode, d.h. Paris Agreement Capital Transition Assessment durch. Der Swiss Central City Real Estate Fund nimmt bei PACTA teil und verpflichtet sich auf das Netto-Null-Ziel bis 2050 auszurichten.

Finanzteil

Luzern, Neustadtstrasse 16

Vermögensrechnung

Aktiven

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 350 882	1 053 019
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	211 129 000	209 892 000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	140 561 000	204 292 000
Gemischte Bauten	88 398 000	118 534 000
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	-	-
Total Grundstücke	440 088 000	532 718 000
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-	-
Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-	-
Sonstige Vermögenswerte	9 875 768	7 854 162
Gesamtfondsvermögen	452 314 650	541 625 181

Passiven

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	43 900 000	120 142 750
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	5 065 382	9 899 045
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	48 965 382	130 041 795
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	40 629 000	24 814 000
Langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-	-
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	135 058	107 027
Total langfristige Verbindlichkeiten	40 764 058	24 921 027
Total Verbindlichkeiten	89 729 441	154 962 822
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	362 585 209	386 662 358
Geschätzte Liquidationssteuern	3 535 000	3 522 000
Nettofondsvermögen	359 050 209	383 140 358

Anteile

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	3 802 070	3 802 070
Ausgegebene Anteile	-	-
Zurückgenommene Anteile	-158 064	-
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	3 644 006	3 802 070
Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Berichtsperiode	CHF 98.53	CHF 100.77

Veränderung des Nettofondsvermögens

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Nettofondsvermögen am Anfang der Berichtsperiode	383 140 358	392 138 023
./.. Ausschüttungen	-8 199 014	-7 984 347
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf in laufende Erträge /		
Ausrichtung laufender Erträge	-15 928 109	-
Gesamterfolg	36 973	-1 013 318
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	359 050 209	383 140 358

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Anteilen

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 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	-	213 401

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Grundstückskäufe	-	-
Bauaufträge & Investitionen in Liegenschaften	25 891 238	16 465 000
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag	25 891 238	16 465 000

Erfolgsrechnung

	01.01.2025 - 31.12.2025 CHF	01.01.2024 - 31.12.2024 CHF
Erträge		
Erträge aus Bankguthaben	-	-
Erträge aus kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	17 856 803	19 583 283
Aktivierete Bauzinsen	-	21 229
Sonstige Erträge	4 370	48 384
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-	-
Total Erträge	17 861 174	19 652 896
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	1 378 471	3 254 737
Sonstige Passivzinsen	-	-
Unterhalt und Reparaturen	1 060 650	1 354 731
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	1 379 547	1 559 789
Verwaltungsaufwand	-	-
Kapital- und Gewinnsteuer	1 120 166	1 234 949
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	163 475	157 417
Abschreibungen auf Grundstücke	-	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-	-
Reglementarische Vergütungen:		
an Fondsleitung	1 760 608	2 545 559
an Depotbank	271 008	280 463
an Immobilienverwalterin bzw. -verwalter	808 804	884 361
an Dritte	-	-
Sonstige Aufwendungen	198 692	172 417
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-	-
Total Aufwendungen	8 141 421	11 444 422
Nettoertrag	9 719 753	8 208 474
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-15 801 127	392 161
Realisierter Erfolg	-6 081 374	8 600 635
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	6 051 707	-11 324 952
Nebenkosten bei Rücknahme von Anteilen	79 641	-
Veränderung Liquidationssteuern	-13 000	1 711 000
Gesamterfolg	36 973	-1 013 318

¹ davon Prüfaufwand: CHF 57 969 (Vorjahr: CHF 56 100)

Verwendung des Erfolgs

	01.01.2025 - 31.12.2025 CHF	01.01.2024 - 31.12.2024 CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	9 719 753	8 208 474
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	-	392 161
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	-	-
Vortrag des Vorjahres ¹	1 533 363	1 131 742
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	11 253 116	9 732 377
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	8 745 614	8 174 451
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Kapitalgewinn	-	380 207
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	2 507 502	1 177 719

¹ Aufgrund der im Februar 2025 bedienten Rücknahmen von 158 064 Anteilen stimmt der tatsächlich ausgeschüttete Betrag nicht mit der im Jahresbericht 2024 ausgewiesenen Ausschüttung überein.

Angaben früherer Jahre

Datum	Nettofonds- vermögen in CHF	Inventarwert pro Anteil in CHF (vor Ausschüttung)	Anzahl Anteile im Umlauf (Stück)
31.12.2025	359 050 209	98.53	3 644 006
31.12.2024	383 140 358	100.77	3 802 070
31.12.2023	392 138 023	103.14	3 802 070
31.12.2022	421 998 492	110.99	3 802 070
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 31.12.2025

Adresse	Eigentumsform	Eigen- tums- quote	Kanton	Grund- stück- fläche	Erwerbs- datum
in m ²					
Wohnbauten					
Basel, Amerbachstrasse 45	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	574	02.10.2020
Basel, Dornacherstrasse 288	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	531	02.10.2020
Basel, Feldbergstrasse 110 / Hammerstrasse 138	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	273	03.01.2022
Basel, Haltingerstrasse 102 / 104	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	361	15.07.2022
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
Bern, Stöckackerstrasse 105b	Alleineigentum	100%	Bern	2 325	18.12.2020
Genève, Rue Tronchin 12	Alleineigentum	100%	Genf	218	06.09.2022
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, Felsenstrasse 84	Alleineigentum	100%	St. Gallen	563	03.02.2022
St. Gallen, Lindenstrasse 155 / Kesselhaldenstrasse 2	Alleineigentum	100%	St. Gallen	1 217	28.06.2021
St. Gallen, Unterer Graben 9	Alleineigentum	100%	St. Gallen	90	22.02.2022
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, Kirchgasse 4	Alleineigentum	100%	Basel-Stadt	230	15.07.2022
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, Rue Neuve 9	Alleineigentum	100%	Waadt	259	01.04.2021
St. Gallen, Splügenstrasse 9	Alleineigentum	100%	St. Gallen	541	01.01.2022
Zürich, Hardstrasse 9	Alleineigentum	100%	Zürich	273	16.12.2021
Zürich, Hofwiesenstrasse 188	Alleineigentum	100%	Zürich	343	17.12.2020

Total

1 Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.

INVENTAR DER LIEGENSCHAFTEN								
SWISS CENTRAL CITY REAL ESTATE FUND GEPRÜFTER JAHRESBERICHT 2025 35								
Baujahr	Letzte Renovation	Gestehungs- kosten	Marktwert per 31.12.2025	Soll-Mietzins- einnahmen ¹	Brutto- rendite	Mietzinsein- nahmen (Erzielte Bruttoerträge)	Leerstand per Stichtag	
		in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %	
1963, 1973	1974	2025	9 147 702	8 313 000	269 944	3.25%	199 902	0.00%
	1934	2015	5 463 778	6 172 000	206 040	3.34%	200 832	0.00%
	1896	2001	5 770 552	5 713 000	190 452	3.33%	191 611	0.00%
	1963, 1973	2015	9 666 158	9 175 000	329 268	3.59%	308 470	0.00%
	1978	2008, 2016	5 440 178	5 437 000	205 548	3.78%	197 444	2.31%
	1962	2018	3 615 665	3 676 000	115 572	3.14%	115 848	0.00%
	1959	2010	12 051 698	11 600 000	364 500	3.14%	343 069	0.00%
	1956	2017	9 690 365	10 320 000	353 509	3.43%	327 359	0.00%
	1972	2021	6 960 792	7 302 000	242 612	3.32%	277 635	0.89%
	1970	2010	9 486 245	10 010 000	370 324	3.70%	351 139	0.00%
	2018		7 403 600	7 956 000	245 340	3.08%	238 846	0.00%
	1974	2018	61 958 378	62 220 000	2 382 530	3.83%	2 305 188	0.00%
	2016		18 536 491	15 640 000	630 000	4.03%	630 000	0.00%
	1948	2024	9 053 240	7 525 000	233 088	3.10%	234 940	0.00%
	1920	2023	12 749 846	13 640 000	480 612	3.52%	443 273	10.16%
	1920	2024	6 214 490	4 530 000	129 888	2.87%	128 985	0.00%
	1900	2020	22 923 679	21 900 000	761 004	3.47%	767 394	0.00%
		216 132 857	211 129 000	7 510 231	3.56%	7 261 934	0.74%	
1957, 1969	1894, 1963	2016	4 199 514	4 290 000	148 332	3.46%	148 271	0.00%
	1962	2016	5 348 764	5 538 000	182 196	3.29%	181 934	0.00%
	1980	2021	4 553 010	4 250 000	151 692	3.57%	151 372	0.00%
	1957, 1969	2011	9 940 745	10 470 000	345 478	3.30%	325 389	8.89%
	1972	2017	35 807 730	32 690 000	1 316 895	4.03%	1 311 197	0.70%
	1900	2018	10 246 589	10 850 000	380 544	3.51%	373 707	0.00%
	1920	1989	4 195 107	4 129 000	158 076	3.83%	146 425	0.00%
	1959	2007	10 083 226	10 970 000	304 964	2.78%	337 228	0.00%
	1940	2019	4 690 989	5 211 000	169 308	3.25%	169 308	0.00%
			89 065 673	88 398 000	3 157 484	3.57%	3 144 831	1.27%

Inventar der Liegenschaften

per 31.12.2025

Adresse	Eigentumsform	Eigen-tums- quote	Kanton	Grund- stück- fläche	Erwerbs- datum
				in m²	
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

keine

Total alle Liegenschaften

1 Die Soll-Mietzinseinnahmen basieren auf Jahresmieten.

Anhang



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 2.05% und 3.05%. Der kapitalgewichtete durchschnittliche Diskontsatz liegt bei 2.55%.

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

31.12.2025

Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger	Effektiv	Maximal
Ausgabekommission zur Deckung der Kosten, welche die Platzierung der neuen Anteile verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile	0.00%	5.00%
Rücknahmekommission zur Deckung der Kosten, welche die Rücknahme von Anteilen verursachte, auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile	5.00%	5.00%
Nebenkosten bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen	0.50%	2.50%
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Immobilienfonds	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 Gesamt-fondsvermögens	0.35%	1.50%
Kommission für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten	3.00%	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	4.50%	5.00%
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 Bruttobetrages der Ausschüttung	0.00%	0.50%

3 Gewährte Hypotheken und 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)			
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	31.01.2025 - 31.01.2026	1 900 000	1.06%
Festhypothek	31.01.2025 - 31.01.2026	1 000 000	1.06%
Festhypothek	31.01.2025 - 31.01.2026	3 000 000	1.06%
Festhypothek	31.01.2025 - 31.01.2026	800 000	1.06%
Festhypothek	31.01.2025 - 31.01.2026	1 000 000	1.06%
Festhypothek	31.01.2025 - 31.01.2026	1 100 000	1.06%
Festhypothek	31.01.2025 - 31.01.2026	1 000 000	1.06%
Fester Vorschuss	27.06.2025 - 27.01.2026	2 000 000	0.92%
Festhypothek	22.04.2025 - 22.04.2026	18 500 000	0.88%
Fester Vorschuss	06.06.2025 - 05.06.2026	10 000 000	0.77%
Festhypothek	18.10.2024 - 31.10.2026	1 000 000	1.28%
Total		43 900 000	
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren)			
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2027	500 000	1.05%
Festhypothek	22.04.2025 - 22.04.2027	18 000 000	1.00%
Festhypothek	22.12.2025 - 22.12.2027	12 300 000	0.87%
Festhypothek	12.12.2024 - 09.04.2028	5 829 000	1.30%
Festhypothek	21.04.2025 - 21.04.2028	2 000 000	1.04%
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2029	1 000 000	1.25%
Total		39 629 000	
Langfristige Hypotheken (Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren)			
Festhypothek	02.10.2020 - 31.01.2031	1 000 000	1.40%
Total		1 000 000	

5 Rückzahlung Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Kredit	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Fester Vorschuss	05.01.2024 - 06.01.2025	1 000 000	1.96%
Fester Vorschuss	30.12.2024 - 13.01.2025	32 400 000	1.04%
Festhypothek	20.02.2019 - 16.01.2025	2 361 750	1.80%
Festhypothek	01.03.2021 - 28.01.2025	11 530 000	1.46%
Festhypothek	01.03.2021 - 28.01.2025	1 355 000	0.84%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	800 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 000 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 000 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 000 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 100 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	1 900 000	1.79%
Festhypothek	31.01.2024 - 31.01.2025	3 000 000	1.79%
Fester Vorschuss	27.03.2024 - 27.03.2025	8 000 000	1.79%
Fester Vorschuss	29.03.2024 - 28.03.2025	10 000 000	1.78%
Fester Vorschuss	22.04.2024 - 22.04.2025	36 500 000	1.77%
Total		112 946 750	

6 Darlehen und Kredite

Darlehen	Laufzeit	Betrag in CHF	Zinssatz in %
Marktgasse Immobilien AG (Vollkonsolidierte Gesellschaft)	01.10.2021 - 30.09.2027	11 005 291	1.00%

7 Kurzfristige festverzinsliche Effekten, Immobilienzertifikate und Derivate

keine

8 Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften

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 Käufe

keine

11 Verkäufe

Ort	Adresse	Art der Liegenschaft	Verkaufsdatum
Lausanne	Avenue du Léman 23 A, B, C	Gemischte Baute	28.01.2025
Genève	Rue des Deux-Ponts 2-4	Kommerziell genutzte Liegenschaft	17.12.2025

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

B.H.M.S. AG Business & Hotel-
management School
H&M Hennes & Mauritz AG
Vision Management Services GmbH

14 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem Bilanzstichtag per 31. Dezember 2025 und dem 18. Februar 2026 sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

13 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 5. August 2021).



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Nova Property Fund Management AG
Geschäftsleitung
Zentrum Staldenbach 3
CH-8808 Pfäffikon SZ

Zürich, 14. Januar 2026

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten Immobilienbewertungen per 31.12.2025

An die Geschäftsleitung der Nova Property Fund Management AG

Referenz-Nummer
118632.2510

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 2025 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften.

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 Gesellschaft 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

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

Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Die Projekte werden ebenfalls mit der DCF-Methode zum Marktwert bewertet. Dabei wird der Projektwert zum Bilanzierungsstichtag nach drei Schritten hergeleitet:

- Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung unter Berücksichtigung des aktuellen Vermietungsstandes, der Markt- und Kostenschätzung per Stichtag;
- Ermittlung des Marktwertes per Bilanzierungsstichtag unter Berücksichtigung der prognostizierten, noch zu tätigen Investitionen;
- Einschätzung des Risikos und Berücksichtigung als gesonderter Cashflow einer Kostenposition.

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 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden 16 Liegenschaften besichtigt. Die übrigen Liegenschaften wurden zwischen Mai 2023 und November 2024 besichtigt.

Ergebnisse per 31. Dezember 2025

Per 31. Dezember 2025 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 32 Anlageliegenschaften ermittelt. Der Marktwert aller Liegenschaften beträgt 440'088'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden keine Liegenschaften erworben. Folgende Liegenschaften wurden verkauft:

- 1205 Genf, Rue des Deux-Ponts 2-4
- 1005 Lausanne, Avenue du Léman 23 A/B/C

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, 14. Januar 2026

Wüest Partner AG



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



Pascal Marazzi
MRICS; dipl. Architekt ETH
Partner



Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ

Kurzbericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Swiss Central City Real Estate Fund – bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4, 5, 14 und 30 bis 43 des Jahresberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen,



einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

PricewaterhouseCoopers AG

Heinz Furrer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Zobrist
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. Februar 2026

