

Medienmitteilung, 21. August 2026 Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR

Swiss Central City Real Estate Fund stärkt langfristige Ertragsbasis des Portfolios im ersten Halbjahr 2026

- Marktwert des Portfolios steigt im ersten Halbjahr 2026 um 1.9% auf CHF 448.5 Mio.
- Planmässige Projektfortschritte in Basel und Luzern schaffen zusätzliche Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale
- Wichtiger Vermietungserfolg im Juli 2026 für Projekt Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6 in Basel wirkt sich positiv auf Leerstand aus
- Leerstandsquote sinkt auf 1.4% und stärkt die nachhaltige Ertragsbasis des Portfolios
- Hohe Ertragsstabilität dank WAULT von 8.0 Jahren per 30.06.2026
- Mietertragsanteil aus Wohnnutzung bei rund 54% per 30.06.2026

Der Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2026 zurück und hat die strategische Weiterentwicklung des Portfolios konsequent vorangetrieben. Dabei erzielten die beiden laufenden Bauprojekte in Basel «Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6» und Luzern «Gütschstrasse 2, 4, 6» planmässige Fortschritte. Zudem konnte die Fondsleitung im Juli 2026 für die Basler Liegenschaft einen wichtigen neuen Mietvertrag mit dem Versicherungskonzern Helvetia Baloise über rund 700 m² Bürofläche bis ins Jahr 2031 abschliessen. Damit wird der bislang grösste Leerstand im Portfolio nahezu vollständig abgebaut und der Fonds stärkt die langfristige Ertragsbasis. Der Vertragsabschluss bestätigt gleichzeitig die nachhaltige Ertragskraft der Liegenschaft und unterstreicht die hohe Attraktivität der umfassend sanierten Gewerbe- und Büroräumlichkeiten an diesem Standort.

Portfolio per 30. Juni 2026 bei CHF 448.5 Mio. Marktwert mit WAULT von 8.0 Jahren; Senkung der Leerstandsquote auf 1.4% per Ende Juli 2026

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2026 umfasst das Immobilienportfolio insgesamt 32 Liegenschaften an innenstädtischen Lagen mit einem Marktwert von CHF 448.5 Mio. Gegenüber dem Jahresende 2025 entspricht dies einer Wertsteigerung von 1.9%, die wesentlich durch die planmässigen Projektfortschritte in Basel und Luzern beeinflusst wurde. Mit der weiteren Umsetzung der beiden Projekte werden zusätzliche Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale innerhalb des bestehenden Portfolios erschlossen. Im ersten Halbjahr 2026 fanden keine Transaktionen statt (gegenüber zwei verkauften Liegenschaften im Vorjahr, eine im ersten und eine im zweiten Halbjahr 2025).

Der WAULT der befristet abgeschlossenen Mietverhältnisse lag per 30. Juni 2026 weiterhin bei hohen 8.0 Jahren und sorgt damit für eine hohe Stabilität der zukünftigen Mieterträge (31.12.2025: 8.2 Jahre). Durch den oben erwähnten Mietvertragsabschluss mit Helvetia Baloise reduziert sich die Leerstandsquote im Gesamtportfolio auf 1.4% (30.06.2026: 2.2%; 31.12.2025: 1.4%).

Soll-Mietzinseinnahmen Gesamtportfolio bei CHF 15.2 Mio.

Die annualisierten Soll-Mietzinseinnahmen des Gesamtportfolios belaufen sich per 30. Juni 2026 auf insgesamt CHF 15.2 Mio. Sie sind unterteilt in CHF 11.5 Mio. für die Renditeliegenschaften und, aufgrund sanierungsbedingt vorübergehend nicht vermietbarer Flächen, CHF 3.8 Mio. für die beiden Projektliegenschaften. Nach Fertigstellung der Bauprojekte erhöht sich der Soll-Mietzins für diese beiden Liegenschaften um CHF 1.7 Mio. auf insgesamt CHF 5.5 Mio. pro Jahr. Der Mietertragsanteil aus Wohnnutzung im Portfolio liegt per 30. Juni 2026 bei 54% (31.12.2025: 55%).

Ergebnis 1. Halbjahr 2026 im Detail

Erfolgsrechnung

Einhergehend mit den im Jahr 2025 erfolgten Portfoliobereinigungen sowie aufgrund der aktuellen Bauprojekte lagen die Mietzinseinnahmen im Vergleich zur Vorjahresperiode bei CHF 7.3 Mio. (H1 2025: CHF 9.0 Mio.). Durch Optimierung diverser Aufwendungen belief sich der für das erste Halbjahr 2026 erzielte Nettoertrag auf CHF 4.1 Mio. (H1 2025: CHF 4.8 Mio.).

Nach Berücksichtigung von realisierten Kapitalgewinnen von CHF 0.02 Mio. (H1 2025: CHF -2.0 Mio.) und nicht realisierten Kapitalgewinnen von CHF 2.4 Mio. (H1 2025: CHF 1.4 Mio.) verbesserte sich der Gesamterfolg des Fonds im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 6.2 Mio. (H1 2025: CHF 3.7 Mio.).

Vermögensrechnung

Der Marktwert des Immobilienportfolios hat sich im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 448.5 Mio. erhöht (31.12.2025: CHF 440.1 Mio.). Das Gesamtfondsvermögen lag per Bilanzstichtag bei CHF 458.6 Mio. (31.12.2025: CHF 452.3 Mio.), das Nettofondsvermögen bei CHF 336.0 Mio. (31.12.2025: CHF 359.1 Mio.). Der Nettoinventarwert pro Fondsanteil bezifferte sich, unter Berücksichtigung der vorgenommenen Ausschüttung von CHF 2.40, per 30. Juni 2026 auf CHF 97.93, bei 3'430'605 ausstehenden Fondsanteilen (31.12.2025: CHF 98.53; 3'644'006 Fondsanteile).

Per 30. Juni 2026 wird eine Fremdfinanzierungsquote von 25.43% ausgewiesen (31.12.2025: 19.21%). Die geschätzten Liquidationssteuern beliefen sich im ersten Halbjahr 2026 auf CHF 4.4 Mio. respektive 1.0% des Gesamtfondsvermögens.

Ausblick

Der Schweizer Immobilienmarkt erweist sich als stabil und widerstandsfähig. Der Swiss Central City Real Estate Fund verfügt mit einem Wohnanteil von rund 54%, einer tiefen Leerstandsquote und einem hohen WAULT über ein robustes und gut diversifiziertes Portfolio mit stabilen Cashflows. Die Fokussierung auf Zentrumsanlagen der Liegenschaften und die anhaltend hohe Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum bilden eine solide Grundlage für eine nachhaltige Ertragsentwicklung. Zusätzlich werden Ertrags- und Wertsteigerungspotenziale durch die aktive Weiterentwicklung des Portfolios erschlossen. Gezielte Sanierungen, Umnutzungen und Nachverdichtungen schaffen die Grundlage für zusätzliche Erträge und langfristige Wertsteigerungen im Portfolio. Der Fonds bleibt auf Liegenschaften an Top-Lagen fokussiert und strebt mit seinem aktiven Asset- und Portfoliomanagement-Ansatz die Optimierung des Portfolios und die nachhaltige Erwirtschaftung von langfristig attraktiven risikoadjustierten Renditen für die Investoren an.

Kontaktpersonen:

Marcel Schneider

CEO

marcel.schneider@novaproperty.ch

Marcel Denner

COO

marcel.denner@novaproperty.ch

Nova Property Fund Management AG

Zentrum Staldenbach 3

8808 Pfäffikon SZ

+41 58 255 37 37

info@novaproperty.ch

www.novaproperty.ch

Kennzahlen 1. Halbjahr 2026

Vermögensrechnung		30.06.2026	31.12.2025
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	448 453 000	440 088 000
Soll-Mietzinseinnahmen Renditeliegenschaften und Projekte ¹	CHF	15 227 029	16 523 181
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	2.55	2.55
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	458 554 949	452 314 650
Nettofondsvermögen (NAV)	CHF	335 954 134	359 050 209
Inventarwert pro Anteil	CHF	97.93	98.53
Ausschüttung pro Anteil (jeweils im März ausbezahlt)	CHF	2.40	2.25
Anteile im Umlauf	Stück	3 430 605	3 644 006
Fremdfinanzierungsquote	%	25.43	19.21
Fremdkapitalquote	%	26.74	20.62
Verzinsung Fremdfinanzierungen	%	0.94	0.97
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	Jahre	2.59	1.04
Erfolgsrechnung		01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Mietzinseinnahmen	CHF	7 273 093	8 988 368
Total Erträge	CHF	7 322 612	8 992 732
Total Aufwendungen	CHF	3 265 902	4 194 974
Nettoertrag	CHF	4 056 710	4 797 758
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	16 000	-1 979 321
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	CHF	2 447 408	1 398 687
Gesamterfolg	CHF	6 163 777	3 698 764

¹ Soll-Mietzinseinnahmen basierend auf Jahresmieten; im H1 2026 durch sanierungsbedingt vorübergehend nicht vermietete Flächen bei den Projekten beeinflusst. Nach Fertigstellung erhöhen sich die Soll-Mieten in den zwei Bauprojekten um CHF 1.7 Mio. auf insgesamt CHF 5.5 Mio.

Der Halbjahresbericht 2026 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 2026 ist zudem verfügbar unter www.swissfunddata.ch

Swiss Central City Real Estate Fund

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

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

Nova Property Fund Management AG

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

Anlagestiftung (Mitglied KGAST), Central Real Estate Holding AG (inklusive deren Tochtergesellschaft Rhystadt AG) und Renevo, die zusammen rund CHF 3.9 Milliarden an Schweizer Immobilienwerten halten.

Disclaimer

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

Diese Medienmitteilung ist nur für das Territorium der Schweiz bestimmt.