

Communiqué de presse, 20 février 2026

Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Swiss Central City Real Estate Fund procède à une optimisation stratégique de son portefeuille et augmente sa distribution à CHF 2.40 par part de fonds

- Les prolongations réussies des contrats de location garantissent les revenus futurs
- WAULT des contrats de location à durée déterminée est élevée, à 8.2 ans (31.12.2024 : 7.8 ans)
- Augmentation de la valeur de marché du portefeuille CHF 440.1 millions au 31.12.2025; hors transactions +0.9 %
- Part des revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle augmentée à environ 55 % au 31.12.2025
- Taux de vacance ramené à 1.4 % (31.12.2024 : 2.4 %)
- Distribution majorée de CHF 2.40 par part de fonds, payable le 26 mars 2026

Au cours de l'exercice 2025, le Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange : CITY) a poursuivi ses projets à Bâle et à Lucerne et a renouvelé avec succès plusieurs baux dans son portefeuille. Dans le cadre de l'optimisation stratégique du portefeuille, deux immeubles situés à Lausanne et à Genève, dont le potentiel de développement et de plus-value était, selon la direction du fonds, épuisé, ont été vendus pour un montant total de CHF 87.5 millions. À la fin de l'année 2025, la valeur de marché du portefeuille s'élève à CHF 440.1 millions et comprend 32 immeubles situés dans des centres-villes, avec une part résidentielle de près de 55%. Les revenus locatifs théoriques du portefeuille au 31 décembre 2025 s'élèvent à CHF 16.5 millions. Les ventes ciblées et les autres mesures opérationnelles prises en 2025 ont permis de renforcer durablement la rentabilité du portefeuille.

Réduction substantielle du taux de vacance à 1.4 %

Des campagnes de location fructueuses ont permis de réduire à nouveau et de manière significative le taux de vacance à 1.4 % au 31 décembre 2025, contre 2.4 % à la fin de l'année 2024.

WAULT à 8.2 ans, augmentation de 0.4 an

Au cours de l'été 2025, la direction du fonds a réussi à prolonger les contrats de location existants avec trois locataires commerciaux, H&M Hennes & Mauritz, PostFinance et Läderach, dans l'immeuble situé Greifengasse 36, 38 / Rebasse 6 à Bâle, pour une durée de 10 ans, et de 5 ans pour PostFinance. Le fonds assure ainsi à l'avance la pérennité de ses revenus grâce à des locataires de référence importants dans cet immeuble. Grâce à ces prolongations de baux et à d'autres, la WAULT des baux à durée déterminée a augmenté pour atteindre 8.2 ans (31.12.2024 : 7.8 ans).

Structure des coûts optimisée

La réduction en 2025 des frais de gestion du fonds immobilier, de gestion d'actifs et de distribution à 0.35% par an, ainsi que la baisse des frais d'intérêts ont eu un impact positif sur la structure des coûts du fonds. Ces optimisations ont permis d'atteindre un ratio des frais d'exploitation du fonds TER_{REF} GAV de 0.64 %, contre 0.71 % en 2024. En décembre 2025, la direction du fonds a en outre décidé de maintenir inchangée la commission réduite de 0.35 % par an pour l'année 2027.

Résultat 2025

Compte de résultat

Suite aux ajustements apportés au portefeuille en 2024 et 2025, les revenus locatifs se sont élevés à CHF 17.9 millions (2024 : CHF 19.6 millions), soit une baisse par rapport à l'année précédente. Le produit net du fonds a augmenté à CHF 9.7 millions (2024 : CHF 8.2 millions) grâce à l'optimisation des coûts et à la baisse des charges d'intérêts.

Le résultat total, compte tenu des variations de capital réalisées de CHF -15.8 millions (2024 : CHF +0.4 million) et des gains en capital non réalisés de CHF +6.1 millions (2024 : CHF -11.3 millions), s'est élevé à CHF 0.04 million pour l'exercice 2025 (2024 : CHF -1.0 million).

Compte de fortune

La valeur de marché du portefeuille immobilier, hors transactions, a augmenté de 0.9 % par rapport à l'année précédente pour atteindre CHF 440.1 millions (31.12.2024, hors transactions : CHF 436.3 millions). À la date de clôture du bilan, l'actif total du fonds s'élevait à CHF 452.3 millions (31.12.2024 : CHF 541.6 millions), principalement en raison des ventes, et l'actif net du fonds s'élevait à CHF 359.1 millions au 31 décembre 2025 (31.12.2024: CHF 383.1 millions). La valeur nette d'inventaire par part de fonds s'élevait à CHF 98.53, avec 3'644'006 parts de fonds en circulation (31.12.2024 : CHF 100.77 ; 3'802'070 parts de fonds).

Grâce à l'afflux de fonds de la vente d'immeubles, le coefficient d'endettement a pu être ramené à 19.2 % au 31 décembre 2025 (31.12.2024 : 27.2 %).

Augmentation de 7 % de la distribution, qui passe à CHF 2.40 par part de fonds

Pour l'exercice 2025, la distribution sera portée à CHF 2.40 par part de fonds (2024 : CHF 2.25), avec un taux de distribution de 90 %. La distribution aura lieu le 26 mars 2026 et sera à nouveau conforme aux prévisions communiquées, ce qui souligne la transparence et la fiabilité de la politique de distribution.

Durabilité

Au cours de l'exercice 2025, le Swiss Central City Real Estate Fund a atteint un taux de certification des bâtiments de 100 % selon la norme ESG suisse « Swiss Sustainable Real Estate Index » (SSREI). En outre, le fonds a de nouveau participé au « Global Real Estate Sustainability Benchmark » (GRESB), la référence mondiale en matière de durabilité, et a rejoint le groupe de tête du marché immobilier suisse avec une nouvelle note « Green Star » de 89/100 points et 4 étoiles GRESB sur 5. Pour plus d'informations, consultez le rapport sur la durabilité dans le rapport annuel 2025.

Perspectives

En raison des incertitudes persistantes liées à la politique économique et commerciale internationale, aux risques géopolitiques et aux conflits qui perdurent au Proche-Orient et en Ukraine, il reste difficile d'évaluer l'évolution future de la situation économique. Le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) et la Banque nationale suisse tablent sur une croissance économique inférieure à la moyenne en Suisse pour 2026.

En ce qui concerne le marché immobilier suisse, la direction du Swiss Central City Real Estate Fund est optimiste pour l'année 2026. La demande sur le marché du logement devrait rester élevée en raison de l'immigration continue en Suisse et de l'activité de construction limitée. Avec une part résidentielle d'environ 55 %, le Swiss Central City Real Estate Fund dispose d'un modèle commercial solide et diversifié. Le fonds reste axé sur les biens immobiliers situés dans des emplacements de premier choix et vise, grâce à une approche active de gestion de portefeuille, à optimiser son portefeuille immobilier et à générer des rendements attractifs à long terme pour les investisseurs.

Contacts:

Marcel Denner

COO

marcel.denner@novaproperty.ch

Roger Bosshard

CFO

roger.bosshard@novaproperty.ch

Nova Property Fund Management AG

Zentrum Staldenbach 3

8808 Pfäffikon SZ

+41 58 255 37 37

info@novaproperty.ch
www.novaproperty.ch
Chiffes clés de l'exercice 2025

Compte de fortune		31.12.2025	31.12.2024
Valeur de marché des immeubles	CHF	440 088 000	532 718 000
Valeur de marché des immeubles, transactions exclus	CHF	440 088 000	436 268 000
Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement, transactions/projets exclus ¹	CHF	16 523 181	16 377 740
Taux d'escompte moyen	%	2.55	2.55
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	452 314 650	541 625 181
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	359 050 209	383 140 358
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	98.53	100.77
Distribution par part (payée en mars)	CHF	2.40	2.25
Nombre des parts du fonds en circulation	Parts	3 644 006	3 802 070
Coefficient d'endettement	%	19.21	27.21
Quote-part du passif exigible	%	20.62	29.26
Rémunération du financement par des fonds étrangers	%	0.97	1.51
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	1.04	0.62
Compte de résultat		01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024
Revenus locatifs	CHF	17 856 803	19 583 283
Total des produits	CHF	17 861 174	19 652 896
Total des charges	CHF	8 141 421	11 444 422
Résultat net	CHF	9 719 753	8 208 474
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	-15 801 127	392 161
Gains et pertes en capitaux non réalisés	CHF	6 051 707	-11 324 952
Résultat total	CHF	36 973	-1 013 318

¹ Revenus locatifs théoriques basés sur les loyers annuels.

Le rapport annuel 2025 audité (en Allemand) ainsi qu'un rapport succinct en Français sont disponibles sur le site internet de la direction du fonds Nova Property Fund Management AG à l'adresse suivante

<https://www.novaproperty.ch/fr/produits-et-mandats/swiss-central-city-real-estate-fund/telechargements/>

Le rapport annuel 2025 (en Allemand) est aussi disponible sur www.swissfunddata.ch

Swiss Central City Real Estate Fund

Le Swiss Central City Real Estate Fund investit dans des biens immobiliers situés à des emplacements de premier ordre dans les grands centres économiques. Les critères clés sont la centralité de la propriété, une bonne accessibilité, un cash-flow stable et un profil de produit adapté aux besoins des locataires.

Coté à la SIX Swiss Exchange ; Numéro de valeur 44414255 ; ISIN CH0444142555 ; Symbole CITY

Nova Property Fund Management AG

Nova Property Fund Management AG est une direction de fonds autorisée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 5 novembre 2018, dont le siège est à Pfäffikon SZ et qui est active dans le domaine des fonds depuis cette date. Cela comprend l'établissement, la gestion et l'administration de placement collectif de capitaux de droit suisse ainsi que la distribution des fonds gérés par la société elle-même. En outre, la société est active dans le domaine du conseil en placement pour les sociétés de placement immobilier et les fondations de placement spécialisées dans l'immobilier. Avec six portefeuilles gérés actuellement, la direction du fonds, dirigée par son propriétaire, couvre l'ensemble du marché immobilier suisse pour les immeubles d'habitation et les immeubles commerciaux. Ces portefeuilles comprennent Novavest Real Estate AG (SIX Swiss Exchange : NREN), Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange : CITY), deux groupes de placements du 1291 Die Schweizer Anlagestiftung (membre de la CAFD), Central Real Estate Holding AG (y compris sa filiale Rhystadt AG) et Renevo, qui détiennent ensemble d'environ CHF 3.9 milliards de valeurs immobilières suisses.

Clause de non-responsabilité

Le présent communiqué de presse ne constitue ni un prospectus, ni une feuille d'information de base au sens de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin), ni un prospectus simplifié ou des informations clés pour l'investisseur au sens de l'ordonnance suisse sur les placements collectifs de capitaux (OPCC). Il ne constitue pas une offre ou une recommandation de souscription ou de rachat de parts de fonds ou d'achat ou de vente d'autres instruments ou services financiers, mais est destiné uniquement à des fins d'information. Ce communiqué de presse peut contenir des déclarations prospectives qui sont soumises à des incertitudes et à des risques et qui peuvent changer. Veuillez noter que les performances historiques ne sont pas un indicateur des performances actuelles ou futures. Toutes les déclarations prospectives sont fondées sur les données dont disposait Nova Property Fund Management AG au moment de la préparation du présent communiqué de presse. Nova Property Fund Management AG n'est pas tenue de mettre à jour les déclarations prospectives à une date ultérieure en raison de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres. Les décisions d'achat ou de souscription de nouvelles parts du Swiss Central City Real Estate Fund doivent être prises exclusivement sur la base du prospectus et le contrat de fonds intégré (les deux sont en Allemand), qui peut être commandé gratuitement auprès de la direction du fonds.

Ce communiqué de presse est destiné uniquement au territoire suisse.