

## Communiqué de presse, 22 août 2025 Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

### Swiss Central City Real Estate Fund réalise d'importants progrès dans son portefeuille au premier semestre 2025

- **Renouvellement réussi des contrats de location pour garantir des revenus futurs**
- **WAULT des contrats de location à durée déterminée de 7.8 à 8.5 ans au 30 juin 2025**
- **Taux de vacance à nouveau réduit de 0.3 point de pourcentage à 2.1% au 30 juin 2025**
- **Optimisation du portefeuille grâce à la vente stratégique d'un immeuble à Lausanne**
- **Valeur de marché du portefeuille de CHF 502.7 millions au 30 juin 2025 ; hors transactions +0.2% par rapport au 31.12.2024**
- **Revenus locatifs du projet de reconversion Amerbachstrasse 45 à Bâle garanti au 1er avril 2025**

Au cours du premier semestre 2025, Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange : CITY) a poursuivi le développement de ses projets en cours à Bâle et a conclu avec succès plusieurs prolongations de contrats de location, garantissant ainsi ses revenus futurs. Fin janvier 2025, la vente stratégique de l'immeuble à usage mixte situé Avenue du Léman 23A, B, C à Lausanne a également été finalisée pour un montant de CHF 31.2 millions. Au 30 juin 2025, le portefeuille immobilier comprend 33 immeubles situés dans des centres-villes et affiche une valeur de marché de CHF 502.7 millions.

#### **Nouvelle augmentation du WAULT à 8.5 ans ; nouvelle réduction du taux de vacance à 2.1%**

La direction du fonds Nova Property Fund Management AG a réussi à prolonger les contrats de location existants avec les trois locataires commerciaux H&M Hennes & Mauritz, PostFinance et Läderach, de 10 ans et de 5 ans pour PostFinance, dans le cadre de la revitalisation prévue de l'immeuble situé à la Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6 à Bâle. Le fonds assure ainsi très tôt la pérennité de ses revenus grâce à des locataires de référence importants pour cet immeuble. En outre, le contrat de location avec l'hôpital universitaire de Bâle, situé Vogesenstrasse 132, 136 à Bâle, a pu être prolongé de dix ans à un stade précoce. Grâce à ces prolongations de contrats de location, la WAULT des contrats de location à durée déterminée du portefeuille est passée à 8.5 ans (31.12.2024 : 7.8 ans).

En outre, la baisse significative du taux de vacance observée ces dernières années s'est poursuivie au cours de la période sous revue 2025 grâce à des opérations de location fructueuses, de sorte que le taux de vacance au 30 juin 2025 a de nouveau diminué de 0.3 point de pourcentage par rapport à la fin de l'année 2024, pour s'établir à un niveau très bas de 2.1%.

#### **Augmentation de 0.3% des revenus locatifs théoriques pour l'ensemble du portefeuille**

Au 30 juin 2025, les revenus locatifs théoriques des immeubles de rendement s'élevaient à CHF 18.4 millions (31.12.2024 hors transactions : CHF 18.4 millions). Dans le cadre de la réaffectation du site Amerbachstrasse 45 à Bâle (projet achevé fin juillet 2025), un potentiel d'augmentation des loyers de CHF 0.1 million a déjà pu être garanti à compter du 1er avril 2025, ce qui a permis d'augmenter les revenus locatifs théoriques du portefeuille total de 0.3% par rapport à fin 2024 à CHF 18.64 millions (31.12.2024 hors transactions : CHF 18.58 millions). La part des revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle s'élevait à 48% au 30 juin 2025 (31.12.2024 : 49%).

#### **Résultats détaillés du premier semestre 2025**

##### Compte de résultat

En raison des ventes réalisées en 2024 et au premier semestre 2025, les revenus locatifs ont été légèrement inférieurs à ceux de la même période de l'année précédente, atteignant CHF 9.0 millions (S1 2024 : CHF 9.7 millions). Le résultat net du fonds a augmenté au premier semestre 2025 pour atteindre CHF 4.8 millions (S1 2024 : CHF 3.8 millions). Cette hausse s'explique notamment par la baisse des charges d'intérêts hypothécaires de CHF 0.8 million

(S1 2024 : CHF 1.7 million) suite à la baisse des taux d'intérêt en 2025 et à la réduction de la commission de gestion du fonds à 0.35% au 1er janvier 2025 (S1 2024 : 0.45%).

Après prise en compte des pertes en capital réalisées de CHF -2.0 millions (S1 2024 : CHF -1.3 million) et des gains en capital non réalisés de CHF 1.4 million (S1 2024 : CHF -2.0 millions), le résultat total du fonds s'est amélioré au premier semestre 2025 pour atteindre CHF 3.7 millions (S1 2024 : CHF 0.5 million).

#### Compte de fortune

La valeur de marché du portefeuille immobilier, hors transactions, a augmenté de 0.2% au cours de la période sous revue 2025, pour s'établir à CHF 502.7 millions (31.12.2024 : CHF 532.7 millions ; hors transactions CHF 501.5 millions). À la date de clôture du bilan, la fortune totale du fonds s'élevait à CHF 515.2 millions (31.12.2024 : CHF 541.6 millions), la fortune nette du fonds à CHF 362.7 millions (31.12.2024 : CHF 383.1 millions). La valeur nette d'inventaire par part de fonds s'élevait à CHF 99.54 au 30 juin 2025, pour 3 644 006 parts de fonds en circulation (31.12.2024 : CHF 100.77 ; 3 802 070 parts de fonds).

Au 30 juin 2025, le coefficient d'endettement s'élève à 28.59% (31.12.2024 : 27.21%). Les impôts de liquidation estimés s'élèvent à CHF 4.1 millions pour le premier semestre 2025, soit 0.8% de la fortune totale du fonds.

#### **Perspectives**

En raison des incertitudes liées à la politique économique et commerciale internationale, aux risques géopolitiques et aux conflits persistants 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 (BNS) tablent sur une croissance économique inférieure à la moyenne en Suisse pour l'année 2025.

Le climat sur le marché immobilier suisse a continué de s'améliorer et les baisses de taux d'intérêt de la BNS devraient continuer à avoir un effet positif sur la dynamique du marché immobilier, tant sur le marché des capitaux que sur le marché des transactions. La demande sur le marché du logement devrait rester élevée en raison de l'immigration persistante en Suisse et de l'activité de construction limitée. Avec son portefeuille immobilier diversifié et une part résidentielle d'environ 50%, le Swiss Central City Real Estate Fund dispose d'un modèle d'affaires solide. Du point de vue de la direction du fonds, la situation centrale des immeubles et la demande toujours élevée de logements en centre-ville favorisent une évolution positive. Le fonds reste axé sur des immeubles situés dans des emplacements de premier choix et vise, grâce à une gestion active de son portefeuille, à optimiser le portefeuille d'immeubles et à générer des distributions en hausse à long terme basées sur le rendement net.

#### **Contacts:**

Marcel Schneider

CEO

[marcel.schneider@novaproperty.ch](mailto:marcel.schneider@novaproperty.ch)

Marcel Denner

COO

[marcel.denner@novaproperty.ch](mailto:marcel.denner@novaproperty.ch)

#### **Nova Property Fund Management AG**

Zentrum Staldenbach 3

8808 Pfäffikon SZ

+41 58 255 37 37

[info@novaproperty.ch](mailto:info@novaproperty.ch)

[www.novaproperty.ch](http://www.novaproperty.ch)

**Chiffres clés 1er semestre 2025**

<b>Compte de fortune</b>		<b>30.06.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Valeur de marché des immeubles	CHF	502 736 000	532 718 000
Valeur de marché des immeubles, transactions exclus	CHF	502 736 000	501 518 000
Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement, transactions exclus <sup>1</sup>	CHF	18 375 949	18 425 912
Taux d'escompte moyen	%	2.54	2.55
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	515 152 525	541 625 181
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	362 712 000	383 140 358
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	99.54	100.77
Distribution par part (payée en mars)	CHF	2.25	2.10
Nombre des parts du fonds en circulation	Parts	3 644 006	3 802 070
Coefficient d'endettement	%	28.59	27.21
Quote-part du passif exigible	%	29.59	29.26
Rémunération du financement par des fonds étrangers	%	0.96	1.51
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	0.77	0.62
<b>Compte de résultat</b>		<b>01.01.-30.06.2025</b>	<b>01.01.-30.06.2024</b>
Revenus locatifs	CHF	8 988 368	9 669 143
Total des produits	CHF	8 992 732	9 699 399
Total des charges	CHF	4 194 974	5 945 666
Résultat net	CHF	4 797 758	3 753 733
Gains et pertes en capitaux non réalisés	CHF	1 398 687	-2 042 075
Résultat total	CHF	3 698 764	461 259

<sup>1</sup> Revenus locatifs théoriques basés sur les loyers annuels.

Le rapport semi-annuel 2025 (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

[www.novaproperty.ch/fr/fonds-immobilier/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publications/](http://www.novaproperty.ch/fr/fonds-immobilier/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publications/)

Le rapport semi-annuel 2025 (en Allemand) est aussi disponible sur [www.swissfunddata.ch](http://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 cinq 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 CAFPP) et Central Real Estate Holding AG (y compris sa filiale Rhystadt AG), qui détiennent ensemble d'environ CHF 3.8 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.