

Communiqué de presse, 21 août 2026
Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Swiss Central City Real Estate Fund renforce la base de rendement à long terme du portefeuille au premier semestre 2026

- La valeur de marché du portefeuille progresse de 1.9 % au premier semestre 2026, pour atteindre CHF 448.5 millions
- L'avancement des projets à Bâle et à Lucerne crée des potentiels supplémentaires de rendement et de plus-value
- Un succès important en matière de location en juillet 2026 pour le projet Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6 à Bâle a un impact positif sur le taux de vacance
- Le taux de vacance recule à 1.4 % et renforce la base de rendement durable du portefeuille
- Grande stabilité des revenus grâce à un WAULT de 8.0 ans au 30 juin 2026
- La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel s'élève à environ 54 % au 30 juin 2026

Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) fait le bilan d'un premier semestre 2026 couronné de succès et a poursuivi avec détermination le développement stratégique de son portefeuille. Les deux projets de construction en cours, à Bâle («Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6») et à Lucerne («Gütschstrasse 2, 4, 6»), ont progressé comme prévu. Par ailleurs, la direction du fonds a pu conclure en juillet 2026, pour l'immeuble de Bâle, un nouveau bail important avec le groupe d'assurance Helvetia Baloise portant sur environ 700 m² de surfaces de bureaux jusqu'en 2031. Cela permet de résorber presque entièrement le plus important taux de vacance enregistré jusqu'à présent dans le portefeuille et renforce la base de rendement à long terme du fonds. La conclusion de ce contrat confirme par ailleurs la rentabilité durable de l'immeuble et souligne le fort attrait des locaux commerciaux et de bureaux entièrement rénovés situés à cet emplacement.

Portefeuille d'une valeur de marché de CHF 448.5 millions au 30 juin 2026 et d'un WAULT de 8.0 ans ; baisse du taux de vacance à 1.4 % à la fin juillet 2026

À la date de clôture du bilan, le 30 juin 2026, le portefeuille immobilier comprend au total 32 biens immobiliers situés en centre-ville, pour une valeur de marché de CHF 448.5 millions. Par rapport à la fin de l'année 2025, cela correspond à une augmentation de valeur de 1.9 %, principalement influencée par l'avancement des projets à Bâle et à Lucerne, qui se déroule comme prévu. La poursuite de la mise en œuvre de ces deux projets permettra de dégager des potentiels supplémentaires de rendement et de plus-value au sein du portefeuille existant. Aucune transaction n'a eu lieu au cours du premier semestre 2026 (contre deux biens immobiliers vendus l'année précédente, un au premier semestre et un au second semestre 2025).

Au 30 juin 2026, le WAULT des beaux à durée déterminée s'établissait toujours à un niveau élevé de 8.0 ans, garantissant ainsi une grande stabilité des revenus locatifs futurs (31 décembre 2025 : 8.2 ans). Grâce à la conclusion du contrat de location avec Helvetia Baloise mentionnée ci-dessus, le taux de vacance de l'ensemble du portefeuille est ramené à 1.4 % (30 juin 2026 : 2.2 % ; 31 décembre 2025 : 1.4 %).

Revenus locatifs théoriques pour l'ensemble du portefeuille : CHF 15.2 millions

Les revenus locatifs théoriques annualisés de l'ensemble du portefeuille s'élèvent, au 30 juin 2026, à un total de CHF 15.2 millions. Ils se répartissent comme suit : CHF 11.5 millions pour les immeubles de rendement et, en raison de surfaces temporairement non louables pour cause de travaux de rénovation, CHF 3.8 millions pour les deux immeubles en projet. Une fois les projets de construction achevés, le loyer théorique de ces deux immeubles augmentera de CHF 1.7 million pour atteindre un total de CHF 5.5 millions par an. La part des revenus locatifs provenant de l'usage résidentiel dans le portefeuille s'élève à 54 % au 30 juin 2026 (31 décembre 2025 : 55 %).

Résultats détaillés du premier semestre 2026

Compte de résultat

Compte tenu des ajustements apportés au portefeuille en 2025 et des projets de construction en cours, les revenus locatifs se sont élevés à CHF 7.3 millions (S1 2025 : CHF 9.0 millions). Grâce à l'optimisation de diverses charges, le résultat net réalisé au premier semestre 2026 s'est élevé à CHF 4.1 millions (S1 2025 : CHF 4.8 millions).

Après prise en compte des gains en capitaux réalisés de CHF 0.02 million (S1 2025 : CHF -2.0 millions) et des gains en capitaux non réalisés de CHF 2.4 millions (S1 2025 : CHF 1.4 million), le résultat total du fonds s'est amélioré au premier semestre 2026 pour atteindre CHF 6.2 millions (S1 2025 : CHF 3.7 millions).

Compte de fortune

La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté au premier semestre 2026 pour atteindre CHF 448.5 millions (31 décembre 2025 : CHF 440.1 millions). À la date de clôture du bilan la fortune totale du fonds s'élevait à CHF 458.6 millions (31 décembre 2025 : CHF 452.3 millions), la fortune nette du fonds à CHF 336.0 millions (31 décembre 2025 : CHF 359.1 millions). La valeur nette d'inventaire par part de fonds s'élevait, compte tenu de la distribution effectuée de CHF 2.40, à CHF 97.93 au 30 juin 2026, pour 3 430 605 parts de fonds en circulation (31 décembre 2025 : CHF 98.53; 3 644 006 parts de fonds).

Au 30 juin 2026, le coefficient d'endettement s'élève à 25.43 % (31 décembre 2025 : 19.21 %). Les impôts de liquidation estimés s'élèvent à CHF 4.4 millions pour le premier semestre 2026, soit 1.0 % de la fortune totale du fonds.

Perspectives

Le marché immobilier suisse se révèle stable et résilient. Avec une part résidentielle d'environ 54 %, un faible taux de vacance et un WAULT élevé, le Swiss Central City Real Estate Fund dispose d'un portefeuille solide et bien diversifié, générant des flux de trésorerie stables. L'accent mis sur l'emplacement central des biens immobiliers et la demande toujours forte de logements en centre-ville constituent une base solide pour une évolution durable des rendements. De plus, le développement actif du portefeuille permet d'exploiter les potentiels d'augmentation des rendements et de la valeur. Des rénovations, des reconversions et des densifications ciblées créent les conditions propices à des rendements supplémentaires et à une plus-value à long terme du portefeuille. Le fonds continue de se concentrer sur des biens immobiliers situés dans des emplacements de premier choix et, grâce à son approche active de gestion d'actifs et de portefeuille, vise à optimiser le portefeuille et à générer de manière durable des rendements ajustés au risque attractifs à long terme pour les investisseurs.

Contacts:

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

Chiffres clés 1er semestre 2026

Compte de fortune		30.06.2026	31.12.2025
Valeur de marché des immeubles	CHF	448 453 000	440 088 000
Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement et des projets ¹	CHF	15 227 029	16 523 181
Taux d'escompte moyen	%	2.55	2.55
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	458 554 949	452 314 650
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	335 954 134	359 050 209
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	97.93	98.53
Distribution par part (payée en mars)	CHF	2.40	2.25
Nombre des parts du fonds en circulation	Parts	3 430 605	3 644 006
Coefficient d'endettement	%	25.43	19.21
Quote-part du passif exigible	%	26.74	20.62
Rémunération du financement par des fonds étrangers	%	0.94	0.97
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	2.59	1.04
Compte de résultat		01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Revenus locatifs	CHF	7 273 093	8 988 368
Total des produits	CHF	7 322 612	8 992 732
Total des charges	CHF	3 265 902	4 194 974
Résultat net	CHF	4 056 710	4 797 758
Gains et pertes en capitaux réalisés	CHF	16 000	-1 979 321
Gains et pertes en capitaux non réalisés	CHF	2 447 408	1 398 687
Résultat total	CHF	6 163 777	3 698 764

¹ Revenus locatifs théoriques calculées sur la base des loyers annuels ; au premier semestre 2026, ces chiffres seront influencés par des surfaces temporairement inoccupées dans le cadre des projets de rénovation. Une fois les travaux achevés, les loyers théoriques des deux projets de construction augmenteront de CHF 1.7 million pour atteindre un total de CHF 5.5 millions.

Le rapport semi-annuel 2026 (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/

Le rapport semi-annuel 2026 (en Allemand) est aussi disponible sur www.swissfunddata.ch

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 CAFPP), 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.