

Communiqué de presse, 22 août 2024 Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Swiss Central City Real Estate Fund procède avec succès à des optimisations de portefeuille au cours du premier semestre 2024

- Vente stratégique de deux petits immeubles à Saint-Gall a été réalisée
- Deux projets de construction à Saint-Gall achevés avec succès au 30 juin 2024 ; reclassement des deux immeubles entièrement loués dans les immeubles de placement au S2 2024 ; influence positive sur les revenus locatifs théoriques de CHF 0.4 million par an
- Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement au 30 juin 2024 à CHF 20.0 millions p. a. ; hors transactions +2.3% par rapport au 31 décembre 2023
- La valeur de marché du portefeuille est de CHF 568.6 millions au 30 juin 2024 ; hors transactions +0.7% par rapport au 31 décembre 2023
- Part des revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle à 50% au 30 juin 2024

Au cours du premier semestre 2024, le Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange : CITY) a franchi de nouvelles étapes opérationnelles importantes dans l'optimisation prévue de son portefeuille, dans un contexte économique et de marché exigeant. Deux projets de rénovation d'immeubles d'habitation à Saint-Gall (Felsenstrasse 84 et Unterer Graben 9) ont été achevés avec succès au 30 juin 2024. Les deux immeubles sont entièrement loués et seront reclassés dans les immeubles de placement au cours du second semestre 2024. Il en résulte une influence positive sur les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement de CHF 0.4 million par an à partir du second semestre 2024. Par ailleurs, un immeuble à usage mixte situé à l'avenue du Léman 23A, B, C à Lausanne a été surélevé avec succès et cinq unités d'habitation supplémentaires (appartements de 2.5, 3.5 et 4.5 pièces) ont ainsi été créées. Un important contrat de location existant pour l'immeuble Gütschstrasse 2, 4, 6 à Lucerne avec le locataire principal B.H.M.S. AG a pu être renégocié et prolongé pour 20 ans supplémentaires, pour un revenu locatif théorique convenu de CHF 2.7 millions par an, valable à partir du 1er janvier 2026. Grâce à la prolongation du contrat, le WAULT des contrats de location à durée déterminée du portefeuille passe de 5.1 à 8.3 ans au 30 juin 2024. Deux petits immeubles à Saint-Gall ont été vendus comme prévu avec transfert de propriété au 3 janvier 2024. Le taux de vacance des immeubles de placement a de nouveau pu être nettement réduit à 2.6% (31.12.2023 : 3.2%).

Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement à CHF 20.0 millions

Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement, hors transactions de vente et projets, ont augmenté de 2.3% au 30 juin 2024 pour atteindre CHF 20.0 millions par an (31.12.2023 hors transactions : CHF 19.5 millions). La part des revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle s'élevait à 50% au 30 juin 2024 (31.12.2023 : 51%).

Résultat 1^{er} semestre 2024 en détail

Compte de résultat

Les revenus locatifs du premier semestre 2024 se sont élevés à CHF 9.7 millions (S1 2023 : CHF 9.7 millions). Ils sont restés stables malgré la vente des deux immeubles à Saint-Gall au cours de la période sous revue et de quatre immeubles au second semestre 2023, en grande partie grâce à des activités de location réussies et à des augmentations de loyer liées aux ajustements de l'indice et du taux d'intérêt de référence.

Le résultat net du fonds s'élevait à CHF 3.8 millions pour le premier semestre 2024 (S1 2023 : CHF 4.2 millions). Ce recul est principalement dû à l'augmentation des charges d'intérêts hypothécaires suite à l'environnement de taux d'intérêt plus élevé. Les ventes des immobiliers à Saint-Gall ont entraîné des pertes en capital réalisées de CHF -1.3 million au premier semestre 2024 (S1 2023 : zéro), l'évaluation du portefeuille par l'expert en estimations

indépendant Wüest Partner AG a conduit à un résultat d'évaluation non réalisé de CHF -2.0 millions (S1 2023 : CHF -8.9 millions). La dépréciation modérée de 0.4% sur l'ensemble du portefeuille au 30 juin 2024 est en partie due à une légère augmentation des taux d'actualisation de certains immeubles par Wüest Partner AG. Le résultat total pour le premier semestre 2024 s'est amélioré par rapport à la même période de l'année précédente et s'élève à CHF 0.5 million (S1 2023 : CHF -3.1 millions).

Compte de fortune

Soutenue par des investissements dans des immeubles de placement et des projets de construction, la valeur de marché du portefeuille immobilier s'élevait au 30 juin 2024 à CHF 568.6 millions, soit 0.7% de plus qu'à la fin de l'année 2023, hors transactions (31.12.2023 : CHF 573.4 millions ; hors transactions : CHF 564.8 millions). La fortune totale du fonds s'élevait à CHF 575.2 millions à la date de clôture du bilan (31.12.2023 : CHF 580.2 millions). Compte tenu de la distribution de CHF 2.10 par part de fonds en mars 2024 pour un montant total de CHF 8.0 millions et du bénéfice mentionné pour le premier semestre 2024, la fortune nette du fonds s'élevait à CHF 384.6 millions (31.12.2023 : CHF 392.1 millions). La valeur nette d'inventaire par part de fonds était donc de CHF 101.16 (31.12.2023 : CHF 103.14) pour un nombre de parts de fonds inchangé de 3 802 070.

Au 30 juin 2024, le coefficient d'endettement était de 30.94% (31.12.2023 : 30.25%). Au premier semestre 2024, l'estimation des impôts dus en cas de liquidation s'élevaient à CHF 5.2 millions, soit 0.9% de la fortune totale du fonds.

Le 27 juin 2024, un contrat de vente a été authentifié pour l'immeuble Sundgauerstrasse 11, 13 à Bâle avec une évaluation de CHF 5.0 millions au 30 juin 2024. Le transfert de propriété de cet immeuble aura lieu le 2 septembre 2024.

Perspectives

En raison des risques géopolitiques et des conflits armés en cours au Proche-Orient et en Ukraine, il est difficile d'évaluer l'évolution future de la situation économique. De plus, il existe un risque que la politique monétaire internationale se comporte de manière restrictive en raison des taux d'inflation de base, ce qui aurait un effet de frein sur la demande mondiale. Selon le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) et la Banque nationale suisse, il faut s'attendre à une croissance économique inférieure à la moyenne en Suisse pour l'année 2024.

Dans l'ensemble, le marché immobilier suisse s'est néanmoins légèrement amélioré. La baisse des taux d'intérêt au premier semestre 2024 devrait avoir un effet positif sur l'évolution du marché des transactions en 2024. La demande sur le marché du logement devrait rester élevée en raison de la croissance démographique continue et de l'activité de construction limitée dans le même temps. Avec une part de 50% de logements, le Swiss Central City Real Estate Fund dispose d'un modèle d'affaires robuste et diversifié. La situation centrale des immeubles et la demande toujours élevée de logements en centre-ville favorisent une évolution positive. La direction du fonds vise à optimiser davantage le portefeuille immobilier grâce à une approche de gestion active du portefeuille.

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 2024

Compte de fortune		30.06.2024	31.12.2023
Valeur de marché des immeubles	CHF	568 564 000	573 373 000
Valeur de marché des immeubles, transactions exclus	CHF	568 564 000	564 833 000
Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement, transactions exclus ¹	CHF	19 992 490	19 547 365
Taux d'escompte moyen	%	2.51	2.47
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	575 176 537	580 237 910
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	384 614 935	392 138 023
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	101.16	103.14
Distribution par part (payée en mars)	CHF	2.10	2.50
Nombre des parts du fonds en circulation	Parts	3 802 070	3 802 070
Coefficient d'endettement	%	30.94	30.25
Quote-part du passif exigible	%	33.13	32.42
Rémunération du financement par des fonds étrangers	%	1.78	1.96
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	0.79	0.85
Compte de résultat		01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2023
Revenus locatifs	CHF	9 669 143	9 729 905
Total des produits	CHF	9 699 399	9 826 553
Total des charges	CHF	5 945 666	5 657 386
Résultat net	CHF	3 753 733	4 169 167
Gains et pertes en capitaux non réalisés	CHF	-2 042 075	-8 913 955
Résultat total	CHF	461 259	-3 131 788

¹ Revenus locatifs théoriques basés sur les loyers annuels.

Le rapport semi-annuel 2024 (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 2024 (en Allemand) et 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 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 CAFD) et Central

Real Estate Holding AG (y compris sa filiale Rhystadt AG), qui détiennent ensemble d'environ CHF 3.7 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.