

**Communiqué de presse, 25 mars 2022**  
**Annonce événementielle selon l'art. 53 RC**

**Swiss Central City Real Estate Fund a réalisé un excellent exercice 2021; la part de résidentiel du fonds augmente à 54%**

- Poursuite du développement du portefeuille immobilier grâce à l'acquisition de treize biens immobiliers attractifs
- La valeur de marché du portefeuille au 31 décembre 2021 a augmenté de 46%, à CHF 479.1 millions
- Le rendement locatif théorique des immeubles de placement a progressé de 37%, à CHF 16.2 millions par an
- Augmentation de la part de résidentiel dans le portefeuille de 47% à 54% au 31 décembre 2021
- La valeur nette d'inventaire par part de fonds s'élève à CHF 109.39 au 31 décembre 2021
- Cotation réussie à la SIX Swiss Exchange en décembre 2021
- Distribution de CHF 2.50 par part de fonds avec versement le 30 mars 2022
- Acquisition d'autres biens immobiliers attractifs d'une valeur de CHF 21 millions au T1 2022

Le Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) a connu une évolution très réjouissante au cours de l'exercice 2021, affichant à nouveau un très bon résultat annuel. Le portefeuille immobilier s'est considérablement développé avec l'acquisition de neuf immeubles d'habitation, de trois bâtiments à usage mixte et d'un immeuble à usage commercial. Au 31 décembre 2021, il a atteint une valeur de marché de CHF 479.1 millions, ce qui représente une croissance de 46% par rapport à l'année précédente (31.12.2020: CHF 327.4 millions). Les immeubles nouvellement acquis sont situés dans des zones urbaines attrayantes et centrales de Bâle, Lausanne, Saint-Gall et Winterthour.

Le rendement locatif théorique des immeubles de placement a augmenté d'environ 37% au 31 décembre 2021, pour atteindre CHF 16.2 millions (31.12.2020: CHF 11.8 millions). Grâce aux investissements réalisés durant la période sous revue, la part de résidentiel du portefeuille immobilier est passée de 47% à 54%.

**Détails des comptes annuels 2021**

Compte de résultat

Suite au développement du portefeuille aussi au cours de l'exercice précédent, les revenus locatifs ont augmenté de 126%, à CHF 13.5 millions pendant l'exercice 2021, par rapport à la même période de l'année précédente (2020: CHF 6.0 millions). Cette évolution positive s'explique principalement par les revenus locatifs supplémentaires résultant des acquisitions effectuées en 2020. Sur les treize immeubles achetés en 2021, huit ont été intégrés au portefeuille au premier semestre et les cinq autres n'ont été intégrés qu'au second semestre 2021. Depuis leur acquisition, ils ont contribué à hauteur de CHF 2.7 millions aux revenus locatifs. Ces immeubles ne déploieront leur plein rendement (sur 12 mois) qu'au cours de l'exercice 2022.

Le résultat net a doublé par rapport à l'année précédente, atteignant CHF 9.7 millions (2020: CHF 4.9 millions). La marge de bénéfice d'exploitation du fonds a également sensiblement augmenté au cours de l'exercice 2021 pour s'établir à 70.3% (2020: 56.0%). Le taux part de perte sur loyers hors projets était de 6.7% contre 11.0% l'année précédente. L'évaluation du portefeuille par l'expert en estimations indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir un bénéfice non réalisé de CHF 7.8 millions (2020: CHF 4.1 millions), principalement en raison de

gains de valeur de divers immeubles acquis, d'une nouvelle baisse des taux d'escompte et d'investissements ciblés dans des immeubles existants. Le résultat total de l'exercice 2021 a également doublé pour s'établir à CHF 15.5 millions (2020: CHF 7.7 millions).

#### Compte de fortune

La fortune totale du fonds a augmenté d'environ 45%, à CHF 485.0 millions (31.12.2020: CHF 333.8 millions). La fortune nette du fonds a progressé à CHF 415.9 millions, contre CHF 244.4 millions l'année précédente, ce qui correspond à une valeur nette d'inventaire de CHF 109.39 par part de fonds au 31 décembre 2021 (31.12.2020: CHF 107.15). Fin 2021, le coefficient d'endettement était de 11.1% (31.12.2020: 22.9%). L'estimation des impôts dus en cas de liquidation pour l'exercice 2021 s'est élevée à CHF 6.0 millions, soit 1.2% de la fortune totale. Suite aux augmentations de capital de juin et novembre 2021, le nombre de parts de fonds est passé de 2 281 242 à 3 802 070 durant l'exercice 2021.

#### **Cotation réussie à la SIX Swiss Exchange**

Comme prévu, le Swiss Central City Real Estate Fund a été coté à la SIX Swiss Exchange avec le symbole CITY en décembre 2021. Avec sa transformation en fonds public, le fonds est devenu accessible à toutes les catégories d'investisseurs. La cotation en bourse permettra également aux investisseurs de bénéficier d'une liquidité et d'une visibilité accrues de leurs parts de fonds. Au 31 décembre 2021, le fonds était coté à CHF 122.80, avec un agio de 12.3%.

#### **Distribution de CHF 2.50 par part de fonds**

Pour l'exercice 2021, un montant total de CHF 9.5 millions est distribué, ce qui représente CHF 2.50 par part de fonds (2020: CHF 4.8 millions et CHF 2.10 par part). Le coefficient de distribution s'élève à 97.8%. La distribution aura lieu le 30 mars 2022.

#### **Perspectives 2022**

L'année 2022 a très bien démarré avec l'acquisition de trois immeubles résidentiels à Saint-Gall et d'un immeuble résidentiel à Bâle d'une valeur de marché totale d'environ CHF 21 millions. La Direction du fonds reste convaincue de l'attractivité élevée du marché immobilier suisse, en particulier dans les emplacements centraux. Elle souhaite développer encore le portefeuille en 2022 par le biais de nouvelles acquisitions, conformément à la stratégie de placement.

#### **Contacts:**

Marcel Schneider

CEO

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

Roger Bosshard

CFO

[roger.bosshard@novaproperty.ch](mailto:roger.bosshard@novaproperty.ch)

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

Feldeggstrasse 26

8008 Zurich

+41 (0)44 276 40 40

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

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

## Chiffres clés de l'exercice 2021

<b>Compte de fortune</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Variation</b>
Valeur marchande des immeubles	CHF	479 133 000	327 396 000	+46 %
Taux d'escompte moyen	%	2.52	2.70	-0.18 PP
Fortune totale du fonds	CHF	485 032 639	333 785 150	+45 %
Fortune nette du fonds	CHF	415 926 839	244 427 383	+70 %
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	109.39	107.15	+2 %
Nombre des parts du fonds en circulation	Parts	3 802 070	2 281 242	+67 %
Coefficient d'endettement	%	11.10	22.92	-11.82 PP
Quote-part du passif exigible	%	14.25	26.77	-12.52 PP
Rémunération du financement par des fonds	%	0.83	0.40	+0.43 PP
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	3.13	1.78	+1.35 ans
<b>Compte de résultat</b>		<b>01.01.-31.12.2021</b>	<b>01.01.-31.12.2020</b>	
Revenus locatifs	CHF	13 518 622	5 979 335	+126 %
Total des produits	CHF	16 345 537	8 186 829	+100 %
Total des charges	CHF	6 628 325	3 326 797	+99 %
Résultat net	CHF	9 717 213	4 860 032	+100 %
Résultat total	CHF	15 453 074	7 742 238	+100 %
<b>Rendements / marges</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	70.27	56.05	+14.22 PP
Rendement des fonds propres (ROE)	%	3.81	3.27	+0.54 PP
Distribution par part	CHF	2.50	2.10	+19 %
Distribution total	CHF	9 505 175	4 790 604	+98 %
Coefficient de distribution	%	97.82	98.57	-0.75 PP

Le rapport annuel 2021 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/fonds-immobilier/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publications/>

Le rapport annuel (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.

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

### Nova Property Fund Management AG

Nova Property Fund Management AG a été approuvée par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA en tant que direction de fonds domiciliée à Zurich le 5 novembre 2018 et 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), SenioResidenz AG (BX Swiss AG : SENIO), Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange : CITY), 1291 Die Schweizer Anlagestiftung (membre de la CAFPP) et Central Real Estate Holding AG (y compris sa filiale Rhystadt AG), qui détiennent ensemble bien plus de CHF 2 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 (LFS), ni un prospectus simplifié ou des informations clés pour l'investisseur au sens de l'ordonnance suisse sur les placements collectifs (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. 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.