

Communiqué de presse, 17 mars 2023 Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Swiss Central City Real Estate Fund a continué à développer son portefeuille en 2022 et a obtenu de solides résultats

- Poursuite de l'extension du portefeuille immobilier grâce à l'acquisition de neuf immeubles attrayants et d'une unité de propriété par étage
- La valeur de marché du portefeuille a augmenté de 28% au 31 décembre 2022 pour atteindre CHF 614.8 millions
- Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement sont élevés de 20% à CHF 19.5 millions par an
- Swiss Central City Real Estate Fund devient signataire des UN-PRI (Principles for Responsible Investment) en 2023
- Distribution de CHF 2.50 par part de fonds avec versement le 30 mars 2023
- Autres acquisitions stratégiques envisagées pour développer le portefeuille et investissements pour optimiser et exploiter les potentiels du portefeuille

Le Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) clôt l'exercice 2022 sur de solides résultats. Au cours de la période sous revue, le portefeuille immobilier s'est enrichi de neuf immeubles attrayants et d'une unité de propriété par étage, situés à des emplacements centraux à Bâle, Saint-Gall, Lucerne et Genève. La valeur de marché du portefeuille a augmenté de 28% en 2022 pour atteindre CHF 614.8 millions (31.12.2021: CHF 479.1 millions).

Les revenus locatifs théoriques, hors projets, ont pu être augmentés de CHF 3.2 millions, soit 20%, pour atteindre CHF 19.5 millions au 31 décembre 2022 (31.12.2021: CHF 16.2 millions). Avec deux projets acquis à Saint-Gall, Felsenstrasse 84 et Unterer Graben 9, il existe déjà un potentiel supplémentaire d'augmentation des revenus locatifs garanti d'environ CHF 0.4 million, qui sera réalisé d'ici 2024. En outre, il a été possible de réduire encore le taux de perte sur loyers à 4.7% (hors projets) à la date de référence du 31 décembre 2022, contre 6.7% l'année précédente. Le taux de logement du portefeuille immobilier se situe à environ 50% à la fin de l'année 2022.

Détails des comptes annuels 2022

Compte de résultat

Au cours de l'exercice 2022, les revenus locatifs ont augmenté de 31% pour atteindre CHF 17.7 millions (2021: CHF 13.5 millions) suite à la poursuite de l'extension du portefeuille au cours de l'exercice sous revue et de l'année précédente. Sur les neuf immeubles acquis au cours de l'année 2022, cinq ont été intégrés au portefeuille au premier semestre 2022 et ont contribué aux revenus locatifs CHF 1.6 million au total depuis leur acquisition. Quatre autres immeubles et l'unité de propriété par étage ont été acquis au cours du second semestre 2022. Ces immeubles ne déploieront leur plein rendement qu'au cours de l'exercice 2023.

Le résultat net a atteint CHF 9.5 millions en 2022 (2021: CHF 9.7 millions). La marge de bénéfice d'exploitation du fonds était de 64.0% au cours de l'année sous revue (2021: 70.3%). L'évaluation du portefeuille par l'expert indépendant en estimations Wüest Partner AG a conduit à un bénéfice non réalisé de CHF 10.3 millions (2021: CHF 7.8 millions), ce qui s'explique en grande partie par des gains de valorisation sur différents immeubles nouvellement acquis, une nouvelle baisse des taux d'escompte par l'expert indépendant en estimations ainsi que par de nouveaux investissements ciblés dans le projet en cours à Zurich Luisenstrasse 40. Le résultat total du fonds est passé à CHF 15.6 millions pour l'année de référence 2022 (2021: CHF 15.5 millions).

Compte de fortune

La fortune totale du fonds a pu être augmentée d'environ 28% en 2022 pour atteindre CHF 622.2 millions (31.12.2021: CHF 485.0 millions) et la fortune nette du fonds est passée à CHF 422.0 millions contre CHF 415.9 millions l'année précédente. En conséquence, une valeur nette d'inventaire de CHF 110.99 par part de fonds a été présentée au 31 décembre 2022 (31.12.2021: CHF 109.39 par part de fonds). Le nombre de parts de fonds est resté inchangé par rapport à l'année précédente, soit 3 802 070 pour l'année de référence 2022.

A la fin de l'année 2022, le coefficient d'endettement était de 29.4% (31.12.2021: 11.1%). L'estimation des impôts dus en cas de liquidation s'élevaient à CHF 10.2 millions, ou 1.6% de la fortune totale, pour l'année de référence 2022.

Durabilité

Le Swiss Central City Real Estate Fund va signer en 2023 les «Principles for Responsible Investment» (UN PRI). En 2022, les données de consommation des immeubles ont été saisies pour la première fois afin de déterminer, sur cette base, les émissions de CO₂ et les intensités énergétiques. Il a ainsi été possible de déduire les premiers scénarios pour la future trajectoire de réduction visant à atteindre l'objectif de 1.5°C. En outre, le fonds a participé au test PACTA 2022 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) et s'est préparé à une évaluation du GRESB en 2023 dans le cadre d'une analyse des écarts du GRESB.

Distribution de CHF 2.50 par part de fonds

Pour l'exercice 2022, un montant total de CHF 9.5 millions est distribué, ce qui représente CHF 2.50 par part de fonds (2021: CHF 9.5 millions et CHF 2.50 par part). Le coefficient de distribution s'élève à 99.98%. La distribution aura lieu le 30 mars 2023.

Perspectives 2023

Il est difficile d'estimer l'évolution économique en Suisse pour 2023, compte tenu de la guerre en Ukraine, des prix élevés des matières premières qui en découlent ainsi que d'autres risques géopolitiques. Le Secrétariat d'État à l'économie SECO et la Banque nationale suisse prévoient une croissance économique inférieure à la moyenne en Suisse pour l'année en cours. En outre, on s'attend à ce que le taux d'inflation se situe à moyen terme à un niveau plus élevé qu'au cours des années précédentes.

Le marché des transactions immobilières en Suisse reste exigeant, notamment en raison de la hausse des taux d'intérêt. La demande du marché pour les logements locatifs devrait cependant rester élevée en raison de l'immigration continue et de l'activité de construction limitée. Avec un portefeuille orienté pour près de 50% sur le logement, le Swiss Central City Real Estate Fund dispose d'un modèle d'affaires solide. Les emplacements centraux des immeubles et une demande croissante de logements en centre-ville favorisent une évolution positive. Grâce à des nouvelles acquisitions stratégiques et à des investissements destinés à optimiser et à exploiter les potentiels du portefeuille actuel, le fonds vise à développer un portefeuille d'avenir axé sur le rendement.

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 de l'exercice 2022

Compte de fortune		31.12.2022	31.12.2021	Variation
Valeur de marché des immeubles	CHF	614 818 000	479 133 000	+28 %
Taux d'escompte moyen	%	2.38	2.52	-0.14 PP
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	622 217 713	485 032 639	+28 %
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	421 998 492	415 926 839	+1 %
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	110.99	109.39	+1 %
Nombre des parts du fonds en circulation	Parts	3 802 070	3 802 070	+/-0 %
Coefficient d'endettement	%	29.45	11.10	+18.35 PP
Quote-part du passif exigible	%	32.18	14.25	+17.93 PP
Rémunération du financement par des fonds étrangers	%	1.11	0.83	+0.28 PP
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	0.78	3.13	-2.35 ans
Compte de résultat		01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	
Revenus locatifs	CHF	17 708 403	13 518 622	+31 %
Total des produits	CHF	17 937 134	16 345 537	+10 %
Total des charges	CHF	8 430 021	6 628 325	+27 %
Résultat net	CHF	9 507 113	9 717 213	-2 %
Résultat total	CHF	15 576 828	15 453 074	+1 %
Rendements / marges		31.12.2022	31.12.2021	
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	64.05	70.27	-6.22 PP
Rendement des fonds propres (ROE)	%	3.75	3.81	-0.06 PP
Distribution par part	CHF	2.50	2.50	+/-0 %
Distribution total	CHF	9 505 175	9 505 175	+/-0 %
Coefficient de distribution	%	99.98	97.82	+2.16 PP

Le rapport annuel 2022 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 2022 (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.

Cotée 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), 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 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.