

**Communiqué de presse, 17 août 2022**  
**Annnonce événementielle selon l'art. 53 RC**

**Swiss Central City Real Estate Fund enregistre à nouveau un premier semestre réussi**

- **Extension du portefeuille immobilier avec l'acquisition de cinq immeubles à Bâle-Ville, Genève et St-Gall**
- **La valeur de marché des immeubles a augmenté de 20% à CHF 577.3 millions au 30 juin 2022**
- **Les revenus locatifs théoriques, hors projets, sont élevés de 13% à CHF 18.4 millions**
- **Valeur nette d'inventaire par part du fonds de CHF 108.81 au 30 juin 2022**
- **Acquisition de trois immeubles attrayants à Bâle après la date de clôture du bilan**
- **Adaptations du prospectus de fonds et du contrat de fonds**
- **Poursuite de l'extension du portefeuille d'immeubles prévue**

Le Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange : CITY) a de nouveau réalisé un très bon résultat au premier semestre 2022. Le portefeuille immobilier existant a été élargi par cinq immeubles attrayants, tous situés dans des zones urbaines centrales. Les acquisitions comprennent un immeuble d'habitation à Bâle, un immeuble commercial à Genève ainsi qu'un immeuble à usage mixte et deux projets pour une future utilisation résidentielle à Saint-Gall. La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté de 20% à CHF 577.3 millions (31 décembre 2021 : CHF 479.1 millions) grâce aux nouvelles acquisitions et aux effets de réévaluation positifs.

**Résultats du 1<sup>er</sup> semestre 2022 en détail**

Les revenus locatifs théoriques, hors projets, ont augmenté de 13% sur une base annualisée, pour atteindre CHF 18.4 millions au premier semestre 2022 (31 décembre 2021 : CHF 16.2 millions).

Compte de résultat

En raison de l'extension du portefeuille au cours de la période 2022 et du deuxième semestre 2021 précédent, ainsi que d'une nette amélioration du taux part de perte sur loyers, les revenus locatifs ont augmenté de 45% au premier semestre 2022 pour atteindre CHF 8.3 millions (S1 2021 : CHF 5.7 millions). Le taux part de perte sur loyers, hors projets, était de 4.62% au 30 juin 2022, soit 2.03 points de pourcentage de moins que la valeur à la fin de l'année 2021 (31.12.2021 : 6.65% ; 30.06.2021 : 9.27%). Le résultat net a augmenté de 38% au premier semestre 2022 pour atteindre CHF 5.3 millions (S1 2021 : CHF 3.8 millions). L'évaluation du portefeuille par l'expert en estimations indépendant Wüest Partner AG a conduit à un bénéfice non réalisé de CHF 4.4 millions (S1 2021 : CHF 3.7 millions), qui s'explique en grande partie par des gains de valorisation des immeubles acquis, une nouvelle légère baisse des taux d'escompte ainsi que des investissements dans les projets en cours. Au total, le fonds clôture la période sous revue 2022 avec un résultat total de CHF 7.3 millions, supérieur à celui de la période précédente (S1 2021 : CHF 6.5 millions).

Compte de fortune

La fortune totale du fonds a augmenté de 21% pour atteindre CHF 585.9 millions (31 décembre 2021 : CHF 485.0 millions). La fortune nette du fonds s'élevait à CHF 413.7 millions, ce qui correspond à une valeur d'inventaire nette de CHF 108.81 par part de fonds au 30 juin 2022. Le coefficient d'endettement s'élevait à

26.3%. L'estimation des impôts dus en cas de liquidation au premier semestre 2022 se sont élevés à CHF 8.4 millions, ou 1.4% de la fortune totale du fonds.

Au 30 mars 2022, la distribution pour l'exercice 2021 de CHF 2.50 par part de fonds, pour un montant total de CHF 9.5 millions, a été versée aux investisseurs. Le rendement des placements, en termes annualisés, était de 3.6%, contre 4.1% au 31 décembre 2021.

### **Adaptations du prospectus de fonds et du contrat de fonds**

Dans le cadre des dispositions de la loi fédérale sur les services financiers (FIDLEG), le texte du prospectus de fonds et du contrat de fonds a été entièrement remanié et la commission de rachat, qui était jusqu'à présent de 2%, a notamment été adaptée à 5% maximum. En outre, la disposition du §19 al. 6 du contrat de fonds concernant le remboursement des dépenses spécifiques aux biens immobiliers en faveur de la direction du fonds et de la banque dépositaire a été mise en conformité avec l'art. 37 al. 2bis OPCC. Ces modifications du contrat de fonds sont publiées (en allemand) sur [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch). Les investisseurs du fonds ont la possibilité de s'opposer à ces modifications envisagées auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours suivant la publication.

### **Perspectives**

La société de fonds Nova Property Fund Management AG a pu démarrer le deuxième semestre avec succès grâce à l'acquisition de deux immeubles d'habitation et d'un immeuble à usage mixte à Bâle d'une valeur totale d'environ CHF 20 millions (transfert de propriété en juillet 2022). Grâce à cette acquisition, la part des revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle a de nouveau augmenté à fin juillet 2022 et se situe à environ 50% (30 juin 2022 : 48%).

Les prix élevés de l'énergie et des matières premières depuis le début de la guerre en Ukraine, les problèmes de la chaîne d'approvisionnement mondiale, les taux d'inflation plus élevés ainsi que les tensions géopolitiques devraient entraîner davantage d'incertitudes et de risques dans l'environnement économique au cours des prochains mois. La société de fonds s'attend néanmoins à ce que les rendements initiaux des transactions immobilières dans les grands centres se maintiennent à des niveaux bas au cours du second semestre 2022. Actuellement, relativement peu d'immeubles sont proposés à la vente, le niveau réel des taux d'intérêt reste très bas, les logements vacants sont en recul et la demande sur le marché des utilisateurs reste intacte en raison de la croissance démographique et économique.

La direction du fonds envisage donc avec optimisme le second semestre 2022 et l'ensemble de l'année 2022. Elle reste convaincue de l'attractivité du marché immobilier suisse, en particulier dans les emplacements centraux, et vise à développer le portefeuille conformément à la stratégie de placement en procédant à de nouvelles acquisitions.

### **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**

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 1<sup>er</sup> semestre 2022

<b>Compte de fortune</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Variation</b>
Valeur de marché des immeubles	CHF	577 296 000	479 133 000	+20 %
Taux d'escompte moyen	%	2.41	2.52	-0.11 PP
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	585 929 832	485 032 638	+21 %
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	413 692 945	415 926 839	-0.5 %
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	108.81	109.39	-0.5 %
Nombre des parts du fonds en circulation à la fin de la période sous revue	Parts	3 802 070	3 802 070	0 %
Coefficient d'endettement	%	26.34	11.10	+15.24 PP
Quote-part du passif exigible	%	29.40	14.25	+15.15 PP
Rémunération du financement par des fonds étrangers	%	0.39	0.83	-0.44 PP
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	1.05	3.13	-2.08 ans
<b>Compte de résultat</b>		<b>01.01.-30.06.2022</b>	<b>01.01.-30.06.2021</b>	
Revenus locatifs	CHF	8 283 345	5 699 357	+45 %
Total des produits	CHF	9 135 328	6 737 822	+36 %
Total des charges	CHF	3 871 647	2 930 326	+32 %
Résultat net	CHF	5 263 681	3 807 496	+38 %
Résultat total	CHF	7 271 281	6 537 634	+11 %

Le rapport semestriel 2022 (en allemand) et un rapport succinct en français sont disponible sur le site de la société de gestion de 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 semestriel 2022 (en allemand) est également 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 de la Suisse. 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 CAFFP) et Central Real Estate Holding AG (y compris sa filiale Rhystadt AG), qui détiennent ensemble bien plus de CHF 3.5 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.