

Communiqué de presse, 21 août 2023 Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Swiss Central City Real Estate Fund réalise d'importants progrès dans son portefeuille au premier semestre 2023

- **Achèvement réussi de deux projets de construction de logements à Saint-Gall et à Zurich**
- **Augmentation des revenus locatifs théoriques des immeubles de placement à CHF 20.8 millions par an ; +7% par rapport au 31 décembre 2022**
- **L'environnement actuel des taux d'intérêt entraîne des taux d'escompte plus élevés lors de l'évaluation des immeubles et une perte non réalisée de CHF 8.9 millions résultant de la réévaluation du portefeuille**
- **L'avancement des projets de construction contrebalance la baisse de valorisation du portefeuille**
- **La valeur de marché du portefeuille s'élève à CHF 609.6 millions au 30 juin 2023 ; -1% par rapport au 31 décembre 2022**
- **Augmentation de la part des revenus locatifs résidentielle à 52% au 30 juin 2023**
- **Première participation au benchmark de durabilité du GRESB**

Le Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange: CITY) a réalisé des étapes opérationnelles importantes dans son portefeuille au cours du premier semestre 2023, dans un contexte économique et de marché exigeant. Ainsi, deux projets de construction de logements à Saint-Gall (Lindenstrasse 155) et à Zurich (Luisenstrasse 40) ont été achevés avec succès. L'immeuble de Zurich est entièrement loué depuis le 1er avril 2023 et, pour l'immeuble de Saint-Gall, des locataires ont déjà été trouvés pour 24 des 28 appartements à la date de clôture du bilan, le 30 juin 2023. En conséquence, les deux immeubles déploieront pleinement leur potentiel de rendement à partir du second semestre 2023. A Genève (rue du Vélodrome 5A), un contrat de location d'une surface d'environ 370 m² a pu être signé à partir du 1er octobre 2023 avec un centre de physiothérapie pour une durée de 15 ans (early-break en 2033), l'immeuble étant ainsi à nouveau entièrement loué. Par ailleurs, un important contrat de location existant à Bâle (Greifenstrasse 36, 38 / Rebgrasse 6) a été prolongé de cinq ans jusqu'en 2029 avec la chaîne de mode H&M Hennes & Mauritz AG dans le "Clara Shopping" pour une surface de vente au détail d'environ 2 100 m².

Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement à CHF 20.8 millions

Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement ont augmenté, en particulier grâce aux projets de construction achevés, d'environ 7% en termes annualisés au 30 juin 2023, pour atteindre CHF 20.8 millions (31.12.2022 : CHF 19.5 millions). La part des revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle s'élevait à 52% au 30 juin 2023 (31.12.2022 : 50%).

Résultat 1er semestre 2023 en détail

Compte de résultat

Les revenus locatifs du premier semestre 2023 ont augmenté de 17% par rapport à la même période de l'année précédente pour atteindre CHF 9.7 millions (S1 2022 : CHF 8.3 millions). L'immeuble commercial à Genève (Rue des Deux-Ponts 2-4), acquis en juin de l'année précédente, ainsi que les immeubles acquis au second semestre 2022 à Bâle (Haltingerstrasse 63, Haltingerstrasse 102, Kirchgasse 4) et à Genève (Rue Tronchin 12) ont majoritairement contribué à cette hausse. Le taux de perte sur loyer (hors projets) s'élevait à 4.80% au 30 juin 2023, soit un niveau comparable à celui de la fin de l'année 2022 (4.70%).

Le résultat semestriel 2023 reflète l'environnement actuel des taux d'intérêt, qui a entraîné une hausse de taux d'escompte pour l'évaluation des biens immobiliers et, consécutivement, une baisse des évaluations de la valeur

vénale des immeubles, et tout en augmentant les coûts de financement par emprunt. En conséquence, le résultat net du fonds pour le premier semestre 2023 s'est élevé à CHF 4.2 millions (S1 2022 : CHF 5.3 millions). L'évaluation du portefeuille par l'expert indépendant en estimations Wüest Partner AG a conduit à un résultat d'évaluation non réalisé de CHF -8.9 millions (S1 2022 : CHF 4.4 millions). Le résultat total pour le premier semestre 2023 était à CHF -3.1 millions (S1 2022 : CHF 7.3 millions).

Compte de fortune

Soutenue par des investissements dans des immeubles existants et dans les divers projets de construction, la valeur de marché du portefeuille immobilier s'élevait au 30 juin 2023 à CHF 609.6 millions (31.12.2022 : CHF 614.8 millions). La fortune totale du fonds s'élevait à CHF 615.2 millions à la date de clôture du bilan (31.12.2022 : CHF 622.2 millions). Compte tenu de la distribution de CHF 2.50 par part de fonds à la fin mars 2023 pour un montant total de CHF 9.5 millions et du résultat total mentionné pour le premier semestre 2023, la fortune nette du fonds s'élevait à CHF 409.4 millions (31.12.2022 : CHF 422.0 millions). La valeur nette d'inventaire par part de fonds était donc de CHF 107.67 (31.12.2022 : CHF 110.99) pour un nombre de parts de fonds inchangé de 3 802 070.

Au 30 juin 2023, le coefficient d'endettement était de 31.3% (31.12.2022 : 29.4%). L'estimation des impôts dus en cas de liquidation s'élevaient à CHF 8.6 million, ou 1.4% de la fortune totale.

Durabilité

Le Swiss Central City Real Estate Fund a participé pour la première fois à une évaluation GRESB au 30 juin 2023 et a obtenu un examen dans les domaines de la gestion et de la performance. En participant au GRESB, le fonds souhaite créer une plus grande transparence en ce qui concerne la performance de son portefeuille en matière de durabilité. En outre, le fonds a signé en 2023 les Principes pour l'investissement responsable (UNPRI) et s'engage ainsi à respecter les principes de l'investissement responsable.

Perspectives

En raison de la situation économique actuelle et des risques, les perspectives à court terme s'annoncent difficiles. L'inflation n'a pas encore disparu et la Banque nationale suisse n'exclut pas un nouveau relèvement des taux directeurs. Dans le même temps, il est difficile d'évaluer l'évolution future en raison de la poursuite de la guerre en Ukraine et des risques géopolitiques qui en découlent. Selon le Secrétariat d'État à l'économie SECO et la Banque nationale suisse, il faut s'attendre en Suisse pour l'année en cours à une croissance économique inférieure à la moyenne.

Le marché des transactions immobilières en Suisse reste difficile. Une gestion active du portefeuille ainsi qu'une diversification régionale et sectorielle équilibrée gagnent en importance dans cet environnement exigeant. La demande sur le marché du logement devrait toutefois rester élevée en raison de la croissance démographique persistante et de l'activité de construction limitée. Avec une part résidentielle des revenus locatifs de plus de 50%, le Swiss Central City Real Estate Fund dispose d'un modèle d'affaires solide 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 l'optimisation du portefeuille immobilier par une approche active de gestion de 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 2023

Compte de fortune		30.06.2023	31.12.2022	Variation
Valeur de marché des immeubles	CHF	609 635 000	614 818 000	-1 %
Taux d'escompte moyen	%	2.43	2.38	+0.05 PP
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	615 186 883	622 217 713	-1 %
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	409 361 528	421 998 492	-3 %
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	107.67	110.99	-3 %
Distribution par part (payée en mars)	CHF	2.50	2.50	+/-0 %
Nombre des parts du fonds en circulation	Parts	3 802 070	3 802 070	+/-0 %
Coefficient d'endettement	%	31.33	29.45	+1.88 PP
Quote-part du passif exigible	%	33.46	32.18	+1.28 PP
Rémunération du financement par des fonds étrangers	%	1.85	1.11	+0.74 PP
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	0.70	0.78	-0.08 ans
Compte de résultat		01.01.-30.06.2023	01.01.-30.06.2022	
Revenus locatifs	CHF	9 729 905	8 283 345	+17 %
Total des produits	CHF	9 826 553	9 135 328	+8 %
Total des charges	CHF	5 657 386	3 841 647	+47 %
Résultat net	CHF	4 169 167	5 293 681	-21 %
Gains et pertes en capitaux non réalisés	CHF	-8 913 955	4 416 600	n.a.
Résultat total	CHF	-3 131 788	7 301 281	n.a.

Le rapport semi-annuel 2023 (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 semi-annuel 2023 (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.

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 d'environ 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.