

## Communiqué de presse, 20 août 2021

### Swiss Central City Real Estate Fund – Succès au premier semestre 2021

- Poursuite du développement du portefeuille immobilier avec huit acquisitions à Saint-Gall, Lausanne et Bâle
- La valeur de marché des immeubles a atteint CHF 405.0 millions au 30 juin 2021
- Les revenus locatifs théoriques ont augmenté de 20% pour s'établir à CHF 14.2 millions
- La part résidentielle au sein du portefeuille est passée de 47% à 53%
- Exécution réussie d'une augmentation de capital de CHF 82.7 millions en juin 2021
- Valeur nette d'inventaire par part du fonds de CHF 107.25 au 30 juin 2021
- Rendement de placement au 30 juin 2021 de 4.2% (annualisé)
- Cotation du fonds à la SIX Swiss Exchange prévue pour le second semestre 2021

Le Swiss Central City Real Estate Fund peut se féliciter d'un premier semestre 2021 réussi. Le portefeuille s'est enrichi de huit biens immobiliers de qualité, répartis en quatre immeubles d'habitation à Saint-Gall, un immeuble d'habitation et deux immeubles à usage mixte à Lausanne et un immeuble d'habitation à Bâle. La valeur de marché du portefeuille immobilier a augmenté d'environ 24% pour atteindre CHF 405.0 millions (31 décembre 2020 : CHF 327.4 millions) en raison des huit nouvelles acquisitions et des effets de réévaluation positifs. La part résidentielle est passée à 53% (31 décembre 2020 : 47%) en raison des investissements réalisés au cours de la même période.

#### Augmentation de capital réussie en 2021

En juin 2021, le Swiss Central City Real Estate Fund a procédé avec succès à une augmentation de capital. Au total, 760 414 nouvelles parts de fonds ont été émises. Après l'augmentation de capital, le nombre de parts de fonds en circulation s'élève à 3 041 656. La libération des nouvelles parts de fonds a eu lieu le 15 juin 2021. Suite à l'émission, le fonds a reçu CHF 82.7 millions d'argent frais, qui ont été utilisés pour le remboursement de financements externes à court terme et pour les acquisitions.

#### Résultats du premier semestre 2021 en détail

Les revenus locatifs théoriques ont augmenté d'environ 20% sur une base annualisée, pour atteindre CHF 14.2 millions au premier semestre 2021 (31 décembre 2020 : CHF 11.8 millions). Cette forte croissance est principalement due au nouveau développement du portefeuille.

#### Compte de résultat

Par rapport à la même période de l'exercice précédent, les revenus locatifs ont augmenté à CHF 5.7 millions au premier semestre 2021 (S1 2020 : CHF 2.5 millions). Le résultat net s'est également considérablement amélioré au cours de la période considérée, passant à CHF 3.8 millions (S1 2020 : CHF 1.2 million). En total, le Fonds clôture le premier semestre 2021 avec une augmentation du résultat total de CHF 4.4 millions pour atteindre CHF 6.5 millions (S1 2020 : CHF 2.1 millions).

La pandémie de Covid-19 a également entraîné d'importantes défis dans divers secteurs économiques suisses au printemps 2021. L'impact sur les revenus locatifs du portefeuille immobilier du Swiss Central City Real Estate Fund a toutefois été relativement faible, comme pour l'exercice 2020, puisque la part résidentielle du fonds est actuellement de 53% et que 18% supplémentaires des revenus locatifs proviennent de la location de

bureaux. Des discussions ont été menées avec les locataires commerciaux affectés par le confinement, principalement des établissements de restauration, afin de trouver des solutions adaptées. Au cours du premier semestre 2021, des réductions de loyer ont été accordées pour un montant total d'environ KCHF 32. Cela correspond à 0.23% du revenu locatif annuel théorique du portefeuille au 30 juin 2021.

La marge de bénéfice d'exploitation du Fonds s'est améliorée pour atteindre 60.6% au premier semestre 2021 (31.12.2020 : 56.0%). Le taux d'intérêt moyen sur le financement par emprunt était de 0.7% (31.12.2020 : 0.4%) et le taux part de perte sur loyers, hors projets, a été réduit à 9.3% (31.12.2020 : 11.0%). L'estimation du portefeuille par l'expert en estimations indépendant Wüest Partner AG a fait ressortir à un gain non réalisé de CHF 3.7 millions (S1 2020 : CHF 1.2 million).

#### Compte de fortune

La fortune totale du fonds a augmenté pour atteindre CHF 412.8 millions au 30 juin 2021 (31 décembre 2020 : CHF 333.8 millions). La fortune nette du fonds s'élève à CHF 326.2 millions, ce qui correspond à une valeur nette d'inventaire de CHF 107.25 par part du fonds au 30 juin 2021. Le coefficient d'endettement était de 17.5%. L'estimation des impôts dus en cas de liquidation s'élève à CHF 4.4 millions ou 1.07% de la fortune totale du fonds au premier semestre 2021.

En date du 23 mars 2021, une distribution de CHF 2.10 par part de fonds a été reversée aux investisseurs pour l'exercice 2020. Le rendement des placements a augmenté à 4.2% sur une base annualisée, contre 3.8% au 31 décembre 2020.

#### **Perspectives**

Il est prévu de coter le Swiss Central City Real Estate Fund à la SIX Swiss Exchange au cours du second semestre 2021. En vue de la cotation, le fonds, qui n'est actuellement accessible qu'aux investisseurs qualifiés, doit être converti en fonds de détail. Il sera ainsi 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.

La société de fonds Nova Property Fund Management AG se montre optimiste pour le second semestre 2021 et l'exercice 2022. La direction du fonds est convaincue de l'attractivité du marché immobilier suisse, en particulier des biens jouissant d'emplacements centraux, et vise à étendre le portefeuille par de nouvelles acquisitions, conformément à sa stratégie d'investissement.

#### **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 1<sup>er</sup> semestre 2021

<b>Compte de fortune</b>		<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Variation</b>
Valeur marchande des immeubles	CHF	405 020 000	327 396 000	+24%
Taux d'escompte moyen	%	2.62	2.70	-0.08 pp
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	412 762 855	333 785 150	+24%
Fortune nette du fonds (VNI)	CHF	326 211 100	244 427 383	+33 %
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	107.25	107.15	+0.1 %
Nombre des parts du fonds en circulation à la fin de la période sous revue	Parts	3 041 656	2 281 242	+33 %
Coefficient d'endettement	%	17.50	22.92	-5.42 pp
Quote-part du passif exigible	%	20.97	26.77	-5.80 pp
Rémunération du financement par des fonds	%	0.66	0.40	+0.26 pp
Durée résiduelle du financement par des fonds	Ans	2.62	1.78	+0.84 ans
<b>Compte de résultat</b>		<b>01.01.-30.06.2021</b>	<b>01.01.30.06.2020</b>	
Revenus locatifs	CHF	5 699 357	2 455 811	+132 %
Total des produits	CHF	6 737 822	2 593 204	+160 %
Total des charges	CHF	2 930 326	1 398 054	+110 %
Résultat net	CHF	3 807 496	1 195 150	+219 %
Résultat total	CHF	6 537 634	2 142 944	+205 %

Le rapport semestriel 2021 complet (en allemande) 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/download-center/publications/>

Le rapport semestriel 2021 complet (en allemande) 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. 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.

Numéro de valeur 44414255 ; ISIN CH0444142555 ; Symbole CITYRES

### 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.

### 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 la Loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC). 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. Le prospectus d'offre (en Allemand), qui est le seul document faisant autorité pour une décision d'investissement, devrait être disponible gratuitement auprès de la société de gestion du fonds. Le présent communiqué de presse s'adresse exclusivement **aux investisseurs qualifiés** au sens de l'art. 10, al. 3 et al. 3ter de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux et est uniquement destiné au territoire de la Suisse.