

Communiqué de presse, 21 février 2025 Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Swiss Central City Real Estate Fund met en œuvre avec succès des optimisations stratégiques de son portefeuille en 2024

- Les loyers théoriques hors transactions/projets au 31 décembre 2024 ont augmenté de 3.4 % à CHF 19.2 millions
- WAULT des contrats de location à durée déterminée porté de 5.1 à 7.8 ans
- La valeur de marché du portefeuille, hors transactions, sera de CHF 532.7 millions fin 2024, soit une augmentation de 0.1 %
- Le taux de vacance encore réduit à 2.4 % en fin de 2024
- La part des revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle sera d'environ 50 % au 31 décembre 2024
- Réduction de la commission de gestion du fonds à 0.35 % à partir du 1er janvier 2025
- Augmentation significative de la distribution à CHF 2.25 par part de fonds avec paiement le 28 mars 2025

Swiss Central City Real Estate Funds (SIX Swiss Exchange: CITY) a pu poursuivre avec succès l'optimisation de son portefeuille immobilier en 2024, dans un environnement de marché et économique toujours difficile. Outre les désinvestissements ciblés sur le plan stratégique fin 2023 et le volume de ventes total de CHF 8.5 millions réalisé au premier semestre 2024, deux autres biens immobiliers ont été vendus au cours du second semestre 2024 pour un montant de CHF 31.2 millions. En outre, la vente d'un bien immobilier à Lausanne pour un montant de CHF 31.2 millions a pu être certifiée fin novembre 2024. Le transfert de propriété a eu lieu le 28 janvier 2025. Les biens immobiliers vendus fin 2023 et 2024 dans le cadre de l'optimisation du portefeuille sont d'une part des biens immobiliers plus petits, principalement à forte intensité d'investissement, situés à Bâle et à Saint-Gall. D'autre part, des biens immobiliers ont été vendus, pour lesquels, du point de vue de la direction du fonds, le cycle de valorisation s'est achevé ces dernières années grâce à des mesures de construction et de location ciblées.

Prolongation de WAULT à 7.8 ans ; faible taux de vacance

En 2024, la direction du fonds a pu renégocier à l'avance le bail existant pour l'immeuble situé au 2, 4 et 6 Güttschstrasse, dans le centre de Lucerne, avec le locataire principal B.H.M.S. AG (Business & Hotel Management School), et le prolonger à partir du 1er janvier 2026 pour une durée de 20 ans supplémentaire, avec un loyer théorique convenu de CHF 2.7 millions par an, ce qui lui permet de garantir avec succès des revenus à long terme. La nouvelle durée du contrat a un effet extrêmement positif sur le WAULT des contrats de location à durée déterminée passe de 5.1 à 7.8 ans.

L'achèvement des deux projets de construction à Saint-Gall et l'extension de l'immeuble de l'avenue du Léman à Lausanne ont eu un impact positif sur l'évolution de la valeur marchande du portefeuille. Les projets achevés à Saint-Gall ont permis de réaliser un potentiel d'augmentation des revenus locatifs d'environ CHF 0.4 million. Tous les projets de construction achevés en 2024 étaient déjà entièrement loués à la fin des travaux. En outre, le taux de vacance, qui n'a cessé de baisser ces dernières années, a pu être maintenu. Au 31 décembre 2024, le taux de vacance des immeubles de placement était de 2.4 % (2023 : 3.2 %).

Détails des comptes annuels 2024

Les loyers théoriques, hors transactions et projets, ont augmenté d'environ 3.4 % à CHF 19.2 millions en 2024, notamment en raison des ajustements des taux d'intérêt de référence et des indices (2023 : CHF 18.6 millions). Avec

l'achèvement des projets de construction à Saint-Gall, le revenu locatif cible des immeubles de placement s'élèvera à CHF 19.6 millions à la fin de l'année 2024.

Compte de résultat

En raison des ventes réalisées, les revenus locatifs totaux ont été légèrement inférieurs à ceux de la période de l'année précédente, s'élevant à CHF 19.6 millions (2023 : CHF 19.9 millions). Le revenu net du fonds a augmenté à CHF 8.2 millions au cours de l'exercice 2024 (2023 : CHF 8.0 millions). Après prise en compte des gains en capital réalisés de CHF 0.4 million (2023 : CHF -7.3 millions) et des pertes en capital non réalisées de CHF -11.3 millions (2023 : CHF -26.0 millions), le résultat total du fonds pour l'exercice 2024 s'est élevé à CHF -1.0 million (2023 : CHF -20.4 millions).

Compte de fortune

La valeur de marché du portefeuille immobilier, hors transactions, a augmenté d'environ 0.1 % au cours de l'exercice 2024 à CHF 532.7 millions (31.12.2023 hors transactions : CHF 532.1 millions). La fortune totale du fonds s'élevait à CHF 541.6 millions à la date de clôture du bilan (31.12.2023 : CHF 580.2 millions) et la fortune nette du fonds s'élevait à CHF 383.1 millions au 31 décembre 2024 (31.12.2023 : CHF 392.1 millions). La valeur nette d'inventaire par part de fonds s'élevait ainsi à CHF 100.77 (31.12.2023 : CHF 103.14) pour un nombre inchangé de parts de fonds de 3 802 070.

Grâce à l'afflux de fonds résultant des vents en 2024, le coefficient d'endettement a diminué à 27.2 % au 31 décembre 2024 (31.12.2023 : 30.25 %). Le transfert de propriété de l'immeuble susmentionné à Lausanne le 28 janvier 2025 aura également un effet positif sur le ratio de financement par emprunt. Les impôts de liquidation estimés s'élevaient à CHF 3.5 millions pour l'exercice 2024 (31.12.2023 : CHF 5.2 millions).

Augmentation significative de la distribution à CHF 2.25 par part de fonds

Pour l'exercice 2024, un montant total de CHF 8.6 millions sera distribué, soit un total de CHF 2.25 par part de fonds (CHF 2.15 de distribution régulière plus CHF 0.10 des gains en capital réalisées). Le taux de distribution en pourcentage du revenu net pour l'exercice 2024 s'élève à 99.6 %, le rendement de distribution à 2.7 %. La distribution correspondante aura lieu le 28 mars 2025.

Réduction de la commission de gestion du fonds

La direction du fonds Swiss Central City Real Estate Fund a décidé de réduire la commission annuelle pour la direction, la gestion de portefeuille et asset management et la distribution du fonds de 0.45% jusqu'à présent à 0.35% désormais, pour une durée de deux ans. Cette réduction des frais de gestion du fonds rend the Swiss Central City Real Estate Fund plus attractif pour les investisseurs existants et potentiels. La réduction des frais de gestion est entrée en vigueur le 1er janvier 2025.

Durabilité

Le Swiss Central City Real Estate Fund poursuit sa stratégie de développement durable entamée avec succès, se concentrant sur l'intégration totale des critères ESG tout au long de la chaîne de création de valeur. En matière de durabilité, la mise en œuvre d'initiatives économiquement rentables et judicieuses sur le plan écologique et social constitue la clé du succès. Il s'agit notamment du développement du contrôle de l'énergie et de l'optimisation des opérations, ainsi que de rénovations appropriées pour optimiser l'efficacité énergétique et réduire les émissions de CO₂. En outre, il convient de développer et d'intensifier encore des mesures de gestion active des parties prenantes afin d'optimiser les taux de vacance et la satisfaction des locataires, de même que la gestion des risques ESG et les rapports sur la durabilité. Le Swiss Central City Real Estate Fund participe à des indices de référence de premier plan en matière de développement durable, tels que le GRESB et le REIDA. Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) représente plus de 2 000 fonds immobiliers et sociétés immobilières dans le monde. Le Swiss Central City Real Estate Fund a obtenu un très bon résultat au GRESB 2024 avec un score de 86/100 points, soit 4 étoiles sur 5. La participation à la Real Estate Investment Data Association (REIDA) permet de comparer les

intensités énergétiques et en CO₂ à l'échelle de la Suisse. Pour plus d'informations, veuillez consulter le rapport complet sur le développement durable, qui fait partie du rapport annuel 2024 du fonds.

Perspectives

Compte tenu de l'incertitude croissante concernant la politique économique et commerciale internationale et de la persistance des risques géopolitiques, les perspectives s'annoncent compliquées. Il est difficile de prédire l'évolution future de la situation au vu des incertitudes liées à la politique économique américaine et aux conflits armés en cours au Proche-Orient et en Ukraine. Le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) et la Banque Nationale Suisse (BNS) prévoient pour la Suisse en 2025 une croissance économique inférieure à la moyenne.

En revanche, le climat s'est amélioré sur le marché immobilier suisse. La direction du fonds Swiss Central City Real Estate Fund envisage l'année 2025 avec optimisme. La baisse du taux directeur de la BNS en 2024 ainsi que la perspective d'éventuelles nouvelles baisses de taux devraient continuer à renforcer la dynamique du marché immobilier déjà amorcée en 2024, tant sur le marché des capitaux que sur celui des transactions. La demande sur le marché du logement devrait rester élevée en raison de l'immigration persistante en Suisse et de l'activité de construction limitée de ces dernières années. Avec une part résidentielle d'environ 50%, le Swiss Central City Real Estate Fund bénéficie 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. Le fonds continue de se concentrer sur des immeubles très bien situés et vise, par une approche de gestion active, à optimiser le portefeuille d'immeubles et à générer des rendements attractifs à long terme pour les investisseurs.

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

Chiffes clés de l'exercice 2024

Compte de fortune		31.12.2024	31.12.2023
Valeur de marché des immeubles	CHF	532 718 000	573 373 000
Valeur de marché des immeubles, transactions exclus	CHF	532 718 000	532 103 000
Revenus locatifs théoriques des immeubles de placement, transactions/projets exclus ¹	CHF	19 244 619	18 068 048
Taux d'escompte moyen	%	2.55	2.47
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	541 625 181	580 237 910
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	383 140 358	392 138 023
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	100.77	103.14
Distribution par part (payée en mars)	CHF	2.25	2.10
Nombre des parts du fonds en circulation	Parts	3 802 070	3 802 070
Coefficient d'endettement	%	27.21	30.25
Quote-part du passif exigible	%	29.26	32.42
Rémunération du financement par des fonds étrangers	%	1.51	1.96
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	0.62	0.85
Compte de résultat		01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023
Revenus locatifs	CHF	19 583 283	19 865 069
Total des produits	CHF	19 652 896	19 959 547
Total des charges	CHF	11 444 422	11 957 698
Résultat net	CHF	8 208 474	8 001 849
Gains et pertes en capitaux non réalisés	CHF	-11 324 952	-25 956 875
Résultat total	CHF	-1 013 318	-20 355 294

¹ Revenus locatifs théoriques basés sur les loyers annuels.

Le rapport annuel 2024 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/produits-et-mandats/swiss-central-city-real-estate-fund/telechargements/>

Le rapport annuel 2024 (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.

Coté 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), Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange : CITY), deux groupes de placements du 1291 Die Schweizer Anlagestiftung (membre de la CAFP) 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.