

Communiqué de presse, 18 mars 2024 Annonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Swiss Central City Real Estate Fund lance avec succès l'optimisation stratégique de son portefeuille et augmente les revenus locatifs

- Vente et transfert de propriété de quatre immeubles à Bâle et à Saint-Gall réalisés avec succès en décembre 2023
- Deux autres immeubles avec vente et transfert de propriété réalisés en janvier 2024
- Augmentation des loyers théoriques des immeubles de placement à CHF 19.9 millions
- Réduction du taux de vacance (sans projets) à 3.2% au 31.12.2023
- Valeur de marché du portefeuille immobilier au 31 décembre 2023 de CHF 573.4 millions
- 51% de revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle
- Distribution de CHF 2.10 par part de fonds avec paiement le 28 mars 2024
- Première participation en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Le Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange : CITY) a procédé avec succès aux premiers désinvestissements en vue d'une optimisation stratégique de son portefeuille dans le contexte économique et de marché exigeant de 2023. Les transferts de propriété d'immeubles à Bâle et à Saint-Gall ont été réalisés avec succès pour quatre petits immeubles en décembre 2023 (volume total de CHF 17.6 millions) et pour deux autres en janvier 2024 (volume total de CHF 8.5 millions). Au cours du premier semestre 2024, la vente et le transfert de propriété de trois autres immeubles (volume total d'environ CHF 17.2 millions) sont encore prévus.

Au cours de l'exercice 2023, le fonds a pu mettre en œuvre d'importantes mesures opérationnelles dans son portefeuille grâce à l'achèvement de deux projets de construction de logements à la Lindenstrasse 155 à Saint-Gall et à la Luisenstrasse 40 à Zurich, à la relocation de surfaces à la rue du Vélodrome 5A à Genève avec un centre de physiothérapie ainsi qu'à une prolongation de bail avec H&M pour de grandes surfaces de vente au détail à la Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6 à Bâle. Les revenus locatifs théoriques des immeubles de placement ont pu être augmentés d'environ 7% à CHF 19.9 millions (31.12.2022 : CHF 18.6 millions en données corrigées), en considérant la date de référence et en tenant compte des ventes effectuées. Cette augmentation est principalement due à l'achèvement des projets à Zurich et à Saint-Gall. Au 31 décembre 2023, la part des revenus locatifs provenant de l'utilisation résidentielle s'élevait à 51%. Avec les projets de construction encore en cours "Felsenstrasse 84" et "Unterer Graben 9" à Saint-Gall, il existe un autre potentiel d'augmentation des revenus locatifs déjà assuré d'environ CHF 0.4 million, qui sera réalisé en 2024. Le taux de vacance (sans les projets) a pu être nettement réduit à un niveau bas de 3.2% (31.12.2022 : 4.3%).

Détails des comptes annuels 2023

Compte de résultat

Au cours de l'exercice 2023, les revenus locatifs ont augmenté de 12% par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre CHF 19.9 millions (2022 : CHF 17.7 millions). Cette augmentation est majoritairement due à l'extension du portefeuille en 2022. En raison de l'environnement actuel de taux d'intérêt plus élevés, qui a influencé les taux d'actualisation pour l'évaluation des biens immobiliers, l'expert indépendant en estimations Wüest Partner AG a procédé à une dévalorisation du portefeuille immobilier, ce qui se reflète dans le résultat non réalisé de la réévaluation avec CHF -26.0 millions (2022 : réévaluation positif CHF 10.3 millions). En outre, les désinvestissements immobiliers au cours de l'exercice 2023 ont entraîné des pertes en capital réalisées d'un montant de CHF -7.3 millions (2022 : zéro). Le résultat total du fonds pour l'exercice 2023 s'est élevé à CHF -20.4 millions (2022 : CHF 15.6 millions), notamment en raison des différences de réévaluation. Le revenu net déterminant pour la distribution s'est élevé à CHF 8.0 millions pour l'exercice 2023 (2022 : CHF 9.5 millions).

Compte de fortune

Fin 2023, la fortune totale du fonds s'élevait à CHF 580.2 millions (31.12.2022 : CHF 622.2 millions) et la fortune nette du fonds à CHF 392.1 millions (31.12.2022 : CHF 422.0 millions). La valeur nette d'inventaire au 31 décembre 2023 était ainsi de CHF 103.14 par part de fonds (31.12.2022 : CHF 110.99 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 2023.

Grâce à l'afflux de fonds résultant des ventes, le coefficient d'endettement a diminué à 28.9% à la fin janvier 2024 (à la date de référence du 31.12.2023 : 30.25%). Les impôts de liquidation estimés s'élevaient à CHF 5.2 millions pour l'année de référence 2023 (31.12.2022 : CHF 10.2 millions).

Durabilité

Au cours de l'exercice 2023, le conseil d'administration et le comité de direction de Nova Property Fund Management AG, qui est le gestionnaire du Swiss Central City Real Estate Fund, ont lancé l'intégration des thèmes EESG concernant l'économie (Economic), l'écologie (Environmental), les aspects sociaux (Social) et la gestion d'entreprise responsable (Governance) dans la chaîne de création de valeur, en se basant sur l'approche globale de durabilité du fonds. Dans ce contexte, la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ a été définie en tenant compte des coûts d'investissement consignés dans les évaluations DCF. En ce qui concerne la responsabilité sociale, une enquête à grande échelle auprès des locataires a été réalisée pour la première fois en se concentrant sur l'utilisation résidentielle, et sera étendue aux locataires commerciaux en 2024. En ce qui concerne la gouvernance d'entreprise, des critères de durabilité ont été intégrés dans les directives et le système de contrôle interne (SCI) de la direction du fonds au cours de l'exercice 2023, et d'autres directives axées sur la durabilité sont entrées en vigueur. La première participation au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) doit en outre offrir plus de transparence en ce qui concerne la performance du fonds en matière de durabilité. Le rapport de durabilité avec les explications détaillées sur les efforts de durabilité du fonds fait partie du rapport annuel 2023 (en Allemand).

Distribution de CHF 2.10 par part de fonds

Pour l'exercice 2023, un montant total de CHF 8.0 millions est distribué, ce qui représente CHF 2.10 par part de fonds. Le taux de distribution en pourcentage du revenu net pour l'exercice 2023 est de 99.78%. La distribution correspondante aura lieu le 28 mars 2024.

Perspectives 2024

Le contexte 2024 restera exigeant. Selon le Secrétariat d'État à l'économie (SECO) et la Banque nationale suisse, il faut s'attendre à une croissance économique inférieure à la moyenne en Suisse pour l'année en cours. De nouvelles pauses en matière de taux et une tendance à la baisse des taux d'intérêt devraient avoir un effet positif sur le marché des transactions en 2024, mais le marché restera néanmoins difficile. Une gestion de portefeuille active ainsi qu'une diversification régionale et sectorielle équilibrée gagnent en importance dans cet environnement exigeant. La demande sur le marché du logement devrait rester élevée en raison de l'immigration continue en Suisse et de l'activité de construction limitée. Avec une part de 51% de logements, 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. Grâce à une approche de gestion de portefeuille active, la direction du fonds vise à poursuivre l'optimisation du portefeuille d'immeubles en fonction du 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

Chiffes clés de l'exercice 2023

Compte de fortune		31.12.2023	31.12.2022
Valeur de marché des immeubles	CHF	573 373 000	614 818 000
Taux d'escompte moyen	%	2.47	2.38
Fortune totale du fonds (GAV)	CHF	580 237 910	622 217 713
Fortune nette du fonds (NAV)	CHF	392 138 023	421 998 492
Valeur nette d'inventaire par part	CHF	103.14	110.99
Nombre des parts du fonds en circulation	Parts	3 802 070	3 802 070
Coefficient d'endettement	%	30.25	29.45
Quote-part du passif exigible	%	32.42	32.18
Rémunération du financement par des fonds étrangers	%	1.96	1.11
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	Ans	0.85	0.78

Compte de résultat		01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022
Revenus locatifs	CHF	19 865 069	17 708 403
Total des produits	CHF	19 959 547	17 937 134
Total des charges	CHF	11 957 698	8 430 021
Résultat net	CHF	8 001 849	9 507 113
Résultat total	CHF	-20 355 294	15 576 828

Rendements / marges		31.12.2023	31.12.2022
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	%	63.73	64.05
Rendement des fonds propres (ROE)	%	-4.82	3.75
Distribution par part	CHF	2.10	2.50
Distribution total	CHF	7 984 347	9 505 175
Coefficient de distribution	%	99.78	99.98

Le rapport annuel 2023 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 2023 (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), SenioResidenz AG (BX Swiss AG : SENIO), Swiss Central City Real Estate Fund (SIX Swiss Exchange : CITY), 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.