



Rapport succinct

au 31 décembre 2023

Contenu

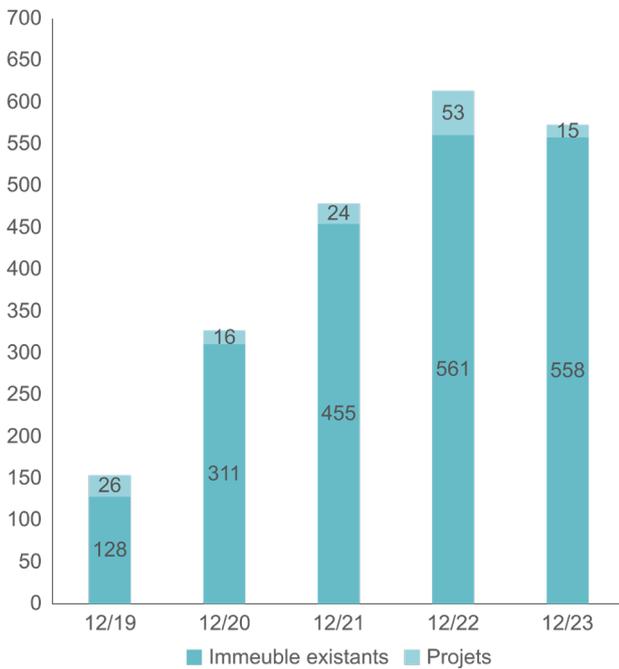
SECTION PORTEFEUILLE	3
Chiffres-clés du portefeuille	3
Rapport sur la gestion du portefeuille	5
Extrait du portefeuille	9
SECTION FINANCIERE	10
Compte de fortune	10
Compte de résultat	12
ORGANISATION	14
Éditeur	16

Image de la page de titre: Bâle, Clarastrasse 19

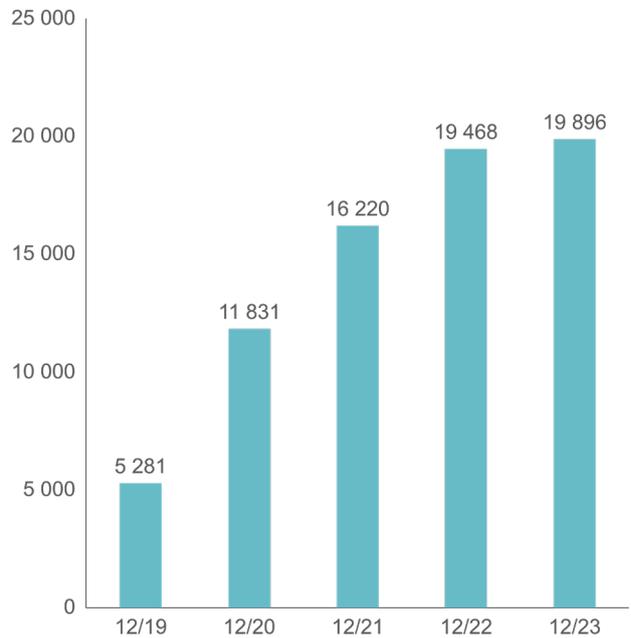
Chiffres-clés du portefeuille

au 31 décembre 2023

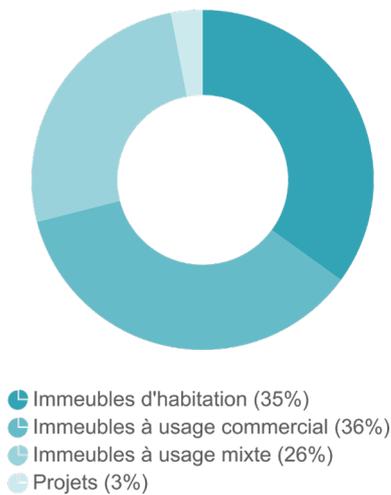
Valeur marchande des immeubles en mio de CHF



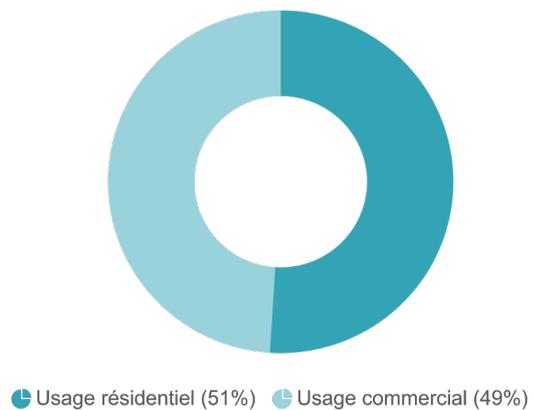
Évolution du rendement locatif théorique immeubles existants en milliers de CHF



Portefeuille total (valeur marchande) selon le type d'utilisation en %



Portefeuille total (rendement locatif théorique immeubles) selon le type d'utilisation en %



En un coup d'oeil – Chiffres clés du portefeuille selon les directives de l'AMAS

	31.12.2023	31.12.2022
Taux part de perte sur loyer projets exclusifs	4.75%	5.74%
Coefficient d'endettement	30.25%	29.45%
Quote-part du passif exigible	32.42%	32.18%
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	0.85 ans	0.78 ans
Rémunération du financement par des fonds	1.96%	1.11%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	63.73%	64.05%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0.73%	0.77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)	1.28%	1.02%
Rendement des fonds propres (ROE)	-4.82%	3.75%
Rendement du capital investi (ROIC)	-2.79%	2.90%
Rendement sur distribution	2.76%	2.41%
Coefficient de distribution	99.78%	99.98%
Disagio	-26.31%	-6.39%
Performance	-24.79%	-13.61%
Rendement de placement	-4.93%	3.83%
Prix du marché	76.00	103.90

Les données relatives à la performance et aux rendements passés ne fournissent aucune indication sur la performance et les rendements actuels ou futurs.

Rapport sur la gestion du portefeuille

Situation économique générale

Les effets de la politique monétaire restrictive commencent à se faire sentir. Depuis juin 2023, l'inflation est inférieure à 2 %. Alors que le premier semestre 2023 a été marqué par des relèvements progressifs des taux directeurs de la Banque nationale suisse (BNS), la pression inflationniste a diminué au second semestre. Compte tenu de l'évolution de la situation, la BNS n'a pas modifié son taux directeur au 14 décembre 2023. La BNS continuera à surveiller l'évolution de l'inflation afin de garantir la stabilité des prix à moyen terme. Pour les mois à venir, la BNS ne prévoit pas encore de recul significatif de l'inflation en raison de la hausse des prix de l'électricité et des loyers ainsi que de l'augmentation de la TVA. Les prévisions d'inflation de la Banque nationale suisse pour 2024 sont de 1,9 %, et de 1,6% pour 2025. Au moment de la publication du présent rapport de gestion, les marchés des capitaux tablent sur une nouvelle pause des taux d'intérêt ou sur une tendance à la baisse des taux en 2024.

La croissance économique suisse, soutenue par le secteur des services, a été modérée au troisième trimestre 2023, et il devrait en être de même pour la suite de l'évolution conjoncturelle selon la BNS. Les économistes s'attendent à un léger ralentissement de la conjoncture et tablent sur une croissance inférieure à la moyenne pour l'ensemble de l'année 2023. En décembre 2023, le SECO (Secrétariat d'État à l'économie) a adapté ses prévisions pour l'année en cours à 1,3 % et anticipe une croissance du PIB de 1,1 % (corrigée des événements sportifs) pour 2024. Selon le SECO, l'évolution conjoncturelle modérée devrait également se répercuter avec un certain retard sur le marché du travail. Pour le marché du travail, le SECO s'attend à un taux de chômage de 2,0 % en moyenne annuelle pour 2023 et de 2,3 % l'année prochaine.¹

L'augmentation des taux directeurs à 1,75 % (état au 31 décembre 2023) a freiné la demande d'immeubles de rendement.

Le marché des transactions reste globalement difficile. Malgré des taux d'intérêt plus élevés, la pression sur les prix des transactions reste toutefois limitée en comparaison internationale. Malgré la hausse des taux d'intérêt, la Suisse reste attrayante pour les investissements directs et les investissements immobiliers. Plusieurs facteurs sont à l'origine de cette évolution: en comparaison internationale, la Suisse reste un lieu de résidence très attractif. Une forte demande des entreprises en main-d'œuvre hautement qualifiée avec un pouvoir d'achat correspondant et une inflation relativement faible entraînent une forte migration liée au travail. Cette migration entraîne une hausse de la demande sur le marché suisse du logement. Parallèlement, l'offre de logements tarde à s'étendre, notamment en raison des obstacles réglementaires qui empêchent une plus grande densification. La hausse des loyers due aux ajustements des taux d'intérêt de référence ou de l'indice suisse des prix à la consommation soutient les valeurs des immeubles de rendement. Enfin, la rareté persistante de l'offre permet de contrer des corrections de prix plus importantes sur le marché immobilier.

« Malgré la hausse des taux d'intérêt, la Suisse reste attrayante pour les investissements immobiliers. »

Marché locatif

Le marché du logement locatif en Suisse reste marqué par la pénurie. L'activité de construction inférieure à la moyenne entraîne un recul de l'offre de logements. Parallèlement, la croissance démographique et les tendances à l'individualisation contribuent à une forte demande de logements.

¹ Source: Bulletin trimestriel 4/2023 de la BNS, communiqué de presse du SECO du 13 décembre 2023

L'écart croissant entre la demande de logements et l'activité de construction aggrave la pénurie de logements et fait grimper les loyers. Selon la société de conseil immobilier Wüest Partner AG, les loyers proposés au 3e trimestre 2023, corrigés de la qualité, sont supérieurs de 3,6 % à ceux du même trimestre de l'année précédente. Le niveau des loyers, déjà élevé, intègre en outre au second semestre 2023 les augmentations de loyers consécutives à la hausse du taux de référence en juin 2023. L'adaptation du taux d'intérêt de référence de 1,5 % à 1,75 % en décembre 2023 entraînera une nouvelle hausse des loyers en 2024 pour une grande partie des baux existants. En raison de la stagnation de l'activité de construction d'une part et, d'autre part, de la vigueur de la demande, les risques de vacance diminuent globalement. La pénurie sur le marché locatif et la hausse des taux d'intérêt de référence entraînent globalement une hausse des loyers.

« La pénurie sur le marché locatif et la hausse des taux d'intérêt de référence entraînent une hausse des loyers. »

Marché de l'immobilier commercial

Selon la société de conseil immobilier Wüest Partner AG, l'offre de surfaces de bureaux au troisième trimestre 2023 était inférieure de 5,6 % à la moyenne de l'année précédente. Bien que le télétravail reste courant dans de nombreuses entreprises, même après la pandémie de coronavirus, et que de plus en plus de sociétés introduisent le desk sharing, le taux de vacance sur le marché des bureaux a baissé l'année dernière. La forte croissance de l'emploi et, partant, la forte demande de surfaces, ont contribué, avec le faible taux d'activité de construction, à cette évolution.

Les surfaces de bureaux qui occupent des emplacements centraux profitent particulièrement du faible taux de vacance. Sur le long terme, un emplacement facile d'accès est essentiel pour attirer des talents hautement qualifiés sur le marché du travail. Les surfaces commerciales situées en centre-ville restent attrayantes. Selon la société de conseil immobilier Wüest Partner AG, la disposition à payer a récemment augmenté dans les meilleurs emplacements de Zurich, Genève et Berne.

Le marché des surfaces de vente reste difficile. L'inflation et la hausse des coûts de logement pèsent sur le budget de nombreux ménages. Dans le même temps, l'évolution structurelle vers l'e-commerce pose d'importants défis aux marchés suisses des surfaces de vente. Le commerce de détail stationnaire n'a pas réussi à regagner les parts de marché perdues au profit du commerce en ligne au cours de la pandémie de coronavirus. La faible activité de construction dans le secteur du retail a toutefois entraîné une baisse de l'offre de surfaces de vente sur le marché l'an dernier. La raréfaction de l'offre a contribué à freiner la baisse des loyers proposés dans les villes.

Évolution du Swiss Central City Real Estate Fund

Le Swiss Central City Real Estate Fund vise à obtenir des cash flows stables et des rendements appropriés en constituant un portefeuille immobilier dans des emplacements centraux attrayants. En conséquence, Nova Property Fund Management AG investit, en tant que direction du Swiss Central City Real Estate Fund, partout en Suisse la fortune du fonds dans des biens immobiliers jouissant d'un emplacement central et présentant un potentiel économique à long terme.

En 2023, le Swiss Central City Real Estate Fund a fait face à un environnement économique et de marché exigeant. L'environnement de taux d'intérêt plus élevés a entraîné une hausse des taux d'escompte et, consécutivement, une baisse des valeurs marchandes des immeubles évaluées. Le Swiss Central City Real Estate Fund a ainsi enregistré en 2023 une perte résultant des réévaluations. L'avancement de divers projets de construction a compensé la baisse de la valeur totale du portefeuille immobilier. Au total, la valeur marchande du portefeuille hors transactions et projets a augmenté de 4,1 % par rapport à l'année précédente, passant de CHF 536,2 millions à CHF 558,1 millions. Les loyers théoriques hors transactions et projets ont augmenté de 6,7 % en 2023, passant de CHF 18,6 millions à CHF 19,9 millions. Avec les projets de construction «Felsenstrasse 84» et «Unterer Graben 9» à Saint-Gall, il existe déjà un potentiel d'augmentation des revenus locatifs d'environ CHF 0,4 million, qui sera réalisé en 2024.

« Bonne finalisation des projets et prolongation des baux. »

Projet «Luisenstrasse 40» à Zurich

L'assainissement total de l'immeuble situé dans le très populaire Kreis 5 à Zurich, qui compte vingt petits appartements, est terminé. Nova Property Fund Management AG a réussi à relouer entièrement l'immeuble avant la fin des travaux le 1er avril 2023. Les appartements bénéficient de très bonnes conditions de luminosité et la plupart disposent d'un espace extérieur privé. Tous ont accès à la terrasse sur le toit. Le restaurant Cucina au rez-de-chaussée et au sous-sol a été mis en service au début du 4e trimestre 2022.

Projet «Amerbachstrasse 45» à Bâle

Le remplacement de l'installation d'ascenseur dans le bâtiment côté rue et le raccordement de l'immeuble au réseau de chauffage à distance sont déjà terminés. La rénovation de l'immeuble arrière est prévue pour l'année prochaine. Le projet de construction comprend la construction de six «Tiny City Houses» meublées et d'un appartement. Les appartements de 1,5 et 2 pièces offrent une surface habitable de 42 m² à 57 m². La procédure d'autorisation de construire devrait durer jusqu'à la fin du premier trimestre 2024.

Projet «Lindenstrasse 155» à Saint-Gall

La rénovation en profondeur de l'immeuble a été achevée avec succès. Les 28 appartements ont été revalorisés grâce à un standard moderne de logement locatif. La nouvelle enveloppe du bâtiment et la rénovation de la couverture du toit permettent de mettre en œuvre la stratégie de durabilité sur laquelle repose le fonds. L'immeuble est presque entièrement loué. À l'exception d'un appartement, il a déjà été possible de trouver des locataires pour toutes les unités d'habitation dès le 31 décembre 2023.

Projet «Felsenstrasse 84» à Saint-Gall

L'immeuble situé à la Felsenstrasse 84 est actuellement en cours de rénovation complète. Début 2024, les travaux de carrelage dans les salles d'eau, les travaux de plâtrerie ainsi que le revêtement de sol ont été achevés et les travaux de façade ont commencé. L'achèvement des travaux d'aménagement intérieur et l'installation technique du bâtiment suivront au printemps 2024. Quant aux aménagements extérieurs, ils peuvent également débuter.

Projet «Unterer Graben 9» à Saint-Gall

L'assainissement complet de l'immeuble situé à l'Unterer Graben 9 est en cours. La structure statique a été remise en état et renforcée de manière durable au moyen de plafonds en bois lamellé et de parois en bois massif. Début 2023, les plans ont été optimisés et les installations techniques du bâtiment ont commencé. La réalisation des revêtements de sol et les travaux d'aménagement devraient débuter au printemps 2024.

Surélévation de l'«Avenue du Léman 23 A, B, C» à Lausanne

L'immeuble situé à l'avenue du Léman 23 A, B, C est actuellement en cours de surélévation. Cinq unités d'habitation supplémentaires seront construites sur les bâtiments B et C: un appartement de 2,5 pièces, un de 3,5 pièces ainsi que trois de 4,5 pièces. Les travaux devraient durer jusqu'à fin mai 2024. Les 28 appartements existants ne feront l'objet d'aucune mesure d'assainissement.

Conclusion d'un contrat de bail avec le centre de physiothérapie de la «Rue du Vélodrome 5A» à Genève

En mai 2023, Nova Property Fund Management AG a conclu avec succès un contrat de bail avec un centre de physiothérapie situé Rue du Vélodrome 5A à Genève. Au premier étage de l'immeuble, le centre de physiothérapie loue une surface d'environ 370 m². Le contrat a débuté le 1er octobre 2023, pour une durée de 15 ans avec possibilité de sortie anticipée en 2033. La conclusion du contrat garantit ainsi le revenu locatif jusqu'en 2033.

Prolongation du bail avec H&M à la «Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6» à Bâle

Nova Property Fund Management AG a négocié avec succès une prolongation du contrat de bail en ville de Bâle avec la chaîne de magasins H&M Hennes & Mauritz SA. Le contrat de bail actuel à la «Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6» à Bâle a pu être prolongé de 5 ans, jusqu'en 2029, et ce à des conditions inchangées. Occupant à la «Greifengasse» une surface de commerce de détail de quelque 2100 m², la chaîne de magasins de mode H&M est l'un des principaux locataires de l'immeuble. Grâce à cette prolongation de contrat, le revenu locatif est garanti jusqu'en 2029. Avec un revenu locatif de plus de 5 % du volume locatif total, H&M fait partie des principaux locataires du Swiss Central City Real Estate Fund.

Optimisation du portefeuille dans un environnement de marché difficile

La direction du Swiss Central City Real Estate Fund a décidé d'optimiser le portefeuille immobilier au moyen d'un désinvestissement stratégique dans un environnement de marché difficile. Fin 2023, quatre immeubles d'un volume total de CHF 17,6 millions avaient déjà été désinvestis, ce qui a entraîné une perte en capital de CHF 7,3 millions dans les comptes annuels 2023. Le 3 janvier 2024, deux immeubles d'un volume d'environ CHF 8,5 millions ont été vendus. La vente de trois autres immeubles pour un volume d'environ CHF 17,2 millions est prévue au cours du premier semestre 2024.

Il s'agit de neuf petits immeubles à Bâle et Saint-Gall qui nécessitent pour la plupart des investissements importants. La vente de ces biens immobiliers à Bâle permet d'améliorer le profil de risque du fonds en réduisant les risques liés à la location et en désinvestissant un bâtiment spécial (hôtel). Les désinvestissements permettent de couvrir le besoin de liquidités pour les projets de rénovation et d'assainissement, ce qui améliore nettement l'attractivité à long terme et le potentiel de location du portefeuille immobilier. En outre, la cession d'immeubles plus petits permet de réduire durablement la charge administrative du portefeuille immobilier. Au 31 janvier 2024, le taux d'endettement du fonds a pu être réduit avantageusement à 28,9 % grâce à l'afflux de capitaux. En résumé, l'optimisation stratégique du portefeuille permet au Swiss Central City Real Estate Fund de se positionner pour la prochaine phase de croissance et de se concentrer sur des immeubles jouissant d'emplacements de premier choix.

Durabilité

Le Swiss Central City Real Estate Fund est conscient de sa responsabilité en matière de développement et de gestion durables de ses biens immobiliers. Le conseil d'administration et le comité de direction sont convaincus que l'intégration de critères de durabilité constitue un facteur de succès important pour les activités commerciales du fonds.

Le Swiss Central City Real Estate Fund a participé pour la première fois au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) le 30 juin 2023 et 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 quant à la performance de son portefeuille en matière de durabilité. Nova Property Fund Management AG a par ailleurs signé en 2022 les Principes for Responsible Investment (UNPRI) et s'engage ainsi à respecter les principes pour des investissements responsables. Pour le rapport de développement durable complet, voir les pages 18 à 26 du rapport annuel 2023 en allemand.

Perspectives

Les perspectives restent complexes en raison des défis géopolitiques majeurs. En effet, les défis liés au conflit qui s'est enflammé au Proche-Orient et à la guerre qui se poursuit en Ukraine rendent difficile toute évaluation de l'évolution future. 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.

De nouvelles pauses en matière de taux et une tendance à la baisse de ces derniers devraient avoir un effet positif sur le marché des transactions en 2024. Le marché des transactions immobilières reste toutefois difficile en Suisse. Dans cet environnement exigeant, il est d'autant plus important de veiller à une gestion active du portefeuille ainsi qu'à une diversification régionale et sectorielle équilibrée. La demande sur le marché du logement devrait toutefois rester élevée en raison de l'immigration persistante en Suisse et de l'activité de construction limitée. Avec une part résidentielle de 51 %, 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 à poursuivre l'optimisation du portefeuille immobilier axée sur le rendement grâce à une approche de gestion active.



Ruth Heinzer

Gestionnaire de portefeuille

Extrait du portefeuille



Bâle, Amerbachstrasse 45



Bâle, Feldbergstrasse 110 /
Hammerstrasse 138



Bâle, Greifengasse 36, 38 /
Rebgasse 6



Berne, Stöckackerstrasse 105b



Genève, Rue des Deux-Ponts 2-4



Genève, Rue Tronchin 12



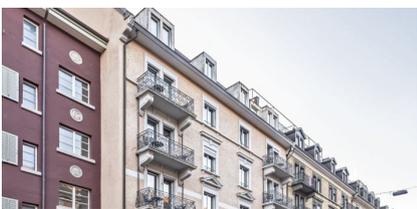
Saint-Gall, Spisergasse 41 /
Brühlgasse 45



Saint-Gall, Splügenstrasse 9



Winterthur, Marktgasse 2, 4



Zurich, Albertstrasse 7



Zurich, Hardstrasse 9



Zurich, Grossmünsterplatz 7 /
Laternengasse 5

Compte de fortune

Actifs

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 753 978	3 720 550
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	-	-
Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, groupés en:		
Garantie de projets de construction (Art. 90 OPCC)	-	-
Autres (Art. 89 OPCC)	-	-
Immeubles, divisés en:		
Immeubles d'habitation	200 328 000	251 321 000
Immeubles à usage commercial	208 452 000	210 270 000
Immeubles à usage mixte	156 045 000	153 227 000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles	8 548 000	-
Total des immeubles	573 373 000	614 818 000
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	-	-
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	-	-
Autres actifs	5 110 932	3 679 163
Fortune totale du fonds	580 237 910	622 217 713

Passifs

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Engagements à court terme, divisés selon:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	147 193 000	143 893 000
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à court terme	9 338 463	8 953 232
Total des engagements à court terme	156 531 463	152 846 232
Engagements à long terme, divisés selon:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	26 253 750	37 146 750
Prêts et emprunts à long terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à long terme	81 674	48 239
Total des engagements à long terme	26 335 424	37 194 989
Total des engagements	182 866 887	190 041 221
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de li-	397 371 023	432 176 492
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	5 233 000	10 178 000
Fortune nette du fonds	392 138 023	421 998 492

Parts du fonds

	31.12.2023	31.12.2022
	Unités	Unités
Nombre des parts du fonds en circulation au début de la période sous revue	3 802 070	3 802 070
Parts du fonds émises	-	-
Parts du fonds rachetées	-	-
Nombre des parts du fonds en circulation à la fin de la période sous revue	3 802 070	3 802 070
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue	CHF 103.14	CHF 110.99

Variation de la fortune nette du fonds

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	421 998 492	415 926 839
/ . distributions	-9 505 175	-9 505 175
Solde des transactions sur des parts du fonds, hors achat, dans le revenu courant / direction du revenu courant	-	-
Résultat total	-20 355 294	15 576 828
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	392 138 023	421 998 492

Informations sur le bilan et les parts du fonds annulés

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Montant du compte d'amortissement des immeubles	-	-
Montant du compte de provision pour réparations futures	-	-
Montant du compte de revenu retenu pour le réinvestissement	-	-
Nombre des parts du fonds annulés à la fin du prochain exercice comptable	158'064	-

Montant total des obligations contractuelles de paiement après la date du bilan pour l'achat de terrains ainsi que pour les contrats de construction et les investissements en immeubles

	31.12.2023	31.12.2022
	CHF	CHF
Achats de terrains	-	-
Contrats de construction & les investissements en immeubles	6'215'366	8'848'956
Montant total des obligations contractuelles de paiement après la date du bilan	6'215'366	8'848'956

Compte de résultat

	01.01.2023 - 31.12.2023 CHF	01.01.2022 - 31.12.2022 CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	270	-
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Loyers (rendements bruts)	19 865 069	17 708 403
Intérêts intercalaires portés à l'actif	92 594	225 069
Autres revenus	1 614	3 662
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	-	-
Total des produits	19 959 547	17 937 134
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3 439 055	762 452
Autres intérêts passifs	-	-
Entretien et réparations	1 271 722	617 231
Administration des immeubles, divisée en:		
Frais liés aux immeubles	1 569 245	1 447 802
Frais d'administration	-	-
Impôt sur le capital et les bénéficies	1 278 865	1 218 901
Frais d'estimation et d'audit ¹	168 359	165 184
Amortissements sur les immeubles	-	-
Provisions pour réparations futures	-	-
Compensation réglementaire:		
à la direction du fonds	2 726 464	2 539 770
à la banque dépositaire	294 724	300 324
au gestionnaire de biens immobiliers	889 350	775 974
à d'autres tiers	140 000	362 594
Autres charges	179 915	239 789
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	-	-
Total des charges	11 957 698	8 430 022
Résultat net	8 001 849	9 507 112
Gains et pertes en capitaux réalisés	-7 345 269	-
Résultat réalisé	656 581	9 507 112
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-25 956 875	10 278 715
Frais accessoires au profit des actifs du fonds lors de l'émission de parts	-	-
Variation des impôts de liquidation	4 945 000	-4 209 000
Résultat total	-20 355 294	15 576 827

¹ dont frais d'audit CHF 46 457

Utilisation du résultat

	01.01.2023 - 31.12.2023 CHF	01.01.2022 - 31.12.2022 CHF
Résultat net de l'exercice comptable	8 001 849	9 507 112
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	-	-
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	-	-
Report de l'année précédente	1 114 239	1 112 301
Résultat disponible pour être réparti	9 116 089	10 619 414
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	7 984 347	9 505 175
Montant prévu pour être réinvesti	-	-
Report sur le nouveau compte	1 131 742	1 114 239

Informations des années précédentes

Date	Fortune nette du fonds en CHF	Valeur d'inventaire (NAV) par part en CHF (avant distribution)	Nombre des parts du fonds en circulation
31.12.2023	392 138 023	103.14	3 802 070
31.12.2022	421 998 492	110.99	3 802 070
31.12.2021	415 926 839	109.39	3 802 070
31.12.2020	244 427 383	107.15	2 281 242
31.12.2019	91 861 909	103.17	890 372

Organisation

Données relatives au fonds

Direction du fonds	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
Banque dépositaire / Agent payeur	Bank J. Safra Sarasin AG, Bâle
Négoce	SIX Swiss Exchange, Zurich
Teneur de marché	Bank J. Safra Sarasin AG, Bâle
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
Experts en évaluation accrédités	Wüest Partner AG, Zurich Ivan Anton, partenaire Silvana Dardikman, directrice
Administration du fonds	BDO AG, Zurich (jusqu'au 30.06.2023) Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ (depuis le 01.07.2023)
Risques	BDO AG, Zurich (jusqu'au 31.08.2023) Thüler Steigrad Consulting, Thomas Thüler (depuis le 01.09.2023)
Conformité	Grant Thornton AG, Zurich
Gestion commerciale des immeubles	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Sociétés de gérance	Bernard Nicod SA, Lausanne Beseder Immobilien AG, Adliswil (depuis le 01.05.2023) Futuro Immobilien AG, Bâle Gfeller Treuhand und Verwaltungs AG, Dübendorf (jusqu'au 28.02.2023) IT3 St. Gallen AG, St. Gall Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ PRIVERA AG, Gümliigen (jusqu'au 31.03.2024) v.FISCHER Immobilien AG, Berne VERIT Immobilien AG, Zurich
Numéro de valeur	44414255
ISIN	CH0444142555
Lancement	05.12.2018

Conseil d'administration de la direction du fonds

Dr. iur. Catrina Luchsinger	Avocate, présidente
lic. iur. René Bock	Entrepreneur, vice-président
Jennifer Maag	Entrepreneuse, membre
Raymond Rüttimann	Entrepreneur, membre (depuis le 27.04.2023)

Direction de la direction du fonds

Marcel Schneider	CEO, président de la direction
Roger Bosshard	CFO, président-adjoint de la direction
Marcel Denner	COO, membre de la direction
Reto Ehinger	CIO, membre de la direction (depuis le 01.04.2023)

Comité de développement durable

Katrin Mark, MRICS	Responsable Real Estate and Facility Management Intep Integrale Planung GmbH
--------------------	---

Informations générales sur le fonds immobilier

Le Swiss Central City Real Estate Fund est un fonds de placement de droit suisse de type «fonds immobilier» selon les art. 25 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Le contrat de fonds a été établi par Nova Property Fund Management AG en sa qualité de direction du fonds et soumis, avec l'approbation de la banque J. Safra Sarasin AG en sa qualité de banque dépositaire, à l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA, qui l'a approuvé pour la première fois le 5 décembre 2018.

En décembre 2021, le Swiss Central City Real Estate Fund a débuté sa cotation à la SIX Swiss Exchange sous le symbole CITY. En devenant un fonds de détail, le fonds est désormais accessible à toutes les catégories d'investisseurs.

Éditeur

Nova Property Fund Management AG

Zentrum Staldenbach 3

8808 Pfäffikon SZ

T +41 58 255 37 37

info@novaproperty.ch

Le rapport annuel en allemand est disponible sur Internet à l'adresse suivante:
<https://www.novaproperty.ch/de/immobilienfonds/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publikationen/>

Clause de non-responsabilité

Ce rapport succinct est un résumé du rapport annuel au 31 décembre 2023 du fonds immobilier Swiss Central City Real Estate Fund. La version juridiquement contraignante est la version allemande du rapport annuel au 31 décembre 2023 du fonds immobilier Swiss Central City Real Estate Fund.

Le présent rapport peut contenir des déclarations prévisionnelles soumises à des incertitudes et à des risques. Le lecteur doit donc être conscient que ces déclarations peuvent différer des événements réels futurs. Les déclarations prévisionnelles sont des estimations, des hypothèses ou des attentes concernant des développements possibles. Toutes les déclarations relatives à l'avenir sont fondées sur les données dont disposait Nova Property Fund Management AG au moment de la préparation du présent rapport. Nova Property Fund Management AG n'est pas tenue de mettre à jour les déclarations prospectives contenues dans le présent rapport à une date ultérieure en raison de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres.



Nova Property
Fund Management AG
Zentrum Staldenbach 3
8808 Pfäffikon SZ
T +41 58 255 37 37
info@novaproperty.ch
www.novaproperty.ch

Valoren-Nummer 44414255
ISIN CH0444142555