



# Rapport succinct

au 31 décembre 2024

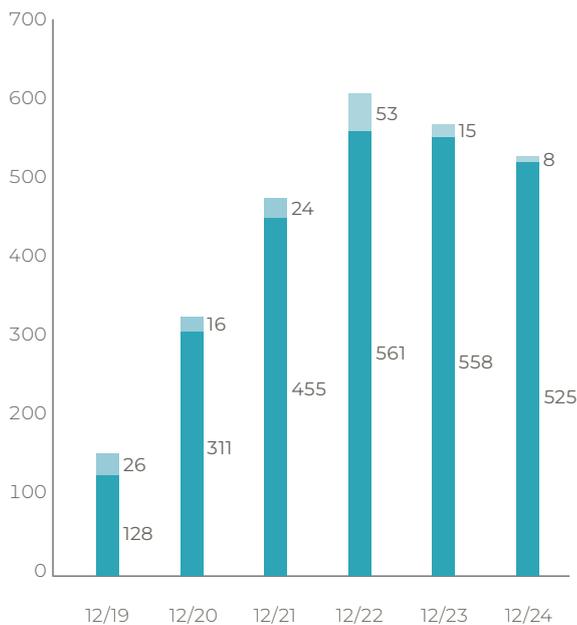
# Contenu

<b>SECTION PORTEFEUILLE</b>	<b>3</b>
Chiffres-clés du portefeuille	3
Rapport sur la gestion du portefeuille	5
Extrait du portefeuille	11
<b>SECTION FINANCIERE</b>	<b>12</b>
Compte de fortune	12
Compte de résultat	14
<b>Organisation</b>	<b>16</b>

# Chiffres-clés du portefeuille

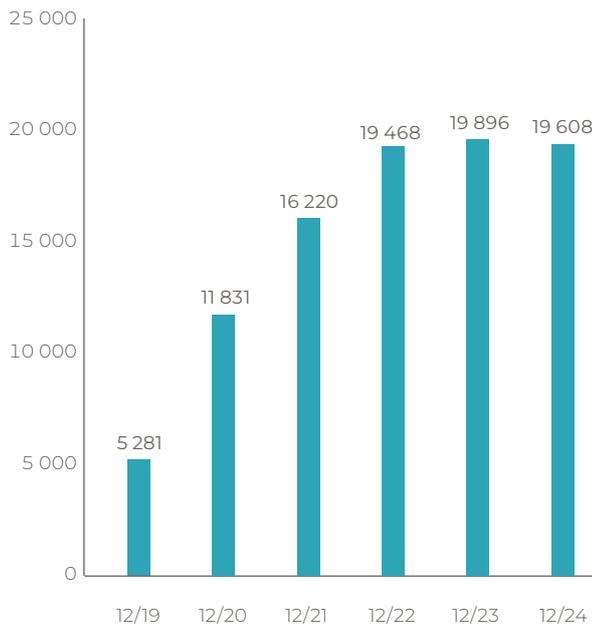
au 31 décembre 2024

Valeur marchande des immeubles en mio de CHF

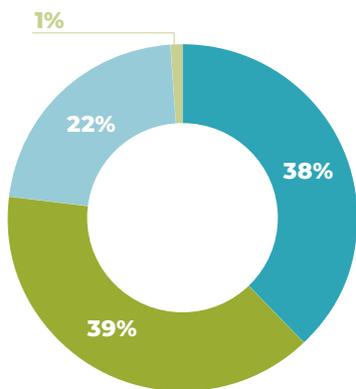


■ Immeuble existants ■ Projets

Évolution du rendement locatif théorique immeubles existants en milliers de CHF

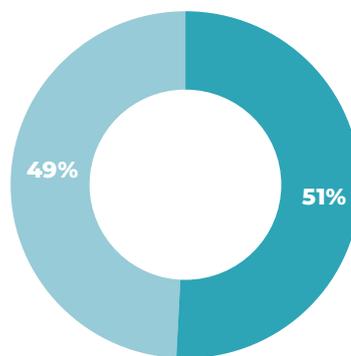


Portefeuille total (valeur marchande) selon le type d'utilisation en %



● Immeubles d'habitation  
 ● Immeubles à usage commercial  
 ● Immeubles à usage mixte  
 ● Projets

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



● Usage commercial  
 ● Usage résidentiel



Zurich, Grossmünsterplatz 7 / Laternengasse 5

## Chiffres clés du portefeuille selon les directives de l'AMAS

	31.12.2024	31.12.2023
Taux part de perte sur loyer projets exclusifs	3.91%	4.75%
Coefficient d'endettement	27.21%	30.25%
Quote-part du passif exigible	29.26%	32.42%
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	0.62 ans	0.85 ans
Rémunération du financement par des fonds	1.51%	1.96%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64.84%	63.73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER <sub>REF</sub> GAV)	0.71%	0.73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER <sub>REF</sub> MV)	1.38%	1.28%
Rendement des fonds propres (ROE)	-0.26%	-4.82%
Rendement du capital investi (ROIC)	0.40%	-2.79%
Rendement sur distribution	2.68%	2.76%
Coefficient de distribution	99.59%	99.78%
Disagio	-16.64%	-26.31%
Performance	13.64%	-24.79%
Rendement de placement	-0.27%	-4.93%
Prix du marché	84.00	76.00

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 pressions inflationnistes en Suisse ont diminué plus fortement que prévu au cours des derniers mois, principalement en raison du renchérissement moindre des produits pétroliers et des denrées alimentaires. En novembre 2024, l'inflation s'élevait à 0,7%. Au vu du net recul de l'inflation, la BNS a abaissé son taux directeur de 0,5 point de pourcentage pour le ramener à 0,5% le 12 décembre 2024. Il s'agit de la quatrième baisse du taux directeur en l'espace d'un an, puisqu'en 2024, la Banque nationale a abaissé son taux en quatre étapes, de 1,75% à 0,5%. 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, elle s'attend à ce que la croissance économique modérée que connaît actuellement la Suisse se poursuive. La prévision d'inflation de la Banque nationale suisse est de 1,1% pour 2024, de 0,3% pour 2025 et de 0,8% pour 2026.

Le SECO (Secrétariat d'État à l'économie) prévoit que la reprise de l'économie européenne va encore se faire attendre. Compte tenu de la valorisation relativement élevée du franc suisse, les secteurs d'exportation suisses, sensibles à la conjoncture et aux taux de change, devraient connaître une évolution modérée. Néanmoins, la structure de l'économie suisse, avec une industrie chimique et pharmaceutique nettement moins exposée aux risques conjoncturels et de change, devrait contribuer à stabiliser la situation. Pour 2025, le SECO s'attend à une croissance du PIB de 1,5% (corrigée des

événements sportifs). Il faudra patienter jusqu'en 2026 pour que la conjoncture internationale se normalise quelque peu. L'économie européenne, en particulier, devrait alors gagner en dynamisme et accélérer la croissance de l'économie suisse. Le groupe d'experts du SECO prévoit une croissance du PIB de 1,7% en 2026. Concernant le marché du travail, le SECO anticipe un taux de chômage de 2,7% en moyenne annuelle en 2025 et 2026.<sup>1</sup>

**« La baisse des taux hypothécaires stimule à nouveau les activités de construction et l'immobilier devrait retrouver son attrait en tant que classe d'actifs. »**

L'abaissement des taux directeurs de la BNS en 2024 ainsi que la perspective d'éventuelles nouvelles baisses en 2025 devraient avoir un effet positif sur l'évolution du marché immobilier suisse. Les réductions du taux directeur au cours de l'année 2024 ont entraîné une baisse des taux d'intérêt des hypothèques à taux fixe et des hypothèques SARON. Cette baisse a pour effet de stimuler à nouveau les activités de construction et l'immobilier devrait retrouver son attrait en tant que classe d'actifs. Dans l'ensemble, cela devrait dynamiser les marchés immobiliers. La Suisse reste attractive pour les investissements immobiliers, compte tenu de l'évolution macroéconomique.

<sup>1</sup> Source : Bulletin trimestriel 4/2024 de la BNS, communiqué de presse du SECO du 17 décembre 2024

## Marché locatif

La demande sur le marché suisse du logement locatif reste élevée. La croissance démographique continue et les tendances à l'individualisation contribuent à la forte demande de logements. Parallèlement, une activité de construction inférieure à la moyenne entraîne un recul de l'offre. Selon la société de conseil immobilier Wüest Partner AG, la plupart des logements locatifs qui seront achevés dans les prochains mois ont obtenu leur permis de construire en 2022 et 2023. Ces années ont connu un nombre d'autorisations de logements locatifs particulièrement faible. Sous l'effet de la baisse des taux d'intérêt, l'activité de construction pourrait toutefois redémarrer à moyen terme. Les chiffres actuels des demandes et des permis de construire laissent présager une augmentation de l'activité de construction en 2025.

L'écart persistant entre la demande de logements et la construction de nouveaux immeubles ne contribue pas à améliorer la liquidité du marché à court terme et ainsi, les prix des loyers continuent d'évoluer à la hausse. Cette hausse est toutefois moins marquée qu'au début de l'année 2024. La société de conseil immobilier Wüest Partner AG indique que les loyers proposés ont augmenté de +3,8% au troisième trimestre 2024 par rapport au même trimestre de l'année précédente. Compte tenu de la faible activité de construction d'une part et de la forte demande d'autre part, les risques de vacance restent limités. La pénurie de logements locatifs entraîne une hausse globale des loyers.

**« L'écart persistant entre la demande de logements et la construction de nouveaux immeubles ne contribue pas à améliorer la liquidité du marché à court terme et ainsi, les prix des loyers continuent d'évoluer à la hausse. »**

## Marché de l'immobilier commercial

Les loyers proposés sur le marché suisse des surfaces de bureaux ont eu tendance à baisser au cours des dernières années. Les changements structurels vers de nouvelles formes de travail telles que le home office, le desksharing ou les espaces de coworking posent des défis au marché des surfaces de bureaux. Malgré cela, ce marché se montre étonnamment robuste au troisième trimestre 2024. Selon la société de conseil immobilier Wüest Partner AG, les loyers proposés pour les surfaces de bureaux ont augmenté de +0,5% au troisième trimestre 2024 par rapport au même trimestre de l'année précédente. Pour l'année 2025, Wüest Partner prévoit une légère tendance à la hausse des loyers de bureaux de +0,1%.<sup>2</sup>

Bien que la robustesse de la consommation privée, la croissance démographique et la bonne situation de l'emploi contribuent à stabiliser le marché des surfaces de vente, la mutation structurelle vers le commerce électronique constitue un défi majeur. À court terme, la légère augmentation de l'offre de surfaces de vente devrait maintenir la pression sur les prix des loyers. La situation reste toutefois globalement stable. Il convient cependant de distinguer les meilleurs emplacements dans les principales rues commerçantes du reste du marché des surfaces de vente. Tandis que les loyers baissent en moyenne suisse, l'intérêt

<sup>2</sup> Source: Marché immobilier suisse 2024|4 de Wüest Partner AG.

pour les surfaces de vente les mieux situées a augmenté selon Wüest Partner AG. Cela se reflète dans la légère hausse des loyers des objets situés dans les meilleurs emplacements de vente.

### **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 sa qualité de direction du Swiss Central City Real Estate Fund, Nova Property Fund Management AG investit donc la fortune du fonds dans des biens immobiliers partout en Suisse jouissant d'un emplacement central et présentant un potentiel économique à long terme.

En 2024, le Swiss Central City Real Estate Fund a été globalement confronté à un environnement économique et de marché qui est resté exigeant. Néanmoins, le moral du marché immobilier s'est quelque peu amélioré par rapport à l'année précédente. La baisse des taux d'intérêt au cours de l'année 2024 a apporté un regain de dynamisme sur le marché immobilier suisse. Si l'on compare la valeur de marché du portefeuille hors transactions à celle qui figure au rapport de gestion 2023, on constate qu'elle a augmenté d'environ 0,1%, passant de CHF 532,1 millions à CHF 532,7 millions. La valeur de marché du portefeuille immobilier a bénéficié de l'achèvement des projets de construction à Saint-Gall et de la surélévation de l'immeuble de l'avenue du Léman à Lausanne, ainsi que de la poursuite de la reconversion du bâtiment situé à l'Amerbachstrasse à Bâle. En outre, les loyers théoriques, hors transactions et projets achevés, ont augmenté d'environ 3,4% en 2024, passant de CHF 18,6 millions à CHF 19,2 millions – en raison notamment

de l'adaptation du taux de référence et de l'indice. La finalisation des projets de construction de la Felsenstrasse 84 et de l'Unterer Graben 9 à Saint-Gall a permis de réaliser un potentiel d'augmentation des revenus locatifs d'environ CHF 0,4 million. Le taux de vacance a continué à baisser en 2024, comme il l'a fait au cours des dernières années. Au 31 décembre 2024, ce taux s'élevait à environ 2,4%.

### **Projet « Amerbachstrasse 45 » à Bâle**

La réaffectation de l'immeuble arrière de l'Amerbachstrasse 45 est en cours. Il est prévu de construire six « Tiny City Houses » meublées et un appartement dans l'ancien bâtiment commercial. Des mesures de durabilité ciblées sont mises en œuvre dans le cadre du projet de construction, notamment par la conservation de la structure brute du bâtiment, la végétalisation du toit, l'utilisation d'éléments modulaires et la pose d'une installation photovoltaïque. Les travaux devraient durer jusqu'à la fin du 1er trimestre 2025. Un contrat d'exploitation de 10 ans a déjà pu être signé pour toutes les unités d'habitation du bâtiment arrière. Le loyer est donc garanti sans risque de vacance dès le début de la location.

### **Projet « Felsenstrasse 84 » à Saint-Gall**

L'assainissement complet, surélévation comprise, de l'immeuble situé à la Felsenstrasse 84 a été achevé avec succès le 30 juin 2024. Les 15 appartements bénéficient d'une très bonne luminosité. La nouvelle enveloppe du bâtiment, ainsi que le recours à une pompe à chaleur et une installation photovoltaïque, permettent de mettre en œuvre de manière systématique la stratégie de durabilité du fonds. Tous les appartements ont pu être loués avant la fin des travaux de rénovation.

### Projet « Unterer Graben 9 » à Saint-Gall

Le projet de construction de l'immeuble situé à l'Unterer Graben 9, avec dix studios et une surface de vente au rez-de-chaussée, s'est achevé le 30 juin 2024. Dans le cadre de l'assainissement total, les plans de base ont notamment été optimisés et la structure statique a été remise en état de manière durable. Nova Property Fund Management AG a pu entièrement relouer l'immeuble avant la fin des travaux d'assainissement.

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

L'immeuble situé avenue du Léman 23 A, B, C a été surélevé avec succès. Les travaux de construction ont pu être achevés fin mai 2024. Cinq unités d'habitation supplémentaires ont été construites dans les bâtiments B et C : un appartement de 2,5 pièces et un de 3,5 pièces, ainsi que trois appartements de 4,5 pièces. Tous les appartements ont pu être loués au 1<sup>er</sup> juin 2024.

**« Du fait de la prolongation du contrat, le WAULT<sup>3</sup> pour les contrats de location à durée déterminée passe de 5,1 à 7,8 ans. »**

### Renégociation réussie du contrat de bail avec B.H.M.S. pour l'immeuble de la Gütschstrasse 2, 4, 6 à Lucerne

Nova Property Fund Management AG a renégocié à un stade précoce le contrat de location existant avec le locataire principal B.H.M.S. AG (Business & Hotel Management School) pour l'immeuble situé Gütschstrasse 2, 4, 6 au centre de Lucerne. Le contrat de bail a pu être prolongé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026 pour 20 années supplémentaires, pour des revenus locatifs théoriques convenus de CHF 2,7 millions par an. L'immeuble compte 137 appartements pour lesquels une rénovation intérieure complète, y compris assainissement parasismique et renouvellement des colonnes montantes, est prévue à partir de 2026. Avec une part totale d'environ 12% du volume des loyers, B.H.M.S. est le plus grand locataire individuel du portefeuille du Swiss Central City Real Estate Fund. Du fait de la prolongation du contrat, le WAULT<sup>3</sup> pour les contrats de location à durée déterminée passe de 5,1 à 7,8 ans. Le Swiss Central City Real Estate Fund s'assure ainsi à un stade précoce une garantie de rendement à long terme avec un locataire d'ancrage important et, en outre, une augmentation matérielle de ses revenus à partir de 2026.

### Optimisation du portefeuille par des désinvestissements stratégiques ciblés

Nova Property Fund Management AG, en sa qualité de direction du fonds Swiss Central City Real Estate Funds, poursuit l'optimisation du portefeuille immobilier en procédant à des désinvestissements stratégiques ciblés. Outre les immeubles déjà vendus fin 2023 et le volume de vente réalisé au premier semestre 2024 pour un total de CHF 8,5 millions, d'autres immeubles ont été vendus au cours du second semestre 2024 pour un volu-

<sup>3</sup> WAULT (Weighted Average Unexpired Lease Term) désigne la durée résiduelle moyenne pondérée des contrats de location commerciaux d'un portefeuille.

me de CHF 31,2 millions. Par ailleurs, la vente d'un bien immobilier d'un volume supplémentaire de CHF 31,2 millions a été notariée fin novembre 2024. Le transfert de propriété a été effectué le 28 janvier 2025. D'autres opportunités de désinvestissement stratégique en vue d'optimiser le portefeuille sont examinées. L'accent est mis en particulier sur les immeubles dont le cycle de valorisation est considéré comme achevé.

Les objets vendus sont, d'une part, de petits immeubles à Bâle et à Saint-Gall, qui nécessitaient pour la plupart des investissements importants. D'autre part, d'autres objets ont été vendus, pour lesquels la direction du fonds estime que le potentiel existant a été exploité au cours des dernières années grâce à des mesures ciblées de construction et de location.

L'afflux de fonds provenant des immeubles vendus en 2024 a permis de réduire le taux de fonds étrangers à environ 27,2% au 31.12.2024. La vente d'un immeuble au 28 janvier 2025 a en outre un effet positif supplémentaire sur le taux de financement externe.

### **Baisse de la commission de la direction du fonds**

La direction du Swiss Central City Real Estate Fund a décidé de réduire la commission annuelle pour la direction du fonds immobilier, la gestion des actifs et la commercialisation de 0,45% à 0,35%, pour une durée provisoire de deux ans. Cette baisse de la commission de gestion du fonds renforce l'attractivité du Swiss Central City Real Estate Fund pour les investisseurs existants et potentiels. La réduction de la commission de la direction du fonds prend effet au 1<sup>er</sup> 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 de renforcer le suivi énergétique et de poursuivre les optimisations d'exploitation en procédant notamment à des rénovations en vue d'accroître l'efficacité énergétique et de réduire les émissions de CO<sub>2</sub>. 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.

Afin d'optimiser sur le long terme sa performance en matière de développement durable et de la comparer au marché, le Swiss Central City Real Estate Fund participe à des indices de référence pour le développement durable bien établis, tels que le GRESB et REIDA. Le Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) représente plus de 2000 sociétés et fonds immobiliers dans le monde entier, et de nombreux investisseurs institutionnels s'en servent pour sélectionner leurs fonds. 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 CO<sub>2</sub> à l'échelle de la Suisse. Pour le rapport de développement durable complet, voir pages 20 à 28 du rapport annuel.

## 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 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.



**Ruth Heinzer**  
Portfolio Managerin

# Extrait du portefeuille



Greifengasse 36, 38 / Rebgasse 6  
**Bâle**



Oetlingerstrasse 156 **Bâle**



Vogesenstrasse 132, 136 **Bâle**



Rue des Deux-Ponts 2-4 **Genève**



Gütschstrasse 2, 4, 6 **Lucerne**



Neustadtstrasse 16 **Lucerne**



Felsenstrasse 84 **Saint-Gall**



Spisergasse 41 / Brühlgasse 45  
**Saint-Gall**



Unterer Graben 9 **Saint-Gall**



Marktstrasse 2, 4 **Winterthur**



Albertstrasse 7 **Zurich**



Grossmünsterplatz 7 / Laternen-  
gasse 5 **Zurich**

# Compte de fortune

<b>Actifs</b>	<b>31.12.2024 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	1 053 019	1 753 978
Avoirs en banque à terme, y compris les placements fiduciaires au-près de banques tierces	-	-
<b>Valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe, groupés en:</b>		
Garantie de projets de construction (Art. 90 OPCC)	-	-
Autres (Art. 89 OPCC)	-	-
<b>Immeubles, divisés en:</b>		
Immeubles d'habitation	209 892 000	200 328 000
Immeubles à usage commercial	204 292 000	208 452 000
Immeubles à usage mixte	118 534 000	156 045 000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles	-	8 548 000
<b>Total des immeubles</b>	<b>532 718 000</b>	<b>573 373 000</b>
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	-	-
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	-	-
Autres actifs	7 854 162	5 110 932
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>541 625 181</b>	<b>580 237 910</b>
<b>Passifs</b>	<b>31.12.2024 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
<b>Engagements à court terme, divisés selon:</b>		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	120 142 750	147 193 000
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à court terme	9 899 045	9 338 463
<b>Total des engagements à court terme</b>	<b>130 041 795</b>	<b>156 531 463</b>
<b>Engagements à long terme, divisés selon:</b>		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	24 814 000	26 253 750
Prêts et emprunts à long terme portant intérêt	-	-
Autres engagements à long terme	107 027	81 674
<b>Total des engagements à long terme</b>	<b>24 921 027</b>	<b>26 335 424</b>
<b>Total des engagements</b>	<b>154 962 822</b>	<b>182 866 887</b>
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>386 662 358</b>	<b>397 371 023</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	3 522 000	5 233 000
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>383 140 358</b>	<b>392 138 023</b>

<b>Parts du fonds</b>	<b>31.12.2024 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
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	-	-
<b>Nombre des parts du fonds en circulation à la fin de la période sous revue</b>	<b>3 802 070</b>	<b>3 802 070</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue</b>	<b>CHF 100.77</b>	<b>CHF 103.14</b>

<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>	<b>31.12.2024 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	392 138 023	421 998 492
./. distributions	-7 984 347	-9 505 175
Solde des transactions sur des parts du fonds, hors achat, dans le re-venu courant / direction du revenu courant	-	-
Résultat total	-1 013 318	-20 355 294
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>383 140 358</b>	<b>392 138 023</b>

<b>Informations sur le bilan et les parts du fonds annulés</b>	<b>31.12.2024 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
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	213 401	158 064

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

	<b>31.12.2024 CHF</b>	<b>31.12.2023 CHF</b>
Achats de terrains	-	-
Contrats de construction & les investissements en immeubles	16 465 000	6 215 366
<b>Montant total des obligations contractuelles de paiement après la date du bilan</b>	<b>16 465 000</b>	<b>6 215 366</b>

# Compte de résultat

	<b>01.01.2024 - 31.12.2024 CHF</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023 CHF</b>
<b>Produits</b>		
Produits des avoirs postaux et bancaires	-	270
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	-	-
Loyers (rendements bruts)	19 583 283	19 865 069
Intérêts intercalaires portés à l'actif	21 229	92 594
Autres revenus	48 384	1 614
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	-	-
<b>Total des produits</b>	<b>19 652 896</b>	<b>19 959 547</b>
<b>Charges</b>		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	3 254 737	3 439 055
Autres intérêts passifs	-	-
Entretien et réparations	1 354 731	1 271 722
<b>Administration des immeubles, divisée en:</b>		
Frais liés aux immeubles	1 559 789	1 569 245
Frais d'administration	-	-
Impôt sur le capital et les bénéfices	1 234 949	1 278 865
Frais d'estimation et d'audit <sup>1</sup>	157 417	168 359
Amortissements sur les immeubles	-	-
Provisions pour réparations futures	-	-
<b>Compensation réglementaire:</b>		
à la direction du fonds	2 545 559	2 726 464
à la banque dépositaire	280 463	294 724
au gestionnaire de biens immobiliers	884 361	889 350
à d'autres tiers	-	140 000
Autres charges	172 417	179 915
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	-	-
<b>Total des charges</b>	<b>11 444 422</b>	<b>11 957 698</b>
<b>Résultat net</b>	<b>8 208 474</b>	<b>8 001 849</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	392 161	-7 345 269
<b>Résultat réalisé</b>	<b>8 600 635</b>	<b>656 581</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-11 324 952	-25 956 875
Frais accessoires au profit des actifs du fonds lors de l'émission de parts	-	-
Variation des impôts de liquidation	1 711 000	4 945 000
<b>Résultat total</b>	<b>-1 013 318</b>	<b>-20 355 294</b>

<sup>1</sup> dont frais d'audit CHF 56 100

## Utilisation du résultat

	<b>01.01.2024 - 31.12.2024 CHF</b>	<b>01.01.2023 - 31.12.2023 CHF</b>
Résultat net de l'exercice comptable	8 208 474	8 001 849
Gains en capitaux de l'exercice comptable destinés à être distribués	392 161	-
Gains en capitaux des exercices comptables précédents destinés à être distribués	-	-
Report de l'année précédente	1 131 742	1 114 239
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>9 732 377</b>	<b>9 116 089</b>
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	8 174 451	7 984 347
Gain en capital destiné à être distribué aux investisseurs	380 207	-
Montant prévu pour être réinvesti	-	-
<b>Report sur le nouveau compte</b>	<b>1 177 719</b>	<b>1 131 742</b>

## 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
31.12.2024	383 140 358	100.77	3 802 070
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

<b>Direction du fonds</b>	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
<b>Banque dépositaire / Agent payeur</b>	Bank J. Safra Sarasin AG, Bâle
<b>Négoce</b>	SIX Swiss Exchange, Zurich
<b>Teneur de marché</b>	Bank J. Safra Sarasin AG, Bâle
<b>Organe de révision</b>	PricewaterhouseCoopers AG, Zurich
<b>Experts en évaluation accrédités</b>	Wüest Partner AG, Zurich Ivan Anton, Partner Pascal Marazzi-de Lima (depuis le 16.04.2024) Silvana Dardikman (jusqu'au 15.04.2024)
<b>Administration du fonds</b>	Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ
<b>Risques</b>	Thüler Steigrad Consulting, Thomas Thüler, Erlenbach ZH
<b>Conformité</b>	Grant Thornton AG, Zurich
<b>Gestion commerciale des immeubles</b>	Huwiler Services AG, Ostermundigen
<b>Sociétés de gérance</b>	Bernard Nicod SA, Lausanne Beseder Immobilien AG, Adliswil Futuro Immobilien AG, Bâle (jusqu'au 30.09.2024) H&B Real Estate AG, Zurich (depuis le 01.10.2024) IT3 St. Gallen AG, St. Gall Nova Property Fund Management AG, Pfäffikon SZ PRIVERA AG, Gümliigen VERIT Immobilien AG, Zurich (jusqu'au 30.06.2024)
<b>Numéro de valeur</b>	44414255
<b>ISIN</b>	CH0444142555
<b>Lancement</b>	05.12.2018

## Conseil d'administration de la direction du fonds

<b>Dr. iur. Catrina Luchsinger</b>	Avocate, présidente
<b>lic. iur. René Bock</b>	Entrepreneur, vice-président
<b>Jennifer Maag</b>	Entrepreneuse, membre (jusqu'au 18.04.2024)
<b>Raymond Rüttimann</b>	Entrepreneur, membre

## Direction de la direction du fonds

<b>Marcel Schneider</b>	CEO   président de la direction
<b>Roger Bosshard</b>	CFO   président-adjoint de la direction
<b>Marcel Denner</b>	COO   membre de la direction
<b>Reto Ehinger</b>	CIO   membre de la direction

## Comité de développement durable

<b>Katrin Mark, MRICS</b>	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/produkte-und-mandate/swiss-central-city-real-estate-fund/downloads>

Ce rapport succinct est un résumé du rapport annuel au 31 décembre 2024 du fonds immobilier Swiss Central City Real Estate Fund. La version juridiquement contraignante est la version allemande du rapport annuel au 31 décembre 2024 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

N° de valeur 44414255 | ISIN CH0444142555