



Rapport succinct

au 31 décembre 2021

Contenu

3 Section portefeuille

- 3 Chiffres-clés du portefeuille
- 5 Rapport sur la gestion du portefeuille
- 10 Extrait du portefeuille

11 Section financière

- 11 Compte de fortune
- 14 Compte de résultat

16 Organisation

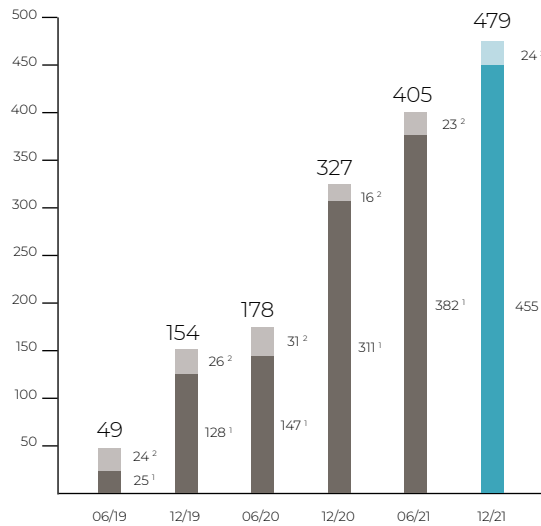
- 18 Éditeur

Chiffres-clés du portefeuille

au 31 décembre 2021

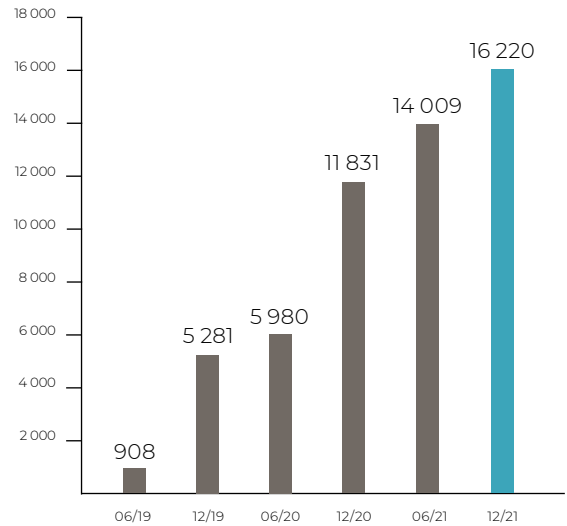
Valeurs de marché des immeubles

en mio de CHF



Évolution du rendement locatif théorique immeubles existants

en milliers de CHF

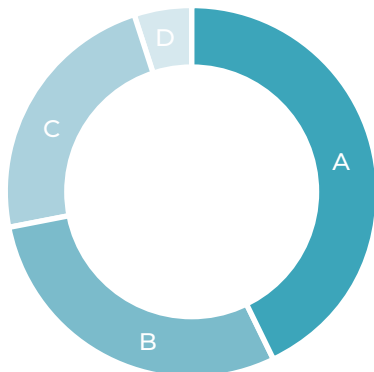


¹ Immeubles existants

² Projets

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

en %



A Immeubles d'habitation (43%)

B Immeubles à usage commercial (29%)

C Immeubles à usage mixte (23%)

D Projets (5%)

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

	31.12.2021	31.12.2020
Taux part de perte sur loyer projets exclusifs ¹	6.65%	11.03%
Coefficient d'endettement	11.10%	22.92%
Quote-part du passif exigible	14.25%	26.77%
Durée résiduelle du financement par des fonds étrangers	3,13 ans	1,78 ans
Rémunération du financement par des fonds ²	0.83%	0.40%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70.27%	56.05%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds GAV (TER _{REF} GAV)	0.82%	0.85%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds MV (TER _{REF} MV)	0.95%	1.23%
Rendement des fonds propres (ROE)	3.81%	3.27%
Rendement du capital investi (ROIC)	3.19%	2.55%
Rendement sur distribution	2.04%	1.91%
Coefficient de distribution	97.82%	98.57%
Agio	12.25%	2.85%
Performance ³	16.39%	–
Rendement de placement	4.14%	3.85%
Prix du marché ³	122,80	110,20

¹ Le taux de perte sur loyers, projets compris, est de 7,33% au 31.12.2021 et de 16,33% au 31.12.2020.

² Hausse due à la reprise d'hypothèques à taux fixe de l'immeuble acquis à Lausanne, Avenue du Léman 23

³ Depuis le 13.12.2021, le fonds de placement est coté à la SIX Swiss Exchange SA. Le cours du marché au 31.12.2020 se base sur le négoce de gré à gré. Le cours du marché au 31.12.2021 se base sur le cours boursier.

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

La plupart des restrictions imposées par la situation sanitaire ont été levées ou fortement assouplies avant l'été 2021. La consommation privée a connu une forte croissance et les chiffres d'affaires, qui partaient d'un niveau bas, ont considérablement augmenté, notamment dans les secteurs de la restauration et du divertissement. Le PIB corrigé des événements sportifs a progressé de 1,5% au troisième trimestre, après une hausse de 1,6% au deuxième trimestre. En termes de performance économique, la Suisse a ainsi dépassé le niveau antérieur à la crise. Dans l'ensemble, le PIB du troisième trimestre a dépassé de plus de 1% son niveau enregistré au quatrième trimestre 2019. Le PIB des États-Unis a dépassé son niveau d'avant la crise de près de 1,5% au troisième trimestre, celui de la zone euro était en revanche inférieur de 0,5%. La reprise de l'économie suisse est donc relativement rapide en comparaison internationale. Au niveau international, le troisième trimestre a été marqué par des difficultés d'approvisionnement en produits intermédiaires et la congestion des capacités de transport.

Les indicateurs avancés permettent d'être prudemment optimiste pour l'avenir proche. L'indice des directeurs d'achat (PMI) de l'industrie et celui du secteur des services affichent tous deux des valeurs très élevées. L'indice relatif à l'activité économique hebdomadaire (AEH) est nettement supérieur au niveau d'avant la crise et les paiements par carte témoignent d'une poursuite de la reprise, soutenue par l'évolution positive du marché du travail. Les récentes hausses des prix

à la consommation réduisent certes le pouvoir d'achat de la population, mais l'évolution des revenus du travail a été jusqu'ici positive.

Pour l'année 2022, le groupe d'experts du SECO prévoit une croissance du PIB de 2,8% (PIB corrigé des événements sportifs). Une croissance de 2,0% est attendue pour 2023 suite à la normalisation conjoncturelle. L'économie suisse connaîtrait ainsi, après 2021 (3,3%), deux nouvelles années de croissance à des taux supérieurs à la moyenne.

Les investissements directs dans l'immobilier suisse continuent de susciter un intérêt considérable, la propension à payer ayant encore augmenté, surtout pour les immeubles résidentiels. Les rendements initiaux des transactions immobilières devraient rester bas dans les mois à venir.

Marché locatif

Malgré une demande élevée, les loyers résidentiels annoncés ont baissé en moyenne de 2,7% au troisième trimestre 2021 par rapport à l'année précédente. Ce recul s'explique d'une part

en dehors des centres. Les loyers des logements situés dans les centres se maintiennent à un niveau stable.

La tendance au télétravail entraîne une augmentation des exigences en matière de taille des logements. Ainsi, le nombre d'abonnements de recherche a fortement augmenté pour les appartements locatifs de 3 à 5,5 pièces, alors que la demande de petits appartements de 2,5 pièces ou moins a diminué. Au cours des 12 prochains mois, les loyers de marché devraient baisser moins fortement, en raison d'une demande de logements soutenue et d'une légère augmentation du nombre de nouvelles constructions.

Marché de l'immobilier commercial

De nombreuses personnes sont retournées au bureau après l'assouplissement des restrictions dues à la pandémie, de sorte que la part du temps de travail effectuée au bureau a de nouveau dépassé les 70%. La grande majorité des entreprises s'attend donc à ce que les besoins en surfaces de bureaux restent stables ou augmentent légèrement pour le moment. En termes d'offre, il existe de grandes différences régionales. On observe une forte liquidité du marché sur l'arc lémanique, dans le sud du Tessin ainsi que dans l'agglomération de Zurich. En revanche, dans les villes de Zurich, Bâle et Lausanne, le taux de l'offre reste modéré à 5%.

Comme le commerce électronique a gagné de nouvelles parts sur le marché du commerce de détail, il est probable que la demande de surfaces de vente reste sous pression. Il faut s'attendre à une baisse des loyers pour les surfaces de vente éloignées des meilleures zones.

Le marché suisse des surfaces de vente est donc confronté à des défis plus importants que le marché des bureaux du fait de la mutation structurelle accélérée vers le e-commerce. La demande supplémentaire de surfaces de vente au détail devrait diminuer, surtout dans les endroits moins fréquentés. Pour les emplacements centraux, situés en ville et bien fréquentés, aucun recul de la demande ne se manifeste encore.

Évolution du Swiss Central City Real Estate Fund

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

Le Swiss Central City Real Estate Fund a connu un exercice 2021 réjouissant. Le portefeuille s'est enrichi de treize immeubles attrayants, répartis en deux immeubles à Zurich, un à Bâle, un à Winterthur, trois à Lausanne et six immeubles d'habitation à Saint-Gall. La valeur de marché du portefeuille a augmenté d'environ 46% grâce aux treize acquisitions, passant de CHF 327,4 millions à CHF 479,1 millions. La part résidentielle a augmenté de 47% à 54% grâce aux investissements réalisés au cours de la même période. Les loyers théoriques des immeubles de rendement ont ainsi augmenté d'environ 37%, passant de CHF 11,83 millions à CHF 16,22 millions. Le taux de perte sur loyer, hors projets, s'est amélioré durant la même période, passant de 11,03% à 6,65%. Le rendement de placement a passé de 3,85% au 31.12.2020 à 4,14% et la marge EBIT de 56,05% à 70,27%.

« Le portefeuille s'est enrichi de treize immeubles attrayants, répartis en deux immeubles à Zurich, un à Bâle, un à Winterthour, trois à Lausanne et six immeubles d'habitation à Saint-Gall. »

Projet « Luisenstrasse 40 » à Zurich

Le Swiss Central City Real Estate Fund a obtenu en 2020 le permis de construire pour la transformation des vingt petits appartements. Les travaux de transformation ont pu commencer en janvier 2021. Les appartements bénéficient de très bonnes conditions de luminosité et la plupart d'entre eux disposent d'un espace extérieur privé. Tous les appartements ont accès à la terrasse sur le toit. Le restaurant au rez-de-chaussée et au sous-sol sera remis à l'exploitant le 1^{er} juin 2022 pour la poursuite des travaux d'aménagement du locataire. Les travaux de rénovation devraient être achevés au quatrième trimestre 2022.

Projet « Amerbachstrasse 45 » à Bâle

Pour les surfaces commerciales vacantes, une étude de faisabilité est actuellement en cours afin de déterminer la manière dont les locaux pourraient être convertis intégralement en logements.

Achat d'un immeuble résidentiel dans le centre-ville de Bâle

Avec un transfert économique de propriété au 1^{er} juin 2021, le fonds a pu acquérir un immeuble résidentiel de 22 logements et une surface commerciale de 100 m² situé dans le centre de Bâle (quartier d'Iselin). Les appartements de 1 à 3 pièces ont été rénovés au cours des dernières années. Ils répondent aux exigences actuelles et sont destinés à des ménages de 1 à 2 personnes. L'immeuble est presque entièrement loué et les surfaces sont très demandées sur le marché.

Acquisition de trois immeubles centraux à Lausanne

Le portefeuille s'est également enrichi de trois propriétés intéressantes à Lausanne au premier semestre.

Il s'agit d'une part d'un nouveau bâtiment (construit en 2018) comprenant des appartements commercialisables de 1 à 2 pièces dans le quartier de Borde-Bellevaux, dans le nord de Lausanne. L'immeuble est très bien desservi par les transports publics (niveau de qualité de desserte A) et tous les commerces sont accessibles à pied. Du fait qu'il s'agit d'une nouvelle construction réalisée en 2018, aucune mesure d'investissement n'est nécessaire dans les 15 prochaines années.

En outre, le fonds s'est enrichi d'un immeuble résidentiel et commercial entièrement loué, idéalement situé sur l'avenue du Léman, dans le quartier résidentiel très prisé de Mousquines/Bellevue. La part résidentielle est d'environ 60% et les surfaces commerciales sont louées à long terme.

Le troisième immeuble est très bien situé dans la vieille ville de Lausanne et présente une part résidentielle de 67%. Le rez-de-chaussée et le premier étage sont destinés à un usage commercial. Les surfaces commerciales et les appartements bénéficient d'une très forte demande sur le marché en raison de la qualité de leur emplacement.

Achat de six immeubles à Saint-Gall

Quatre immeubles existants bien situés au cœur de la ville ont été acquis en juin 2021 et font l'objet d'un projet de réaffectation. Après une rénovation complète et une nouvelle conception, les bâtiments comptent désormais 75 appartements et 37 places de parking. Les travaux ont commencé à la fin de l'été 2021 et seront terminés pour tous les immeubles au deuxième trimestre 2022. Une fois les travaux terminés, ils répondront aux exigences modernes actuelles. Les façades seront en grande partie conservées et la disposition intérieure ainsi que le mix de logements seront adaptés aux besoins du marché.

En août 2021, deux autres immeubles ont été acquis pour un montant d'environ CHF 12 millions et présentant une part résidentielle de 87%.

Share deal à Winterthour

Le Swiss Central City Real Estate Fund a par ailleurs acquis un immeuble à usage commercial dans la vieille ville de Winterthour. L'objet est situé en plein centre et est entièrement loué. Il comprend trois appartements d'une surface locative d'environ 350 m² ainsi que des surfaces de vente au détail, des bureaux et des surfaces de stockage d'environ 1600 m². La transaction a été réalisée dans le cadre d'un share deal à fin août 2021. Pour des raisons fiscales, la propriété a été transférée au fonds immobilier à fin septembre 2021.

Achat de deux immeubles à Zurich

Le fonds a pu acquérir en décembre 2021 un immeuble d'habitation dans le 5^e arrondissement ainsi qu'un immeuble résidentiel et commercial dans le 4^e arrondissement. Le volume total des placements s'élève à environ CHF 30 millions. La part résidentielle des deux objets s'élève à 92%.

Répercussions de la pandémie de Covid-19 sur les revenus locatifs du fonds

Ce printemps encore, la pandémie de Covid-19 a entraîné des pertes commerciales importantes dans différents secteurs économiques en Suisse. En revanche, l'impact sur les revenus locatifs du portefeuille immobilier du Swiss Central City Real Estate Fund a été relativement faible, puisque la part résidentielle du fonds est de 54% et un autre 18% des revenus locatifs provient de l'utilisation de bureaux. Nous avons engagé le dialogue avec les locataires commerciaux affectés par les mesures de confinement, principalement des entreprises de restauration, et élaboré des solutions individuelles.

L'impact de la crise du coronavirus avait déjà été faible sur les revenus locatifs du portefeuille immobilier du Swiss Central City Real Estate Fund dans les comptes annuels 2020, il a également été minime pour l'exercice 2021.

« L'impact de la crise du coronavirus avait déjà été faible sur les revenus locatifs du portefeuille immobilier du Swiss Central City Real Estate Fund dans les comptes annuels 2020, il a également été minime pour l'exercice 2021. »

Augmentation de capital en juin 2021

Du 25 mai au 4 juin 2021, le Swiss Central City Real Estate Fund a procédé à une augmentation de capital sur une base best effort dans le cadre d'une offre de souscription à des investisseurs institutionnels en Suisse. Au total, 760 414 nouvelles parts ont été émises. Après l'augmentation de capital, le nombre de parts en circulation s'élevait à 3 041 656. La libération des nouvelles parts a eu lieu le 15 juin 2021.

Cette émission a permis au fonds de bénéficier de nouveaux capitaux à hauteur de CHF 82,7 millions, qui ont été utilisés pour le remboursement de financements externes à court terme ainsi que pour les acquisitions mentionnées.

Augmentation de capital en novembre 2021

L'augmentation de capital réalisée par la société de gestion de fonds Nova Property Fund Management AG pour le Swiss Central City Real Estate Fund du 25.10.2021 au 03.11.2021 a également été menée à bien avec grand succès. L'émission a été réalisée sur une base best effort dans le cadre d'une offre de souscription aux investisseurs autorisés en Suisse conformément au contrat de fonds. Le taux de souscription était de 4:1 (quatre droits de souscription donnaient droit à l'achat d'une nouvelle part). L'augmentation de capital a suscité une forte demande de la part des investisseurs existants et des nouveaux investisseurs, ce qui a permis d'élargir encore le cercle des investisseurs. Au total, 760 414 nouvelles parts ont été émises à un prix d'émission de CHF 111.10 par part. Après cette augmentation de capital, le nombre de parts en circulation s'élève à 3 802 070. La libération des nouvelles parts a eu lieu le 15 novembre 2021.

Cotation à la SIX Swiss Exchange

En décembre 2021, le Swiss Central City Real Estate Fund a été coté 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. La cotation en bourse permet en outre aux investisseurs de bénéficier d'une liquidité et d'une visibilité accrues de leurs parts de fonds. L'agio était de 12,25% au 31 décembre 2021.

« En décembre 2021, le Swiss Central City Real Estate Fund a été coté à la SIX Swiss Exchange sous le symbole CITY. »

Perspectives

L'année 2022 a démarré de manière réjouissante avec l'acquisition de trois immeubles résidentiels à Saint-Gall et d'un immeuble résidentiel à Bâle. La société de fonds Nova Property Fund Management AG envisage l'année 2022 avec optimisme. La direction du fonds est convaincue de l'attractivité du marché immobilier suisse, en particulier dans les emplacements centraux, et vise à développer le portefeuille conformément à la stratégie de placement en procédant à de nouvelles acquisitions.


Roland Süssstrunk

CIO, membre de la direction

Extrait du portefeuille



Bâle, Feldbergstrasse 110 /
Hammerstrasse 138



Lausanne, Avenue du Léman 23 A, B, C



Lucerne, Neustadtstrasse 16



Saint-Gall, Zürcherstrasse 55, 57

Compte de fortune

Actifs	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	2 086 700	4 613 561
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	203 919 000	128 385 000
Immeubles à usage commercial	139 625 000	116 505 000
Immeubles à usage mixte	135 589 000	82 506 000
Terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	–	–
Total des immeubles	479 133 000	327 396 000
Hypothèques et autres prêts garantis par des hypothèques	–	–
Parts dans d'autres fonds immobiliers et sociétés d'investissements immobiliers	–	–
Autres actifs	3 812 939	1 775 589
Fortune totale du fonds	485 032 639	333 785 150

Passifs	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Engagements à court terme, divisés selon:		
Hypothèques à court terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	15 893 000	50 593 000
Prêts et crédits à court terme portant intérêt	–	–
Autres engagements à court terme	7 905 272	10 143 797
Total des engagements à court terme	23 798 272	60 736 797
Engagements à long terme, divisés selon:		
Hypothèques à long terme portant intérêt et autres engagements garantis par des hypothèques	37 280 250	24 447 750
Prêts et emprunts à long terme portant intérêt	–	–
Autres engagements à long terme	2 058 277	1 163 220
Total des engagements à long terme	39 338 527	25 610 970
Total des engagements	63 136 799	86 347 767
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	421 895 839	247 437 383
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	5 969 000	3 010 000
Fortune nette du fonds	415 926 839	244 427 383

Parts du fonds

	31.12.2021	31.12.2020
	Unités	Unités
Nombre des parts du fonds en circulation au début de la période sous revue	2 281 242	890 372
Parts du fonds émises	1 520 828	1 390 870
Parts du fonds rachetées	–	–
Nombre des parts du fonds en circulation à la fin de la période sous revue	3 802 070	2 281 242
Valeur nette d'inventaire par part à la fin de la période sous revue	CHF 109.39	CHF 107.15

Variation de la fortune nette du fonds

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	244 427 383	91 861 909
./ distributions	-4 790 608	–
Solde des transactions sur des parts du fonds, hors achat, dans le revenu courant / direction du revenu courant	160 836 990	144 823 236
Résultat total	15 453 074	7 742 238
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	415 926 839	244 427 383

Informations sur le bilan et les parts annulés

	31.12.2021	31.12.2020
	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	–	–

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

	31.12.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
Achats de terrains	9 948 265	–
Contrats de construction & les investissements en immeubles	11 926 000	7 951 312
Montant total des obligations contractuelles de paiement après la date du bilan	21 874 265	7 951 312

Compte de résultat

	01.01.2021 - 31.12.2021 CHF	01.01.2020 - 31.12.2020 CHF
Produits		
Produits des avoirs postaux et bancaires	–	–
Produits des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe	–	–
Loyers (rendements bruts)	13 518 622	5 979 335
Intérêts intercalaires portés à l'actif	–	–
Autres revenus	–	574
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2 826 915	2 206 920
Total des produits	16 345 537	8 186 829
Charges		
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	472 828	251 280
Autres intérêts passifs	2 823	739
Entretien et réparations	616 487	153 911
Administration des immeubles, divisée en:		
Frais liés aux immeubles	902 558	551 186
Frais d'administration	–	–
Impôt sur le capital et les bénéfices	1 249 738	446 769
Frais d'estimation et d'audit	137 536	115 351
Amortissements sur les immeubles	–	–
Provisions pour réparations futures	–	–
Compensation réglementaire:		
à la direction du fonds	1 849 982	973 891
à la banque dépositaire	196 916	137 855
au gestionnaire de biens immobiliers	427 510	272 243
à d'autres tiers	431 944	217 270
Autres charges	340 003	206 304
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	–	–
Total des charges	6 628 325	3 326 797
Résultat net	9 717 213	4 860 032
Gains et pertes en capitaux réalisés	–	–
Résultat réalisé	9 717 213	4 860 032
Gains et pertes en capitaux non réalisés	7 805 158	4 146 735
Frais accessoires au profit des actifs du fonds lors de l'émission de parts	889 703	730 319
Variation des impôts de liquidation	-2 959 000	-1 994 848
Résultat total	15 453 074	7 742 238

Utilisation du résultat

	01.01.2021 - 31.12.2021 CHF	01.01.2020 - 31.12.2020 CHF
Résultat net de l'exercice comptable	9 717 213	4 860 032
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	900 263	830 835
Résultat disponible pour être réparti	10 617 476	5 690 867
Résultat prévu pour être distribué aux investisseurs	9 505 175	4 790 604
Montant prévu pour être réinvesti	–	–
Report sur le nouveau compte	1 112 301	900 263

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
31.12.2021	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, Zurich
Banque dépositaire / Agent payeur	Bank J. Safra Sarasin SA, Bâle
Négoce	SIX Swiss Exchange, Zurich
Teneur de marché	Bank J. Safra Sarasin SA, Bâle
Organe de révision	PricewaterhouseCoopers SA, Zurich
Experts en évaluation accrédités	Wüest Partner AG, Zurich Ivan Anton, partenaire Silvana Dardikman, directrice
Administration du fonds / risques / conformité	BDO AG, Zurich
Gestion commerciale des immeubles	Huwiler Services AG, Ostermundigen
Sociétés de gérance	Bernard Nicod SA, Genève Gfeller Treuhand und Verwaltungs AG, Dübendorf Nova Property Fund Management AG, Zurich PRIVERA AG, Bâle, Saint-Gall et Wallisellen Process Excellence Immobilien GmbH, Bâle VERIT Immobilier SA, Bâle et Lausanne v.FISCHER Immobilien AG, Berne
Numéro de valeur	44414255
ISIN	CH0444142555
Lancement	5 décembre 2018

Conseil d'administration de la direction du fonds

Catrina Luchsinger	Avocate, présidente
René Bock	Entrepreneur et président de banque, vice-président
Jennifer Maag	Entrepreneuse

Direction de la direction du fonds

Marcel Schneider	CEO, président de la direction
Roger Bosshard	CFO, président-adjoint de la direction
Roland Süssstrunk	CIO, membre de la direction

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.

Éditeur

Nova Property Fund Management AG

Feldeggstrasse 26

8008 Zurich

T +41 44 276 40 40

info@novaproperty.ch

Le rapport annuel en allemand est disponible sur Internet à l'adresse suivante:

<https://www.novaproperty.ch/fr/fonds-immobilier/swiss-central-city-real-estate-fund/download-center/publications/>

Clause de non-responsabilité

Ce rapport succinct est un résumé du rapport annuel au 31 décembre 2021 du fonds immobilier Swiss Central City Real Estate Fund. La version juridiquement contraignante est la version allemande du rapport annuel au 31 décembre 2021 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.

Image de la page de titre: Winterthour, Marktgasse 2, 4

**Nova Property
Fund Management AG**

Feldeggstrasse 26
8008 Zurich
T +41 44 276 40 40
info@novaproperty.ch
www.novaproperty.ch

N° de valeur 44414255
ISIN CH0444142555