

UBS PF Europe

Rapport annuel 2022/2023

UBS (CH) Property Fund – Europe



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	2
Communications aux investisseurs	3
Les principaux chiffres à la clôture	11
Rapport du gestionnaire de portefeuille	12
Rapport de développement durable	17
Comptabilité financière	26
Annexe	28
Registre des immeubles	30
Rapport d'évaluation	34

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobilier)

Le présent fonds de placement investit exclusivement dans l'immobilier étranger.

Rapport annuel révisé au 30 juin 2023

N° de valeur: 14539972

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées à des investisseurs qui sont des «US Persons» (personnes ressortissantes des États-Unis). Est qualifiée de «US Person» (personne ressortissante des États-Unis):

- (i) une «United States Person» au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'U.S. Internal Revenue Code des États-Unis de 1986 dans sa version en vigueur, ainsi que des Treasury Regulations adoptées dans son cadre;
- (ii) une «US Person» au sens de la «Regulation S» de la Loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) une personne qui n'est pas une «Non-United States Person» (personne non-ressortissante des États-Unis) au sens de la Règle 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv));
- (iv) quiconque séjourne aux États-Unis au sens de la Règle 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version en vigueur;
- (v) un trust, une entité juridique ou toute autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ces fonds immobiliers.

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

Organisation

Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Bâle

Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président,
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- Daniel Brüllmann, Vice-président,
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- Francesca Gigli Prym,
Membre,
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- Michèle Sennhauser,
Membre,
Excecution Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

Directoire

- Eugène Del Cioppo, Directeur
- Georg Pfister
Directeur général adjoint et Responsable Process,
Platform, Systems et Responsable Finance, HR
- Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance & Change
Management
- Thomas Reisser
Responsable Compliance

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zurich,

Personnes responsables:

- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima
- Christoph Axmann

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Délégation de tâches partielles

- Fonctions de gestion de portefeuille sélectionnées (activités de soutien de la perspective du portefeuille, comme les tâches d'évaluation ou de due diligence, mais aucune activité concernant les décisions d'investissement)
- Achat et vente d'immeubles
- Construction et développement
- Asset Management (gestion d'immeubles)
- Facility Management et entretien technique des immeubles

Les modalités précises d'exécution des tâches partielles déléguées aux unités suivantes d'UBS sont fixées dans un contrat conclu entre l'unité concernée et UBS Fund Management (Switzerland) AG:

- UBS Limited Nederlandse Vestiging B.V.
- UBS Immobilier (France) S.A.
- UBS Real Estate GmbH
- UBS Asset Management (Italia) SGR SpA
- UBS Europe SE, sucursal en España
- UBS Asset Management (UK) Ltd

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

Communications aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

Conformément à la loi allemande sur l'imposition des investissements (InvStG, *Investmentsteuergesetz*), les investisseurs sont assujettis à l'impôt notamment en cas de versements de dividendes du fonds. Dans la mesure où le fonds a régulièrement investi au moins 50% de ses investissements dans des biens immobiliers et des sociétés immobilières à l'étranger, il peut en principe bénéficier d'une exonération partielle de 80% des versements conformément au § 20, alinéa 3 n° 2 de l'InvStG (exemption immobilière partielle). La classification du fonds en fonds d'investissement ouvert au public avec la mention de «fonds immobilier orienté à l'international», s'effectue via WM-Datenservice.

Concernant le traitement fiscal, le fonds immobilier dispose en Autriche du statut de fonds déclarant conformément à la loi sur les fonds d'investissement (InvFG, *Investmentfondsgesetz*) et déclare à cet effet à la Banque de contrôle autrichienne (OeKB, Österreichische Kontrollbank), l'assiette fiscale telle que visée au § 186 (2) alinéa 2 de ladite loi InvFG. Les investisseurs privés qui conservent leurs parts sur un compte de dépôt autrichien, sont assujettis à une imposition définitive au titre de l'impôt autrichien sur les revenus d'investissement (KESt, *Kapitalertragsteuer*).

S'il s'agit d'un dépôt à l'étranger, les produits du fonds sont assujettis à l'impôt. Il est recommandé aux investisseurs de contacter un conseiller fiscal pour toutes informations relatives aux répercussions personnelles sur leur imposition.

II. Modifications du contrat de fonds

Communication du 8 juin 2022

I. Adaptation du contrat de fonds à la loi sur les services financiers (LSFin), à la loi sur les établissements financiers (LEFin), à la loi sur les placements collectifs révisée (LPCC) et aux ordonnances correspondantes

La loi fédérale sur les services financiers (loi sur les services financiers, LSFin) et la loi fédérale sur les établissements financiers (loi sur les établissements financiers, LEFin) sont entrées en vigueur le 1er janvier 2020. Dans le cadre de ces nouvelles lois, la loi sur les placements collectifs (LPCC) et les ordonnances correspondantes ont elles aussi été révisées. Par conséquent, le contrat de fonds de l'UBS PF Europe a été adapté aux lois susmentionnées et au nouveau contrat de fonds type de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) qui se fonde sur ces lois. Ces adaptations sont nécessaires d'un point de vue légal.

1. La direction du fonds (§ 3)

Au ch. 2, les devoirs de loyauté, de diligence et d'information de la direction du fonds sont désormais décrits comme suit:

«La direction du fonds et ses mandataires sont soumis au devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent en toute indépendance et défendent exclusivement les intérêts

des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion irréprochable. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux qu'ils gèrent et fournissent des informations sur l'ensemble des coûts et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que sur les indemnités reçues de tiers, notamment les commissions, rabais ou autres avantages patrimoniaux. »

Les règles du ch. 3 concernant la délégation sont reformulées et sont désormais les suivantes:

«La direction du fonds peut confier des décisions de placement et des tâches partielles à des tiers, pour autant que ce soit dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle mandate exclusivement des personnes qui disposent des compétences, des connaissances et de l'expérience nécessaires à cette activité et des autorisations requises. Elle instruit et surveille attentivement les tiers auxquels elle a recours.

La direction du fonds reste responsable du respect des obligations légales de surveillance et préserve les intérêts des investisseurs lors du transfert de tâches.

La direction du fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a délégué des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être confiées qu'à des gérants de fortune qui disposent de l'autorisation requise. »

2. La banque dépositaire (§ 4)

Au ch. 4, les devoirs de loyauté, de diligence et d'information de la banque dépositaire sont désormais décrits comme suit:

«La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis au devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent en toute indépendance et défendent exclusivement les intérêts des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à une gestion irréprochable. Ils garantissent une présentation transparente des comptes et fournissent des informations appropriées sur les placements collectifs de capitaux qu'ils conservent ainsi que sur tous les coûts et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs et sur les indemnités reçues de tiers, notamment les commissions, rabais ou autres avantages patrimoniaux. »

Au ch. 5, le terme «dépositaire global» / «dépôt global» est remplacé par «dépositaire central» / «dépôt central».

3. L'investisseur qualifié (§ 5)

Chiffre 1, la définition de l'investisseur qualifié est précisée et étendue:

«Sont considérés comme des investisseurs qualifiés au sens du

présent contrat de fonds les investisseurs professionnels selon l'art. 4 al. 3-5 ou l'art. 5 al. 1 et 4 LSFIn. Il s'agit exclusivement des investisseurs suivants:

- a) *intermédiaires financiers soumis à une surveillance tels que banques, maisons de titres et directions de fonds;*
- b) *entreprises d'assurance soumises à une surveillance;*
- c) *collectivités de droit public et institutions de prévoyance ainsi qu'institutions servant à la prévoyance professionnelle et disposant d'une trésorerie professionnelle;*
- d) *entreprises disposant d'une trésorerie professionnelle;*
- e) *grandes entreprises; est considérée comme grande entreprise toute entreprise qui dépasse deux des valeurs suivantes:*
 - somme du bilan: 20 millions de francs;
 - ch. d'affaires: 40 millions de francs;
 - capitaux propres: 2 millions de francs.
- f) *particuliers fortunés selon l'art. 4 al. 3 let. i LSFIn ainsi que particuliers fortunés qui déclarent par écrit qu'ils souhaitent être considérés comme des investisseurs professionnels.»*

4. Politique de placement (§ 8)

Ce paragraphe est complété par le nouveau ch. 6 suivant:

«La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités. Les détails sont publiés dans le prospectus.»

5. Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à un expert en estimations (§ 16)

La direction du fonds adapte le précédent système «hybride» d'experts en estimations au système prévu dans les documents types de l'AMAS / dans la directive pour les fonds immobiliers de l'AMAS du 2 avril 2008, version du 5 août 2021, avec une personne morale et les personnes physiques responsables à titre principal: ce ne sont plus les employés de la société d'estimation qui sont mandatés comme experts en estimations, mais la société elle-même. La réalisation des estimations et la méthode d'estimation des biens immobiliers détenus dans le fonds restent inchangées. Pour l'UBS PF Europe, il est donc précisé dans le § 16, de même que dans les chiffres correspondants du contrat de fonds et dans le prospectus, que la personne morale Wüest Partner AG est mandatée comme expert responsable des estimations, et non plus ses employés comme auparavant.

Au § 16 ch. 2, il est en outre indiqué que, conformément à l'«Information spécialisée Émission de parts de fonds immobiliers» de la SFAMA (désormais AMAS) du 25 mai 2010 (version du 21 décembre 2018), une nouvelle estimation n'est pas nécessaire lors de l'émission de parts si l'estimation existante ne remonte pas à plus de 6 mois.

Par ailleurs, au ch. 7 du même paragraphe, la directive applicable pour l'évaluation des biens immobiliers est actualisée (auparavant SFAMA; désormais AMAS). Le texte est le suivant:

«L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier se fait selon la directive AMAS actuelle pour les fonds immobiliers.»

Au ch. 8, le terme «terrains non bâtis» est désormais remplacé par «terrain à bâtir».

6. *Rémunérations et frais annexes à la charge des investisseurs (§ 20) À la place de «Vertriebsträger», c'est le terme «Vertreiber» qui est utilisé.*

7. *Rémunérations et frais annexes à la charge de la fortune du fonds (§ 21)*

Le paragraphe est mis à jour; les postes de coûts sont restructurés et en partie renommés. À l'exception de la modification soulignée, ces adaptations n'ont pas de conséquences matérielles. Voici le nouveau texte des passages mis à jour:

Chiffre 3:

«Ne sont cependant pas inclus dans la commission les rémunérations et frais annexes suivants de la direction du fonds et de la banque dépositaire, qui sont imputés en plus sur la fortune du fonds:

- a) *frais pour l'achat et la vente de placements immobiliers, notamment courtages, commissions, impôts et taxes conformes à la pratique du marché, ainsi que frais pour le contrôle et le maintien de normes de qualité élevées pour les placements physiques;*
- b) *[...]*

Le texte du ch. 4. est désormais le suivant:

«De plus, la direction du fonds et la banque dépositaire ont droit au remboursement des dépenses suivantes occasionnées pour elles par l'exécution du contrat de fonds:

- *frais pour l'achat et la vente de placements immobiliers, notamment commissions d'intermédiation conformes à la pratique du marché, honoraires des conseillers et avocats, frais de notaire et autres taxes et impôts;*
- *courtages conformes à la pratique du marché liés à la première location de biens immobiliers pour les nouveaux immeubles et après rénovation;*
- *frais et charges liés à la gestion des différents immeubles à concurrence de 8% maximum des recettes locatives brutes annuelles;*
- *charges des immeubles, en particulier frais d'entretien et d'exploitation, y compris frais d'assurance, taxes de droit public et frais pour les prestations de service et d'infrastructure, si ceux-ci sont conformes à la pratique du marché et ne sont pas supportés par des tiers;*

- honoraires des experts immobiliers et autres experts éventuels pour les clarifications dans l'intérêt des investisseurs;
- frais de conseil et de procédure liés à la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs, en particulier auprès des autorités et des tribunaux;
- frais d'intermédiation de crédit et frais liés à la gestion des crédits;
- frais et taxes liés à une augmentation de capital et/ou à une éventuelle cotation du fonds immobilier.»

La modification soulignée dans le paragraphe ci-dessus est une adaptation qui n'est pas nécessaire selon la loi.

Chiffre 5:

«La direction du fonds peut percevoir une commission pour ses propres efforts liés aux activités suivantes si l'activité n'est pas exercée par des tiers:

- achat et vente d'immeubles, jusqu'à 2% au maximum du prix d'achat ou de vente;
- construction de bâtiments, rénovations et transformations, jusqu'à 3% au maximum des coûts de construction;»

Chiffre 6:

«Les coûts, frais et impôts liés à la construction, à la rénovation et à la transformation de bâtiments (notamment honoraires conformes aux conditions du marché des planificateurs et architectes, frais de permis de construire et de raccordement, frais pour l'établissement de servitudes, etc.) sont imputés directement sur le prix de revient des placements immobiliers.»

Chiffre 7:

«Les frais selon le ch. 3 let. a et le ch. 4 premier tiret sont ajoutés directement à la valeur d'acquisition - c'est-à-dire déduits de la valeur de vente.»

8. Examen (§ 23)

Suite au changement de nom de la Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) en Asset Management Association Switzerland (AMAS), ce paragraphe est mis à jour en conséquence. Le nom a également été adapté dans toutes les dispositions correspondantes du contrat de fonds.

9. Autres modifications du contrat de fonds

Les modifications décrites ci-dessus entraînent des adaptations du contrat de fonds de nature purement formelle ou rédactionnelle ou qui ont trait à des modifications des références dans le contrat de fonds.

II. ESG

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur dans l'espace européen concernant une politique de placement durable (Sustainable Finance Disclosure Regulation; SFDR), la politique de placement du fonds immobilier contient désormais une référence à la durabilité et le § 8 intègre un nouveau ch. 5 dont le texte est le suivant:

«La direction du fonds vise une gestion immobilière durable. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à garantir une capacité bénéficiaire durable grâce à un portefeuille immobilier largement diversifié au niveau international, une capacité bénéficiaire durable et une augmentation de valeur continue du portefeuille immobilier basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et la protection du climat.

Les aspects de la durabilité sont pris en compte dans l'ensemble du processus de décision à l'aide des approches de durabilité **Intégration des critères ESG** et **Exclusion** décrites au ch. 1.9.2 du prospectus et mis en œuvre tout au long du cycle de vie des immeubles.

Pour le fonds immobilier, la direction du fonds a défini les **objectifs de durabilité** suivants («matrice des objectifs»):

- émissions de CO₂ (kg CO₂e/m² SL*/an): -50% d'ici 2030 (base 2019)***
 - consommation d'énergie (kWh**/m² SL/par an): -30% d'ici 2040 (base 2019)***
 - sources d'énergies renouvelables (part en % du portefeuille): au moins 50% d'ici 2040
 - label pour les bâtiments (y compris certificats énergétiques) pour les immeubles: au moins 90% d'ici 2030; neutralité climatique (objectif zéro émission nette de CO₂) du portefeuille: 100% d'ici 2050***
 - Degré de couverture des données: 100% d'ici 2030***
- * SL = surfaces à louer
 ** kWh = kilowattheure
 *** Des écarts temporaires pouvant atteindre 5% sont possibles en raison de transactions et de projets.»

III. Modifications du prospectus

Le prospectus est lui aussi adapté à la loi sur les services financiers (LSFin), à la loi sur les établissements financiers (LEFin), à la loi sur les placements collectifs révisée (LPCC) et aux ordonnances correspondantes ainsi qu'au nouveau prospectus type de l'AMAS fondé sur ces textes. Ces adaptations sont nécessaires d'un point de vue légal et réglementaire. Désormais, le prospectus reprend l'ordre de l'ordonnance sur les services financiers. Par ailleurs, en conformité avec le contrat de fonds, le prospectus contient également une référence à la durabilité.

Les modifications au contrat de fonds ont été approuvées le 9 août 2022 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Les modifications sont entrées en vigueur le 12 août 2022.

Communication du 27 septembre 2022

I. Détail des modifications dans le cadre de la transformation de l'UBS PF Europe en un fonds ouvert au public

Dans le cadre de sa première autorisation, le fonds immobilier UBS PF Europe a été exempté par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) du respect de certaines prescriptions durant sa phase de mise en place. Ces dérogations accordées selon le § 1 ch. 3 du contrat de fonds sont annulées dans le cadre de la transformation en un fonds ouvert au public et de la cotation; en parallèle, les dispositions spécifiques aux fonds ouverts au public sont intégrées. Il s'agit des prescriptions suivantes, qui n'étaient pas applicables au fond pendant la phase de mise en place:

- obligation d'établir un rapport semestriel;
- obligation de veiller à un négoce régulier des parts de fonds;
- obligation d'établir un prospectus simplifié;
- obligation de désigner un organe de publication;
- obligation de publier les tarifs;
- obligation d'émettre les parts en espèces; au lieu d'un paiement en espèces de l'investisseur pour l'acquisition de parts de fonds, la direction du fonds peut aussi approuver l'apport d'actifs sous forme d'apports en nature au cas par cas;
- disposition selon laquelle les investisseurs peuvent exiger le rachat de leurs parts pour la fin d'un exercice annuel moyennant un préavis de douze mois;
- dispositions relatives au droit de souscription en cas d'apports en nature au sens de l'art. 66 al. 1 LPCC;
- disposition relative à la possibilité de grever les immeubles en moyenne jusqu'à concurrence d'un tiers de la valeur vénale de tous les immeubles selon l'art. 65 al. 2 et 3 LPCC en lien avec l'art. 96 al. 1 OPCC.
- dispositions relatives à la diversification des risques après 3 ans et après 4 ans à compter du lancement du fonds immobilier.

Par ailleurs, dans le cadre de la transformation et sur la base du § 1 ch. 4 du contrat de fonds, toutes les dispositions qui restreignent le cercle d'investisseurs aux investisseurs qualifiés sont supprimées ou remplacées dans l'ensemble du contrat de fonds par les clauses correspondantes spécifiques aux fonds ouverts au public:

- suppression de la limitation du cercle d'investisseurs (§ 5 et autres dispositions s'y rapportant dans le contrat de fonds);
- modification des conditions de résiliation et de versement (§ 5 et autres dispositions s'y rapportant dans le contrat de fonds);
- suppression de la limitation selon laquelle les parts du fonds immobilier doivent impérativement être conservées auprès de la banque dépositaire (§ 6).

Les adaptations nécessaires sont expliquées en détail ci-après.

1.1 Désignation, raison sociale et siège de la direction du fonds et de la banque dépositaire (§ 1)

Au § 1, les chiffres 2 à 4 sont supprimés sans être remplacés dans le cadre de la transformation du fonds de placement

en un fonds ouvert au public. Ils concernent d'une part les dérogations précédemment mentionnées et la suppression de la limitation du cercle d'investisseurs aux investisseurs qualifiés, et d'autre part le déroulement technique de l'ouverture du fonds au public à un horizon de cinq ans.

1.2 L'investisseur qualifié (§ 5)

Suite à la transformation de l'UBS PF Europe en un fonds ouvert au public, la désignation du § 5 n'est plus «L'investisseur qualifié» mais «L'investisseur»

Il est désormais mentionné au ch. 1 que le cercle des investisseurs n'est pas limité. C'est également dans ce contexte que s'inscrit la suppression au § 6 ch. 5 de la prescription selon laquelle les parts de fonds doivent impérativement être enregistrées et conservées auprès de la banque dépositaire UBS Switzerland AG.

L'ouverture du fonds a aussi pour conséquence que le fonds immobilier n'est plus un «fonds de placement de droit suisse pour investisseurs qualifiés de type «fonds immobilier», mais un «fonds de placement de droit suisse de type «fonds immobilier».

Par ailleurs, les conditions de résiliation et de versement sont modifiées au § 5 ch. 5. Désormais, les investisseurs peuvent exiger le versement de leur part

- du fonds immobilier en espèces en respectant un délai
- de résiliation de 12 mois. De même, désormais et sous certaines conditions, la direction du fonds peut rembourser de manière anticipée après la clôture d'un exercice les parts de fonds résiliées pendant cet exercice (cf. § 17 ch. 2). Le remboursement normal comme le remboursement anticipé s'effectuent dans les trois mois suivant la clôture de l'exercice. Les chiffres 6 et 7 ci-après sont supprimés sans être remplacés.

1.3 Immeubles grevés (§ 14)

Le taux auquel les immeubles peuvent être grevés, qui pouvait jusqu'à présent atteindre 50% en moyenne de la valeur vénale selon le § 14 ch. 2, a été abaissé à un tiers.

Il est par ailleurs précisé que pour préserver la liquidité, les immeubles peuvent temporairement et à titre exceptionnel être grevés à concurrence de la moitié de leur valeur vénale dès lors que les intérêts des investisseurs sont préservés. Dans ce cas, la société d'audit doit prendre position dans le cadre de l'audit du fonds immobilier à propos des conditions requises selon l'art. 96 al. 1bis OPCC.

1.4 Répartition des risques et limitation des risques (§ 15)

Le § 15 est adapté aux dispositions spécifiques aux fonds ouverts au public. Le ch. 1, selon lequel il ne fallait respecter aucune restriction de placement dans les deux années suivant le lancement du fonds et qui faisait référence aux restrictions de placement en vigueur pendant la phase de mise en place, est supprimé sans être remplacé. D'autre part, de nouvelles dispositions relatives à la diversification sont introduites aux chiffres suivants. Le nouveau texte du § 15 est le suivant:

1. Les placements doivent être répartis par objets, type d'utilisation, âge, structure et situation.
2. Les placements doivent être répartis sur au moins dix immeubles. Les lotissements qui ont été bâtis selon les mêmes principes de construction ainsi que les parcelles adjacentes sont considérés comme un seul immeuble.
3. La valeur vénale d'un immeuble ne doit pas dépasser 25% de la fortune du fonds.
4. Par ailleurs, la direction du fonds tient compte pour la poursuite de la politique de placement selon le § 8 des restrictions de placement suivantes concernant la fortune du fonds:
 - a) terrains à bâtir, y compris bâtiments à démolir, et immeubles en construction: pas plus de 30%;
 - b) immeubles en droit de superficie: pas plus de 30%;
 - c) cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels: pas plus de 10%;
 - d) parts de fonds immobiliers (y compris Real Estate Investment Trusts) ainsi que de sociétés d'investissement immobilier et acquisition de certificats négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, pas plus de 25%;
 - e) Les placements désignés aux lettres a et b ci-dessus ne doivent pas représenter ensemble plus de 40%.

1.5 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à un expert en estimations (§ 16)

La valeur nette d'inventaire du fonds immobilier et la part des différentes classes d'actifs (quote-parts) est calculée en euros à la clôture de l'exercice à la valeur vénale ainsi que lors de chaque émission de parts (ch. 1).

Il est désormais indiqué au ch. 2 qu'à la clôture de l'exercice ainsi que lors de chaque émission de parts, la direction du fonds fait contrôler la valeur vénale des immeubles détenus par le fonds immobilier par l'expert immobilier. Jusqu'à maintenant, les immeubles étaient estimés au moins deux fois par an, y compris à la clôture de l'exercice.

La réalisation des estimations et la méthode d'estimation des biens immobiliers détenus dans le fonds restent inchangées.

1.6 Émission de parts de fonds (§ 17) et rachat de part de fonds (§ 19)

Les deux paragraphes 17 et 19 sont regroupés au § 17, dont la désignation est désormais «Émission et rachat de parts de fonds ainsi que négoce». Les dispositions correspondantes au § 19 sont supprimées sans remplacement et intégrées au § 17. Le texte du nouveau § 17 est désormais le suivant:

1. L'émission de parts est possible à tout moment, mais seulement par tranches. La direction du fonds propose les nouvelles parts aux investisseurs actuels en premier lieu.

2. Le rachat de part de fonds et leur versement se font conformément au § 5 ch. 5. La direction du fonds peut rembourser les parts de fonds résiliées pendant un exercice de manière anticipée après la clôture de l'exercice si
 - a) l'investisseur en fait la demande par écrit lors de la résiliation;
 - b) tous les investisseurs qui ont souhaité un remboursement anticipé peuvent être satisfaits.

Par ailleurs, la direction du fonds assure un négoce en bourse ou hors bourse régulier des parts du fonds immobilier via une banque ou une maison de titres. Le prospectus règle les détails.

3. Le prix d'émission et de rachat des parts de fonds se fonde sur la valeur nette d'inventaire par part calculée selon le § 16. Lors de l'émission, les frais annexes (droits de mutation, frais de notaire, frais, courtages conformes aux conditions du marché, taxes, etc.) moyens encourus par le fonds immobilier pour le placement du montant versé sont ajoutés à la valeur nette d'inventaire. Lors du rachat, les frais annexes moyens encourus par le fonds immobilier pour la vente d'une partie des placements correspondant à la part de fonds résiliée sont déduits de la valeur nette d'inventaire. Les frais annexes sont indiqués dans le prospectus et dans la feuille d'information de base. En outre, une commission d'émission selon le § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire ou une commission de rachat selon le § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire lors de l'émission ou du rachat de parts de fonds.
4. La direction du fonds peut cesser à tout moment l'émission de parts de fonds et rejeter les demandes de souscription ou d'échange de parts de fonds.
5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction du fonds peut reporter temporairement et à titre exceptionnel le remboursement des parts de fonds lorsque:
 - a) un marché qui sert de base à l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds est fermé, ou lorsque le négoce sur un tel marché est restreint ou suspendu;
 - b) un cas d'urgence politique, économique, militaire, monétaire ou autre se produit;
 - c) des restrictions du trafic des devises ou des limitations d'autres transferts d'actifs empêchent de réaliser des opérations pour le fonds immobilier;
 - d) de nombreuses parts de fonds sont résiliées et que cela pourrait considérablement affecter les intérêts des autres investisseurs.
6. La direction du fonds informe immédiatement la société d'audit, l'autorité de surveillance et, d'une manière adéquate, les investisseurs de sa décision de reporter le remboursement.
7. Tant que le remboursement des parts de fonds est reporté pour l'une des raisons mentionnées au ch. 5 let. a) à c), il ne peut y avoir de nouvelles émissions de parts de fonds.

1.7 Versement en placements de capitaux autorisés plutôt qu'en espèces (§ 18)

Le § 18 qui régit les apports en nature («Versement en placements de capitaux autorisés plutôt qu'en espèces») est supprimé sans être remplacé; il ne sera plus possible d'effectuer des apports en nature à l'avenir. Dans ce contexte, le § 5 ch. 2, le § 17 ch. 1 ainsi que le § 20 ch. 1 (désormais § 18 ch. 1) sont également adaptés. Suite à la suppression décrite, le précédent paragraphe 20 devient le § 18 («Rémunérations et frais annexes à la charge des investisseurs»).

1.8 Présentation des comptes (§ 22, désormais § 20)

Dorénavant, un rapport semestriel doit être établi. Le § 22 est complété par le nouveau ch. 4 (désormais § 20 ch. 4) et adapté. D'autres dispositions à ce sujet au § 21 ch. 1 et 2 (désormais § 19 ch. 1 et 2), au § 26 (désormais § 23) nouveau ch. 4 sont adaptées ou complétées en conséquence.

1.9 Obtention des documents du fonds (§ 25) et communications du fonds immobilier (§ 26, désormais § 23)

Le § 25 est supprimé; la remarque concernant l'obtention gratuite des documents du fonds figure désormais au § 23 (auparavant § 26) ch. 4.

Par ailleurs, le § 26 (désormais § 23) est adapté suite à la transformation du fonds: les investisseurs ne sont plus informés des modifications du contrat de fonds soumises à l'obligation de communication par une lettre recommandée, mais par des publications dans l'organe de publication concerné; c'est la plateforme Internet Swiss Fund Data SA, www.swissfunddata.ch qui fait office d'organe de publication (cf. aussi le ch. 5.2 du prospectus). Ce paragraphe est désormais intitulé «Publications du fonds immobilier». Les modifications correspondantes sont apportées au § 6 ch. 2, au § 27 ch. 5 et 7 (désormais § 24 ch. 5 et 7), au § 28 nouveau ch. 4 (désormais § 25 ch. 4) et au § 29 (désormais § 26) du contrat de fonds.

Par ailleurs, le § 26 (désormais § 23) est complété par le nouveau ch. 3. Il est ainsi précisé que lors de chaque émission ou rachat de parts de fonds, les prix d'émission et de rachat ainsi que la valeur nette d'inventaire sont publiés avec la mention «hors commissions» des classes de part dans le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus (c'est-à-dire Swissfunddata AG). Les valeurs nettes d'inventaire peuvent être consultées à tout moment dans ledit média et sont actualisées chaque année dès que le bouclage annuel révisé est disponible.

1.10 Durée du fonds immobilier, ouverture du fonds au public et dissolution (§ 28, désormais § 25)

Les dispositions relatives à l'ouverture du fonds au public sont supprimées. Par conséquent, ce paragraphe est désormais intitulé «Durée du fonds immobilier et dissolution». Les prescriptions du § 28 (désormais § 25) ch. 1 à respecter lors de la transformation en un fonds ouvert au public et de la cotation sont donc supprimées. Est également supprimée la disposition du ch. 2 selon laquelle la direction du fonds doit informer les investisseurs par une lettre recommandée de la

dissolution du fonds immobilier en cas de résiliation du contrat de fonds, qui n'est plus pertinente. Par ailleurs, le ch. 3, selon lequel la direction du fonds est autorisée à liquider le fonds immobilier dans les cas décrits dans cette disposition, est supprimé sans être remplacé. Les ch. 4 (nouveau) et 5 reflètent également les dispositions spécifiques à un fonds ouvert au public en cas de liquidation.

1.11 Réalisation d'une feuille d'information de base

Une feuille d'information de base (jusqu'à maintenant «prospectus simplifié», pour laquelle une dérogation était jusqu'à présent accordée selon le § 1 ch. 3) doit désormais être réalisée. Son contenu correspond aux prescriptions légales selon l'art. 76 ch. 1 et 3 et l'art. 77 LPCC en relation avec l'art. 107 OPCC et l'annexe 2 OPCC. Les termes ou les références à la feuille d'information de base qui manquaient jusqu'à présent sont complétés dans l'ensemble du contrat de fonds.

1.12 Adaptation des références et mise à jour du prospectus

Suite à la transformation en un fonds ouvert au public, les références sont par ailleurs mises à jour dans l'ensemble du document. De même, tous les passages pertinents du prospectus sont adaptés pour être conformes aux nouvelles dispositions du contrat de fonds.

Les modifications au contrat de fonds ont été approuvées le 4 novembre 2022 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Les modifications sont entrées en vigueur le 10 novembre 2022.

Communication du 27 avril 2023

I. Modifications au contrat du fonds

1. Changement de l'utilisation des revenus du fonds immobilier, de «capitalisation» à «distribution»

Le changement prévu de l'utilisation des revenus du fonds de «capitalisation» à «distribution» modifie les dispositions suivantes du contrat de fonds:

§ 6 Parts et classes de parts

Au § 6 ch. 4, la formulation doit être ajustée comme suit (modification en gras):

*«Il existe actuellement deux classes de parts désignées par (EUR) I et (CHF hedged) I. Les parts de fonds des classes (EUR) I et (CHF hedged) I sont des parts de fonds ~~à thésaurisation~~ à **distribution** et sont soumises aux taux maximum indiqués au § 19 ch. 1 et 2 pour la commission de gestion et la commission de la banque dépositaire. Les parts de la classe de parts (EUR) I sont émises et rachetées dans l'unité de compte du fonds immobilier en euros (EUR), et les parts de la classe de parts (CHF hedged) I sont émises et rachetées en francs suisses (CHF). Les risques de change de la classe de parts émise en CHF (CHF hedged) I sont largement couverts. Du fait de la couverture de change, les investisseurs ne peuvent pas profiter d'une éventuelle évolution positive du taux de change.»*

§ 22 Utilisation des revenus du fonds

Le § 22 ch. 1 doit être modifié et formulé comme suit:

«Les revenus nets du fonds immobilier sont distribués aux investisseurs au plus tard quatre mois après la clôture de l'exercice, dans l'unité de compte de la classe de parts respective (EUR/CHF). De plus, la direction du fonds peut procéder à des distributions intermédiaires des revenus.

Jusqu'à 30% du revenu net de l'exercice en cours peuvent être reportés à nouveau en plus du report de l'exercice précédent.

Il est possible de renoncer à une distribution et de reporter à nouveau la totalité du revenu net quand:

- le revenu net de l'exercice en cours et les revenus reportés de précédents exercices du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du placement collectif de capitaux; et que*
- le revenu net de l'exercice en cours et les revenus reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins d'une unité de l'unité de compte des placements collectifs de capitaux.»*

2. Modification de l'objectif de placement dans la politique de placement (§ 8)

Il est également prévu de modifier l'objectif de placement. Le § 8 ch. 5 doit être formulé comme suit (modification soulignée visuellement):

«La direction du fonds vise une gestion immobilière durable. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à garantir une capacité bénéficiaire durable grâce à un portefeuille immobilier largement diversifié au niveau international, une capacité bénéficiaire durable et une augmentation de valeur continue du portefeuille immobilier basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et la protection du climat. [...]»

3. Ajustement des capitaux disponibles à court terme (§ 9)

Le § 9 ch. 4 est adapté à la teneur du contrat type de l'AMAS pour les fonds immobiliers, de sorte que les avoirs à la Poste ne font plus partie des capitaux disponibles à court terme:

«Sont considérés comme des capitaux disponibles à court terme les avoirs en caisse, les ~~avoirs postaux~~ et les avoirs bancaires à vue et à terme d'une durée inférieure ou égale à 12 mois ainsi que les limites de crédit fixes accordées par une banque jusqu'à concurrence de 10 % de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit doivent être prises en compte dans la limite maximale du nantissement autorisé selon le § 14 ch. 2.»

II. Modifications du prospectus

Les modifications du contrat de fonds décrites aux sections I.1 et I.2. ci-dessus sont intégrées au prospectus et d'autres mises à jour sont effectuées.

Les modifications au contrat de fonds ont été approuvées le 5 juin 2023 par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA). Les modifications sont entrées en vigueur le 7 juin 2023.



Otto-Hahn-Strasse 16,
Neuenburg am Rhein

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Fortune nette du fonds (en millions d'EUR)	250,3	255,6	187,8
Nombre de parts - (CHF hedged) I	23 629 932	23 629 932	19 800 620
Valeur d'inventaire par part (en CHF) - (CHF hedged) I	10.34	10.83	10.40
Distribution par part (en CHF)	0.24	n.d.	n.d.
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	10.65	n.d.	n.d.
Biens-fonds/immobilier (en millions d'EUR)	280,3	276,3	164,0
Fortune totale du fonds (en millions d'EUR)	349,1	349,0	250,9
Fonds étrangers (en millions d'EUR)	98,8	93,3	63,1
Revenus locatifs (en millions d'EUR)	11,3	9,4	6,5
Entretien courant (en millions d'EUR)	0,5	0,7	0,1
Résultat net (en millions d'EUR)	5,0	3,3	1,7
Performance ¹ (depuis la cotation)	-5,3%	n.d.	n.d.
SXI Real Estate Funds TR	n.d.	n.d.	n.d.
Immeubles à usage commercial	95,4%	94,7%	100,0%
Immeubles d'habitation	4,6%	5,3%	0,0%
Norvège	13,9%	15,9%	26,1%
Italie	14,3%	14,5%	22,9%
Allemagne	29,5%	24,4%	17,1%
Pays-Bas	20,9%	22,3%	12,8%
Espagne	16,0%	16,8%	11,5%
Belgique	5,4%	6,1%	9,6%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Rendement des placements	-4,5%	4,1%	2,3%
Rendement sur distribution	2,3%	n.d.	n.d.
Coefficient de distribution (Payout ratio)	111,1%	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ²	-1,7%	12,8%	-0,2%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC) ³	-0,8%	10,2%	0,2%
Agio/Disagio	3,0%	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	61,1%	50,3%	50,4%
Coefficient d'endettement	30,5%	28,8%	32,5%
Quote-part de perte sur loyer	0,2%	0,4%	1,2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	1,02%	0,88%	0,83%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value) (depuis la cotation)	1,43%	n.d.	n.d.

1 Calcul conforme à l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

2 Le ROE est calculé sur la base du résultat total en EUR présenté dans le compte de pertes et profits, qui peut varier fortement en raison des effets de change. Si le résultat total est calculé en francs suisses, monnaie dans laquelle sont également libellées les parts de fonds, les effets de change sont moindres en raison de la couverture de change. De plus, les effets de change sur les avoirs en caisse en francs suisses disparaissent. Les chiffres clés en CHF sont indiqués dans l'annexe.

3 Le ROIC est calculé sur la base du résultat total en EUR présenté dans le compte de pertes et profits et des intérêts hypothécaires à payer, qui peuvent varier fortement en raison des effets de change. Si le résultat total et les intérêts hypothécaires sont calculés en francs suisses, devise dans laquelle sont également libellées les parts de fonds, les effets de change sont moindres en raison de la couverture de change. De plus, les effets de change sur les avoirs en caisse en francs suisses disparaissent. Les chiffres clés en CHF sont indiqués dans l'annexe.

La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.

La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts.

Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performance fournies dans le présent rapport annuel.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

L'UBS PF Europe a une fois encore fait preuve de résilience, poursuivant sa croissance durant l'exercice 2022/23. Cela est dû à la grande qualité du portefeuille. Au 30 juin 2023, le taux de pertes de loyers s'établissait à 0,2% et les revenus locatifs avaient progressé d'environ 2 millions d'EUR pour atteindre 11,3 millions d'EUR, soit 21,4% par rapport à l'exercice précédent.

Rapport de marché

La situation économique reste tendue

Alors qu'au deuxième semestre 2022, il fallait s'attendre à une pénurie d'énergie en raison de la guerre en Ukraine avec de graves conséquences pour l'économie, l'effondrement économique redouté ne s'est pas produit. Avec un taux de chômage historiquement bas de 6,4% en juin 2023, le marché de l'emploi en particulier est très solide. La dynamique économique s'est toutefois affaiblie ces derniers temps en raison du durcissement des conditions de financement. Ainsi, pour la zone euro, Oxford Economics prévoit une légère croissance de 0,6% pour 2023 et 1,1% pour 2024. L'inflation reste le sujet dominant. Après avoir grimpé jusqu'à 10,6% à l'automne 2022, elle est redescendue pour s'établir à 5,3% en glissement annuel en juillet 2023. Elle dépasse donc nettement l'objectif de 2% fixé par la Banque centrale européenne (BCE). La pression inflationniste persistante a conduit la BCE à relever ses taux d'intérêt à un niveau record de 3,75% pour le taux de rémunération des dépôts et de 4,25% pour le taux de refinancement.

La hausse des taux d'intérêt n'est pas sans conséquences

Sur le marché immobilier européen, la hausse des taux d'intérêt s'est traduite par des coûts d'emprunt plus élevés et une hausse des rendements des obligations d'Etat, ayant ainsi des répercussions sur les primes de risque pour les biens immobiliers. Le volume d'investissement annuel entre le 2e trimestre 2022 et le 2e trimestre 2023 s'est élevé à 220,0 milliards d'EUR selon RCA, une valeur inférieure de 48,0% à celle de l'exercice précédent et de 24,0% à la moyenne sur 10 ans. Tous les segments ont enregistré un recul. Selon CBRE, au cours des douze derniers mois, les rendements de pointe ont été corrigés de 87 points de base pour les bureaux, de 83 points de base pour les bâtiments logistiques et de 83 points de base dans le segment résidentiel. En raison des corrections déjà effectuées pendant la pandémie, le segment du commerce de détail a enregistré non seulement le plus faible recul des transactions, mais aussi la plus faible correction des prix avec 55 points de base.

Bureaux: priorité à la qualité et à l'emplacement

Alors que le durcissement de la politique monétaire met tous les segments de l'immobilier sous pression, le secteur des bureaux est confronté à une incertitude supplémentaire considérable concernant la demande future en raison de la tendance aux modes de travail hybrides. Si on observait encore un certain besoin de rattrapage au premier semestre 2022, l'absorption des surfaces de bureaux s'est remise à baisser par la suite et le

taux de vacance moyen dans la zone euro est passé de 7,1% à 7,6%. La qualité étant un critère de plus en plus important, cette hausse s'observe principalement dans les zones périphériques et pour les immeubles peu modernes qui n'ont pas fait l'objet d'une rénovation énergétique. Comme l'offre de surfaces de bureaux de première qualité est rare, selon Savills, les loyers européens de pointe ont connu une augmentation moyenne de 6,3% par rapport à l'exercice précédent, tandis que les biens de deuxième qualité sont confrontés à des prévisions de croissance des loyers négatives.

Commerce de détail: légère hausse des loyers aux meilleurs emplacements

Le commerce de détail stationnaire est lui aussi confronté à des conditions cadres toujours difficiles en raison du boom des achats en ligne provoqué par la pandémie, auquel s'ajoutent désormais le moral en berne des consommateurs et la perte de pouvoir d'achat du fait de la baisse des revenus réels. Comme dans le segment des bureaux, on observe une tendance à la recherche de biens immobiliers de première qualité. Les loyers de pointe dans les grandes rues commerçantes ont ainsi augmenté de 2,9% par rapport à l'exercice précédent, tandis que les objets de deuxième qualité sont le plus souvent très difficiles à louer.

Logistique: la rareté de l'offre soutient la hausse des loyers

Alors que le chiffre d'affaires dans la logistique a quelque peu ralenti comparé aux records enregistrés pendant la pandémie, une grande partie des marchés a encore enregistré une absorption des surfaces plus élevée que sa moyenne sur 5 ans l'an dernier. Il apparaît en outre que la pénurie de l'offre, à côté ou en dépit de l'assombrissement du climat économique, reste un facteur limitant important pour le chiffre d'affaires. La pénurie qui en résulte favorise l'augmentation des loyers, qui se traduit par une hausse de 12,2% du JLL European Logistics Rental Index par rapport à l'année précédente (1T23).

Logements: le report de la demande renforce la pénurie

Comme le segment logistique, le marché européen du logement se caractérise par une pénurie dans de nombreuses agglomérations en raison du nombre insuffisant de logements achevés. Cette pénurie est aggravée par un report de la demande du marché de la propriété vers le marché locatif en raison de la hausse des coûts de financement. Selon Property Market Analysis, la raréfaction de l'offre a eu pour effet une hausse de 7,2% des loyers moyens au 1er trimestre 2023 par rapport à l'exercice précédent.

Evolution du fonds pendant l'exercice 2022/2023

Cours boursier et performance

Le 10 novembre 2022, l'UBS PF Europe a pu être coté avec succès à la bourse suisse SIX Swiss Exchange avec un cours d'ouverture de CHF 11,25. Depuis ce jour, les investisseurs privés ont donc eu aussi la possibilité d'investir dans des immeubles «core» européens. Les incertitudes économiques et l'inflation élevée qui en découlent ainsi que la forte hausse des taux d'intérêt ont très fortement restreint le négoce de produits immobiliers partout dans le monde. Les vendeurs ne sont pas disposés à céder des positions durables à long terme en dessous de leur valeur, tandis que les acheteurs ne veulent pas acheter à ces prix. L'UBS PF Europe n'a pas pu échapper totalement à cette tendance, et son cours boursier est passé de CHF 11,25 à CHF 10,65. Au jour de référence, cela correspond à une performance boursière de -5,3% depuis la cotation.

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

UBS PF Europe prévoit de distribuer CHF 0.24 par action pour l'exercice 2022/2023.

La hausse des taux d'intérêt et des taux d'inflation a été nettement plus élevée en Europe qu'en Suisse et a entraîné par conséquent une correction plus forte des prix de l'immobilier pour les biens immobiliers européens. Depuis début juillet 2022, les rendements initiaux de pointe des secteurs dans lesquels investit l'UBS PF Europe ont augmenté d'environ 90 points de base en moyenne, passant de 3,4% à 4,3% (source: CBRE). Il convient cependant de souligner que le volume des transactions a ici aussi fortement diminué, ne permettant aucune conclusion définitive quant à l'évolution des valeurs à moyen et long terme. Les propriétaires d'immeubles «core» qui ne sont pas contraints de céder des biens immobiliers pour des raisons entrepreneuriales en particulier sont rarement disposés à vendre des immeubles dont les rendements sont en hausse. On observe une différence sensible dans l'évolution du prix des immeubles «core» d'une part, et des immeubles «core+» et «value add» d'autre part. Cela se reflète nettement dans les valeurs vénales actuelles de l'UBS PF Europe. La qualité élevée de l'objet a eu pour effet une dévaluation relativement modérée de 40 points de base environ.

Au 30 juin 2023, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 280,3 millions d'EUR.

La valeur d'inventaire par part de l'UBS PF Europe a diminué de 4,5% l'an dernier, passant de CHF 10,83 à CHF 10,34. Les principales raisons du rendement négatif des placements de l'UBS PF Europe sont la dévaluation des valeurs vénales due à l'évolution des taux d'intérêt et la non-réalisation des effets de change.

Portefeuille immobilier

Les revenus locatifs sont passés de 9,4 millions d'EUR durant l'exercice précédent à 11,3 millions d'EUR pendant la période sous revue. Plusieurs contrats de bail à loyer ont pu être prolongés ou étendus. Ainsi, outre ceux de divers logements, des contrats de bail à loyer avec des commerces de détail à Madrid et Oslo ont pu être prolongés de cinq et dix ans

respectivement. A Bruxelles, un locataire public a prolongé son contrat de bail de six ans.

Principalement en raison du degré élevé d'indexation des contrats de bail à loyer et d'autres locations, les loyers théoriques ont augmenté d'environ 6,6% depuis fin juin 2022 (sans le nouvel immeuble à Neuenburg am Rhein) pour atteindre 11,5 millions d'EUR. La majeure partie des revenus du fonds provient toujours de locataires commerciaux et publics très solvables. Le taux de location reste proche de 100% et la durée moyenne pondérée des baux avoisine 6,9 ans, ce qui offre une garantie des flux de trésorerie à long terme.

Le taux d'intérêt pondéré moyen des financements externes à la fin de l'exercice se situe à 2,2%, la durée résiduelle moyenne pondérée des financements externes atteint 2,5 ans et le taux d'endettement est de 30,5%.

Les efforts dans le domaine de la durabilité ont permis une amélioration du rating GRESB, et l'UBS PF Europe a obtenu 5 étoiles, soit la note maximum. Avec ce résultat, le fonds occupe la onzième place sur les 167 participants de son groupe de pairs et se classe donc parmi les 7% les meilleurs. Les efforts pour rendre les nouveaux immeubles et les immeubles existants plus durables restent l'un des principaux objectifs de l'UBS PF Europe. Le locataire de l'immeuble loué à long terme à Zwolle a équipé son toit d'une installation photovoltaïque. D'autres installations sont prévues dans les prochaines années sur les immeubles de Madrid et Neuenburg am Rhein, ce qui augmentera encore la valeur intrinsèque et la durabilité du portefeuille.

Le contrat de fonds prévoit une réduction des émissions de CO₂ à zéro émission nette d'ici 2050 au plus tard. Le gestionnaire de portefeuille espère atteindre cet objectif plus tôt.

Au cours de la période sous revue, l'UBS PF Europe a fait l'acquisition d'un immeuble logistique et a pu s'assurer un autre immeuble résidentiel en Allemagne. Le nombre d'immeubles est donc passé de douze à 13 (et 14 pour le nouvel exercice 2023/2024).

Perspectives

Compte tenu de l'évolution du marché des taux d'intérêt, une gestion active des liquidités devient plus importante. Le gestionnaire de portefeuille poursuit une stratégie d'endettement qui optimise encore les coûts du capital. Le coefficient d'endettement actuel de 30,5% va être encore réduit, donnant au fonds une plus grande flexibilité dans le contexte actuel. D'autres achats sont par ailleurs effectués; en août 2023, donc au cours du nouvel exercice, le fonds va faire l'acquisition de l'immeuble résidentiel déjà garanti à des conditions attractives à Aix-la-Chapelle, en Allemagne. Pour d'autres achats concrets (notamment un regroupement), l'examen a déjà bien avancé. L'objectif est d'accroître la flexibilité du fonds dans l'environnement actuel et d'assurer l'attractivité et la poursuite de la croissance de l'UBS PF Europe.

Points forts du portefeuille d'immeubles



Sur un site logistique très bien établi à proximité de l'autoroute A5 et de la frontière entre l'Allemagne, la France et la Suisse



Excellente accessibilité



Contrat de bail à loyer de 10 ans avec un locataire unique

Acquisition d'un nouvel immeuble logistique à Neuenburg am Rhein (DE)

Le nouvel entrepôt logistique multifonctionnel se situe sur un site logistique très bien établi à proximité de l'autoroute A5 à Neuenburg am Rhein, dans le sud du Bade-Wurtemberg, et donc tout près de la Suisse. Il s'agit d'une poursuite cohérente de la stratégie logistique du fonds. L'immeuble est loué à long terme à une chaîne de magasins de bricolage qui livre ses magasins suisses depuis Neuenburg am Rhein. La surface à louer est d'environ 14 000 m².

Lors de la construction achevée en 2022, une grande importance a été accordée à la durabilité et l'immeuble a obtenu le certificat or de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - Société allemande de construction durable (DGNB). Dans le cadre du processus d'achat, le gestionnaire de portefeuille a pu imposer une réduction significative du prix et tenir compte de l'évolution des conditions du marché.

Infos clés

Volume d'investissement:	Environ EUR 20,4 millions
Rendement brut (GIY):	4,6%
Etat de location:	100%; durée de bail moyenne environ 10 ans



Très bonne situation au centre de la ville universitaire d'Aix-la-Chapelle



Excellente accessibilité



Potentiel de hausse des loyers grâce aux ajustements de l'indice

Immeuble résidentiel garanti à Aix-la-Chapelle (DE)

En mai 2023, l'acquisition d'un immeuble résidentiel moderne et très bien situé au centre de la ville universitaire d'Aix-la-Chapelle a été garantie. L'entrée en possession est prévue durant la période sous revue 2023/2024, le 16 août 2023.

Construit en 2014, l'immeuble comprend quatre bâtiments résidentiels de plusieurs étages, pour un total de 64 unités résidentielles de standing et une surface locative de 7640 m² au total. Bien que situé en pleine ville, l'ensemble dispose de balcons spacieux et d'espaces en plein air ainsi que d'un garage souterrain de 74 places.

Du point de vue du portefeuille, l'immeuble résidentiel à Aix-la-Chapelle est un autre immeuble résidentiel très bien situé qui conservera sa valeur à long terme et offre un potentiel d'augmentation des loyers. Après l'entrée en possession, la part des recettes locatives provenant de l'usage résidentiel dans le fonds UBS PF Europe augmentera de 12%, pour atteindre près de 21%.

Infos clés

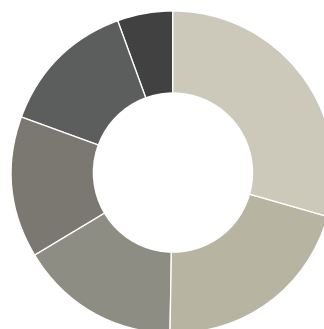
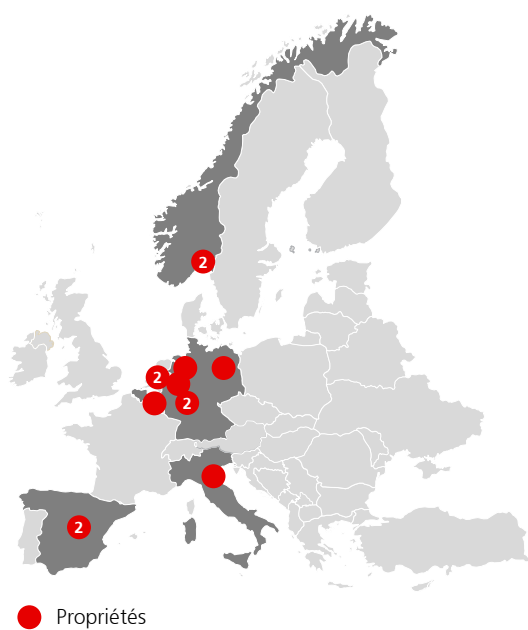
Volume d'investissement:	Environ EUR 27,7 millions
Rendement brut (GIY):	4,0%
Etat de location:	100%; Potentiel de hausse des loyers grâce à l'ajustement de l'indice

Installation de panneaux photovoltaïques à Zwolle (NL)

Dans le cadre de la négociation du contrat de cession-bail (15 ans, triple net), il a été décidé avec l'actuel locataire et ancien vendeur de l'immeuble à Zwolle de tenir compte de l'aspect de la durabilité. Le locataire a pu installer des panneaux photovoltaïques afin de profiter d'une l'électricité verte autoproduite à l'avenir. L'installation d'un système photovoltaïque de 590 000 kWh a été achevée durant exercice passé.



Priorités d'investissement de l'UBS PF Europe



Allemagne	29,5%
Pays-Bas	20,9%
Espagne	16,0%
Italie	14,3%
Norvège	13,9%
Belgique	5,4%

Rapport sur le développement durable

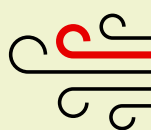
UBS (CH) Property Fund – Europe
2023

Nos chiffres-clés de la durabilité¹
en un coup d'œil



Intensité énergétique

51,1
kWh/m² SSB/an



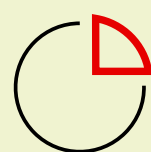
Intensité des émissions de
gaz à effet de serre

5,2
kg CO₂e/m² SSB/an



Mix de sources d'énergie

55,2%
d'énergies renouvelables



Disponibilité des données
sur la chaleur

100%

¹ Chiffres clés de la durabilité selon l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour l'année civile 2022. Vous trouverez plus de détails sur ces chiffres clés ainsi que sur notre engagement en matière de durabilité aux pages suivantes, sur notre site Internet www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability ainsi que dans notre rapport global de développement durable.

Nous planifions en pensant à l'avenir, pour une gestion durable des immeubles

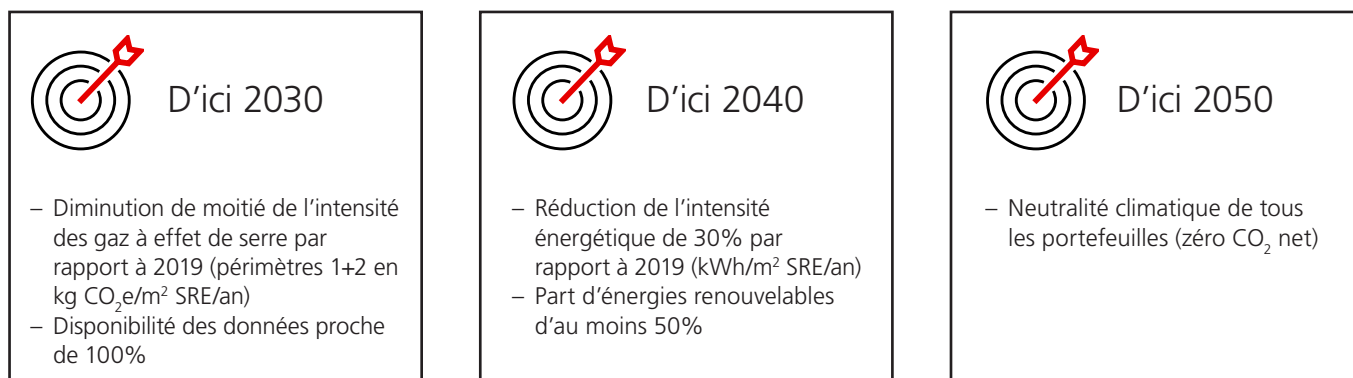
Nous assumons notre responsabilité

Une gestion de la durabilité ancrée stratégiquement est selon nous absolument indispensable dans le secteur de l'immobilier, car nos décisions actuelles auront une influence sur la vie des générations futures. C'est la raison pour laquelle la durabilité joue un rôle essentiel dans notre entreprise au quotidien. Depuis août 2022, nous avons intégré nos objectifs ESG dans les contrats de fonds de manière contraignante.

Avec l'intégration de critères de durabilité tout au long du cycle de vie et l'application de critères d'exclusion définis, l'UBS PF Europe est positionné clairement comme un SI Focus Product selon le framework Sustainable Investing (SI) d'UBS.

Le framework UBS SI classe les produits UBS de Non-ESG Integration à Impact Investing. Les produits de la catégorie SI Focus font partie de l'offre d'investissement durable.

Nos objectifs de durabilité



Risques climatiques

Les conséquences du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qu'il engendre peuvent comporter des risques importants pour nos bâtiments. L'accent est mis sur les risques climatiques physiques et transitoires. Il est indispensable de les connaître pour garantir une gestion durable des bâtiments.

Les risques climatiques physiques sont les risques qui peuvent résulter d'événements liés au climat tels que les inondations, la grêle ou la sécheresse. L'UBS PF Europe évalue chaque année le risque d'une augmentation des dommages potentiels et s'interroge sur la manière d'aménager les bâtiments pour tenir compte des conditions futures.

Les risques climatiques transitoires résultent du passage à une économie pauvre en CO₂, par exemple à travers des exigences réglementaires concernant la réduction des émissions de CO₂. L'UBS PF Europe mesure les risques climatiques transitoires en réévaluant chaque année la trajectoire de réduction du CO₂ au niveau des immeubles et des produits. Ainsi, nous pouvons voir à temps si les réglementations locales et nationales sont respectées.

Notre objectif de zéro émission nette

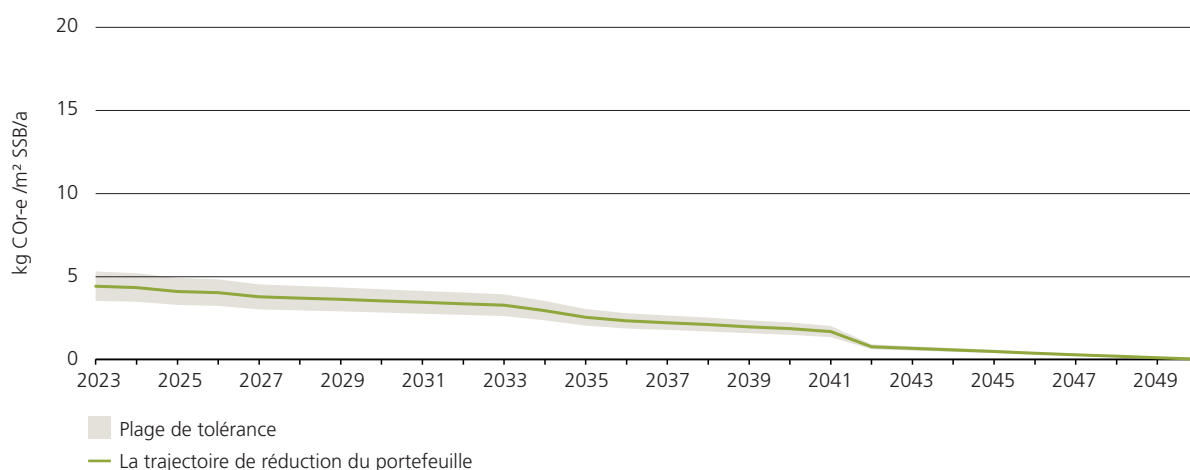
Une stratégie de durabilité claire depuis 2012

Real Estate Switzerland poursuit une stratégie de durabilité clairement définie depuis 2012. L'intégration de critères de durabilité, tant lors des décisions de placement que pour la gestion des immeubles, constitue un élément essentiel de cette stratégie. Dans le cadre de notre évaluation de la durabilité, nous prenons par exemple en compte des critères tels que la qualité écologique, la structure du bâtiment, les risques environnementaux physiques, les mesures visant à accroître l'efficacité de l'exploitation et la sécurité.

Trajectoire de réduction du CO₂ pour parvenir à zéro émission nette

Pour atteindre au mieux nos objectifs de durabilité, en 2022, nous avons défini pour nos immeubles une trajectoire de réduction du CO₂ qui est réévaluée chaque année. La nouvelle évaluation tient compte des mesures déjà mises en œuvre ainsi que des nouvelles connaissances acquises. Cette comparaison annuelle de l'intensité effective des gaz à effet de serre émis par nos immeubles (réel) avec la trajectoire de réduction du CO₂ (cible) nous aide à nous assurer que nous sommes sur la bonne voie.

Trajectoire de réduction du CO₂ (émissions des périmètres 1 + 2)



Bases de calcul

Pour le calcul de la trajectoire de réduction du CO₂, nous avons utilisé l'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner AG. L'outil simule l'énergie d'exploitation de nos immeubles et définit des stratégies de rénovation. La définition des stratégies de rénovation et le calcul du besoin d'énergie simulé et des équivalents CO₂ reposent sur un grand nombre d'intrants spécifiques à chaque bâtiment.

Incertitudes existantes

Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que le calcul repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et néglige des facteurs locaux tels que le comportement des locataires. De ce fait, les résultats doivent être interprétés avec une certaine tolérance, et les valeurs simulées peuvent s'écarter de la consommation d'énergie effective (écart de performance).



Mise en œuvre de la stratégie de placement

En plus de la rénovation des immeubles, par exemple en passant à des sources d'énergie renouvelables, la stratégie de placement vise aussi un rajeunissement du portefeuille. L'achat de l'entrepôt logistique à Neuenburg am Rhein, notamment, a permis une nette amélioration de la trajectoire de réduction du CO₂ au niveau du portefeuille.

D'autres installations photovoltaïques sont prévues en Espagne et en Allemagne en plus de celle de Zwolle.



Certification «Gebäude im Betrieb» (bâtiments en exploitation) d'autres immeubles

La certification ciblée du portefeuille de l'UBS PF Europe a été poursuivie durant l'exercice 2022/23. Ainsi, 5 immeubles supplémentaires ont obtenu le certificat argent de la Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen - Société allemande pour la construction durable (DGNB) pour les «bâtiments en exploitation». 72% du portefeuille (en termes de valeur de marché) sont maintenant certifiés selon la norme «DGNB im Betrieb» ou «WELL Building Standard».

Evaluation externe de notre engagement en matière de durabilité

Nous demandons à des experts externes d'évaluer notre engagement global en faveur du développement durable à l'aune de normes reconnues.

Certificats des bâtiments et label énergétique

UBS PF Europe a obtenu un certificat (BREEAM/New Construction Very Good) pour 7% de ses immeubles (en termes de valeur de marché), et 72% ont été certifiés selon la norme «DGNB im Betrieb» ou «WELL Building Standard». La certification en exploitation nous aide à améliorer et optimiser les bâtiments du portefeuille.

Tous les immeubles de l'UBS PF Europe disposent d'un European Union Energy Performance Certificate (EU EPC). L'EU EPC est un système de notation qui récapitule l'efficacité énergétique d'un bâtiment. Il attribue aux immeubles une note allant de A+ (très efficace) à G (inefficace).

Global Real Estate Sustainability Benchmark

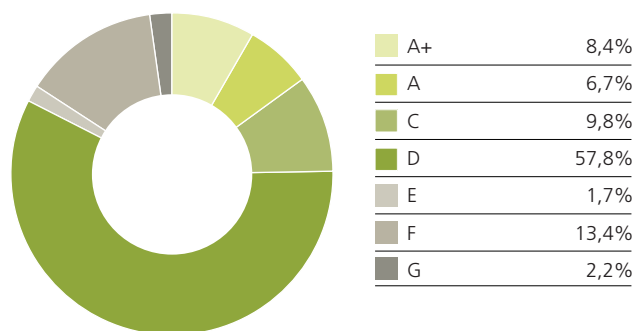
Afin d'évaluer nos performances de durabilité et d'identifier les éventuels potentiels d'amélioration, nous avons à nouveau participé au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) annuel en 2022. Le GRESB analyse et compare les produits de placement immobilier dans les domaines ESG. C'est le benchmark de référence pour la durabilité dans le secteur immobilier.

Le GRESB évalue ses propres critères ESG à l'aide d'un formulaire exhaustif enrichi de pièces justificatives. Le dossier comprend des informations sur les objectifs, les stratégies et la gestion des risques ainsi que sur la consommation d'énergie et d'eau et les déchets. Il analyse les produits de placement immobilier dans les domaines ESG et compare le portefeuille avec un groupe de pairs. La meilleure note GRESB possible est de cinq étoiles.

Résultat du GRESB 2022

Pour l'année 2022, l'UBS PF Europe a obtenu 5 étoiles et un score GRESB de 87/100. Ce résultat réjouissant nous encourage à poursuivre résolument la mise en œuvre de notre stratégie de durabilité.

Part EU EPC par classes en % de la valeur de marché



Résultats GRESB 2022 – UBS PF Europe Standing Investment: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		<i>Environnemental</i>		<i>Social</i>		<i>Gouvernance</i>	
Score	87/100	Score	49 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Moyenne GRESB	74	Moyenne GRESB	40	Moyenne GRESB	16	Moyenne GRESB	18
Moyenne des pairs	73	Moyenne du benchmark	38	Moyenne du benchmark	17	Moyenne du benchmark	19

Détail de nos chiffres clés environnementaux

	Unité	2022	2021	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SSB)	m ²	82 139	43 067	36 790
Surface déterminante (SSB)	m ²	82 139	41 396	32 179
Disponibilité des données	%	100	69,1	87,5
Chiffres clés de l'énergie (corrégés des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	kWh/an	4 197 517	3 158 320	2 575 898
Intensité énergétique	kWh/m ² SSB/an	51,1	76,3	80,0
Fioul	%	0,0	0,0	0,0
Gaz de chauffage	%	24,3	17,8	0,0
Chauffage à distance	%	35,9	48,8	65,8
Pellets de bois/plaquettes de bois	%	0,0	0,0	0,0
Pompe à chaleur	%	19,4	19,0	21,7
Electricité générale	%	20,4	14,4	12,5
Autres	%	0,0	0,0	0,0
Part des énergies renouvelables	%	55,2	72,7	89,5
Chiffres clés des émissions de gaz à effet de serre (corrégés des variations climatiques)				
Emissions de gaz à effet de serre (périmètres 1+2)	t CO ₂ e/an	428 970	211 974	97 440
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (périmètres 1+2)	kg CO ₂ e/m ² SSB/an	5,2	5,1	3,0
Intensité périmètre 1	kg CO ₂ e/m ² SSB/an	2,3	2,5	0,0
Intensité périmètre 2	kg CO ₂ e/m ² SSB/an	2,9	2,6	3,0
Chiffres clés du photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque additionnée	kWp/an	303	303	300
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	101 937	102 265	280 441
Chiffres clés de l'eau				
Disponibilité des données sur l'eau	%	100	96,1	75,4
Consommation d'eau	m ³ /an	13 999	9541	9123
Intensité de la consommation d'eau	m ³ /m ² SSB/an	0,17	0,23	0,33
Chiffres clés de l'électricité consommée par les locataires				
Disponibilité des données sur l'électricité consommée par les locataires	%	100	96,1	87,5
Consommation d'électricité par les locataires	kWh/an	2 233 529	1 156 694	871 886
Intensité énergétique de l'électricité consommée par les locataires	kWh/m ² SSB/an	27,2	27,9	27,1
Emissions de gaz à effet de serre (périmètre 3.13, électricité consommée par les locataires)	t CO ₂ e/an	501 328	156 950	123 257
Intensité périmètre 3.13 (électricité consommée par les locataires)	kg CO ₂ e/m ² SSB/an	6,1	3,8	3,8

Méthode de calcul

Conformément au benchmark REIDA, tous les immeubles détenus dans le portefeuille sur l'ensemble de la période de reporting (12 mois) sont pris en compte - les projets de construction et les nouvelles acquisitions sont exclus.

Les chiffres clés ont été calculés dans la mesure du possible selon le document méthodologique du benchmark CO₂ de la REIDA V 1.2. Les facteurs d'émission selon le CRREM V2.03 sont utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre, un coefficient régional spécifique étant pris en compte pour la chaleur à distance.

Explication des périmètres

Selon le protocole Greenhouse Gas (GHG), les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réparties en différents périmètres d'émissions.

Périmètre 1: émissions directes générées par l'immeuble lui-même (fioul, gaz).

Périmètre 2: émissions indirectes conduites vers l'immeuble mais qui n'y sont pas générées (par ex. chauffage à distance, électricité générale).

Périmètre 3: peut inclure différentes émissions en amont ou en aval (par ex. électricité des locataires dans le périmètre 3.13).

Caractéristiques du portefeuille

Les chiffres clés montrent la disponibilité des mesures relevées en % de la surface au sol brute de l'ensemble du portefeuille (SSB).

Chiffres clés de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre

Des mesures d'optimisation telles que l'installation de lampes LED ont permis d'améliorer l'efficacité énergétique de certains immeubles et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Sur l'ensemble du portefeuille, les consommations et émissions présentent cependant des fluctuations qui sont dues en particulier à l'achat de nouveaux objets.

Chiffres clés du photovoltaïque

L'utilisation d'installations photovoltaïques est une mesure importante pour contribuer à la transition énergétique. Deux installations photovoltaïques étaient déjà en exploitation à la fin de l'année 2022. Une autre installation a pu être mise en place avec le locataire durant l'été 2023.

Chiffres clés de l'eau

Chez nous aussi, l'eau devient un bien de plus en plus rare. C'est pourquoi nous prenons des mesures concrètes telles que l'installation de robinets à économie d'eau afin de réduire la consommation d'eau et donc l'intensité de la consommation d'eau de nos immeubles.

Chiffres clés de l'électricité consommée par les locataires

Nous relevons au mieux les chiffres de la consommation d'électricité des locataires de nos immeubles. Les émissions qui en résultent sont portées au bilan conformément au protocole GHG dans le périmètre 3.13.

« Pour nos décisions d'achat, nous ne rejetons pas par principe les biens immobiliers présentant des défauts de durabilité, mais nous examinons les options pour les rendre plus durables. Ainsi, nous assumons notre responsabilité sociale et identifions le potentiel d'augmentation de la valeur pour l'avenir. »

Florian Kutz
Fund Manager
UBS PF Europe



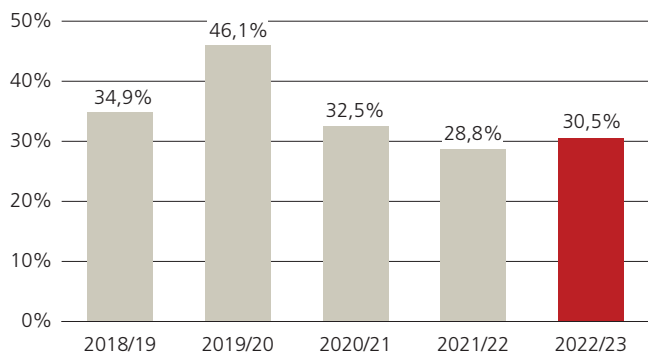
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 250,3 millions d'EUR, ce qui représente une diminution de 2,1%, par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élevait à 85,6 millions d'EUR. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 30,5%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



Le montant total des obligations de paiement contractuelles après le jour de la clôture du bilan s'élève à 27,7 millions d'EUR.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 9,2 millions d'EUR. La baisse de 1,5 million d'EUR par rapport à l'exercice précédent tient pour l'essentiel à la diminution des valeurs vénales.

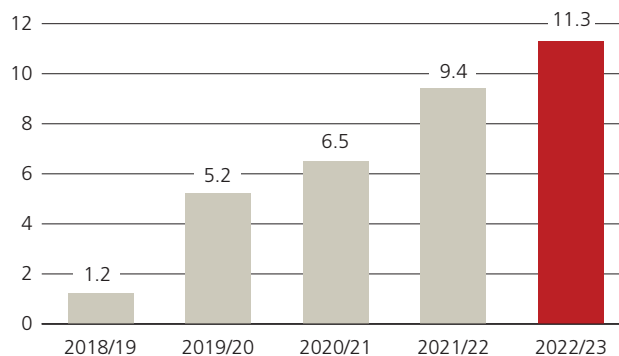
Précisions relatives au compte de résultat

Au cours de l'exercice 2022/23, les revenus locatifs s'élèvent à 11,3 millions d'EUR. Ils ont augmenté de 2,0 millions d'EUR, soit 21,4%, par rapport à l'exercice précédent.

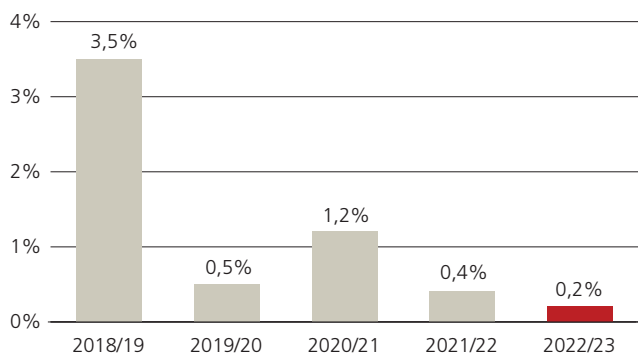
La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 6,9 ans.

La quote-part de perte sur loyer a pu être réduite au cours de l'exercice considéré, de 0,4 à 0,2% des revenus locatifs théoriques.

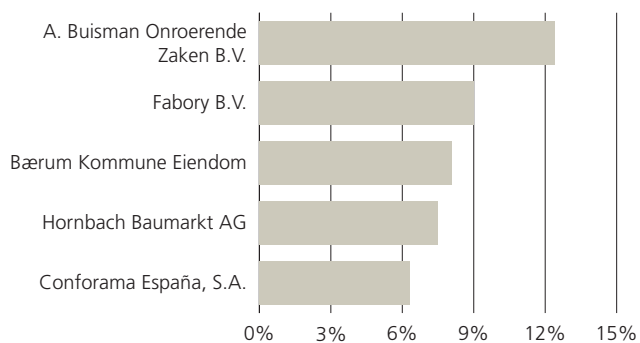
Evolution des revenus locatifs en millions d'EUR



Evolution de la quote-part de perte sur loyer



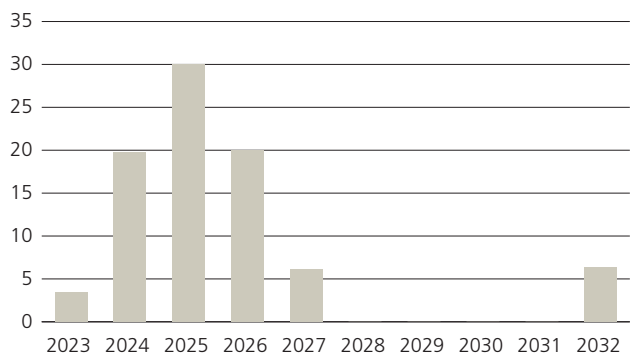
Cinq principaux locataires en % des revenus locatifs nets



Au jour de référence du bilan, il existe cinq contrats de bail à loyer représentant plus de 5,0% de l'ensemble des revenus locatifs totaux.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 1,4 million d'EUR. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés à la fin de l'exercice se situe à 2,2%, et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 2,5 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions d'EUR



Le poste «Entretien ordinaire / réparations» s'élève à 0,5 million d'EUR, ce qui représente 4,1% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les charges des immeubles s'élèvent à 0,5 million d'EUR, ce qui correspond à 4,0% des recettes locatives.

Au cours de l'exercice 2022/23, un montant total de 0,1 millions d'EUR a été consacré aux projets de rénovation.

Le résultat total de l'exercice s'élève à -4,3 millions d'EUR, dont 2,5 millions d'EUR de gains de change réalisés et non réalisés et -11,8 millions d'EUR de gains en capital non réalisés sur les placements.

Les gains ou pertes de change non réalisés sont liés à la conversion des positions du compte de fortune et du compte de pertes et profits.

Les gains en capital non réalisés sur les placements sont liés à la différence de variation de la valeur comptable et de la valeur vénale du fonds.

Les monnaies dans le compte de fortune ont été couvertes par des opérations à terme sur devises afin de minimiser le risque de change conformément au contrat de fonds.

Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	30.06.2023 EUR	30.06.2022 EUR	Variation EUR
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	64 453 529.97	61 136 678.32	3 316 851.65
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ¹	0.00	4 995 504.05	-4 995 504.05
Immeubles			
Immeubles d'habitation	12 960 000.00	14 720 000.00	-1 760 000.00
Immeubles à usage commercial <i>dont propriété par étages</i>	267 300 742.50 <i>119 480 742.50</i>	261 624 314.84 <i>127 864 314.84</i>	5 676 427.66 <i>-8 383 572.34</i>
Total des immeubles	280 260 742.50	276 344 314.84	3 916 427.66
Instruments financiers dérivés	1 159 495.89	5 585 620.20	-4 426 124.31
Autres actifs	3 186 800.97	905 437.84	2 281 363.13
Fortune totale du fonds	349 060 569.34	348 967 555.26	93 014.08
Engagements à court terme			
Autres engagements à court terme	-3 966 282.93	-3 172 818.28	-793 464.65
Total des engagements à court terme	-3 966 282.93	-3 172 818.28	-793 464.65
Engagements à long terme			
Hypothèques à long à intérêts terme et autres engagements garantis par des hypothèques	-85 611 000.00	-79 491 000.00	-6 120 000.00
Total des engagements à long terme	-85 611 000.00	-79 491 000.00	-6 120 000.00
Total des engagements	-89 577 282.93	-82 663 818.28	-6 913 464.65
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	259 483 286.40	266 303 736.98	-6 820 450.58
Estimation des impôts dus en cas de liquidation ²	-9 198 762.20	-10 671 140.85	1 472 378.65
Fortune nette du fonds	250 284 524.21	255 632 596.12	-5 348 071.91

Compte de résultat

Produits	1.7.2022-30.06.2023 EUR	1.7.2021-30.06.2022 EUR	Variation EUR
Intérêts négatifs	-72 217.30	-366 500.31	294 283.01
Loyers (rendements bruts)	11 348 644.98	9 351 503.94	1 997 141.04
Autres revenus	122 787.56	90 653.68	32 133.88
Autres intérêts actifs	240 361.63	0.00	240 361.63
Total des produits	11 639 576.86	9 075 657.31	2 563 919.55
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 420 312.92	-931 017.51	-489 295.41
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-466 240.27	-680 443.17	214 202.90
Entretien extraordinaire/réparations	0.00	0.00	0.00
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-451 981.85	-572 925.18	120 943.33
Frais d'administration	-301 700.45	-230 024.00	-71 676.45
Impôts et droits	-503 759.33	-606 582.97	102 823.64
Frais d'expertise	-88 402.51	-103 150.49	14 747.98
Frais de l'organe de révision	-303 308.34	-201 618.02	-101 690.32
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	0.00	0.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-2 715 234.08	-2 038 316.67	-676 917.41
à la banque dépositaire	-10 502.89	-11 118.36	615.47
Autres charges	-359 858.13	-449 638.10	89 779.97
Total des charges	-6 621 300.77	-5 824 834.48	-796 466.29

1 Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA.

2 Provision pour un éventuel impôt local sur le revenu du capital en cas de vente.

	1.7.2022-30.06.2023 EUR	1.7.2021-30.06.2022 EUR	Variation EUR
Résultat net	5 018 276.10	3 250 822.83	1 767 453.27
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Gains et pertes de change réalisés	12 178 268.60	14 035 347.84	-1 857 079.24
Résultat réalisé	17 196 544.70	17 286 170.67	-89 625.97
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-11 763 011.00	7 079 839.39	-18 842 850.39
Gains et pertes de change non réalisés	-9 701 837.68	4 646 165.26	-14 348 002.94
Résultat total	-4 268 303.98	29 012 175.32	-33 280 479.30

Utilisation du résultat

	1.7.2022-30.06.2023 EUR	1.7.2021-30.06.2022 EUR	Variation EUR
Résultat net de l'exercice comptable de la propriété foncière directe	38 930.55	165 770.14	-126 839.59
Résultat net de l'exercice comptable de la propriété foncière indirecte	5 051 562.86	3 451 553.00	1 600 009.86
Résultat net de l'exercice comptable des autres produits	-72 217.30	-366 500.31	294 283.01
Report de l'exercice précédent	0.00	0.00	0.00
Gains en capital de l'exercice destiné à la distribution	708 646.73	0.00	708 646.73
Résultat disponible pour être réparti	5 726 922.83	3 250 822.83	2 476 100.00
Capitalisation des revenus provenant de la propriété foncière directe (exonérés de l'impôt fédéral anticipé)	0.00	-165 770.14	165 770.14
Capitalisation des revenus provenant de la propriété foncière indirecte (y compris impôt fédéral anticipé)	0.00	-3 451 553.00	3 451 553.00
Capitalisation des autres revenus (y compris impôt fédéral anticipé)	0.00	366 500.31	-366 500.31
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs (soumis à l'impôt fédéral anticipé)	-4 979 345.55	0.00	-4 979 345.55
Gain en capital prévu pour être versé aux investisseurs (exonérés de l'impôt fédéral anticipé)	-708 646.73	0.00	-708 646.73
Report au nouveau (exonéré de l'impôt fédéral anticipé)	38 930.55	0.00	38 930.55
Report à nouveau	38 930.55	0.00	38 930.55

Variation de la fortune nette du fonds

	1.7.2022-30.06.2023 EUR	1.7.2021-30.06.2022 EUR	Variation EUR
Fortune nette du fonds au début de l'exercice (hors comptes de thésaurisation)	252 381 773.29	186 106 587.96	66 275 185.33
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	39 558 559.00	-39 558 559.00
Résultat total	-4 268 303.98	29 012 175.32	-33 280 479.30
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière directe (exonérés de l'impôt fédéral anticipé)	165 770.14	-494 646.00	660 416.14
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière indirecte (soumis à l'impôt fédéral anticipé)	2 243 509.45	1 718 099.94	525 409.51
Compte de thésaurisation des autres revenus (soumis à l'impôt fédéral anticipé)	-238 224.69	-268 180.10	29 955.41
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	250 284 524.21	255 632 596.12	-5 348 071.91
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	10.34	10.83	-0.49

Evolution des parts

	1.7.2022-30.06.2023 Nombre	1.7.2021-30.06.2022 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	23 629 932.00	19 800 620.00	3 829 312.00
Parts émises	0.00	3 829 312.00	-3 829 312.00
Parts rachetées	0.00	0.00	0.00
Situation à la fin de la période sous revue	23 629 932.00	23 629 932.00	0.00

Distribution pour 2022/2023³

(Pas de coupon - ex. 03.10.2023)

Brute provenant de la propriété foncière indirecte et des autres revenus (soumise à l'impôt fédéral anticipé)	CHF 0.2101
Brute provenant des gains en capital (exonérée de l'impôt fédéral anticipé)	CHF 0.0299
Brut	CHF 0.2400
Moins impôt fédéral anticipé ⁴	CHF 0.0735
Net par part (payable dès le 05.10.2023)	CHF 0.1665

Taux de conversion

EUR 1 = 0.97605 CHF (au 30.06.2023)

NOK 100 = 8.555 EUR (au 30.06.2023)

EUR 1 = 0.99702 CHF (cours moyen de la période sous revue)

NOK 100 = 9.438 EUR (cours moyen de la période sous revue)

3 Arrondi à quatre décimales en raison de la conversion de devises.

4 Le résultat provenant de la propriété foncière directe et des gains en capital qu'il est prévu de distribuer aux investisseurs est exonéré de l'impôt fédéral anticipé. Le résultat provenant de la propriété foncière indirecte et des autres revenus qu'il est prévu de distribuer aux investisseurs est soumis à l'impôt fédéral anticipé. Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement partiel ou total de l'impôt anticipé qui a été prélevé dès lors que les dispositions d'une éventuelle convention contre la double imposition conclue avec leur pays de domicile le prévoient.

Annexe

	30.06.2023	30.06.2022
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions d'EUR)	0,0	0,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions d'EUR)	0,0	0,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions d'EUR)	4,1	0,0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions d'EUR)	198,5	145,7
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	1 407 638	n.a.

Chiffres clés

	30.06.2023	30.06.2022
Quote-part de perte sur loyer	0,2%	0,4%
Coefficient d'endettement	30,5%	28,8%
Rendement sur distribution	2,3%	n.d.
Coefficient de distribution (Payout ratio)	111,1%	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	61,1%	50,3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	1,02%	0,88%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,43%	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	-1,7%	12,8%
Agio/Disagio	3,0%	n.d.
Performance	-5,3%	n.d.
Rendement des placements ¹	-4,5%	4,1%

Calcul conforme à l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ En tenant compte de l'impôt anticipé prélevé sur les revenus fonciers indirects et sur les autres revenus, le rendement des placements s'élève à -4,1% (au lieu de 4,5%) et à 4,5% (au lieu de 4,1%) au 30 juin 2022.

Informations complémentaires

Le ROE et le ROIC sont présentés sur la base du compte de pertes et profits en EUR, monnaie qui peut fluctuer fortement. Si les chiffres utilisés pour le calcul du ROE et du ROIC sont indiqués en francs suisses (CHF), monnaie dans laquelle sont également libellées les parts de fonds, les effets de change sont moindres en raison de la couverture de change. De plus, les effets de change sur les avoirs en caisse en francs suisses disparaissent. Dans ce contexte, on obtient en francs suisses (CHF) un ROE de -4,3% (30 juin 2022: 3,6%) et un ROIC de -2,6% (30 juin 2022: 3,3%).

Informations relatives aux produits dérivés

Dérivés sur devises ouverts à la fin de la période sous revue

Vente monnaie	Vente montant	Achat monnaie	Achat montant	Échéance	Valeur de remplacement en EUR	en % de la fortune totale du fonds
Opérations à terme sur devises¹						
EUR	235 000 000	CHF	229 583 744	17.07.2023	411 137	0,1%
NOK	459 000 000	EUR	40 009 940	17.07.2023	748 359	0,2%
Total					1 159 496	0,3%

¹ évaluées sur la base des paramètres observés sur le marché.

Information complémentaire

Le risque lié aux produits dérivés est mesuré selon l'approche d'engagement I, conformément à l'art. 34 OPCC - FINMA.

Position	Montant en EUR	en % de la fortune nette du fonds
Total des positions augmentant l'engagement	0.00	0,0%
Total des positions réduisant l'engagement	0.00	0,0%

Les opérations à terme sur devises ouvertes à la fin de l'année ne servent qu'à la couverture monétaire. Les catégories de parts de fonds garanties sont largement couvertes contre le risque de change par rapport à la monnaie du fonds. Dans certains cas, il peut y avoir de faibles excédents ou insuffisances de couverture. Ce risque de change supplémentaire n'est pas pris en compte dans le calcul.

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels de ce dernier ainsi que les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en la divisant par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 64, al. 1 de la LPCC, à l'art. 88, al. 2 de la LPCC, aux art. 92 et 93 de l'OPCC et aux directives AMAS concernant les fonds immobiliers (lien: www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants chargés des estimations, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers à la date de clôture de l'exercice, le 30.06.2023.

Informations relatives aux barèmes effectifs, dans le cas où le contrat de fonds prévoit des taux minimums

	30.06.2023		30.06.2022	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunérations versées à la direction du fonds				
Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières ainsi que pour la gestion de fortune du fonds immobilier, la direction du fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximum, prélevée trimestriellement, sur la fortune moyenne totale du fonds (commission de gestion de la direction du fonds).	0,90%	1,50%	0,90%	1,50%
Dédommagement pour le travail fourni lors de la construction de bâtiments et de travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	n.d.	3,0%	n.d.	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé, et dans le cadre de la reprise de terrains et d'immeubles à la place d'un versement en numéraire.	1,5%	2,0%	1,5%	2,0%
Coûts et frais liés à la gestion des différents immeubles, proportionnellement aux recettes locatives brutes annuelles.	2,7%	8,0%	2,5%	8,0%
Commission de gestion des fonds cible dans lesquels des investissements sont réalisés, en tenant compte des rétrocessions et rabais éventuels.	n.d.	1,5%	n.d.	1,5%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	n.d.	5,0%	0,0%	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%
Rémunération versée à la banque dépositaire				
Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres tâches de la banque dépositaire, la banque dépositaire facture trimestriellement au fonds immobilier une commission annuelle basée sur la fortune nette du fonds (commission de la banque dépositaire).	0,0051%	0,1%	0,0051%	0,1%

Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs au jour de la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles

	30.06.2023 en millions d'EUR	30.06.2022 en millions d'EUR
Montant total des engagements de paiement contractuels	27,7	-

Engagements à long terme, répartis par échéances d'un à cinq ans et a près cinq ans

	30.06.2023 en millions d'EUR	30.06.2022 en millions d'EUR
1 à 5 ans	73,1	73,1
> 5 ans	12,5	6,4

Registre des immeubles

Pays	Lieu	Rue	Année de construction	Appartements	Tailles des appartements (pièces)			
					<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage commercial								
Belgique	Bruxelles	Rond-Point Robert Schuman 14	1964	-	-	-	-	-
Allemagne	Wiesbaden	Viktoriastrasse 51	1965	-	-	-	-	-
Allemagne	Berlin	Kieler Strasse 1-2	2002	-	-	-	-	-
Allemagne	Hambourg	Alter Steinweg 13, Michaelisstrasse 22	1987	32	30	2	-	-
Allemagne	Neuenburg am Rhein	Otto-Hahn-Strasse 16	2022	-	-	-	-	-
Italie	Florence	Via de Tornabuoni 1	1500	-	-	-	-	-
Pays-Bas	Tilbourg	Zevenheuvelenweg 44	2019	-	-	-	-	-
Pays-Bas	Zwolle	Mindenstraat 20-22	2000, 2004	-	-	-	-	-
Norvège	Oslo / Sandvika	Claude Monets Alle 21	1997	-	-	-	-	-
Norvège	Oslo / Sandvika	Arnold Haukelands plass 5	1998	-	-	-	-	-
Espagne	Madrid	Plaza del Comercio 14	2002	-	-	-	-	-
Espagne	Madrid	Avenida de Pio XII 44	1980	-	-	-	-	-
Total des immeubles à usage commercial				32	30	2	-	-
Immeubles d'habitation								
Allemagne	Francfort-sur-le-Main	Sonnemannstrasse 67-69	1960	47	45	2	-	-
Total Immeubles d'habitation				47	45	2	-	-
Total des constructions terminées (y compris le terrain)				79	75	4	-	-
Belgique	Bruxelles	Rond-Point Robert Schuman 14	1964	-	-	-	-	-
Italie	Florence	Via de Tornabuoni 1	1500	-	-	-	-	-
Norvège	Oslo / Sandvika	Claude Monets Alle 21	1997	-	-	-	-	-
Norvège	Oslo / Sandvika	Arnold Haukelands plass 5	1998	-	-	-	-	-
Espagne	Madrid	Avenida de Pio XII 44	1980	-	-	-	-	-
<i>dont propriété par étages</i>				-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Valeur vénale monnaie locale	Pertes de loyer en %	Pertes de loyer EUR	Revenu brut EUR
6	16	22	13 801 481	15 230 000		0,8	-6 000	769 789
7	81	88	13 561 579	11 790 000		0,0		596 608
7	19	26	14 913 262	15 160 000		0,0		612 828
8	52	92	22 824 016	20 990 000		0,2	-1 360	696 467
3	49	52	21 743 127	21 700 000		0,0		104 519
3	-	3	36 161 378	40 160 000		0,0		1 260 632
3	135	138	20 318 143	21 920 000		0,0		1 065 043
3	94	97	39 304 906	36 560 000		0,0		1 403 289
9	67	76	27 992 081	31 040 107	362 830 000	0,1	-2 048	1 605 069
11	47	58	7 745 270	8 000 636	93 520 000	0,0		591 961
2	-	2	19 280 269	19 700 000		0,0		1 077 327
5	87	92	25 083 916	25 050 000		0,0		1 125 757
67	647	746	262 729 427	267 300 743		0,1	-9 408	10 909 289
3	4	54	13 883 125	12 960 000		2,7	-12 369	439 356
3	4	54	13 883 125	12 960 000		2,7	-12 369	439 356
70	651	800	276 612 552	280 260 743		0,2	-21 777	11 348 645
6	16	22	13 801 481	15 230 000		0,8	-6 000	769 789
3	-	3	36 161 378	40 160 000		0,0		1 260 632
9	67	76	27 992 081	31 040 107	362 830 000	0,1	-2 048	1 605 069
11	47	58	7 745 270	8 000 636	93 520 000	0,0		591 961
5	87	92	25 083 916	25 050 000		0,0		1 077 327
34	217	251	110 784 125	119 480 743		0,2	-8 048	5 304 778

Récapitulation du registre des immeubles

Catégories d'immeubles	Prix de revient EUR	Valeur vénale EUR	Pertes de loyer en %	Revenu brut EUR
Total des constructions terminées (y compris le terrain)	276 612 552	280 260 743	0,2	11 348 645
Immeubles à usage commercial	262 729 427	267 300 743	0,1	10 909 289
Immeubles d'habitation	13 883 125	12 960 000	2,7	439 356
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>110 784 125</i>	<i>119 480 743</i>	<i>0,2</i>	<i>5 304 778</i>
Total	276 612 552	280 260 743	0,2	11 348 645

Modifications du portefeuille

Immeubles

Pays	Lieu	Rue	Catégorie d'objet	Date
Achats				
Allemagne	Neuenburg am Rhein	Otto-Hahn-Strasse 16	Immeuble à usage commercial	17.05.2023
Ventes				
Aucune				

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Monnaie	Position en EUR 30.06.2022	Enregistrement en EUR	Remboursement en EUR	Position en EUR 30.06.2023
30.08.2019 - 31.08.2024	1.2%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
02.07.2019 - 26.06.2025	4.8%	EUR	3 600 000	-	-	3 600 000
02.07.2019 - 31.08.2024	1.1%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
26.09.2019 - 26.09.2024	1.4%	EUR	9 000 000	-	-	9 000 000
27.05.2020 - 26.05.2025	1.1%	EUR	3 400 000	-	-	3 400 000
27.05.2020 - 26.05.2025	4.9%	EUR	2 400 000	-	-	2 400 000
15.10.2020 - 30.08.2025	1.0%	EUR	3 800 000	-	-	3 800 000
15.10.2020 - 30.08.2025	4.7%	EUR	3 200 000	-	-	3 200 000
15.03.2022 - 15.03.2025	2.0%	EUR	13 551 000	-	-	13 551 000
15.10.2021 - 30.09.2026	1.2%	EUR	11 000 000	-	-	11 000 000
15.10.2021 - 29.09.2023	5.1%	EUR	5 000 000	-	-	5 000 000
15.11.2021 - 30.09.2026	0.8%	EUR	4 000 000	-	-	4 000 000
15.11.2021 - 30.09.2023	4.2%	EUR	3 350 000	-	-	3 350 000
17.05.2022 - 30.03.2032	1.5%	EUR	6 390 000	-	-	6 390 000
03.05.2023 - 30.03.2027	3.8%	EUR	-	3 060 000	-	3 060 000
03.05.2023 - 30.03.2027	3.4%	EUR	-	3 060 000	-	3 060 000
Total			79 491 000	6 120 000	-	85 611 000

Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA

Pendant les trois premiers trimestres de l'exercice 2022/2023, le fonds immobilier UBS PF Europe a octroyé les crédits suivants aux fonds immobiliers UBS «Swissreal» et UBS «Sima» (conformément à l'art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2022	Position en EUR 30.06.2022	Octroi en CHF	Remboursement en CHF	Position en CHF 30.06.2023	Position en EUR 30.06.2023
23.05.2022 - 22.07.2022	0.0%	5 000 000	4 995 504		-5 000 000	-	-
19.12.2022 - 17.01.2023	0.5%	-	-	20 000 000	-10 000 000	-	-
19.12.2022 - 20.03.2023	0.5%	-	-	-	-10 000 000	-	-
Total		5 000 000	4 995 504	20 000 000	-25 000 000	-	-

Les fonds immobiliers emprunteurs et prêteurs contribuent ainsi de façon analogue aux conditions de prêt octroyées.

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (art. 18 de la Directive pour les fonds immobiliers de l'AMAS du 2 avril 2008, état le 5 août 2021).

Sociétés immobilières

PFE Holding AG, Bâle, Suisse

PFE Norway AS, Oslo, Norvège

Claude Monet Alle I AS, Baerum, Norvège

Claude Monet Alle I ANS, Baerum, Norvège

PFE Spain Holding 1, S.L, Madrid, Espagne

PFE Spain Megapark, S.L, Madrid,

Espagne PFE Spain Pio, S.L., Madrid, Espagne

PFE S.A.S di PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italie

PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italie

PFE Belgium Holding SA, Watermael-Boitsfort, Belgique

Schuman 14 SA, Watermael-Boitsfort, Belgique

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués par des experts immobiliers indépendants.

Sur mandat de la direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, Wüest Partner AG a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund - Europe au 30 juin 2023.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 13 immeubles (y compris les éventuels nouveaux immeubles et les immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, aucun bien ne se trouve en phase de projet ou de construction.

Les documents nécessaires à l'évaluation ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion compétentes. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Wüest Partner AG, experte en estimations agréée par la FINMA pour l'UBS PF Europe, ont mené à bien l'ensemble du projet en accord avec la direction du fonds, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au contrôle de gestion et à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit, de façon impartiale et uniquement en vue d'une évaluation indépendante.

Normes d'évaluation

Wüest Partner AG confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Dans la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par le total des revenus nets attendus à l'avenir, actualisés au jour de référence. L'actualisation est réalisée pour chaque immeuble conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.

L'évaluation inclut une analyse détaillée et une appréciation des divers postes de revenus et de coûts. Les travaux de rénovation prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens ont été réévalués et ajustés le cas échéant. Comme base, l'expert immobilier dispose des valeurs comptables de chaque immeuble pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. À partir de ces éléments, il estime le flux de trésorerie attendu et fixe le taux d'escompte.

Indépendance et confidentialité

L'expert immobilier agréé Wüest Partner AG confirme son indépendance et se porte garant du traitement confidentiel des informations en lien avec son mandat d'évaluation.

Résultat de l'évaluation

Au 30 juin 2023, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 280,26 millions d'EUR. Par rapport au 31 décembre 2022, sa valeur a donc augmenté de 6,21 millions d'EUR, soit 2,27%.

Les taux d'escompte appliqués dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'escompte réel moyen pondéré en fonction de la valeur du marché des immeubles du portefeuille (y compris les éventuelles acquisitions et à l'exclusion des immeubles en construction) s'élève à 3,83%, la fourchette pour les divers immeubles allant de 2,90% à 5,80%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,42%.

Zurich, le 30 juin 2023

Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / ingénieur diplômé EPF
(responsable du mandat)

Pascal Marazzi-de Lima
MRICS, architecte diplômé ETH, associé
(responsable adjoint du mandat)

Photographes

- Stefan Streit Fotografie; photo de couverture, Bruxelles, Belgique
- Stefan Streit Fotografie; entrepôt logistique à Neuenburg am Rhein, Allemagne
- CBRE GmbH, immeuble résidentiel à Aix-la-Chapelle, Allemagne
- A. Buisman, entrepôt logistique à Zwolle, Pays-Bas

