

UBS PF Europe

Rapport annuel 2023/2024

UBS (CH) Property Fund – Europe



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	2
Communications aux investisseurs	3
Les principaux chiffres à la clôture	5
Rapport du gestionnaire de portefeuille	6
Rapport sur le développement durable	9
Rapport financier	14
Comptabilité financière	16
Annexe	18
Registre des immeubles	20
Rapport d'évaluation	24

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)

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

Rapport annuel révisé au 30 juin 2024

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'US 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 ddu 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) AG,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Bâle

Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Daniel Brüllmann, Vice-Président,
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Francesca Gigli Prym, membre
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- Michèle Sennhauser, membre
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Franz Gysin, membre
- Werner Strebel, membre
- Andreas Binder, membre

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Président du Directoire
- Thomas Schärer
Vice-président du Directoire
Head ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control

Banque dépositaire

UBS Switzerland AG, Zürich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner AG, 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

Domiciles de paiement

UBS Switzerland AG, 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.

Via Tornabuoni,
Florence



Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Fortune nette du fonds (en millions d'EUR)	225,8	250,3	255,6
Nombre de parts - (CHF hedged) I	23 629 932	23 629 932	23 629 932
Valeur d'inventaire par part (en CHF) - (CHF hedged) I	9.21	10.34	10.83
Distribution par part (en CHF)	0.24	0.24	n.a.
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	10.00	10.65	n.a.
Biens-fonds/immobilier (en millions d'EUR)	286,2	280,3	276,3
Fortune totale du fonds (en millions d'EUR)	318,0	349,1	349,0
Fonds étrangers (en millions d'EUR)	92,2	98,8	93,3
Revenus locatifs (en millions d'EUR)	13,5	11,3	9,4
Entretien courant (en millions d'EUR)	0,3	0,5	0,7
Résultat net (en millions d'EUR)	6,2	5,0	3,3
Performance ¹	-3,9%	-5,3% ⁴	n.d.
SXI Real Estate Funds TR	n.d.	n.d.	n.d.
Immeubles à usage commercial	86,8%	95,4%	94,7%
Immeubles d'habitation	13,2%	4,6%	5,3%
Allemagne	35,0%	29,5%	24,4%
Pays-Bas	18,3%	20,9%	22,3%
Espagne	14,4%	16,0%	16,8%
Italie	13,9%	14,3%	14,5%
Norvège	13,5%	13,9%	15,9%
Belgique	4,9%	5,4%	6,1%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Rendement des placements	-8,9%	-4,5%	4,1%
Rendement sur distribution	2,4%	2,3%	n.d.
Coefficient de distribution (Payout ratio)	82,4%	111,1%	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ²	-8,8%	-1,7%	12,8%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC) ³	-5,3%	-0,8%	10,2%
Agio/Disagio	8,6%	3,0%	n.d.
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	69,4%	61,1%	50,3%
Coefficient d'endettement	28,6%	30,5%	28,8%
Quote-part de perte sur loyer	0,4%	0,2%	0,4%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	1,03%	1,02%	0,88%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,38%	1,43% ⁴	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.

4 Depuis la cotation.

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'évolution positive des revenus, le taux d'inoccupation très bas et la longue durée résiduelle moyenne des contrats de location témoignent de la grande stabilité des revenus du portefeuille dans un environnement de marché toujours exigeant. Le taux de défaillance des loyers est de 0,4% au 30 juin 2024 et les revenus locatifs ont pu être augmentés de 2,1 millions d'EUR (environ +19%) par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre 13,5 millions d'EUR. La durée résiduelle moyenne des contrats de location (VAULT) se situe à un niveau toujours élevé de 6,6 ans. La note maximale de 5 étoiles du GRESB distingue le portefeuille en termes de durabilité et de viabilité.

Rapport de marché

Une faible dynamique économique avec des perspectives plus claires

L'économie de la zone euro a poursuivi sa dynamique de croissance modérée au cours du second semestre 2023, terminant l'année 2023 avec une croissance annuelle de 0,5%. Au 1^{er} et au 2^e trimestre 2024, une dynamique un peu plus large a de nouveau été enregistrée, avec une croissance globale de 0,3% à chaque fois. Malgré la faiblesse de la conjoncture, le taux de chômage reste à un niveau historiquement bas, à 6,5% en juin 2024. Avec 2,5% en juin 2024, l'inflation dans la zone euro a nettement baissé sur un an (juin 2023: 5,5%). Elle reste toutefois supérieure à l'objectif de 2% de la Banque centrale européenne (BCE). En gardant cela à l'esprit, la BCE a amorcé un revirement de ses taux d'intérêt le 6 juin en les réduisant de 25 points de base, bien qu'elle ait relevé ses prévisions d'inflation lors de la même réunion. En conséquence, seules deux nouvelles baisses de 25 points de base chacune sont actuellement prévues pour le reste de l'année 2024. Avec 0,8% en 2024 et 1,7% en 2025, l'économie devrait redevenir plus dynamique.

Les rendements se stabilisent après l'adaptation au nouveau niveau des taux d'intérêt

Les hausses des taux directeurs de la BCE en réponse aux fortes pressions inflationnistes des trois dernières années ont ramené les liquidités sur les marchés immobiliers à des niveaux proches de ceux de la crise financière. Le volume annuel des investissements en Europe a baissé en 2023 à 166,1 milliards d'EUR, soit une baisse de 50% par rapport à l'année précédente. Le premier semestre 2024 ne laissait pas non plus présager un fort renversement de tendance. Par rapport à l'année précédente, le volume des transactions a encore baissé de 12%. Outre l'augmentation des coûts de financement, le faible niveau de liquidités s'explique notamment par le désaccord des acteurs du marché quant au niveau des prix dans le nouvel environnement de taux d'intérêt. Ainsi, selon l'indice MSCI Europe Quarterly Property, les valeurs en capital de l'immobilier européen ont baissé de 23% depuis le pic du 1^{er} trimestre 2022, dont 7% au cours de l'année dernière. Avec une moyenne de -30%, ce sont surtout les immeubles de bureaux qui ont perdu beaucoup de valeur, avec des différences considérables au sein du segment des bureaux. Le segment du commerce de détail est celui qui a proportionnellement le moins corrigé en raison des corrections déjà effectuées pendant la pandémie. Un plancher se dessine. Depuis le début de l'année, les rendements sont restés stables dans 72% des près de 600 marchés suivis par CBRE. Sur les derniers trois mois, cette stabilisation s'est encore accrue pour atteindre près de 90%.

Les marchés utilisateurs sont robustes, en particulier dans le segment prime

Ces dernières années, les marchés de la location commerciale ont été confrontés à des réductions de coûts liées au ralentissement économique, à un climat de consommation morose, mais surtout à la transformation structurelle progressive d'un monde du travail et de l'achat de plus en plus hybride. Alors que le travail hybride réduit l'espace de bureau nécessaire, il augmente considérablement les exigences de qualité, ce qui entraîne une forte polarisation du marché des bureaux en faveur des biens immobiliers haut de gamme situés dans des endroits de qualité. Ainsi, au premier trimestre 2024, les loyers prime ont augmenté de 6,4% en moyenne en Europe par rapport à l'année précédente, malgré la situation difficile.

La situation pour les immeubles de commerce de détail se stabilise peu à peu. La majorité des marchés européens couverts par PMA ont enregistré une baisse des taux de vacance et une hausse des loyers prime. Comme dans le segment des bureaux, ce sont surtout les immeubles modernes situés à des emplacements de premier ordre et disposant de bons locataires d'ancrage qui en profitent.

L'immobilier logistique s'est montré globalement stable malgré les vents contraires cycliques. Néanmoins, l'activité de location, qui avait atteint des niveaux records, est revenue à son niveau d'avant la pandémie. Selon JLL, le chiffre d'affaires des surfaces au 1^{er} trimestre 2024 a été inférieur de 19% à celui de l'année précédente, mais reste supérieur de 5% à la moyenne des années 2014-2019. Le taux d'inoccupation est passé à 4,5%. Cependant, comme l'offre de bâtiments de meilleure qualité et conformes aux normes ESG reste limitée, la croissance moyenne des loyers européens de premier ordre au premier trimestre 2024 était encore de 6,6% par rapport à l'année précédente. En raison de la faible disponibilité de surfaces modernes, on s'attend à ce que les loyers de pointe continuent à augmenter.

Sur le marché du logement, outre la croissance du nombre de ménages privés, les coûts élevés de financement de la propriété restent un facteur moteur de la demande de logements locatifs. A cela s'ajoute le fait que l'activité de construction est toujours en baisse, ce qui aggrave la pénurie et alimente la hausse des loyers. Par conséquent, les loyers ont augmenté au 4^e trimestre 2023 de 5,9% en moyenne en comparaison annuelle, et même de 6,9% au 1^{er} trimestre 2024. En raison de la pénurie de surfaces disponibles, il faut s'attendre à ce que les loyers continuent d'augmenter, en particulier dans les villes en pleine croissance.

Evolution du fonds pendant l'exercice 2023/2024

Cours boursier et performance

Comme indiqué, le négoce de produits immobiliers sur le marché cible européen de l'UBS PF Europe est toujours fortement limité.

Les investisseurs suisses réallouent de plus en plus leurs placements à des investissements immobiliers en Suisse ou à d'autres classes de placement. Ce faisant, ils acceptent que les obligations d'Etat, par exemple, ne présentent pas de protection contre l'inflation, contrairement à un produit tel que l'UBS PF Europe. La République fédérale d'Allemagne n'émet pas de titres fédéraux indexés sur l'inflation depuis 2024. Bien que les principaux instituts estiment que les prix de l'immobilier européen sont en train de se redresser et qu'il est de nouveau possible d'obtenir des rendements compris entre 5 et 6 %, les investisseurs restent prudents.

Cela explique les faibles volumes de transactions depuis la cotation de l'UBS PF Europe, avec une tendance modérée à la baisse. Le cours boursier de l'UBS PF Europe est tombé à 10.00 CHF au cours de l'exercice écoulé, qui s'est achevé le 30 juin 2024. Cela correspond à une performance de -3,9% au cours de l'exercice écoulé. Le rendement total de l'INREV European ODCE Index était de -5,5% fin 2023. Sur la période de l'exercice, le rendement total de l'INREV European ODCE Index a affiché une valeur médiane de -7,25%.

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

L'UBS PF Europe prévoit une distribution inchangée de 0.24 CHF par part pour l'exercice 2023/2024.

Le niveau des taux d'intérêt et d'inflation reste nettement plus élevé en Europe qu'en Suisse, ce qui a entraîné des ajustements plus importants des prix de l'immobilier en Europe. Depuis le début du mois de juillet 2022, les rendements initiaux records des secteurs dans lesquels l'UBS PF Europe investit ont augmenté en moyenne de plus de 130 points de base, passant de 3,4% à 4,7% (source: CBRE). Les volumes de transactions restent faibles et ne permettent pas de tirer des conclusions définitives sur l'évolution des valeurs à moyen et long terme. On ne trouve guère de biens immobiliers de grande qualité à des prix en baisse. L'écart entre l'immobilier core d'une part et l'immobilier core+ et value add d'autre part est net. Cela se reflète dans les valeurs vénales actuelles de l'UBS PF Europe.

La dépréciation du portefeuille existant est de 76 points de base. L'UBS PF Europe se situe ainsi dans les quantiles les plus stables par rapport au marché (INREV European ODCE Index).

Au 30 juin 2024, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 286,2 millions d'EUR.

La valeur d'inventaire par part de l'UBS PF Europe a baissé de 10,9% l'année précédente, passant de 10.34 CHF à 9.21 CHF. Les raisons du rendement négatif de -8,9% des placements de l'UBS PF Europe sont, comme l'année précédente, la dépréciation des valeurs vénales et les effets de change non réalisés.

Portefeuille immobilier

Les revenus locatifs sont passés de 11,3 millions d'EUR à 13,5 millions d'EUR au cours de la période sous revue. Le taux d'indexation élevé des contrats de bail à loyer a permis d'augmenter le loyer théorique d'environ 2,8% (sans les achats) depuis fin juin 2023.

Le taux de perte de loyers est stable et très bas, à 0,4%. Les contrats de bail à loyer arrivant à échéance peuvent être prolongés ou reloués à court terme.

La majeure partie des revenus du fonds provient toujours de locataires commerciaux et publics très solvables. La durée moyenne pondérée des contrats de location est d'environ 6,6 ans, ce qui offre un flux de trésorerie garanti à long terme.

Les efforts en matière de durabilité ont permis d'améliorer le classement dans le cadre de la notation GRESB. Ce résultat place le fonds en 11^e position sur 167 participants dans ce groupe de pairs. L'UBS PF Europe a conservé le nombre maximum d'étoiles qu'il pouvait obtenir (5). La volonté de rendre plus durables les immeubles existants ou nouveaux reste l'un des objectifs principaux de l'UBS PF Europe.

Le contrat de fonds prévoit une réduction des émissions de CO₂ à zéro émission nette d'ici 2050 au plus tard. La gestion du portefeuille prévoit d'atteindre cet objectif dès 2040.

Points forts du portefeuille d'immeubles



Bruxelles: location ultérieure de deux surfaces nettement au-dessus du loyer de pointe actuel



Florence: augmentation du loyer annuel à partir de 2025 de EUR 436,000 à EUR 750,000



Norvège: repositionnement qualitatif de la rue commerçante



Nos locataires sont notre bien le plus précieux. C'est pourquoi le suivi de nos locataires est l'une des tâches principales du gestionnaire de portefeuille. Ainsi, nous continuons à travailler pour assurer une location complète.

Gestion prévisionnelle des surfaces

Au plus tard deux ans avant la fin contractuelle d'un bail, celui-ci est au cœur de la relocation. En collaboration avec les gestionnaires sur place, nous établissons une planification détaillée, qui s'achève par la poursuite à long terme du bail ou la date d'emménagement d'un nouveau locataire. Il s'agit ainsi de garantir une location subséquente sans faille et d'anticiper le plus tôt possible les changements du marché.

Nous rendons aussi régulièrement visite à nos principaux locataires sur place, en personne. Cela nous donne la possibilité de discuter avec le locataire de ses besoins en surface et de ses défis, et de le fidéliser longtemps à l'immeuble. Cela permet d'éviter des coûts de relocation significatifs entraînés par la vacance, la transformation et la distribution.

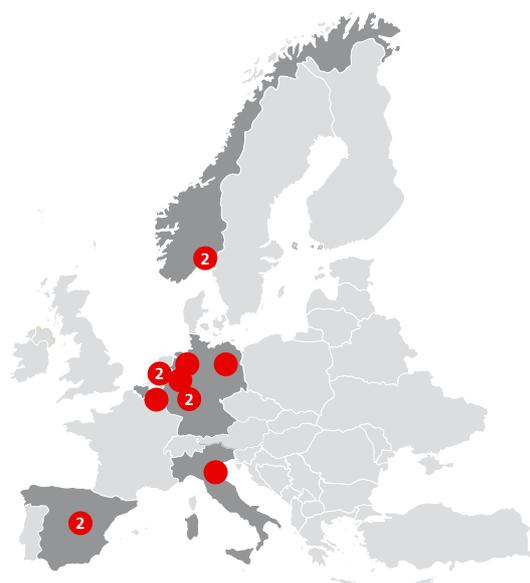
Informations clés

Augmentation du loyer : EUR 1,5 million (+12,3%)

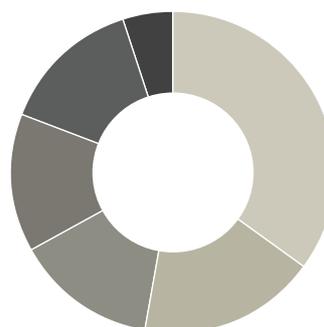
Révisions de loyer : environ EUR 372,000 (+2,8%)

Etat de location : entièrement loué WAULT
environ 6,6 ans

Priorités d'investissement de l'UBS PF Europe



● Propriétés



Allemagne	35%
Pays-Bas	18%
Espagne	14%
Italie	14%
Norvège	14%
Belgique	5%

Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund – Europe 2023/2024

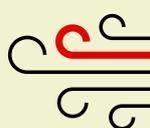
Nos indicateurs de durabilité¹ en un coup d'œil



Intensité énergétique

57,3

kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de gaz à effet de serre

4,8

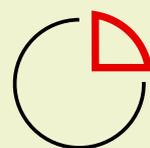
kg CO₂e/m² SRE/an



Mix de sources d'énergie

59,4%

d'énergies renouvelables



Taux de couverture des données

100%

Nos objectifs de durabilité



D'ici 2030

- Réduire de moitié l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (périmètres 1+2) en kg CO₂e/m² SRE/an
- Taux de couverture des données proche de 100% (périmètres 1+2)



D'ici 2040

- Réduction de l'intensité énergétique de 30% par rapport à 2019 (électricité générale et chaleur, sans électricité des locataires en kWh/m² SRE/an)
- Part d'énergie renouvelable d'au moins 50% (électricité générale et chaleur, sans électricité des locataires)



D'ici 2050

- Zéro émissions nettes de gaz à effet de serre (périmètres 1 + 2)

¹ Chiffres clés du développement durable selon l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) pour l'année civile 2023. Vous trouverez des détails sur ces chiffres clés ainsi que sur notre engagement en faveur du développement durable dans les pages suivantes, sur notre site Internet www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability ainsi que dans notre rapport général sur le développement durable.

Le terme d'équivalents CO₂(CO₂e) est utilisé pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources dans une seule unité. Les gaz à effet de serre tels que le dioxyde de carbone (CO₂), le protoxyde d'azote (N₂O), le méthane (CH₄) et d'autres ont des capacités différentes à réchauffer l'atmosphère terrestre. Dans l'immobilier, le CO₂ représente la plus grande part des gaz à effet de serre émis, la part des autres gaz à effet de serre étant très faible. L'utilisation de CO₂ e permet d'exprimer l'impact climatique de ces gaz dans une unité commune. UBS Real Estate Switzerland rend compte en principe des CO₂e.

Notre trajectoire pour atteindre zéro émission nette de gaz à effet de serre

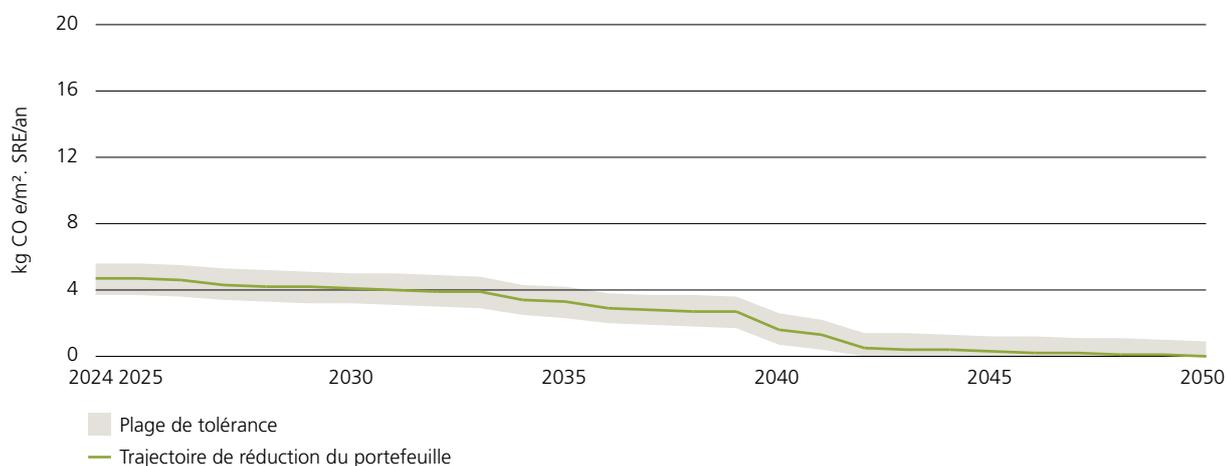
Une stratégie de durabilité claire depuis 2012

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2012 déjà une stratégie de durabilité clairement définie et, depuis août 2022, nous avons intégré nos objectifs ESG de manière contraignante dans les contrats de fonds. L'intégration de critères de durabilité tout au long du cycle de vie des immeubles (intégration ESG) est un élément important. Dans le cadre de notre évaluation interne de la durabilité, nous prenons en compte des critères tels que la qualité écologique, la substance du bâtiment, les risques environnementaux, les mesures d'efficacité dans l'exploitation et la sécurité.

Orientation climatique

Afin de réaliser au mieux nos objectifs ambitieux en matière de durabilité, nous avons élaboré en 2022 une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour nos immeubles, qui est réévaluée chaque année. La nouvelle évaluation prend en compte les mesures déjà mises en œuvre ainsi que celles prévues pour l'avenir. Cette comparaison annuelle entre l'intensité réelle des émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles (effective) et la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (théorique) nous permet de voir à temps si les réglementations nationales et locales sont respectées et, si nécessaire, de prendre les mesures qui s'imposent.

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



Bases de calcul

L'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner AG a été utilisé pour calculer la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ orientée vers l'avenir. L'outil simule l'énergie d'exploitation de nos immeubles et définit des stratégies de rénovation. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des besoins énergétiques simulés et des émissions de CO₂e se basent sur un grand nombre de paramètres d'entrée spécifiques aux bâtiments.

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).

Risques climatiques

Le secteur de l'immobilier contribue pour une grande part aux émissions de gaz à effet de serre et est donc au centre des réglementations. En même temps, les effets du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui y sont liés présentent des risques importants pour nos bâtiments. Connaître ces risques climatiques dits transitoires et physiques est indispensable pour une gestion immobilière durable.

Les risques climatiques physiques sont des risques qui peuvent être plus nombreux et plus extrêmes en raison du changement climatique, par exemple les risques d'inondations, de grêle

ou de sécheresse. L'UBS PF Europe évalue chaque année le risque de sinistralité accrue et s'interroge sur la manière dont les immeubles peuvent être conçus de manière à répondre aux 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.

Evaluation externe de notre engagement en matière de durabilité

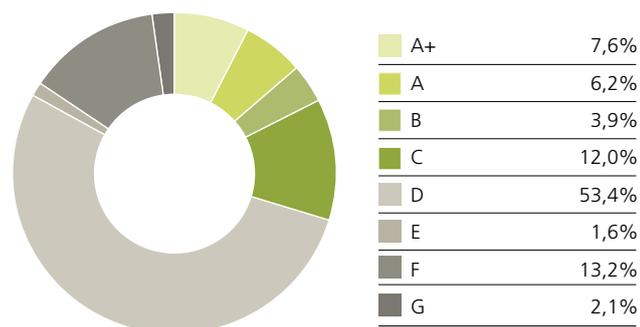
Nous demandons à des experts externes d'évaluer notre engagement global en faveur du développement durable à l'aune de normes reconnues.

Certificats des bâtiments et label énergétique

En termes de valeur de marché, l'UBS PF Europe a obtenu un certificat de construction (BREEAM/New Construction, DGNB Gold) pour 13% des bâtiments, et 75% ont été certifiés «DGNB en exploitation» 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).

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



Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Nous avons également participé au GRESB en 2024. Le GRESB est le principal indice de référence en matière de durabilité pour les portefeuilles immobiliers. Le GRESB analyse les produits d'investissement immobilier dans les domaines ESG et compare le portefeuille à un groupe de pairs. La meilleure note GRESB possible est de cinq étoiles.

Résultat du GRESB 2023

Les résultats pour 2024 ne seront communiqués qu'après la clôture de la rédaction de ce rapport. C'est pourquoi les résultats de 2023 sont publiés ici. Pour l'année 2023, l'UBS PF Europe a obtenu 5 étoiles et un score GRESB de 90/100.

Part des immeubles certifiés en % de la valeur du marché



Résultat GRESB 2023 – UBS PF Europe Standing Investment: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB

Score	90/100
Moyenne	75
Moyenne des pairs	76

Environnemental

Score	52 / 62
Moyenne	41
Moyenne du benchmark	40

Social

Score	18 / 18
Moyenne	16
Moyenne du benchmark	17

Gouvernance

Score	20 / 20
Moyenne	18
Moyenne du benchmark	19

Détail de nos chiffres clés environnementaux

	Unité	2023	2022	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	86 887	82 139	33 850
Surface déterminante (SRE)	m ²	86 887	82 139	15 604
Taux de couverture des données	%	100,0	100,0	46,1
Chiffres clés de l'énergie (corrégés des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	kWh/an	4977	5190	2 446
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	57,3	63,2	156,7
Fioul	%	0,0	0,0	0,0
Gaz de chauffage	%	24,9	26,1	0,0
Pellets de bois/plaquettes de bois	%	0,0	0,0	0,0
Chauffage à distance	%	36,7	37,3	69,3
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	22,4	21,1	18,1
Pompe à chaleur, électricité	%	9,0	8,4	7,2
Électricité générale	%	7,0	7,0	5,4
Part des énergies renouvelables	%	59,4	63,7	94,5
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	418	418	47
Intensité des émissions de gaz à effet de serre (périmètres 1+2)	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	4.8	5.1	3.0
Intensité périmètre 1	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	2.6	3.0	0.0
Intensité périmètre 2	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	2.2	2.1	3.0
Chiffres clés de l'électricité consommée par les locataires				
Taux de couverture des données sur l'électricité consommée par les locataires	%	100,0	100,0	46,1
Consommation d'électricité par les locataires	kWh/an	2863	3 082	775
Intensité énergétique de l'électricité consommée par les locataires	kWh/m ² SRE/an	32.9	37.5	49.6
Emissions de gaz à effet de serre (périmètre 3.13, électricité consommée par les locataires)	t CO ₂ e/an	621	695	73
Intensité périmètre 3.13 (électricité consommée par les locataires)	kg CO ₂ e/m ² SRE/an	7.1	8.5	4.7
Chiffres clés du photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque additionnée	kWp	832	121	121
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	124	123	-
Chiffres clés de l'eau				
Taux de couverture des données sur l'eau	%	100,0	100,0	33,0
Consommation d'eau	m ³ /an	17 064	14 836	7 998
Intensité de la consommation d'eau	m ³ /m ² SRE/an	0.20	0.18	0.72

Méthode de calcul

Les chiffres clés ont été calculés, dans la mesure du possible, conformément au document méthodologique Benchmark CO₂ de la REIDA (version 1.2, 2023). Pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre, les facteurs d'émission sont utilisés conformément à la version V2.05 du CRREM, pour le chauffage urbain, un coefficient spécifique à la région est pris en compte.

En raison de modifications importantes de la couverture, de la disponibilité ou de la qualité des données, les données des années précédentes ont été recalibrées.

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 causées par la combustion de mazout, de gaz naturel et de biogaz directement dans le bâtiment.

Périmètre 2: émissions indirectes causées par la production de chauffage urbain et d'électricité dans les centrales électriques.

Périmètre 3: émissions indirectes causées par différents processus en amont et en aval ainsi que lors de la production de l'électricité locative fournie (par ex. émissions d'électricité locative dans le périmètre 3.13).

Caractéristiques du portefeuille

La surface totale comprend la surface de référence énergétique (SRE) de tous les immeubles existants, tandis que la surface déterminante se réfère à la SRE des immeubles existants disposant de données énergétiques suffisantes. Le taux de couverture est défini comme le rapport entre la surface déterminante et la surface totale.

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

Des mesures d'optimisation ont permis d'augmenter 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 due en particulier à l'achat de nouveaux objets.

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.

Chiffres clés du photovoltaïque

L'utilisation d'installations photovoltaïques est une mesure importante pour contribuer à la transition énergétique. Durant l'été 2023, une autre installation a pu être mise en place en collaboration avec le locataire.

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.

« 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



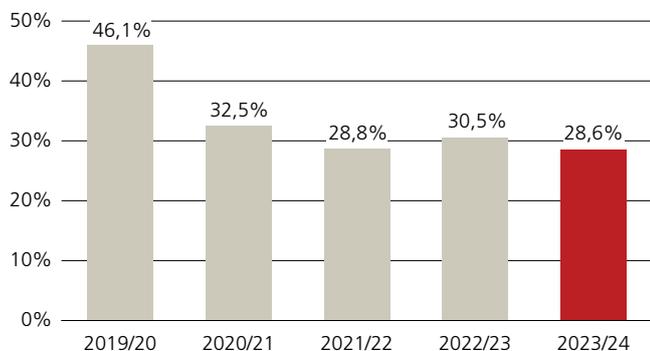
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 225,8 millions d'EUR, ce qui représente une diminution de 9,8%, par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élevait à 82,0 millions d'EUR. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 28,6%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



Il n'existe pas d'autres obligations de paiement contractuelles après la date de clôture du bilan.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 7,8 millions d'EUR. La baisse de 1,4 million d'EUR par rapport à l'exercice précédent tient pour l'essentiel à la diminution des valeurs vénale.

Précisions relatives au compte de résultat

Au cours de l'exercice 2023/24, les revenus locatifs s'élèvent à 13,5 millions d'EUR. Ils ont augmenté de 2,1 millions d'EUR, soit 18,7%, par rapport à l'exercice précédent.

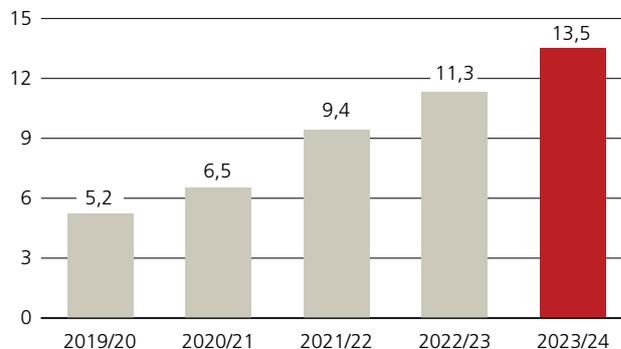
En raison de l'inflation, les indices de prix respectifs (paniers de produits) ont été modifiés. Cela permet aux bailleurs de mettre en œuvre une augmentation de loyer en plus de la compensation régulière de l'inflation et de la répartition de l'augmentation générale des coûts.

Dans le portefeuille d'UBS PF Europe, les revenus locatifs ont augmenté au cours des 12 derniers mois, sans tenir compte des deux derniers achats effectués, de 0,4 million d'EUR, soit 2,8%. Cette augmentation résulte en grande partie de l'indexation.

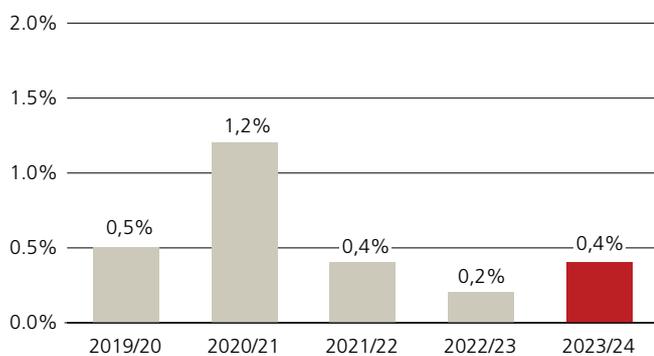
La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 6,6 ans.

La quote-part de perte sur loyers est restée stable au cours de l'année sous revue, à 0,4% des loyers théoriques perçus.

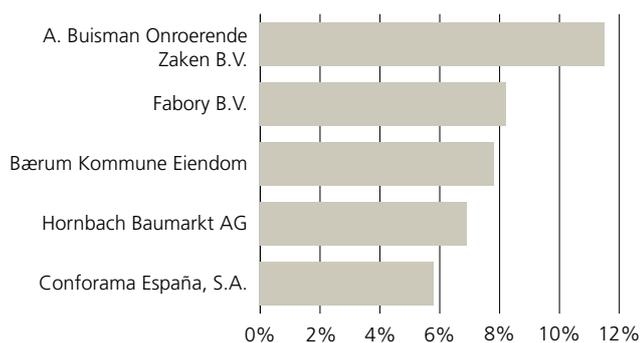
Evolution des revenus locatifs en millions d'EUR



Evolution de la quote-part de perte sur loyer



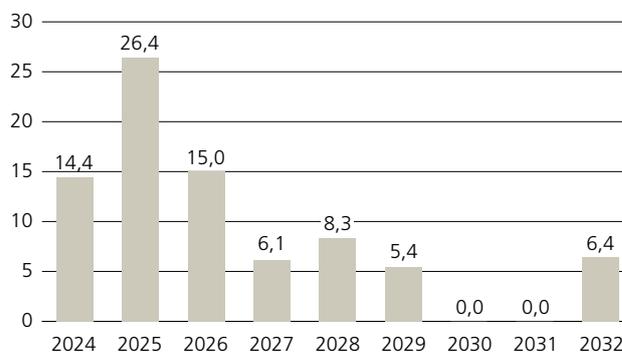
Cinq principaux locataires en % des revenus locatifs nets



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

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 1,8 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 2,5%, et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 2,3 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions d'EUR



Le poste «Entretien ordinaire / réparations» s'élève à 0,3 million d'EUR, ce qui représente 2,4% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les charges des immeubles s'élèvent à 0,2 million d'EUR, ce qui correspond à 1,8% des recettes locatives.

Au cours de l'exercice 2023/24, un montant total de 0,2 millions d'EUR a été consacré aux projets de rénovation.

Le résultat total de l'exercice s'élève à -19,8 millions d'EUR, dont -1,9 million d'EUR de gains de change réalisés et non réalisés et -24,1 millions d'EUR de gains en capital non réalisés sur les placements.

Les gains en capital 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	30.06.2024 EUR	30.06.2023 EUR	Variation EUR
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue, y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces	25 073 708.98	64 453 529.97	-39 379 820.99
Valeurs mobilières à revenu fixe à court terme			
Autres (art. 89 OPCC)	5 184 762.30	0.00	5 184 762.30
Immeubles			
Immeubles d'habitation	37 830 000.00	12 960 000.00	24 870 000.00
Immeubles à usage commercial	248 346 195.00	267 300 742.50	-18 954 547.50
<i>dont propriété par étages</i>	<i>114 846 195.00</i>	<i>119 480 742.50</i>	<i>-4 634 547.50</i>
Total des immeubles	286 176 195.00	280 260 742.50	5 915 452.50
Instruments financiers dérivés	332 110.67	1 159 495.89	- 827 385.22
Autres actifs	1 236 024.00	3 186 800.97	-1 950 776.97
Fortune totale du fonds	318 002 800.95	349 060 569.34	-31 057 768.39
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-33 751 000.00	0.00	-33 751 000.00
Autres engagements à court terme	-2 413 922.01	-3 966 282.93	1 552 360.92
Total des engagements à court terme	-36 164 922.01	-3 966 282.93	-32 198 639.08
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-48 210 000.00	-85 611 000.00	37 401 000.00
Total des engagements à long terme	-48 210 000.00	-85 611 000.00	37 401 000.00
Total des engagements	-84 374 922.01	-89 577 282.93	5 202 360.92
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	233 627 878.94	259 483 286.40	-25 855 407.46
Estimation des impôts dus en cas de liquidation ¹	-7 838 806.20	-9 198 762.20	1 359 956.00
Fortune nette du fonds	225 789 072.74	250 284 524.21	-24 495 451.47

Compte de résultat

Produits	1.7.2023-30.06.2024 EUR	1.7.2022-30.06.2023 EUR	Variation EUR
Produits des avoirs postaux et bancaires	351 459.70	240 361.63	111 098.07
Produits des titres à revenu fixe à court terme	54 138.47	0.00	54 138.47
Intérêts négatifs	0.00	- 72 217.30	72 217.30
Loyers (rendements bruts)	13 473 490.93	11 348 644.98	2 124 845.95
Autres revenus	153 811.41	122 787.56	31 023.85
Total des produits	14 032 900.51	11 639 576.86	2 393 323.65
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 832 306.99	-1 420 312.92	- 411 994.07
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	- 328 373.84	- 466 240.27	137 866.43
Entretien extraordinaire/réparations	- 58 502.35	0.00	- 58 502.35
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	- 248 122.19	- 451 981.85	203 859.66
Frais d'administration	- 369 448.27	- 301 700.45	- 67 747.82
Impôts et droits	- 443 876.46	- 503 759.33	59 882.87
Frais d'expertise	- 90 785.41	- 88 402.51	- 2 382.90
Frais de l'organe de révision ²	- 386 026.34	- 303 308.34	- 82 718.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-1 000 000.00	0.00	-1 000 000.00
Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-2 657 596.20	-2 715 234.08	57 637.88
à la banque dépositaire	- 12 649.40	- 10 502.89	- 2 146.51
Autres charges	- 424 052.47	- 359 858.13	- 64 194.34
Total des charges	-7 851 739.92	-6 621 300.77	-1 230 439.15

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

2 Pour la période sous revue et l'exercice précédent, les frais de l'organe de révision concerne uniquement les prestations de révision.

	1.7.2023-30.06.2024 EUR	1.7.2022-30.06.2023 EUR	Variation EUR
Résultat net	6 181 160.59	5 018 276.10	1 162 884.49
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Gains et pertes de change réalisés	-2 067 080.77	12 178 268.60	-14 245 349.37
Résultat réalisé	4 114 079.82	17 196 544.70	-13 082 464.88
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris les impôts sur les liquidations	-24 066 919.82	-11 763 011.00	-12 303 908.82
Gains et pertes de change non réalisés	145 380.54	-9 701 837.68	9 847 218.22
Résultat total	-19 807 459.46	-4 268 303.98	-15 539 155.48

Utilisation du résultat

	1.7.2023-30.06.2024 EUR	1.7.2022-30.06.2023 EUR	Variation EUR
Résultat net de l'exercice comptable de la propriété foncière directe	1 002 407.91	38 930.55	963 477.36
Résultat net de l'exercice comptable de la propriété foncière indirecte	5 178 752.68	5 051 562.86	127 189.82
Résultat net de l'exercice comptable des autres produits	0.00	-72 217.30	72 217.30
Report de l'exercice précédent	38 930.55	0.00	38 930.55
Gains en capital de l'exercice destinés à la distribution	0.00	708 646.73	-708 646.73
Résultat disponible pour être réparti	6 220 091.14	5 726 922.83	493 168.31
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs (exonéré d'impôt fédéral anticipé)	-979 305.80	0.00	-979 305.80
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs (assujetti à l'impôt fédéral anticipé)	-4 585 441.18	-4 979 345.55	393 904.37
Gain en capital prévu pour être versé aux investisseurs (exonérés de l'impôt fédéral anticipé)	0.00	-708 646.73	708 646.73
Revenu net non encore distribué inclus dans le prix de rachat (exonéré d'impôt fédéral anticipé)	-370 531.61	0.00	-370 531.61
Report à nouveau (exonéré d'impôt fédéral anticipé)	0.00	38 930.55	-38 930.55
Report à nouveau (assujetti à l'impôt fédéral anticipé)	284 812.55	0.00	284 812.55
Report à nouveau	284 812.55	38 930.55	245 882.00

Variation de la fortune nette du fonds

	1.7.2023-30.06.2024 EUR	1.7.2022-30.06.2023 EUR	Variation EUR
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	250 284 524.21	252 381 773.29	-2 097 249.08
<i>dont Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière directe (exonéré d'impôt anticipé)</i>	<i>-323 412.25</i>	<i>-489 182.39</i>	<i>165 770.14</i>
<i>dont Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière indirecte (assujetti à l'impôt anticipé)</i>	<i>5 103 238.92</i>	<i>2 859 729.47</i>	<i>2 243 509.45</i>
<i>dont Compte de thésaurisation des autres revenus (assujetti à l'impôt anticipé)</i>	<i>-652 603.40</i>	<i>-414 378.71</i>	<i>-238 224.69</i>
Distribution annuelle ordinaire	-5 687 992.01	0.00	-5 687 992.01
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	-19 807 459.46	-4 268 303.98	-15 539 155.48
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière directe (exonéré d'impôt anticipé)	0.00	165 770.14	-165 770.14
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière indirecte (assujetti à l'impôt anticipé)	0.00	2 243 509.45	-2 243 509.45
Compte de thésaurisation des autres revenus (assujetti à l'impôt anticipé)	0.00	-238 224.69	238 224.69
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	1 000 000.00	0.00	1 000 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	225 789 072.74	250 284 524.21	-24 495 451.47
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	9.21	10.34	-1.13

Evolution des parts

	1.7.2023-30.06.2024 Nombre	1.7.2022-30.06.2023 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	23 629 932.00	23 629 932.00	0.00
Parts émises	0.00	0.00	0.00
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 2023/2024³

(pas de coupon - date ex. 01.10.2024)

Brut provenant de la propriété foncière directe (exonéré d'impôt anticipé)	CHF 0.0422
Brut provenant de la propriété foncière indirecte et des autres revenus (assujetti à l'impôt anticipé)	CHF 0.1978
Brut	CHF 0.2400
Moins impôt fédéral anticipé ⁴	CHF 0.0692
Net par part (payable dès le 03.10.2024)	CHF 0.1708

Taux de conversion

EUR 1 = 0,9634 CHF (au 30.06.2024)

NOK 100 = 8.775 EUR (au 30.06.2024)

EUR 1 = 0,9584 CHF (cours moyen de la période sous revue)

NOK 100 = 8.683 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

Question d'importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, Credit Suisse Group AG et UBS Group SA ont signé un accord de fusion, qui a été finalisé le 12 juin 2023. La fusion de Credit Suisse Funds AG avec UBS Fund Management (Switzerland) AG a été achevée avec succès le 30 avril 2024. UBS Fund Management (Switzerland) AG a repris à cette date la fonction de direction de fonds de Credit Suisse Funds AG. En outre, l'orientation stratégique du portefeuille de produits continue d'être évaluée.

	30.06.2024	30.06.2023
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)	1,0	0,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions d'EUR)	4,1	4,1
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions d'EUR)	207,2	198,5
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	6 177 182 ²	1 407 638 ¹

1 Le remboursement des parts dénoncées au 30 juin 2023 aura lieu fin septembre 2024.

2 Le remboursement des parts dénoncées au 30 juin 2024 aura lieu fin septembre 2025.

Chiffres clés

	30.06.2024	30.06.2023
Quote-part de perte sur loyer	0,4%	0,2%
Coefficient d'endettement	28,6%	30,5%
Rendement sur distribution	2,4%	2,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	82,4%	111,1%
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	69,4%	61,1%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	1,03%	1,02%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,38%	1,43%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	-8,8%	-1,7%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)	-5,3%	-5,9%
Agio/Disagio	8,6%	3,0%
Performance	-3,9%	-5,3%
Rendement des placements	-8,9%	-4,5%

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

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, il en résulte en francs suisses (CHF) un ROE de -10,1% (30 juin 2023: -4,3%) et un ROIC de -6,2% (30 juin 2023: -2,6%).

Informations sur les valeurs mobilières à court terme à revenu fixe - Autres (art. 89 OPCC)

Titre		Nombre/ Nominal		Achats	Ventes	Nombre/ Nominal	Valeur vénale en EUR	en % de la
		30.06.2023						30.06.2024
0% BNS Bons de la Banque nationale suisse 23.10.2023-15.01.2024	CHF	-	12 000 000	-12 000 000	-	-	-	
0% BNS Bons de la Banque nationale suisse 06.05.2024-03.06.2024	CHF	-	5 000 000	-5 000 000	-	-	-	
0% BNS Bons de la Banque nationale suisse 03.06.2024-01.07.2024	CHF	-	5 000 000	-	5 000 000	5 184 762	5 184 762	1,6%
Total							5 184 762	1,6%

Évalués aux cours payés sur le marché principal selon l'art. 84 al. 2 let. a OPCC-FINMA.

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	Echéance	Valeur de remplacement en EUR	en % de la fortune totale du fonds
Opérations à terme sur devises						
EUR	225 000 000	CHF	217 487 025	17.07.2024	1 100 154	0,3%
NOK	427 000 000	EUR	36 637 234	17.07.2024	-768 043	-0,2%
Total					332 111	0,1%

Évalué sur la base de paramètres observables sur le marché conformément à l'art. 84 al. 2 let. b OPCC-FINMA.

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 LPCC, à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 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. Les évaluations des immeubles correspondent à la catégorie d'évaluation selon l'art. 84 al. 2 let. c OPCC-FINMA.

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 30.06.2024.

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

Rémunérations versées à la direction du fonds	30.06.2024		30.06.2023	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
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%	2,7%	8,0%
Commission de gestion des fonds cibles 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

	30.06.2024 en millions d'EUR	30.06.2023 en millions d'EUR
Montant total des engagements de paiement contractuels	0,0	27,7

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

	30.06.2024 en millions d'EUR	30.06.2023 en millions d'EUR
1 à 5 ans	75,6	73,1
> 5 ans	6,4	12,5

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	Aix-la-Chapelle	Brabantstrasse 75-77	2015	64	10	35	-	-	
Allemagne	Francfort-sur-le-Main	Sonnemannstrasse 67-69	1960	47	45	2	-	-	
Total des immeubles d'habitation				111	55	37	-	-	
Total des constructions terminées (y compris le terrain)				143	85	39	-	-	
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 propriétés 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
9	13	22	13 801 481	13 900 000		0,8	-6 000	789 912
8	80	88	13 573 217	10 910 000		0,0		596 608
10	16	26	14 914 755	14 220 000		0,0		640 123
13	47	92	22 824 016	16 930 000		0,1	-1 067	732 823
3	49	52	21 934 117	20 400 000		0,0		939 491
3	-	3	36 161 378	39 650 000		0,0		1 316 960
3	135	138	20 318 143	20 160 000		0,0		1 111 905
4	93	97	39 304 906	32 250 000		0,0		1 443 946
14	62	76	28 624 174	30 758 130	350 520 000	0,0		1 504 620
15	43	58	8 032 197	8 008 065	91 260 000	4,8	-28 838	572 247
2	-	2	19 280 269	18 630 000		0,0		1 163 051
5	87	92	25 102 298	22 530 000		0,0		1 196 901
89	625	746	263 870 950	248 346 195		0,3	-35 905	12 008 588
-	78	142	30 185 137	27 200 000		0,9	-9 155	1 007 684
5	2	54	13 904 535	10 630 000		2,3	-10 583	457 220
5	80	196	44 089 671	37 830 000		1,3	-19 738	1 464 904
94	705	942	307 960 622	286 176 195		0,4	-55 643	13 473 491
9	13	22	13 801 481	13 900 000		0,8	-6 000	789 912
3	-	3	36 161 378	39 650 000		0,0	0	1 316 960
14	62	76	28 624 174	30 758 130	350 520 000	0,0	0	1 504 620
15	43	58	8 032 197	8 008 065	91 260 000	4,8	-28 838	572 247
5	87	92	25 102 298	22 530 000		0,0	0	1 163 051
46	205	251	111 721 527	114 846 195		0,6	-34 838	5 346 790

Récapitulation du registre des immeubles

Catégories d'immeubles	Prix de revient EUR	Valeur vénale EUR	Pertes de loyer en %	Revenu brut EUR
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	307 960 622	286 176 195	0,4	13 473 491
Immeubles à usage commercial	263 870 950	248 346 195	0,3	12 008 588
Immeubles d'habitation	44 089 671	37 830 000	1,3	1 464 904
<i>dont propriétés par étage</i>	<i>111 721 527</i>	<i>114 846 195</i>	<i>0,6</i>	<i>5 346 790</i>
Total	307 960 622	286 176 195	0,4	13 473 491

Modifications du portefeuille

Immeubles

Pays	Lieu	Rue	Catégorie d'objet	Date
Achats				
Allemagne	Aix-la-Chapelle	Brabantstrasse 75-77	Immeubles d'habitation	15.08.2023
Ventes				
Aucune				

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Monnaie	Position en EUR au 30.06.2023	Enregistrement en EUR	Remboursement en EUR	Position en EUR au 30.06.2024
30.08.2019 - 31.08.2024	1,2%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
02.07.2019 - 30.09.2023	4,8%	EUR	3 600 000	-	-3 600 000	-
02.07.2019 - 27.06.2024	1,1%	EUR	5 400 000	-	-5 400 000	-
27.06.2024 - 26.06.2029	5,2%	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
27.05.2023 - 26.05.2025	5,3%	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	5,1%	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	5,2%	EUR	3 060 000	-	-	3 060 000
15.08.2023 - 30.06.2028	3,9%	EUR	-	4 150 000	-	4 150 000
15.08.2023 - 30.06.2028	5,2%	EUR	-	4 150 000	-	4 150 000
Total			85 611 000	13 700 000	-17 350 000	81 961 000

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

Pendant les trois premiers trimestres de l'exercice 2023/2024, le fonds immobilier UBS PF Europe a octroyé le crédit suivant aux fonds immobilier UBS «Direct Urban» (conformément à l'art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2023	Position en EUR 30.06.2023	Octroi en CHF	Remboursement en CHF	Position en CHF 30.06.2024	Position en EUR 30.06.2024
18.01.2024 - 15.04.2024	1.8%	-	-	12 000 000	-12 000 000	-	-
Total		-	-	12 000 000	-12 000 000	-	-

Les fonds immobiliers emprunteur et prêteur 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, Wüest Partner AG a analysé, à des fins de présentation des comptes, tous les immeubles détenus par UBS (CH) Property Fund – Europe au 30 juin 2024.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 14 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, a 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.

Zurich, le 30 juin 2024

Wüest Partner AG

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

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 2024, la valeur de marché du portefeuille s'élève à EUR 286,18 millions. Par rapport au 30 juin 2023, la valeur a donc augmenté de EUR 5,92 millions, soit 2,11%.

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 de marché des immeubles du portefeuille (y compris les éventuelles acquisitions et à l'exclusion des immeubles en construction) s'élève à 4,38%, avec une fourchette de 3,60% à 6,20% pour les différents immeubles. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,88%.

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

Photographes

- Stefan Streit Fotografie; photo de couverture, Bruxelles, Belgique
- UBS Asset Management, Real Estate Switzerland; Via Tornabuoni, Florence, Italie
- Stefan Streit Fotografie; Rond-Point Robert Schuman, Bruxelles, Belgique

