

UBS «Anfos»

Rapport annuel 2022/2023
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Residential «Anfos»



Table des matières

	Page
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres à la clôture	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Rapport sur le développement durable	13
Rapport financier	20
Comptabilité financière	22
Annexe	24
Registre des immeubles	26
Rapport d'évaluation	38

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 30 septembre 2023
N° de valeur: 1 442 082

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 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 indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Directeur
- Georg Pfister
Directeur général adjoint et Responsable Process,
Plateform, Systems et Responsable Finance, HR
- Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance & Change
Management
- Thomas Reisser Responsable Compliance
- Matthias Börlin,
Responsable Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz
Responsable Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut
Responsable Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer
Responsable Corporate Services
- Hubert Zeller
Responsable White Labelling Solutions Suisse

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

KPMG SA, Real Estate, Zurich

Personnes responsables:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona Suisse SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend SA, Schlieren (à compter du 31 mars 2023)

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.

Rénovation à Sissach (BL)



Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	2 303,4	2 287,8	2 198,6
Nombre de parts	35,513,306	35,513,306	35,513,306
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	64.86	64.42	61.91
Distribution par part (en CHF)	1.80	1.80	1.80
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	77.60	76.50	93.40
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	3 182,6	3 081,2	2 925,2
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	3 209,7	3 118,2	2 945,5
Fonds étrangers (en millions de CHF)	906,3	830,5	746,9
Revenus locatifs (en millions de CHF)	131,0	127,5	124,2
Entretien courant (en millions de CHF)	11,9	12,5	11,6
Résultat net (en millions de CHF)	63,5	63,9	63,7
Performance ¹	3,9%	-16,5%	10,3%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	2,0%	-16,1%	15,3%
Immeubles d'habitation	76,4%	77,0%	77,5%
Immeubles à usage commercial	12,1%	12,5%	12,4%
Immeubles à usage mixte	8,8%	9,0%	9,0%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	2,7%	1,5%	1,1%
Canton de Zurich	42,1%	42,2%	41,5%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	20,4%	20,5%	20,6%
Canton de Berne	11,4%	11,7%	12,0%
Canton d'Argovie	9,6%	9,7%	9,6%
Canton de Saint-Gall	3,9%	4,0%	4,2%
Autres cantons	12,6%	11,9%	12,1%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Rendement de placement	3,6%	7,2%	6,6%
Rendement sur distribution	2,3%	2,4%	1,9%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	93,3%	94,5%	94,4%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	3,3%	6,8%	6,2%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,5%	5,1%	4,7%
Agio/Disagio	19,6%	18,8%	50,9%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,7%	67,9%	69,4%
Coefficient d'endettement	19,6%	18,0%	17,1%
Quote-part de perte sur loyer	3,4%	4,1% ²	5,2% ³
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,89%	0,75%	0,69%

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

² A la clôture de l'exercice le 30.09.2022, aucun abandon de loyers (Covid-19) n'a été consenti. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 4,1%.

³ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer déclarées s'élevaient à la clôture de l'exercice à 5,0% (au lieu de 5,2%).

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 performances fournies dans le présent rapport annuel.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Au cours de l'exercice 2022/2023, le coût des emprunts a augmenté de 2,0 millions de CHF, les revenus locatifs progressant de 3,5 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer, qui a pu être réduite pour la quatrième fois consécutive, s'établit à 3,4%. Des projets de rénovation et de nouvelles constructions ainsi que deux acquisitions ont entraîné une croissance du portefeuille d'environ 101 millions de CHF à 3,18 milliards de CHF. Le fonds a été en mesure d'augmenter la valeur nette d'inventaire par part de 0,7% à 64,86 CHF et d'afficher une performance de 3,9% supérieure à l'ensemble du marché (SXI Real Estate Funds TR 2,0%). Le rendement de placement atteint 3,6%.

Revue du marché

Un solide début d'année pour l'économie suisse, malgré de légers signes d'essoufflement

Après une brève reprise au terme de la pandémie de Covid-19, la guerre en Ukraine, la menace d'une crise énergétique et la forte inflation ont à nouveau jeté une ombre sur le climat économique en 2022. Pour autant, après avoir marqué le pas au 4^e trimestre 2022, l'économie suisse a solidement débuté l'année 2023. Le produit intérieur brut (PIB) a augmenté de 0,3% au 1^{er} trimestre par rapport au trimestre précédent. Outre une nouvelle stabilisation des chaînes logistiques, la croissance du PIB a surtout été portée par une forte consommation des ménages, elle-même soutenue par un marché du travail toujours solide : au 1^{er} semestre 2023, le niveau d'emploi total a augmenté de 2,2% par rapport à l'année précédente et le taux de chômage reste à un niveau bas. La conjoncture s'est à nouveau assombrie, toutefois, depuis le 2^e trimestre, la baisse globale de la demande de biens entraînant une diminution des volumes de production et des carnets de commandes dans l'industrie. Même si les perspectives se sont ainsi détériorées, la Suisse devrait pouvoir éviter une récession, grâce à un marché du travail très solide et à une influence moindre de l'inflation et des taux d'intérêt par rapport à de nombreux autres pays industrialisés. Le PIB aura progressé de 0,7% au total en 2023, et devrait croître de 0,9% en 2024. Après avoir encore dépassé les 3% en début d'année, l'inflation se situe à nouveau depuis juin dans la fourchette de 0 à 2% fixée par la Banque nationale suisse (BNS). La BNS a de ce fait maintenu son taux directeur à 1,75% en septembre. Bien que divers facteurs soient susceptibles d'entraîner une reprise de l'inflation à la fin de l'année, il n'est pas prévu pour l'heure de nouvelle hausse du taux directeur de la BNS, mais un maintien d'un niveau plus élevé des taux d'intérêt.

L'environnement des placements immobiliers évolue

L'augmentation des taux directeurs de 250 points de base au total au cours de l'année dernière se traduit, pour les investissements immobiliers, par un environnement fortement modifié. Dans l'intervalle, les rendements de premier ordre sur le marché immobilier se sont légèrement adaptés aux nouvelles conditions. D'après Wüest Partner, ils ont augmenté de 33 points de base en moyenne sur tous les segments par rapport à leur niveau plancher du début 2022 jusqu'au deuxième trimestre 2023. La plus forte hausse, de +50 points de base, a

été enregistrée pour les rendements nets initiaux dans le secteur résidentiel. Cette situation n'a cependant rien de surprenant compte tenu de la forte compression des rendements dans ce segment au cours des cinq dernières années. Après une nouvelle baisse du rendement de l'obligation de la Confédération à 10 ans par rapport à l'hiver 2022, qui s'est stabilisé à un peu plus de 1%, la prime de risque des biens immobiliers est remontée à 100 points de base environ, mais reste encore nettement inférieure à la moyenne à long terme (170 points de base).

Un potentiel d'augmentation des revenus considérable sur le marché du logement locatif

Les fondamentaux du marché suisse du logement demeurent pour l'heure extrêmement favorables. Le niveau élevé record du solde migratoire de 2022 devrait être à nouveau dépassé cette année. Ainsi, la demande de logements locatifs continue d'augmenter fortement, l'expansion de l'offre poursuivant pour sa part sa diminution. Avec près de 33 500 logements, le nombre total annuel de permis de construire délivrés au 3^e trimestre 2023 était inférieure de 6% à celui déjà faible de l'année précédente et d'environ 31% à la moyenne à long terme. De ce fait, le taux de vacance des logements a de nouveau nettement reculé, passant de 1,31% en 2022 à 1,15% en 2023. Dans les zones urbaines, il affiche même un taux bien inférieur encore. La pénurie pousse les loyers à la hausse: d'après Wüest Partner, les loyers proposés ont augmenté de 3,9% au 3^e trimestre 2023 sur l'ensemble du territoire suisse. Par ailleurs, le taux d'intérêt hypothécaire de référence a été relevé en juin pour la première fois depuis son introduction en 2008. L'augmentation de 25 points de base, de 1,25 à 1,5%, permet aux bailleurs, dans le cas de baux résidentiels avec un taux d'intérêt de référence de 1,25%, d'appliquer une augmentation de loyer de 3%, qui s'ajoute au rattrapage habituel de l'inflation et à la répartition de l'augmentation générale des charges. La croissance continue des coûts de financement devrait entraîner en outre, en décembre, de nouvelles augmentations du taux d'intérêt de référence, offrant ainsi un nouveau potentiel de hausse des loyers, non seulement pour les loyers proposés mais aussi pour les loyers existants.

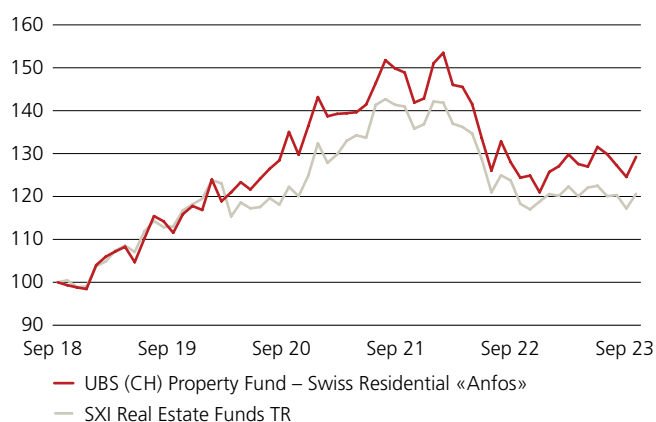
Pour découvrir l'actualité de Research Suisse, notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Evolution du fonds pour l'exercice 2022/2023

Cours de bourse et performance

Au cours de l'exercice 2022/2023, le cours de bourse d'UBS «Anfos» a progressé de 76,50 à 77,60 CHF. L'agio a augmenté de 18,8 à 19,6% et se situe au-dessus de la moyenne des fonds immobiliers suisses cotés. Compte tenu d'une distribution de 1,80 CHF par part, l'exercice écoulé a enregistré une performance de 3,9%. Ainsi, UBS «Anfos» reste au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui clôturerait cette même période sur une hausse de 2,0%.

Performance du fonds et de l'indice de référence



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

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Pour l'exercice écoulé, il a été possible d'augmenter la valeur d'inventaire par part de 0,7%, de 64,42 à 64,86 CHF. Cette hausse est le résultat d'une augmentation de la valeur générée par les travaux de rénovation ainsi que de l'évolution de la valeur vénale des projets portant sur des biens en portefeuille et des constructions nouvelles. Compte tenu de la distribution de l'année dernière et de l'évolution de la valeur d'inventaire, il en découle un rendement de placement de 3,6% pour l'exercice 2022/2023.

Eu égard au résultat obtenu et aux besoins financiers à moyen et long terme, la direction du fonds a décidé de maintenir la distribution à 1,80 CHF par part. Sur la base d'un cours de bourse de 77,60 CHF à la fin de l'exercice, le rendement sur distribution s'établit à 2,3% et le coefficient de distribution à 93,3%.

Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2022/2023, UBS «Anfos» a pu augmenter la somme des valeurs vénales de 3,3%, passant de 3081,2 millions à 3182,6 millions de CHF. La valeur du portefeuille immobilier a ainsi progressé de 101,4 millions de CHF par rapport à l'an passé. La croissance du portefeuille est le résultat notamment de l'avancement des travaux menés sur des immeubles en construction et des projets de rénovation, ainsi que de deux acquisitions. La contribution des augmentations de la valeur vénale du portefeuille existant a été nettement inférieure à celle des exercices précédents. Après ajustement des investissements, il en découle une revalorisation d'environ 10 millions de CHF, soit 0,3%. Les deux acquisitions menées à bien au début de janvier 2023 concernent un immeuble existant à Bonaduz (GR), ainsi qu'un projet de nouvelle construction d'appartements seniors à Lausen (BL).

La part des immeubles en construction au sein de l'ensemble du portefeuille a augmenté de 1,5 à 2,7% au cours de l'exercice écoulé. Les activités de construction comprennent le projet de nouvelle construction d'appartements seniors à Lausen (BL), acquis en janvier 2023, le nouveau bâtiment de remplacement situé Alte Landstrasse à Kloten (ZH), ainsi que le projet d'un nouvel ensemble résidentiel à Rothrist (AG). Ces deux derniers projets de construction seront achevés au printemps 2024.

Quant à la Hühnerbühlstrasse à Bolligen, les travaux de construction débuteront comme prévu au cours du premier semestre 2024. Construit dans les années 1960-1961, l'ensemble se compose de 200 appartements. Le projet de rénovation complète prévoit la construction d'une surélévation d'un étage comprenant 36 logements au total. Après un vote clairement en faveur de l'adaptation du plan d'urbanisme en 2021, une nouvelle étape importante a été franchie en septembre 2023 avec l'obtention du permis de construire. Le volume d'investissement avoisine les 90 millions de CHF.

Points forts du portefeuille immobilier



Raccordement au réseau de chauffage urbain



Installation photovoltaïque et bornes de recharge pour véhicules électriques



Aménagement des abords avec la plantation d'espèces endémiques



Réduction de la consommation d'énergie

Rénovation complète à Sissach (BL)

Dans le cadre de la rénovation des 36 appartements de la Grienmattweg à Sissach (BL), les cuisines et salles de bains ont été remplacées et des pignons traversiers supplémentaires ont été ajoutés lors de la surélévation du toit. Cette mesure a permis d'augmenter la surface utile des appartements situés sous les combes et de créer de nouveaux balcons. Les cuisines ont été ouvertes sur le séjour permettant ainsi de dégager des espaces plus généreux et plus aisément aménageables.

Le bien, dont le chauffage est assuré par le réseau urbain de valorisation thermique des eaux usées, dispose d'une installation photovoltaïque sur le toit. Le remplacement des fenêtres et la pose d'une isolation neuve en toiture ont permis de réduire de façon considérable la consommation d'énergie de l'immeuble. Pour l'aménagement des abords, seules des espèces végétales endémiques seront utilisées. Des bornes de recharge pour voitures et vélos électriques favorisent les mobilités douces.

A l'exception des appartements situés dans les combes, la rénovation complète, d'un montant de 9,4 millions de CHF, a pu être réalisée alors que les logements étaient encore occupés. Les travaux de construction de l'immeuble ont été achevés en septembre 2023. Les travaux d'aménagement des abords seront réalisés au printemps 2024.

Infos clés

Volume d'investissement : 9,4 mio. CHF

Nombre de logements : 36

Période de travaux : T4 2022 – T3 2023

Achèvement : Octobre 2023



Pompe à chaleur à sondes géothermiques et installation photovoltaïque



Vastes espaces extérieurs



Certification Minergie



Bail de 15 ans indexé à 100%

Lotissement pour personnes âgées à Lausen (BL)

Au cours du dernier exercice, UBS «Anfos» a pu acquérir un projet de nouvelle construction de logements seniors et investir ainsi sur le marché en pleine croissance du «Logement des aînés». Le lotissement pour personnes âgées «Dreiklang» fait partie d'un nouveau quartier situé à proximité de la gare dans la commune de Lausen (BL). L'accès motorisé au quartier se fait au moyen d'un parking souterrain, le site constituant ainsi un espace sans voiture doté de vastes espaces verts.

Représentant un volume d'investissement d'environ 44 millions de CHF, le projet comprend quatre bâtiments indépendants avec au total 34 appartements seniors, 40 chambres médicalisées, des surfaces de service et de restauration, ainsi que 60 places de stationnement. La production de chaleur est assurée par des pompes à chaleur à sondes géothermiques. Les toits sont pourvus d'une installation photovoltaïque.

La pose de la première pierre est intervenue en septembre 2023. Le lotissement certifié Minergie devrait être achevé à l'automne 2025. Un bail de 15 ans indexé à 100% a été conclu avec le futur locataire unique des lieux.

Infos clés

Nombre d'appartements seniors :	34
Nombre de chambres médicalisées :	40
Volume d'investissement :	44 mio. CHF
Rendement brut	3,6%
Certification d'immeuble :	Minergie
Achèvement :	Automne 2025



Projet de nouvelle construction «Breitenfeld» à Rothrist (AG)

Le projet de nouvelle construction «Breitenfeld» à Rothrist (AG) fait partie du lotissement «Breite», dont la moitié est construite en propriété par étage. L'investissement d'un montant d'environ 30 millions de CHF comprend quatre immeubles d'habitation de 52 appartements au total (17 appartements de 2,5 pièces, 24 appartements de 3,5 pièces, 7 appartements de 4,5 pièces, 4 appartements de 5,5 pièces). L'emménagement dans cet ensemble d'ores et déjà intégralement loué interviendra par étapes jusqu'au printemps 2024. Le bien est certifié Minergie et équipé d'une installation photovoltaïque.

Acquisition à Bonaduz (GR)

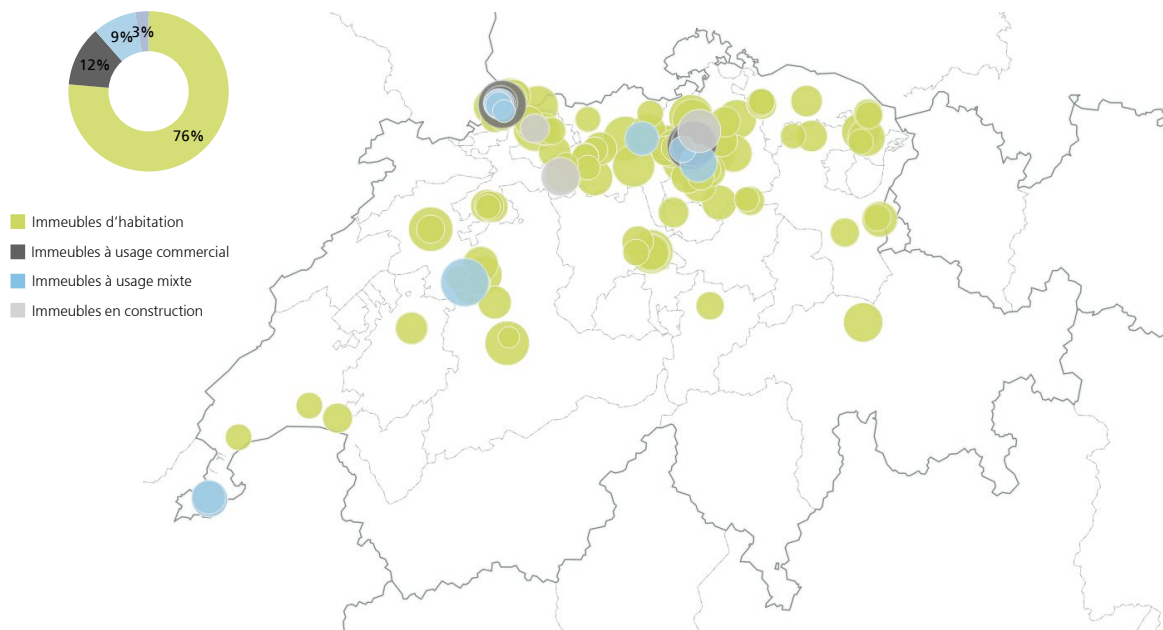
UBS «Anfos» a acquis, avec effet au 1er janvier 2023, un immeuble à Bonaduz (GR) construit en 2020. D'une population d'environ 3 500 habitants, Bonaduz est considérée comme une commune résidentielle attrayante au sein de l'agglomération de Coire, grâce à son emplacement privilégié et à sa proximité avec la capitale cantonale. L'immeuble répond à nos exigences en matière de développement durable et dispose de 51 appartements de standing, de 450 m² environ de surfaces commerciales, ainsi que de 55 places de stationnement. Avec cet investissement de 34 millions de CHF environ, le portefeuille d'UBS «Anfos» s'enrichit pour la première fois d'un immeuble dans le canton des Grisons. Cela contribue de façon positive à la diversification régionale du fonds et à sa rentabilité, d'autant plus que les régions montagneuses enregistrent une augmentation continue de la demande de logements, du fait de l'amélioration du marché de l'emploi et du développement de la technologie numérique.



Rénovation intérieure à Rapperswil-Jona (SG)

La rénovation intérieure du bien situé Grützenstrasse à Rapperswil-Jona (SG) a pris fin au mois d'août 2023 conformément au planning prévu. Représentant un volume d'investissement de 5 millions de CHF, le chantier comprenait la remise en état des cuisines et salles de bains, ainsi que des travaux de réhabilitation dans l'entrée et la cage d'escaliers. La rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment sera réalisée à une date ultérieure, parallèlement au remplacement du système de production de chauffage.

Principaux domaines de placement d'UBS «Anfos»



Property Finder

Property Finder propose, sur une carte de la Suisse, un accès interactif direct aux biens d'UBS «Anfos».
www.ubs.com/property-finder

Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos»
2022/2023

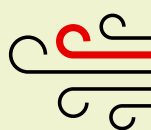
Nos indicateurs clés de développement durable¹ en bref



Intensité énergétique

97,3

kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de gaz à effet de serre

13,9

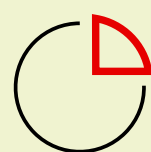
kg CO₂eq/m² SRE/an



Mix énergétique

28,2%

énergies renouvelables



Taux de couverture des données

98,1%

¹ Indicateurs clés de développement durable selon l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) pour l'année 2022, calculé conformément à la norme REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Vous trouverez des informations détaillées concernant ces indicateurs et notre engagement en matière de 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 global sur le développement durable.

Nous assurons une planification orientée vers l'avenir pour une gestion immobilière durable

Nous assumons nos responsabilités

Nous considérons qu'une gestion du développement durable ancrée dans la stratégie est indispensable dans le secteur immobilier, car nos décisions d'aujourd'hui influent sur la vie des générations futures. De fait, le développement durable joue un rôle essentiel dans nos activités quotidiennes. Depuis août 2022, nous intégrons nos objectifs ESG de façon contraignante dans les contrats de fonds.

L'intégration de critères de développement durable tout au long du cycle de vie et le recours à des critères d'exclusion définis permettent à UBS «Anfos» de se positionner délibérément en tant que «SI Focus Product» au sein du cadre d'investissement durable (*Sustainable Investing, SI*) interne d'UBS. Ce cadre d'investissement durable classe les produits UBS depuis la non-intégration ESG («*Non-ESG Integration*») jusqu'à l'investissement à impact («*Impact Investing*»). Les produits de la catégorie «SI Focus» s'inscrivent dans l'offre d'investissements durables.

Nos objectifs de développement durable



D'ici à 2030

- Réduction de moitié de l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (scope 1+2 en kg CO₂eq./m² SRE/an)
- Taux de couverture des données proche de 100%.



D'ici à 2040

- Réduction de l'intensité énergétique de 30% par rapport à 2019 (kWh/m² SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 50%



D'ici à 2050

- Neutralité climatique de tous les portefeuilles (zéro émission nette de CO₂)

Risques climatiques

Les effets du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui l'accompagnent peuvent présenter des risques importants pour nos bâtiments. A cet égard, les risques climatiques physiques et de transition figurent au premier plan. Il est indispensable de les connaître afin de garantir une gestion immobilière durable.

Les risques climatiques physiques sont des risques susceptibles de survenir de façon plus fréquente et plus grave du fait du changement climatique, comme par exemple les inondations, la grêle ou la sécheresse. UBS «Anfos» évalue chaque année le risque d'une augmentation du potentiel de dommages et s'interroge sur la façon d'aménager les biens immobiliers pour faire face aux conditions futures.

Les risques climatiques de transition résultent du passage vers une économie à faibles émissions de CO₂, par exemple en raison des exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions carbone. UBS «Anfos» détermine les risques climatiques de transition en réévaluant chaque année la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ par immeuble et par produit. Cela nous permet de savoir à temps si les réglementations nationales et locales sont et peuvent être respectées, puis de prendre, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.

Notre objectif: zéro émission nette

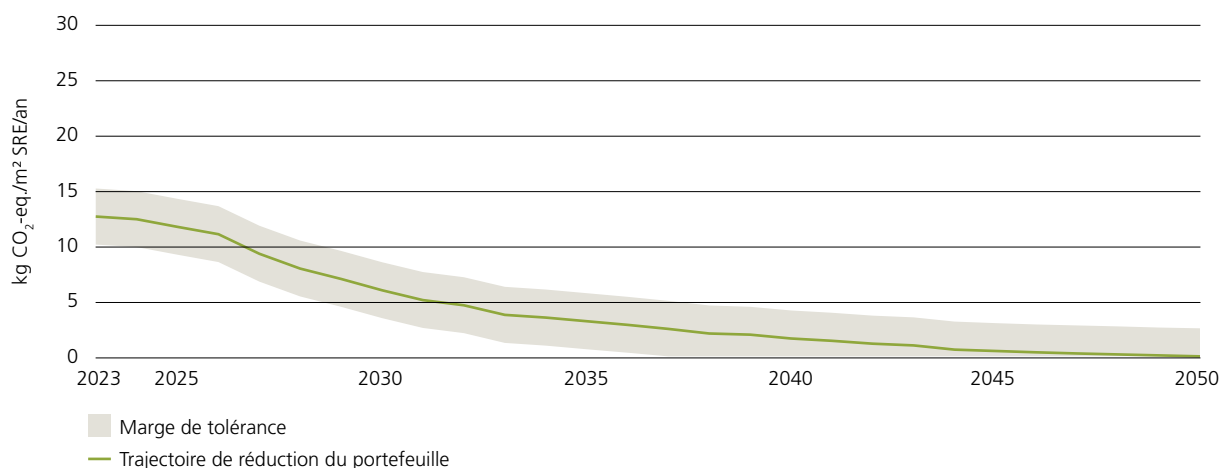
Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2012 déjà une stratégie clairement définie en matière de durabilité. L'intégration de critères de développement durable, tant dans les décisions d'investissement que dans la gestion des biens immobiliers, en constitue un volet essentiel. Dans le cadre de notre évaluation interne de la durabilité, nous prenons en compte, par exemple, des critères tels que la qualité écologique, la structure du bâtiment, les risques physiques pour l'environnement, les mesures d'efficacité lors de l'exploitation, ainsi que la sécurité.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂: notre parcours vers la neutralité carbone

Afin de réaliser au mieux nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, nous avons élaboré en 2022 une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour nos biens immobiliers, qui fait désormais l'objet d'une réévaluation annuelle. La nouvelle évaluation tient compte des mesures déjà mises en œuvre, ainsi que des nouvelles connaissances acquises. Cette comparaison annuelle entre l'intensité effective des émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles (réelle) et la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (théorique) nous permet de nous assurer que nous sommes sur la bonne voie.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (émissions de scope 1+2)



Bases de calcul

L'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner SA a été utilisé pour calculer la trajectoire de réduction des émissions de CO₂. Cet outil simule l'énergie nécessaire au fonctionnement de nos immeubles et détermine des stratégies de rénovation. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des besoins simulés en énergie et des équivalents CO₂ se basent sur un grand nombre d'inputs spécifiques aux bâtiments.

Incertitudes actuelles

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 n'intègre pas des facteurs locaux tels que le comportement des locataires. C'est pourquoi les résultats doivent être interprétés avec une certaine marge de tolérance et les valeurs simulées peuvent différer de la consommation d'énergie réelle (*performance gap*).

Priorisation en fonction du potentiel d'impact

Afin de réduire l'énergie de fonctionnement de nos immeubles ainsi que les émissions qui en résultent, nous accordons la priorité aux projets offrant le potentiel d'impact le plus fort. Ainsi, l'immeuble de Kloten était chauffé aux énergies fossiles et affichait, avant les travaux menés, la plus forte intensité d'émissions de gaz à effet de serre du portefeuille. Après l'achèvement des travaux en 2024, les appartements seront chauffés de façon renouvelable à l'aide d'une sonde géothermique et d'une pompe à chaleur alimentée par une installation photovoltaïque.

Les projets de construction génèrent toujours des émissions grises du fait du recours à des matériaux et à des ressources naturelles. Afin de minimiser ces émissions, nous examinons différentes options pour chaque projet et les évaluons au regard des dimensions du développement durable, afin de choisir pour chaque immeuble la stratégie la mieux adaptée.

« Dans le cadre de projets de construction, nous accordons de plus en plus d'attention à l'efficacité carbone des procédés de construction et des matériaux utilisés. En optimisant les systèmes structurels, en réduisant la mise en œuvre de matériaux et en recourant à des matériaux durables, nous pouvons contribuer de façon significative à réduire les émissions de gaz à effet de serre.»

Matthias Kleiber
Project Manager Construction & Development
UBS «Anfos»

« Dans le cadre de la construction nouvelle située Alte Landstrasse à Kloten, nous avons pu proposer 56 logements supplémentaires. Nous assumons ainsi notre responsabilité sociale et contribuons à l'augmentation de l'offre de logements.»

Sybille Dolleck
Asset Manager in Real Estate
UBS «Anfos»



Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer la globalité de notre engagement en matière de développement durable et de le noter au regard de standards reconnus.

Certifications des immeubles et labels énergétiques

En termes de valeur de marché, UBS «Anfos» a obtenu une certification (Minergie, Minergie-P, DGNB Platinum) pour 22% de ses immeubles et 31% d'entre eux sont certifiés «DGNB en exploitation». Cette certification «Bâtiment en exploitation» nous permet d'améliorer et d'optimiser les bâtiments existants.

Toujours en termes de valeur de marché, près de deux tiers de nos immeubles disposent d'un rapport CECB. Le CECB est l'étiquette-énergie officielle des cantons et indique la qualité de l'enveloppe d'un bâtiment, son bilan énergétique global, ainsi que ses émissions sur une échelle de sept classes (A à G).

Global Real Estate Sustainability Benchmark

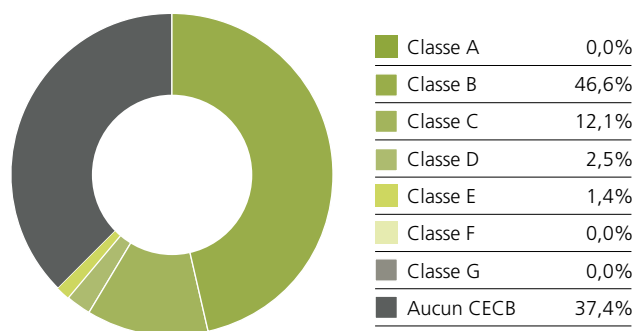
Le fonds a également participé en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le GRESB est le principal système d'évaluation de la durabilité des portefeuilles immobiliers.

Le GRESB analyse les produits de placement immobilier dans les domaines ESG et compare chaque portefeuille à un groupe de pairs. Le score maximal de la notation GRESB est de cinq étoiles.

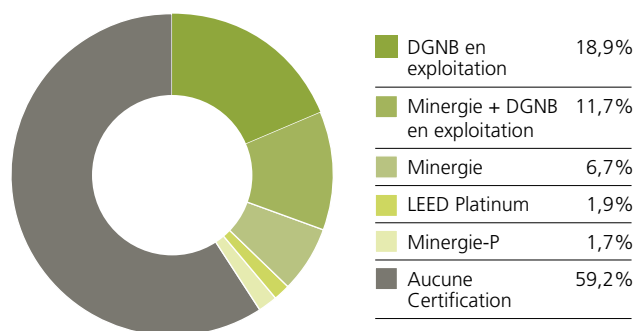
Benchmark CO₂ de la REIDA

Le benchmark CO₂ de la REIDA se fonde sur les chiffres réels de la consommation d'énergie. Afin de promouvoir les questions de transparence et de comparabilité au sein de notre secteur, nous avons pris part en 2022 à ce benchmark.

Part de CECB par classe, en % de la valeur de marché



Part de nos biens certifiés, en % de la valeur de marché



Résultat GRESB 2023 – UBS «Anfos» Standing Investment: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement	
Score	91/100	Score	53 / 62
Moyenne	75	Moyenne	41
Moyenne des pairs	82	Moyenne du benchmark	46

Social		Gouvernance	
Score	18 / 18	Score	20 / 20
Moyenne	16	Moyenne	18
Moyenne du benchmark	17	Moyenne du benchmark	19

Résultat GRESB 2023 - UBS «Anfos» Development: 4 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement	
Score	92/100	Score	44 / 51
Moyenne	83	Moyenne	40
Moyenne des pairs	91	Moyenne du benchmark	44

Social		Gouvernance	
Score	24 / 25	Score	24 / 24
Moyenne	22	Moyenne	21
Moyenne du benchmark	24	Moyenne du benchmark	23

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2022	2021	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	700 935	69 7829	693 451
Surface déterminante (SRE)	m ²	687 629	68 1086	671 010
Taux de couverture	%	98,1	97,6	96,8
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	66 874	66 583	64 444
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	97,3	97,8	96,0
Fioul	%	16,0	14,6	17,8
Gaz naturel	%	38,9	41,5	38,9
Chauffage urbain	%	30,3	30,3	29,6
Granulés/Copeaux de bois	%	1,0	0,6	0,6
Pompes à chaleur	%	5,2	4,7	3,7
Eclairage parties communes	%	8,7	8,3	9,5
Autres	%	0,0	0,0	0,0
Part des énergies renouvelables	%	28,2	27,1	27,4
Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)				
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	t CO ₂ eq/an	9 556	9 590	9 356
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO ₂ eq/m ² SRE/an	13,9	14,1	13,9
Intensité Scope 1	kg CO ₂ eq/m ² SRE/an	10,8	11,0	11,1
Intensité Scope 2	kg CO ₂ eq/m ² SRE/an	3,1	3,1	2,8
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp/an	835	492	7,8
Electricité photovoltaïque produite	kWh/an	553	408	0
Indicateurs Eau				
Taux de couverture Eau	%	95,8	99,8	97,1
Consommation d'eau	m ³ /an	653 792	678 825	630 887
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE/an	1,0	1,0	0,9
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	80,5	78,1	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	12 588	11 242	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m ² SRE/an	22,3	20,6	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO ₂ eq/Jahr	225	201	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO ₂ eq/m ² SRE/an	0,4	0,4	-

Méthode de calcul

Les indicateurs environnementaux sont calculés conformément à la norme REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Les facteurs d'émissions de l'étude actuelle de l'Intep sont utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre. La surface totale comprend tous les immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pendant la période de reporting (12 mois). Les projets de construction et les nouvelles acquisitions sont exclus. Pour de plus amples informations, consultez www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Explications des scopes

Les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réparties en différents scopes d'émissions conformément au Protocole des gaz à effet de serre (GES).

Scope 1: désigne les émissions directes causées par l'immeuble lui-même (par ex. fioul, gaz naturel).

Scope 2: désigne les émissions indirectes qui sont dirigées vers l'immeuble mais qui n'y sont pas produites (par ex. chauffage urbain, électricité des parties communes).

Scope 3: peut regrouper les différentes émissions ayant lieu en amont et en aval complètes (par ex. l'autoconsommation collective sous le scope 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.

Indicateurs Energie

Dans certains immeubles, des rénovations énergétiques ont permis de réduire la consommation d'énergie et d'accroître l'efficacité énergétique. Sur l'ensemble du portefeuille, les consommations d'énergie sont susceptibles de présenter des fluctuations à court terme en raison d'une meilleure couverture des données et d'un changement d'usage.

Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre

Le remplacement des énergies fossiles constitue une mesure majeure pour atteindre notre objectif zéro émission nette. Ce faisant, nous accordons la priorité aux projets offrant le potentiel d'impact le plus fort. Les fluctuations sur l'ensemble du portefeuille proviennent notamment de l'amélioration de la couverture des données, ainsi que d'un changement dans le comportement des utilisateurs.

Indicateurs Photovoltaïque

Le recours à des installations photovoltaïques est une mesure essentielle qui contribue à la transition énergétique. Actuellement, 11 installations photovoltaïques sont déjà en service et 5 autres installations le seront d'ici à la fin 2023.

Indicateurs Eau

Chez nous aussi, l'eau constitue une ressource de plus en plus rare. C'est pourquoi nous adoptons des mesures concrètes, comme par exemple l'installation de robinets à faible débit, afin de réduire la consommation et l'intensité de l'eau dans nos immeubles.

Indicateurs Autoconsommation collective

Nous recueillons du mieux possible les valeurs relatives à l'autoconsommation collective de nos immeubles. Les émissions qui en résultent sont comptabilisées conformément au Protocole des GES sous le scope 3.13.

« Nous sommes engagés sur le chemin vers la décarbonation du portefeuille que nous avons défini. L'objectif consiste maintenant à mettre davantage l'accent sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre pendant la phase de construction. »

Marcin Paszkowski
Fund Manager
UBS «Anfos»



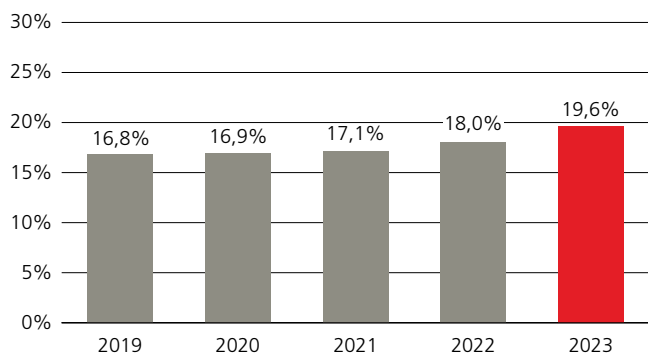
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 2303,4 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 0,7% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 625,0 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 19,6%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



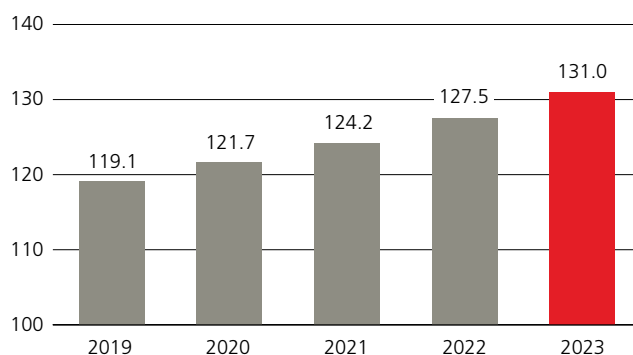
Le montant total des obligations de paiement contractuelles après le jour de la clôture du bilan s'élève à 50,0 millions de CHF.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 275,2 millions de CHF. L'augmentation de 7,8 millions de CHF par rapport à l'année précédente est essentiellement due à la hausse des valeurs vénales et à la croissance continue des projets de construction et de rénovation.

Précisions relatives au compte de résultat

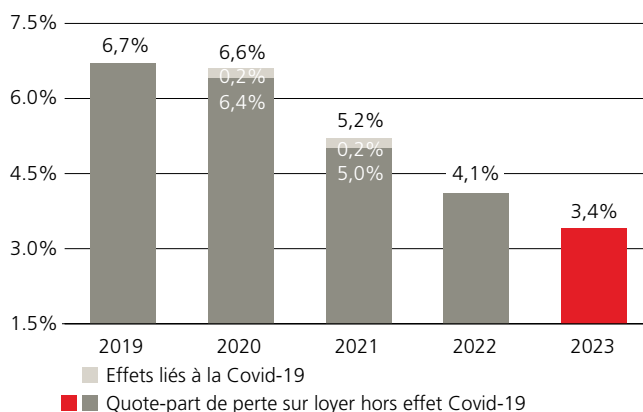
Pour l'exercice 2022/2023, les revenus locatifs s'élèvent à 131,0 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 3,8 ans. La quote-part de perte sur loyer, liée aux inoccupations et aux pertes d'encaissement de loyers, a pu être ramenée, pour l'exercice considéré, de 4,1 à 3,4% des revenus locatifs théoriques.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



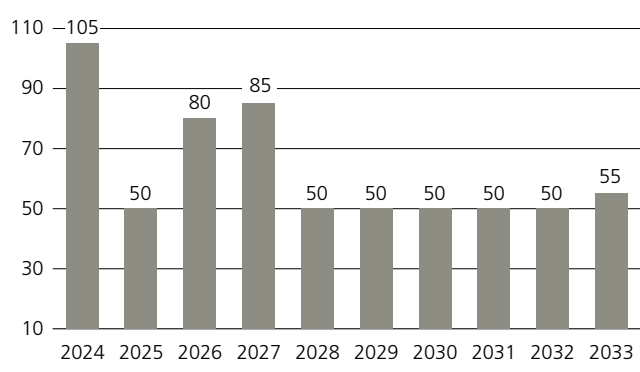
Au jour de clôture du bilan, aucun contrat de bail ne dépasse 5% des revenus locatifs totaux.

Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 5,3 millions de CHF. 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 0,9% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 4,2 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



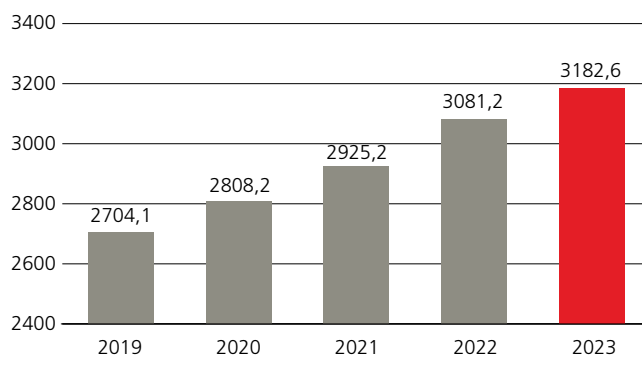
Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 11,9 millions de CHF, soit 9,1% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 3,3 millions de CHF, soit 2,5% des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2022/2023, un montant total de de 19,2 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation. Les biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation partielle, continuent d'être considérés comme des «Constructions terminées». Les certificats afférents sont toujours affectés au compte des résultats. En revanche, les loyers et les taux de vacance des biens reclassés dans la catégorie «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

Les plus-values latentes résultent de la différence entre la variation des valeurs comptables et celle des valeurs vénales du fonds.

Le résultat total s'élève à 74,5 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 15,4 millions de CHF et d'une reprise de 10,4 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 83,0 millions de CHF ou 63,4% des revenus locatifs.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	15 377 355.59	31 737 367.59	-16 360 012.00
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	85 892 000.00	47 809 000.00	38 083 000.00
Immeubles d'habitation	2 431 462 000.00	2 372 756 000.00	58 706 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>136 073 000.00</i>	<i>135 094 000.00</i>	<i>979 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>13 548 000.00</i>	<i>13 460 000.00</i>	<i>88 000.00</i>
Immeubles à usage commercial	385 123 000.00	384 370 000.00	753 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>60 006 000.00</i>	<i>60 001 000.00</i>	<i>5 000.00</i>
Immeubles à usage mixte	280 155 000.00	276 286 000.00	3 869 000.00
Total des immeubles	3 182 632 000.00	3 081 221 000.00	101 411 000.00
Autres actifs	11 695 485.13	5 273 263.31	6 422 221.82
Fortune totale du fonds	3 209 704 840.72	3 118 231 630.90	91 473 209.82
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-105 000 000.00	-95 000 000.00	-10 000 000.00
Autres engagements à court terme	-6 134 304.10	-8 021 959.36	1 887 655.26
Total des engagements à court terme	-111 134 304.10	-103 021 959.36	-8 112 344.74
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-520 000 000.00	-460 000 000.00	-60 000 000.00
Total des engagements à long terme	-520 000 000.00	-460 000 000.00	-60 000 000.00
Total des engagements	-631 134 304.10	-563 021 959.36	-68 112 344.74
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 578 570 536.62	2 555 209 671.54	23 360 865.08
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-275 213 000.00	-267 443 000.00	-7 770 000.00
Fortune nette du fonds	2 303 357 536.62	2 287 766 671.54	15 590 865.08

Compte de résultat

Produits	1.10.2022-30.09.2023 CHF	1.10.2021-30.09.2022 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	87 279.55	0.00	87 279.55
Intérêts négatifs	0.00	-211 382.50	211 382.50
Loyers (rendements bruts)	130 972 046.13	127 496 658.83	3 475 387.30
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	11 744.40	14 232.45	-2 488.05
Autres revenus	255 178.37	194 576.68	60 601.69
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des produits	131 326 248.45	127 494 085.46	3 832 162.99
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-5 293 155.50	-3 317 890.07	-1 975 265.43
Intérêts sur droits de superficie	-616 868.70	-616 941.95	73.25
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-11 902 206.08	-12 529 635.55	627 429.47
Entretien extraordinaire/réparations	-10 360 969.64	-7 549 182.80	-2 811 786.84
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-3 299 107.23	-3 730 476.43	431 369.20
Frais d'administration ¹	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-6 854 868.30	-8 800 893.15	1 946 024.85
Frais d'expertise ¹	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-155 571.00	-152 077.25	-3 493.75
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-15 360 969.64	-11 282 682.80	-4 078 286.84
Prélèvement	10 360 969.64	7 549 182.80	2 811 786.84
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-24 144 557.37	-22 848 347.23	-1 296 210.14
à la banque dépositaire ¹	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-159 671.39	-329 207.06	169 535.67
Total des charges	-67 786 975.21	-63 608 151.49	-4 178 823.72

1 Payé par la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.

	1.10.2022-30.09.2023 CHF	1.10.2021-30.09.2022 CHF	Variation CHF
Résultat net	63 539 273.24	63 885 933.97	-346 660.73
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	63 539 273.24	63 885 933.97	-346 660.73
Gains et pertes en capitaux non réalisés	10 975 542.64	85 520 255.83	-74 544 713.19
Résultat total	74 514 815.88	149 406 189.80	-74 891 373.92

Utilisation du résultat

	1.10.2022-30.09.2023 CHF	1.10.2021-30.09.2022 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice comptable	63 539 273.24	63 885 933.97	-346 660.73
Report de l'exercice précédent	3 635 127.19	3 673 144.02	-38 016.83
Résultat disponible pour être réparti	67 174 400.43	67 559 077.99	-384 677.56
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Report à nouveau	3 250 449.63	3 635 127.19	-384 677.56

Variation de la fortune nette du fonds

	1.10.2022-30.09.2023 CHF	1.10.2021-30.09.2022 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 287 766 671.54	2 198 550 932.54	89 215 739.00
Distribution annuelle ordinaire	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	74 514 815.88	149 406 189.80	-74 891 373.92
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	5 000 000.00	3 733 500.00	1 266 500.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	2 303 357 536.62	2 287 766 671.54	15 590 865.08
Valeur d'inventaire par part	64.86	64.42	0.44

Évolution des parts

	1.10.2022-30.09.2023 Nombre	1.10.2021-30.09.2022 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	35 513 306	35 513 306	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	35 513 306	35 513 306	0

Distribution pour 2022/2023

(pas de coupon – ex. 28.11.2023)

Brut	CHF 1.8000
Moins impôt fédéral anticipé ²	CHF -0.6300
Net par part (payable dès le 30.11.2023)	CHF 1.1700

² Les investisseurs résidant à l'étranger peuvent obtenir la restitution intégrale ou partielle de l'impôt anticipé, dans la mesure où ceci est prévu par une éventuelle convention de double imposition conclue avec leur pays de domicile.

Annexe

	30.09.2023	30.09.2022
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	49,1	49,1
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	83,0	78,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	0	0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	2 252,6	2 014,4
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.09.2023	30.09.2022
Quote-part de perte sur loyer	3,4%	4,1% ¹
Coefficient d'endettement	19,6%	18,0%
Rendement sur distribution	2,3%	2,4%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	93,3%	94,5%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,7%	67,9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,89%	0,75%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	3,3%	6,8%
Agio/Disagio	19,6%	18,8%
Performance	3,9%	-16,5%
Rendement de placement	3,6%	7,2%

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

¹ A la clôture de l'exercice le 30.09.2022, aucun abandon de loyers (Covid-19) n'a été consenti. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 4,1%.

Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

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 de la 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.

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

	30.09.2023		30.09.2022	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunération versées à la direction du fonds Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	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.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
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%	n.d.	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%

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 les immeubles

	30.09.2023 en mio. CHF	30.09.2022 en mio. CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	50,0	72,0

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

	30.09.2023 en mio. CHF	30.09.2022 en mio. CHF
1 à 5 ans	265,0	260,0
> 5 ans	255,0	200,0

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
			<3	3-3.5	4-4.5	>5		
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction								
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3		-	-	-	-	-	-
Lausen	Hauptstr. 58		-	-	-	-	-	-
Rothrist	Bahnweg 49		26	7	16	3	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction								
Constructions terminées (y compris le terrain)								
Immeubles d'habitation								
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-	-
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	2	13	19	-	-
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6	-
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-	-
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	22	-	8	14	-	-
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-	-
Bâle	Adlerstrasse 21, 23	1957	24	8	6	8	2	-
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-	-
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1	-
	Colmarerstrasse 67	1957	21	5	10	5	1	-
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1	-
	Gotthelfstrasse 98	1951	39	26	5	2	6	-
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7	-
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-	-
	Missionsstr. 52	1974	21	13	8	-	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-	-
	Oberalpstrasse 111	1957	30	10	10	10	-	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-	-
	Sempacherstrasse 16	1964	17	8	8	1	-	-
	Sempacherstrasse 59	1948	24	8	14	2	-	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-	-
Spalentorweg 8	1962	21	15	4	2	-	-	
St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-	-	
St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-	-	
Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-	-	
Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-	-	
Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-	-	

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	37 892 564.64	46 621 000		0.00
-	-	-	11 069 067.15	9 504 000		0.00
-	41	67	27 122 099.78	29 767 000		356 110.00
			76 083 731.57	85 892 000		356 110.00
1	22	47	2 441 314.12	6 634 000	6,4	314 157.00
-	59	93	13 879 913.50	15 963 000	4,4	689 643.40
-	72	128	22 375 425.60	21 144 000	4,3	1 016 859.00
-	22	56	5 228 038.40	15 521 000	0,4	583 864.00
4	30	58	11 146 064.55	12 190 000	1,4	552 025.80
-	52	96	20 163 512.50	25 193 000	1,3	1 005 329.90
-	24	72	5 092 090.54	8 441 000	2,8	505 477.00
-	12	33	6 548 685.56	7 629 000	3,2	350 156.00
-	24	46	8 796 195.10	9 808 000	16,6	397 152.50
8	96	164	31 999 510.12	35 973 000	1,4	1 588 364.05
4	30	58	8 714 528.35	20 372 000	0,4	734 591.50
-	-	18	2 542 776.25	6 037 000	0,0	229 500.00
1	-	17	5 020 561.75	9 703 000	1,1	329 416.00
-	-	23	4 730 182.23	7 614 000	6,5	273 871.50
-	3	24	2 210 215.80	6 112 000	0,1	275 811.00
-	4	20	1 181 223.85	3 681 000	4,2	163 614.00
-	4	20	2 582 799.75	6 918 000	1,0	249 230.00
5	9	52	5 196 531.62	13 219 000	3,7	537 601.00
4	19	62	5 624 933.30	14 724 000	4,3	552 530.95
-	7	24	3 824 503.18	5 734 000	1,9	230 506.00
-	12	22	2 302 613.10	7 191 000	0,1	257 312.00
2	14	40	4 822 720.55	10 915 000	1,0	453 851.00
2	24	47	5 781 193.87	8 483 000	12,3	311 654.00
5	5	38	3 931 754.70	8 627 000	3,8	383 020.20
1	2	33	2 876 788.95	7 447 000	1,1	364 560.00
1	8	29	2 312 564.80	5 599 000	0,3	242 815.00
2	9	42	6 005 653.77	9 632 000	0,8	383 492.00
1	1	19	2 762 084.35	6 262 000	0,0	236 530.00
-	-	24	2 315 170.07	6 794 000	0,3	302 127.00
-	10	34	3 541 428.54	10 288 000	2,7	369 610.35
1	4	26	2 042 547.45	6 677 000	0,4	263 938.00
-	-	8	685 426.96	2 066 000	0,0	87 732.00
-	-	8	856 028.05	2 032 000	0,0	89 352.00
-	-	24	4 120 928.84	6 702 000	3,0	258 587.45
-	-	12	1 908 287.34	5 236 000	3,3	182 820.00
4	63	107	10 634 361.79	14 852 000	1,3	633 329.30

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
			<3	3-3.5	4-4.5	>5		
Berne	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10	
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-	
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3	
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	179	28	68	77	6	
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-	
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28	
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51	1965	200	24	152	24	-	
Bonaduz	Bavurtga 1, 2, 3, 8, 9	1900	51	20	20	9	2	
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-	
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19	
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-	
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-	
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7	
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13	
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-	
Dietikon	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	4	6	
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-	
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4	
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-	
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	20	11	-	
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-	
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-	
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-	
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-	
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-	
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29	1981	29	4	12	13	-	
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8	
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-	
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-	
Kloten	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3	
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-	
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2	
Läufelfingen	Hauptstr. 26, 28	2022	30	16	7	7	-	
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-	
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-	
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-	
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-	

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	11	30	2 480 764.30	5 066 000	0,6	279 978.25
2	19	89	7 730 961.37	22 941 000	1,5	936 081.00
1	11	30	2 302 735.00	4 137 000	1,7	257 387.75
2	108	289	25 370 439.93	53 087 000	6,5	2 563 844.00
3	-	35	4 578 743.26	8 460 000	1,8	461 447.00
82	591	1202	52 329 183.03	52 731 000	3,8	3 246 484.02
-	213	413	28 868 302.28	27 756 000	13,9	1 927 564.05
11	71	133	33 596 289.40	33 028 000	1,5	880 399.00
-	24	72	10 970 276.40	13 030 000	3,0	651 553.49
-	111	200	24 070 038.30	21 169 000	2,7	1 424 810.00
-	29	57	8 484 363.75	7 224 000	1,9	455 459.70
-	139	231	37 957 691.07	53 060 000	0,5	2 160 594.85
-	16	30	5 453 139.55	11 303 000	1,6	402 999.00
1	37	66	7 882 381.30	10 108 000	3,3	556 769.00
-	24	48	3 731 021.05	10 591 000	0,1	398 952.00
2	32	53	7 781 216.55	14 259 000	7,0	471 567.98
1	39	100	6 473 631.30	12 419 000	0,8	736 081.00
11	52	102	19 848 595.50	26 952 000	0,4	1 042 040.00
-	28	52	4 000 670.85	8 299 000	0,1	408 653.90
3	36	70	7 795 204.15	13 184 000	0,3	551 027.00
-	12	51	5 732 304.05	8 749 000	0,7	479 882.00
-	42	78	9 101 576.30	10 483 000	0,4	605 577.25
1	29	51	5 368 306.80	6 400 000	0,4	350 543.00
5	47	100	8 196 502.25	15 067 000	2,5	743 484.10
3	26	50	5 596 309.15	5 919 000	8,5	319 425.50
4	27	60	6 473 375.70	6 993 000	11,3	357 932.00
2	50	103	8 817 728.30	20 357 000	0,0	931 400.00
-	32	56	3 355 496.05	6 556 000	1,9	348 897.50
-	23	53	7 985 113.90	13 597 000	1,6	550 007.15
-	86	137	21 145 410.24	21 648 000	1,6	1 021 297.00
-	29	50	6 553 196.45	5 129 000	1,2	299 501.00
1	15	24	2 296 328.10	6 644 000	1,0	256 272.70
4	38	72	14 570 060.79	14 805 000	1,3	673 240.25
-	-	25	4 856 914.75	6 669 000	4,5	319 322.00
5	147	258	47 922 957.25	51 316 000	4,0	2 197 087.70
-	34	52	5 129 928.85	4 773 000	5,7	271 656.70
-	39	65	6 671 094.38	6 813 000	4,6	422 310.50

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
			<3	3-3.5	4-4.5	>5		
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-	
	Frenkenstrasse 10-18	1984	53	10	36	7	-	
Lucerne	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-	
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	13	11	4	
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2	
	Seefeldstrasse 1	1960	117	27	50	36	4	
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-	
Münsingen	Löwenmattweg 31, 33, 35, 37, 39, 41, 45-47	1966	68	4	28	36	-	
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1	
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-	
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7	
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-	
Rapperswil-Jona	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-	
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2	
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4	
Rheinfelden	Pappelweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-	
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4	
Riehen	Im Gehracker 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12	
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4	
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6	
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10	
Schöffland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-	
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4	
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-	
Sissach	Grienmattweg 16-22/ Auweg 13-15	1983	36	12	12	12	-	
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-	
Soleure	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-	
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-	
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	14	14	9	
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-	
Saint-Gall	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40	
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-	
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-	
Thoune	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-	
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-	
Unterengstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5	
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5	
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-	
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-	

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	75	116	5 901 471.35	10 938 000	13,6	532 568.20
-	42	95	15 118 393.84	10 994 000	12,3	717 402.70
-	15	39	2 239 561.63	6 195 000	0,2	291 612.70
-	22	50	13 567 456.05	21 227 000	2,7	785 860.55
2	63	128	12 048 058.75	28 905 000	0,6	1 155 955.88
2	92	211	18 608 079.48	49 937 000	1,3	1 951 291.92
-	73	143	16 661 464.68	21 842 000	1,3	1 014 716.40
-	79	147	18 237 472.35	16 566 000	0,9	908 774.00
-	26	44	4 730 033.95	7 853 000	0,0	341 274.00
-	21	39	3 076 775.15	8 990 000	0,0	322 555.65
2	79	125	11 641 015.55	18 502 000	0,1	815 859.00
-	12	31	2 335 445.25	4 422 000	0,3	230 386.55
-	21	45	4 906 593.51	9 616 000	20,3	191 001.00
-	16	26	2 569 646.81	4 882 000	0,8	208 212.00
-	13	23	4 105 257.70	6 735 000	8,4	245 682.00
-	71	141	28 936 520.09	35 064 000	0,7	1 553 953.50
-	22	40	4 561 607.35	5 420 000	3,4	273 663.00
-	30	62	8 454 242.20	15 800 000	4,2	669 550.00
-	14	82	13 784 360.59	13 048 000	6,2	948 621.00
23	80	153	30 624 973.41	37 421 000	1,3	1 626 274.70
10	74	155	32 806 835.02	47 283 000	10,0	1 740 946.95
-	84	150	22 272 887.45	24 280 000	1,3	1 163 083.00
9	44	77	4 791 385.80	6 496 000	15,1	323 684.25
2	31	65	5 409 899.18	6 587 000	5,7	352 878.75
5	33	74	12 727 278.47	14 219 000	21,3	473 129.00
-	28	59	4 510 517.85	8 760 000	4,9	387 636.95
-	17	34	4 413 049.45	4 961 000	8,7	250 496.00
7	26	79	7 033 381.35	10 441 000	4,6	643 925.00
2	46	95	11 820 766.40	12 549 000	39,9	506 854.00
-	57	112	12 659 615.65	16 592 000	6,6	793 023.25
-	58	130	23 245 232.45	25 374 000	0,7	1 189 103.00
4	7	36	2 767 920.95	5 913 000	4,9	309 670.80
1	26	56	5 046 155.10	8 300 000	3,5	456 387.35
2	141	281	31 769 282.40	53 559 000	1,2	2 466 296.50
-	13	37	1 731 803.90	2 865 000	14,0	219 830.05
3	23	48	6 524 560.12	15 512 000	20,8	309 087.72
3	54	91	13 268 766.90	12 338 000	0,3	692 274.90
-	206	318	45 918 057.45	43 950 000	1,3	2 245 733.45
1	100	169	20 737 669.05	30 301 000	0,3	1 291 132.10

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
			<3	3-3.5	4-4.5	>5		
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4	
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-	
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-	
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3	
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5	
Winterthour	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15	
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-	
Wittenbach	Adlerstr. 2, 4, 6, 8	2009	64	-	38	26	-	
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-	
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-	
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-	
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-	
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-	
Zurich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	41	
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-	
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6	
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	284	98	108	71	7	
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-	
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1	
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-	
Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-		
Total Immeubles d'habitation								
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4	
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-	
Zurich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1	
<i>dont en droit de superficie</i>								
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-	
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4	
<i>dont propriétés par étages</i>								

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	32	56	11 428 023.30	19 135 000	0,0	700 940.00
2	61	101	12 184 743.15	9 039 000	1,9	576 325.00
37	186	409	95 329 803.50	108 171 000	0,2	4 561 476.67
-	43	91	8 886 723.61	12 831 000	2,8	648 092.00
4	54	104	8 401 013.55	19 684 000	0,6	892 572.00
5	67	125	24 864 553.33	32 653 000	0,5	1 348 083.00
2	6	56	3 333 219.25	11 402 000	0,0	572 353.00
-	81	145	25 190 704.02	28 456 000	2,9	1 299 994.00
-	12	24	3 300 122.80	4 482 000	2,2	202 920.00
-	12	24	3 587 232.92	5 211 000	0,8	247 982.00
1	34	51	4 274 126.90	11 267 000	0,3	376 533.60
-	12	24	3 161 356.95	7 924 000	0,0	275 896.00
-	32	53	6 152 729.65	14 745 000	0,3	515 412.00
18	177	340	96 398 418.55	173 117 000	0,1	5 438 461.07
3	3	21	4 766 875.77	11 630 000	0,4	404 396.50
1	18	35	3 599 143.90	12 663 000	0,4	425 168.00
4	228	516	132 310 637.73	220 487 000	0,7	7 313 682.40
-	-	10	3 645 188.95	11 964 000	0,7	356 150.00
2	48	84	13 567 623.15	14 854 000	6,0	705 008.80
2	25	46	4 309 390.85	13 140 000	0,7	451 575.55
-	73	117	9 851 228.55	11 835 000	3,4	710 551.60
			1 667 783 165.86	2 431 462 000	3,1	103 985 921.20
-	14	82	13 784 360.59	13 048 000	6,2	948 621.00
37	186	409	95 329 803.50	108 171 000	0,2	4 561 476.67
2	48	84	13 567 623.15	14 854 000	6,0	705 008.80
			<i>122 681 787.24</i>	<i>136 073 000</i>	<i>1,9</i>	<i>6 215 106.47</i>
-	39	65	6 671 094.38	6 813 000	4,6	422 310.50
-	13	23	4 105 257.70	6 735 000	8,4	245 682.00
			<i>10 776 352.08</i>	<i>13 548 000</i>	<i>6,0</i>	<i>667 992.50</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
			<3	3-3.5	4-4.5	>5		
Immeubles à usage commercial								
Bâle	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-	
	Freie Strasse 3	1960	-	-	-	-	-	
	Freie Strasse 54	1855	-	-	-	-	-	
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-	
Zurich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	11	11	25	1	
Total Immeubles à usage commercial								
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-	
<i>dont propriétés par étages</i>								
Immeubles à usage mixte								
Bâle	Giornicostrasse 1	1955	12	-	12	-	-	
	Oberwilerstrasse 32	1964	14	4	8	2	-	
	Schützenmattstrasse 30	1957	21	8	9	4	-	
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-	
Berne	Murtenstr. 143, 143a-j, 143m	2012	151	52	23	65	11	
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-	
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6	
	Charmilles 3, place des	1962	35	7	17	4	6	
	Wendt 60, avenue	1962	40	20	2	18	-	
Zurich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-	
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-	
Total Immeubles à usage mixte								

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
93	217	331	92 961 857.18	117 924 000	2,9	4 981 794.38
20	6	26	5 909 341.55	18 406 000	1,6	819 427.60
11	-	11	5 753 887.55	8 700 000	0,0	352 860.00
151	1164	1315	91 363 969.06	60 006 000	11,1	2 518 914.85
32	41	121	98 464 313.56	180 087 000	0,0	6 076 522.85
			294 453 368.90	385 123 000	3,0	14 749 519.68
151	1164	1315	91 363 969.06	60 006 000	11,1	2 518 914.85
			<i>91 363 969.06</i>	<i>60 006 000</i>	<i>11,1</i>	<i>2 518 914.85</i>
3	14	29	1 996 202.40	3 640 000	1,0	225 196.35
2	3	19	3 120 298.65	6 296 000	21,2	266 064.00
5	-	26	4 528 797.85	10 699 000	1,2	459 119.00
5	3	25	2 919 243.71	8 052 000	0,0	319 397.00
27	259	437	129 683 503.69	135 504 000	9,7	5 586 000.55
6	31	56	17 990 504.60	17 163 000	0,9	894 470.60
9	1	45	7 753 540.04	23 842 000	0,0	1 047 186.80
6	1	42	7 068 187.60	24 056 000	1,4	995 127.80
6	-	46	9 292 443.25	18 297 000	2,5	923 529.65
8	29	64	12 798 989.30	26 159 000	0,0	877 209.40
4	8	20	4 189 284.75	6 447 000	0,7	287 194.10
			201 340 995.84	280 155 000	5,8	11 880 495.25

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Constructions en cours	76 083 731.57	85 892 000		356 110.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	2 163 577 530.60	3 096 740 000	3,4	130 615 936.13
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>122 681 787.24</i>	<i>136 073 000</i>	<i>1,9</i>	<i>6 215 106.47</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>102 140 321.14</i>	<i>73 554 000</i>	<i>10,1</i>	<i>3 186 907.35</i>
Immeubles d'habitation	1 667 783 165.86	2 431 462 000	3,1	103 985 921.20
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>122 681 787.24</i>	<i>136 073 000</i>	<i>1,9</i>	<i>6 215 106.47</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>10 776 352.08</i>	<i>13 548 000</i>	<i>6,0</i>	<i>667 992.50</i>
Immeubles à usage commercial	294 453 368.90	385 123 000	3,0	14 749 519.68
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>91 363 969.06</i>	<i>60 006 000</i>	<i>11,1</i>	<i>2 518 914.85</i>
Immeubles à usage mixte	201 340 995.84	280 155 000	5,8	11 880 495.25
Total	2 239 661 262.17	3 182 632 000	3,4	130 972 046.13

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Bonaduz	Bavurtga 1, 2, 3, 8, 9	Immeubles d'habitation	01.01.2023
Lausen	Hauptstr. 58	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	03.01.2023
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.09.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.09.2023
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-55 000 000	-
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-40 000 000	-
30.11.2022 - 30.11.2023	1,5%	-	10 000 000	-	10 000 000
17.12.2021 - 18.12.2023	0,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,3%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
28.12.2022 - 28.12.2026	1,8%	-	50 000 000	-	50 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,5%	50 000 000	-	-	50 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
27.12.2022 - 29.12.2031	2,0%	-	50 000 000	-	50 000 000
19.12.2022 - 20.12.2032	2,1%	-	55 000 000	-	55 000 000
Total		555 000 000	165 000 000	-95 000 000	625 000 000

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

Aucune

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs

Aucun

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).

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 à la clôture de l'exercice par des experts indépendants chargés des estimations.

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, KPMG SA a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos» au 30 septembre 2023.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 153 immeubles (dont de nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, trois immeubles en phase de projet ou de construction sont considérés comme des immeubles en construction.

Les documents nécessaires à l'évaluation ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. 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. La société d'expertise chargée des estimations KPMG SA, agréée par la FINMA pour UBS «Anfos», a mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, de façon impartiale et uniquement en vue d'une évaluation indépendante, 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 publication des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit.

Normes d'évaluation

KPMG SA confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (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 immobilier. 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 septembre 2023

KPMG SA

Ulrich Prien
Architecte diplômé ETH/SIA, MRICS

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 futurs attendus, 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 dépenses. 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 immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés. Comme base, l'expert chargé des estimations dispose des valeurs comptables de chaque bien immobilier pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime le cash-flow attendu et fixe le taux d'actualisation.

Indépendance et confidentialité

La société d'expertise chargée des estimations agréée KPMG SA confirme son indépendance et se porte garante du traitement confidentiel des informations relatives à son mandat d'évaluation.

Résultats de l'évaluation

Au 30 septembre 2023, la valeur de marché du portefeuille 3 182,6 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 101,4 millions de CHF, soit 3,29%.

Les taux d'actualisation appliqués dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille (y compris les acquisitions éventuelles et à l'exclusion des immeubles en construction), s'élève à 2,86%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,25 et 3,79%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,38%.

Kilian Schwendimann
Economiste d'entreprise diplômé HES,
architecte diplômé HES, MRICS

Sociétés immobilières

Anfos Immobilien AG, Bâle
S.I. Mauverney C SA, Lausanne
SI Servette-Parc A SA, Genève
Immobilien-gesellschaft IMMO-SIP AG, Zurich
Société Immobilière Charmilles Centre B SA, Genève
Société Immobilière Charmilles Centre C SA, Genève

Le capital-actions de l'ensemble des sociétés immobilières citées appartient à 100% à UBS Fund Management (Switzerland) SA, qui agit pour le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos».

Crédit photos

- Studio Willen GmbH, Zurich; page de titre (Zwicky Zentrum à Wallisellen)
- Kathrin Schulthess Fotografie; Sissach, Grienmattweg
- HRS Real Estate SA; Lausen, Lotissement pour personnes âgées «Dreiklang»
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Rothrist, Bahnweg
- Giubbini Architekten; Bonaduz, Buvartga
- Apleona Schweiz SA; Rapperswil-Jona, Grünenstrasse

