

# UBS «Anfos»

Rapport annuel 2023/ 2024  
UBS (CH) Property Fund  
– Swiss Residential «Anfos»





# Table des matières

	<b>Seite</b>
Les principaux chiffres à la clôture	4
Organisation	5
Communications aux investisseurs	6
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Rapport sur le développement durable	13
Rapport financier	18
Comptabilité financière	20
Annexe	22
Registre des immeubles	24
Rapport d'évaluation	36

Fonds de placement de droit suisse  
(type fonds immobiliers)  
Rapport annuel révisé au 30 septembre 2024  
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.

# Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	2 368,1	2 303,4	2 287,8
Nombre de parts	35,513,306	35,513,306	35,513,306
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	66.68	64.86	64.42
Distribution par part (en CHF)	1.80	1.80	1.80
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	91.20	77.60	76.50
Capitalisation boursière (en millions de CHF)	3 238,8	2 755,8	2 716,8
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	3 303,9	3 182,6	3 081,2
Taux d'actualisation moyen <sup>1</sup>	2,86%	2,86%	2,83%
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	152 (1)	152 (3)	150 (2)
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	3 343,5	3 209,7	3 118,2
Fonds étrangers (en millions de CHF)	975,4	906,3	830,5
Revenus locatifs (en millions de CHF)	137,9	131,0	127,5
Entretien courant (en millions de CHF)	12,5	11,9	12,5
Résultat net (en millions de CHF)	63,7	63,5	63,9
Performance <sup>2</sup>	20,3%	3,9%	-16,5%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	15,3%	2,0%	-16,1%
Immeubles d'habitation	79,3%	76,4%	77,0%
Immeubles à usage commercial	11,6%	12,1%	12,5%
Immeubles à usage mixte	8,6%	8,8%	9,0%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,5%	2,7%	1,5%
Zurich	42,9%	42,1%	42,2%
Suisse du Nord-Ouest	31,6%	32,0%	32,3%
Berne	11,2%	11,4%	11,7%
Suisse orientale	6,8%	6,9%	6,0%
Suisse centrale	4,3%	4,3%	4,5%
Lac Léman et Suisse romande	3,2%	3,3%	3,3%
<b>Chiffres clés selon l'AMAS</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Rendement de placement	5,7%	3,6%	7,2%
Rendement sur distribution	2,0%	2,3%	2,4%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	90,5%	93,3%	94,5%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,3%	3,3%	6,8%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,0%	2,5%	5,1%
Agio/Disagio	36,8%	19,6%	18,8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,6%	68,7%	67,9%
Coefficient d'endettement	20,4%	19,6%	18,0%
Durée résiduelle du financement par des fonds empruntés	4,1 ans	4,2 ans	3,7 ans
Rémunération du financement par des fonds empruntés	1,2%	0,9%	0,6%
Quote-part de perte sur loyer	3,3%	3,4%	4,1% <sup>3</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,83%	0,89%	0,75%

1 Conformément au rapport d'évaluation.

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

3 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%.

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.

# 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
- Werner Strebel, membre
- Andreas Binder, membre

## **Directoire**

- Eugène Del Cioppo  
Président du Directoire
- Thomas Schärer  
Président adjoint du Directoire  
Head of ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs  
Head Real Estate Funds 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 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

## **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.

# Construction nouvelle de remplacement à Kloten (ZH)



# Rapport du gestionnaire de portefeuille

Au cours de l'exercice 2023/2024, UBS «Anfos» est parvenu à augmenter ses revenus locatifs de 6,9 millions de CHF pour atteindre 137,9 millions de CHF, soit une hausse de 5,3%. L'augmentation de la valeur des immeubles existants liée aux revenus, ainsi que les gains de valorisation des nouveaux projets de construction ont abouti à un rendement de placement attrayant de 5,7%. A la clôture de l'exercice, la valeur de marché du portefeuille immobilier affiche une progression de 121,2 millions de CHF et s'établit à 3,3 milliards de CHF. Le fonds a été en mesure d'augmenter la valeur nette d'inventaire par part de 2,8% à 66,68 CHF et d'enregistrer une performance de 20,3%, supérieure à l'ensemble du marché (SXI Real Estate Funds TR 15,3%).

## Revue du marché

### L'économie suisse affiche une solide performance dans un contexte mondial troublé

Après avoir connu une croissance modérée de 0,7% en 2023 et de 0,5% au 1er trimestre 2024, l'économie suisse a enregistré une croissance légèrement supérieure à la moyenne de 0,7% au 2e trimestre, malgré l'absence de vents favorables en provenance de l'étranger. Ce résultat est le fruit d'une forte expansion du secteur chimique et pharmaceutique. Globalement, l'exercice 2024 devrait se clore sur une croissance totale de 1,4%. Cela constitue une nette amélioration par rapport à l'année précédente, néanmoins inférieure à la croissance tendancielle de 1,6%. Après une nette augmentation de 77 200 équivalents temps plein (ETP) en 2023, l'emploi a connu une progression plutôt modérée au 1er semestre 2024, avec 26 900 ETP. De son côté, le taux de chômage a également augmenté au cours de l'année 2024, passant de 2,2% en janvier à 2,5% en septembre. L'inflation en Suisse a néanmoins continué de baisser et se situe toujours depuis plus d'un an de façon constante dans la fourchette de 0 à 2% fixée par la Banque nationale suisse (BNS). De ce fait, à la suite des baisses intervenues aux mois de mars et de juin, le taux directeur a également été réduit de 25 points de base en septembre 2024 pour atteindre 1%. Avec le renforcement du franc et la détente des prix de l'énergie, la prévision d'inflation conditionnelle de la BNS a également été revue à la baisse. Ainsi, deux nouvelles réductions de taux de 25 points de base chacune sont actuellement attendues en décembre 2024 et mars 2025.

### Les primes de risques retrouvent leur valeur moyenne à long terme

Alors que les placements immobiliers suisses avaient quelque peu perdu de leur attrait ces deux dernières années, le climat s'est à nouveau considérablement amélioré en 2024, notamment grâce à la normalisation de la prime de risque pour les placements immobiliers directs. Avec 160 points de base environ, celle-ci retrouve sa valeur moyenne à long terme. Outre le recul des rendements des obligations de la Confédération, les corrections des rendements immobiliers des 24 derniers mois montrent ici un effet positif. Par rapport à son niveau plancher du premier semestre 2022, les rendements de premier ordre dans le secteur résidentiel ont augmenté de 65 points de base au total, les rendements des biens immobiliers résidentiels ayant déjà retrouvé une stabilité depuis le 4e trimestre 2023.

### Une forte demande ininterrompue de logements locatifs

Les fondamentaux du marché suisse du logement restent positifs. Après un chiffre record en 2023, l'immigration nette a légèrement diminué sur un an, avec un peu moins de 50 000 personnes entre janvier et août 2024, mais reste à un niveau toujours élevé. La demande de logements locatifs continue donc d'augmenter, tandis que l'offre, avec 38 000 logements bénéficiant d'un permis de construction au cours des 12 derniers mois, ne se remet que lentement du niveau très bas qu'elle avait atteint. Par là même, le taux de vacance des logements a poursuivi sa baisse, passant de 1,15% l'an dernier à 1,08% actuellement. Une fois de plus, ce sont les logements locatifs qui ont porté ce recul, avec une diminution de 8,6% des logements vacants et une augmentation de 9,5% des logements en propriété.

Une pénurie persistante continue de faire grimper les loyers : d'après Wüest Partner, les loyers proposés ont augmenté de 6,4% au 2e trimestre 2024 sur l'ensemble du territoire suisse. Au 3e trimestre, cette croissance est restée forte, avec 3,8% par rapport à l'année précédente, et ce en dépit de la hausse déjà importante de 3,9% enregistrée au même trimestre de l'année précédente.

L'an dernier, les loyers existants ont également été revus à la hausse sur le marché des logements locatifs, avec deux relèvements du taux d'intérêt de référence hypothécaire de 25 points de base chacun, en juin et décembre 2023. Etant donné que le taux d'intérêt de référence se base sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en cours des banques suisses, ce dernier s'est stabilisé sous l'effet de la baisse actuelle des taux d'intérêt hypothécaires. Eu égard à la forte proportion d'hypothèques à taux fixe, le niveau des taux continue néanmoins d'augmenter, en fonction de la durée et de la période du refinancement, pour une partie du portefeuille hypothécaire total, et ce malgré les baisses des taux directeurs. Ainsi, les changements, et donc la baisse actuelle du niveau des taux, ne se reflètent qu'avec un certain retard dans le taux d'intérêt de référence.

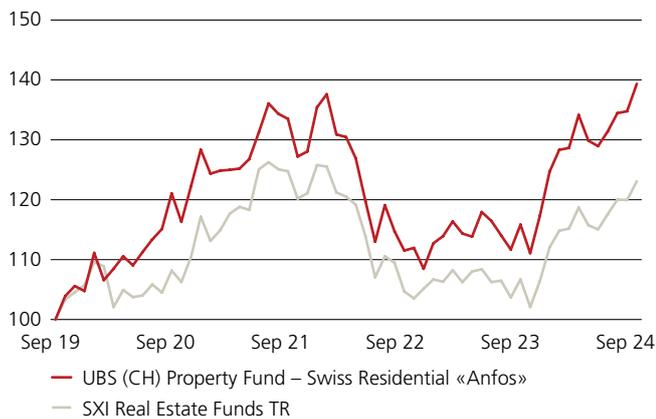
**Pour découvrir l'actualité de Research Suisse,** notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

# Evolution du fonds pour l'exercice 2023/2024

## Cours de bourse et performance

Le cours de bourse a augmenté de 77,60 à 91,20 CHF au cours de l'exercice 2023/2024, l'agio progressant de 19,6 à 36,8%. En conséquence, la performance pour l'exercice écoulé est élevée. A 20,3%, UBS «Anfos» surperforme sensiblement l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR (15,3%).

### 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 2,8 %, de 64,86 à 66,68 CHF. Cette hausse est le résultat d'une augmentation de la valeur générée par les travaux de rénovation ainsi que de l'évolution positive 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 attractif de 5,7 % pour l'exercice 2023/2024.

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 91,20 CHF à la fin de l'exercice, le rendement sur distribution s'établit à 2,0% et le coefficient de distribution à 90,5%.

## Portefeuille immobilier

La valeur du portefeuille immobilier d'UBS «Anfos» a augmenté de 3,8% au cours de l'exercice écoulé, passant de 3182,6 millions à 3303,9 millions de CHF, soit une hausse d'environ 121,2 millions de CHF. La croissance du portefeuille découle, pour plus de la moitié, de l'évolution positive des revenus locatifs. La capacité bénéficiaire a ainsi augmenté de 6,9 millions pour atteindre 137,9 millions. Cette progression est à mettre au crédit des augmentations de loyer dans le cadre de deux révisions du taux de référence, ainsi que de la finalisation de deux projets de constructions nouvelles à Kloten (ZH) et Rothrist (AG).

Le coefficient d'endettement s'élève à 20,4% avec un taux d'intérêt moyen de 1,2% et une durée résiduelle moyenne du portefeuille d'hypothèques de 4,1 ans.

La quote-part de perte sur loyer a baissé de 0,1 point de pourcentage par rapport à l'an dernier, et s'établit à 3,3% au 30.09.2024. Près d'un tiers du taux de vacance total est imputable à des projets de rénovation et de constructions nouvelles, qui traduisent une forte activité de construction au sein du portefeuille.

La part des immeubles en construction dans le portefeuille global est passée de 2,7 à 0,5% au cours de l'exercice passé, du fait de l'achèvement des deux projets de Kloten (ZH) et Rothrist (AG). S'agissant, dans les deux cas, de biens exclusivement résidentiels, la part des immeubles d'habitation a progressé de 2,9 points de base pour s'établir à 79,3%. Cela ne fait que renforcer le profil d'UBS «Anfos» en tant que premier fonds immobilier résidentiel de suisse alémanique. A la clôture de l'exercice, le projet de construction nouvelle d'appartements seniors à Lausen (BL), acquis en janvier 2023, est comptabilisé parmi les immeubles en construction. Les travaux de construction, dont le volume d'investissement avoisine les 44 millions de CHF, seront achevés à l'automne 2025.

# Points forts du portefeuille immobilier



Norme Minergie



56 appartements supplémentaires



Réduction des émissions de CO<sub>2</sub> opérationnelles



Structure de haute valeur

## Construction nouvelle de remplacement à Kloten (ZH)

Le projet de construction nouvelle située sur l'Alte Landstrasse de Kloten a été achevé en deux tranches en avril et juin 2024. Le complexe, qui remplace un ancien immeuble de 52 appartements construit en 1963, offre un espace de vie agréable à 108 ménages. Il est implanté dans un quartier résidentiel très prisé au nord de Kloten, à 2 km environ du centre-ville. Le bien est proche de deux arrêts de bus et de commerces répondant aux besoins du quotidien.

Les trois nouveaux bâtiments de quatre et cinq étages s'intègrent harmonieusement dans le terrain incliné et offrent des espaces ouverts de grande qualité. Les bâtiments présentent une exposition à 360°, sans façade avant ni arrière. Grâce à la structure en quinconce avec ses espaces extérieurs aux dimensions généreuses, les appartements bénéficient d'un bon ensoleillement et garantissent un niveau d'intimité satisfaisant. La variété de l'offre d'appartements de 1,5 à 4,5 pièces contribue à l'équilibre des locataires composés de foyers de 1 à 2 personnes, ainsi que de familles.

La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur alimentée par des sondes géothermiques et des panneaux photovoltaïques. Des bornes de recharge ont été installées

dans le parking afin de promouvoir la mobilité électrique. Cette construction nouvelle, réalisée conformément à la norme Minergie, permet de remplacer un immeuble qui affichait jusqu'ici l'un des niveaux d'émissions de CO<sub>2</sub> opérationnelles les plus élevés du portefeuille, tout en apportant une contribution significative aux objectifs de décarbonation du fonds.

Avec un volume d'investissement d'environ 50 millions de CHF, la construction nouvelle de remplacement de l'Alte Landstrasse à Kloten propose de nouveaux espaces de vie attractifs au sein de l'agglomération de Zurich, marquée par une forte demande. L'ensemble des 108 appartements étaient loués au 1<sup>er</sup> novembre 2024. Le loyer cible annuel s'élève à 3,3 millions de CHF, soit cinq fois plus que le bâtiment précédent.

## Infos clés

Volume d'investissement :	50 mio. CHF
Rendement brut:	3,7%
Nombre de logements :	108
Période de travaux :	T3 2021 – T2 2024



Chauffage urbain  
à copeaux de bois



Architecture  
sans obstacles



Label Minergie  
Quartier



Absence de congés  
collectifs grâce à un  
phasage du projet

### Rénovation et surélévation à Bolligen (BE)

Construit en 1961, le complexe résidentiel situé sur la Hühnerbühlstrasse à Bolligen (BE) se compose de 200 appartements. Des travaux de rénovation complète, lancés en avril 2024, permettront de créer 36 appartements supplémentaires, grâce à une surélévation d'un étage en structure bois. Ce projet sera mené en plusieurs tranches, afin que les résidents puissent rester dans le bâtiment pendant la durée des travaux. Les appartements concernés par la première étape du projet seront livrés au 3<sup>e</sup> trimestre 2025, et ceux traités pendant la seconde étape au printemps 2027.

L'abaissement des accès dans deux séries de bâtiments, ainsi que l'installation de nouveaux ascenseurs plus spacieux garantiront l'accessibilité à 100 des 236 appartements aux personnes à mobilité réduite. L'ajustement ciblé des plans d'aménagements, l'agrandissement généreux des balcons, ainsi que la rénovation complète des cuisines et salles de bains contribueront à accroître l'attractivité des appartements. Une isolation phonique supplémentaire des cloisons des logements améliorera le confort de vie.

Le chauffage au fioul actuel sera remplacé par un raccordement au réseau de chauffage urbain Bolling-Stettlen. L'immeuble sera ainsi alimenté avec une énergie neutre en carbone, produite à partir de copeaux de bois produits localement.

L'enveloppe du bâtiment sera adaptée aux exigences actuelles et bénéficiera d'une isolation supplémentaire, qui, en plus du remplacement des fenêtres, contribuera à réduire de façon significative la consommation d'énergie. La façade en plaques ondulées Eternit ventilée par l'arrière est durable et requiert un faible entretien. Des panneaux photovoltaïques d'une puissance de 400<sup>0</sup>kWc au total seront installés sur les toits, et contribueront à accroître de façon significative la performance de l'ensemble du portefeuille.

Pour l'aménagement des alentours, seules des espèces végétales endémiques seront utilisées. Des bornes de recharge pour voitures et vélos électriques sont prévues afin d'encourager la mobilité électrique. Une fois les travaux de raccordement terminés, le complexe bénéficiera du label « Minergie Quartier ». Le volume d'investissement avoisine les 90 millions de CHF.

### Infos clés

Nombre de logements :	236
Volume d'investissement :	90 mio. CHF
Certification d'immeuble :	Minergie Quartier
Achèvement :	T3 2025 / T1 2027



### Rénovation complète sur la Schwandenholzstrasse à Zurich

Construit en 1985, le bien se situe au nord de la ville de Zurich et dispose de 34 appartements ainsi que d'un parking de 48 places. La rénovation complète menée depuis mars 2024 inclut des travaux d'économie d'énergie sur l'enveloppe du bâtiment, ainsi que la remise à neuf des cuisines et salles de bains. A l'exception des appartements dans les combles, les travaux ont été menés alors que les appartements étaient occupés. Après l'achèvement des travaux prévu fin 2024, le réaménagement des abords sera réalisé au printemps 2025. Le volume d'investissement avoisine les 9 millions de CHF.

### Nouvelle Résidence senior à Lausen (BL)

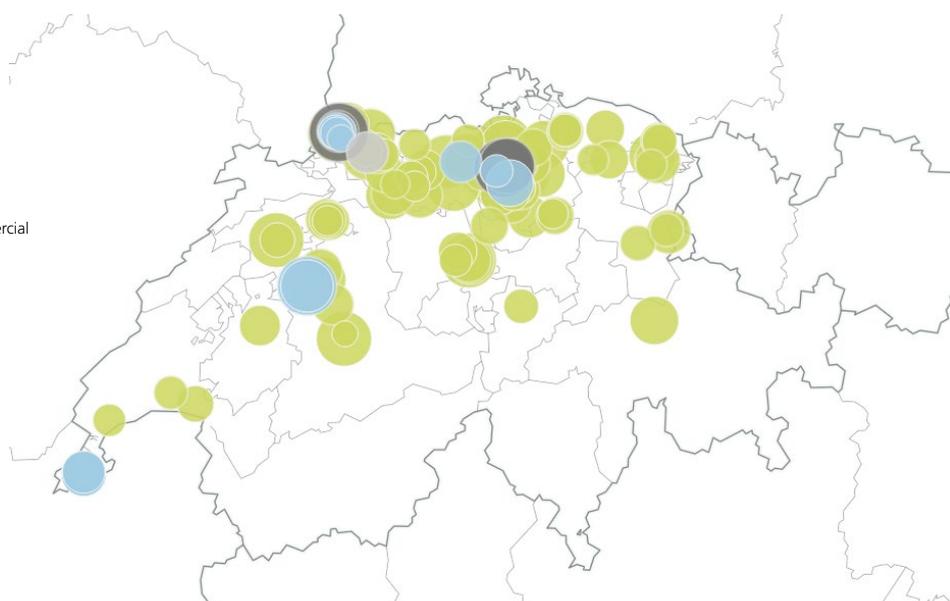
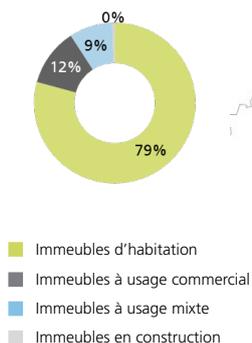
Le lotissement pour personnes âgées «Dreiklang» fait partie d'un nouveau quartier situé à proximité de la gare dans la commune de Lausen (BL). Un bail de 15 ans indexé à 100% a été conclu avec le locataire unique des lieux, Senevita SA. Représentant un volume d'investissement d'environ 44 millions de 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. Le gros œuvre a été réalisé en octobre 2024. La résidence senior certifiée Minergie devrait être achevée à l'automne 2025.



### Développement du site de la Zurmattenstrasse à Soleure

Le site situé Zurmattenstrasse 34, 36 et 38 à Soleure est largement sous-exploité et présente un potentiel de développement urbain. Le fonds immobilier UBS «Anfos» prévoit ainsi de construire deux bâtiments nouveaux de part et d'autre de la structure élevée existante. Ce projet permettra non seulement de doubler les espaces résidentiels, mais aussi d'améliorer la qualité de vie et l'efficacité énergétique du complexe. Un projet dans ce sens, développé depuis 2020, constitue la base d'un nouveau plan d'aménagement. Le processus de concertation à ce sujet a débuté à la mi-août 2024.

### 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](http://www.ubs.com/property-finder)

# Rapport sur le développement durable

## UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos» 2023/2024

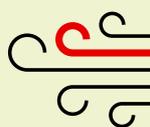
Nos indicateurs clés de développement durable<sup>1</sup> en bref



Intensité énergétique

93,3

kWh/m<sup>2</sup> SRE/an



Intensité des émissions  
de gaz à effet de serre

12,7

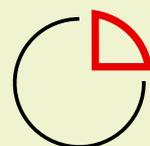
kg CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup> SRE/an



Mix énergétique

31,6%

énergies renouvelables



Taux de couverture  
des données

97,4%

### 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 CO<sub>2</sub>eq./ m<sup>2</sup> SRE/an)
- Réduction de l'intensité énergétique de 10% par rapport à 2019 (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective en kWh/m<sup>2</sup> SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 25% (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective)
- Taux de couverture des données proche de 100%.

#### D'ici à 2035

- Réduction de 60% de l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (scope 1+2 en kg CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup> SRE/an)

#### D'ici à 2040

- Réduction de l'intensité énergétique de 30% par rapport à 2019 (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective en kWh/m<sup>2</sup> SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 50% (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective)

#### D'ici à 2050

- Zéro émission nette de gaz à effet de serre (scopes 1+2)

<sup>1</sup> Indicateurs clés de développement durable selon l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) pour l'année 2023, 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](http://www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability) ainsi que dans notre rapport global sur le développement durable.

L'expression équivalent CO<sub>2</sub> (CO<sub>2</sub>eq.) est utilisée pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources, au moyen d'une seule et même unité. Les gaz à effet de serre, tels que le dioxyde de carbone (CO<sub>2</sub>), le protoxyde d'azote (N<sub>2</sub>O), le méthane (CH<sub>4</sub>) et d'autres, diffèrent dans leur capacité à réchauffer l'atmosphère terrestre. Dans le secteur immobilier, le CO<sub>2</sub> représente la part la plus importante des émissions de gaz à effet de serre, celle des autres gaz à effet de serre étant très faible. L'utilisation du CO<sub>2</sub>eq. permet d'exprimer l'impact sur le climat de ces gaz en utilisant une unité commune. UBS Real Estate Switzerland communique en principe sur le CO<sub>2</sub>eq.

# Notre parcours vers le zéro émission nette de gaz à effet de serre

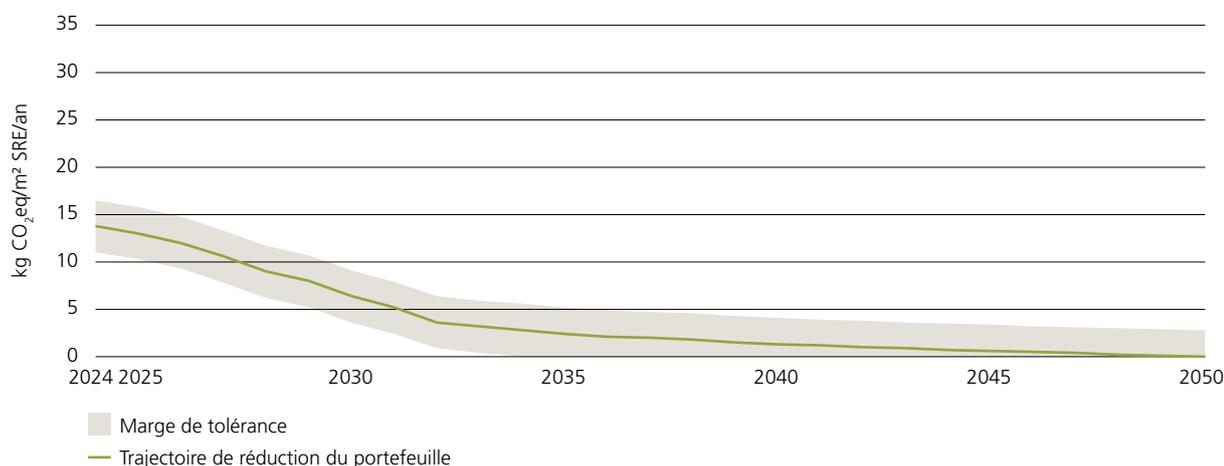
## Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2012 déjà une stratégie clairement définie en matière de durabilité. Par ailleurs, 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 des immeubles (Intégration ESG) 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 pour l'environnement, les mesures d'efficacité lors de l'exploitation, ainsi que la sécurité.

## Réalisation des objectifs climatiques

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 CO<sub>2</sub> pour nos biens immobiliers, qui fait l'objet d'une réévaluation annuelle. La nouvelle évaluation tient compte des mesures déjà mises en œuvre, ainsi que de mesures envisagées pour l'avenir. 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 CO<sub>2</sub> (théorique) nous permet de savoir à temps si les réglementations nationales et locales sont respectées, puis de prendre, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.

### Trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> (émissions de scope 1+2)



## Bases de calcul

L'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner SA a été utilisé pour calculer la future trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. 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 CO<sub>2</sub> 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*).

## Risques climatiques

Le secteur immobilier contribue pour une grande part aux émissions de gaz à effet de serre suisses, et se trouve de ce fait dans le viseur de la réglementation. Parallèlement, les effets du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui l'accompagnent peuvent présenter des risques importants pour nos bâtiments. Pour parvenir à une gestion immobilière durable, il est donc indispensable de connaître les risques climatiques physiques et de transition.

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 CO<sub>2</sub>, 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 CO<sub>2</sub> par immeuble et par produit.

# 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 (SNBS, LEED, Minergie) pour 25% de ses immeubles et 30% 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, 78% 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 (GRESB)

Nous avons également participé en 2024 au 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.

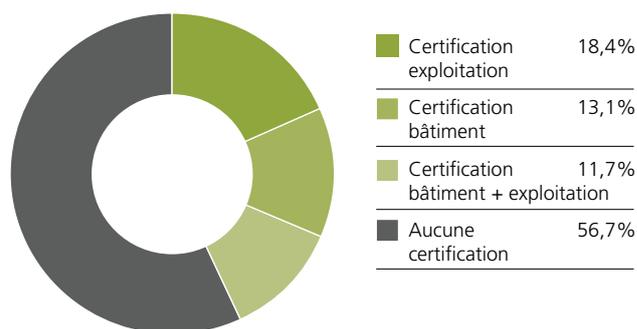
## Benchmark CO<sub>2</sub> de la REIDA

Le benchmark CO<sub>2</sub> 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 également en 2024 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 2024 – UBS «Anfos» Standing Investments: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement		Social		Gouvernance	
Score	91/100	Score	53 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Moyenne	76	Moyenne	42	Moyenne	16	Moyenne	18
Moyenne des pairs	82	Moyenne du groupe de pairs	46	Moyenne du groupe de pairs	18	Moyenne du groupe de pairs	19

## Résultat GRESB 2024 – UBS «Anfos» Development: 3 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement		Social		Gouvernance	
Score	90/100	Score	41 / 51	Score	24 / 25	Score	24 / 24
Moyenne	86	Moyenne	42	Moyenne	23	Moyenne	21
Moyenne des pairs	91	Moyenne du groupe de pairs	43	Moyenne du groupe de pairs	25	Moyenne du groupe de pairs	23

# Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2023	2022	Année de référence 2019
<b>Caractéristiques du portefeuille</b>				
Surface totale (SRE)	m <sup>2</sup>	704 830	700 935	693 451
Surface déterminante (SRE)	m <sup>2</sup>	686 187	690 821	672 469
Taux de couverture	%	97,4	98,6	97,0
<b>Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)</b>				
Consommation d'énergie	MWh/an	64 025	65 639	65 452
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	93,3	95,0	97,3
Fioul	%	13,4	16,1	17,3
Gaz naturel	%	38,6	36,7	37,7
Granulés/Copeaux de bois	%	0,7	0,8	0,6
Chauffage urbain	%	32,6	31,6	30,9
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	4,2	4,0	3,2
Pompe à chaleur, électricité	%	1,7	1,6	1,3
Eclairage parties communes	%	8,9	9,1	9,1
Part des énergies renouvelables	%	31,6	31,0	28,7
<b>Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)</b>				
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	t CO <sub>2</sub> eq/an	8 685	9 083	9 341
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO <sub>2</sub> eq./ m <sup>2</sup> SRE/an	12,7	13,1	13,9
Intensité Scope 1	kg CO <sub>2</sub> eq./ m <sup>2</sup> SRE/an	9,7	10,2	10,9
Intensité Scope 2	kg CO <sub>2</sub> eq./ m <sup>2</sup> SRE/an	2,9	2,9	3,0
<b>Indicateurs Autoconsommation collective</b>				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	85,1	83,8	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	12 526	13 229	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	20,9	22,5	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO <sub>2</sub> eq./an	227	239	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO <sub>2</sub> eq./ m <sup>2</sup> SRE/an	0,4	0,4	-
<b>Indicateurs Photovoltaïque</b>				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	1 443	882	28
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	837	608	25
<b>Indicateurs Eau</b>				
Taux de couverture Eau	%	83,5	92,2	89,5
Consommation d'eau	m <sup>3</sup> /an	482 578	555 278	483 105
Intensité de l'eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SRE/an	0,95	1,00	0,91

## Méthode de calcul

Les indicateurs 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. Du fait de modifications majeures en termes de couverture, de disponibilité et de qualité des données, les données de l'an passé ont fait l'objet d'un réajustement.

Pour de plus amples informations, consultez [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://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:** émissions directes générées par l'immeuble lui-même lors de la combustion de fioul, de gaz naturel et de biogaz.

**Scope 2:** émissions indirectes générées lors de la production du chauffage urbain importé et de l'électricité des parties communes dans les centrales électriques.

**Scope 3:** Émissions indirectes générées par différents processus en amont et en aval, ainsi que lors de la production de l'électricité importée des locataires (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. En 2023, cinq systèmes de chauffage à énergie fossile ont pu être remplacés par une solution plus durable.

### **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.

### **Indicateurs Photovoltaïque**

Le recours à des installations photovoltaïques est une mesure essentielle qui contribue à la transition énergétique. Actuellement, 20 installations photovoltaïques sont déjà en service et d'autres installations sont en cours de déploiement.

### **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.

« 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»**



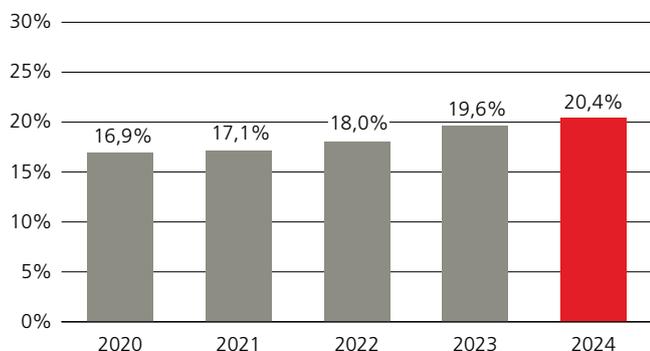
# Rapport financier

## Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 2368,1 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 2,8% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 675,0 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 20,4%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

### Evolution du coefficient d'endettement



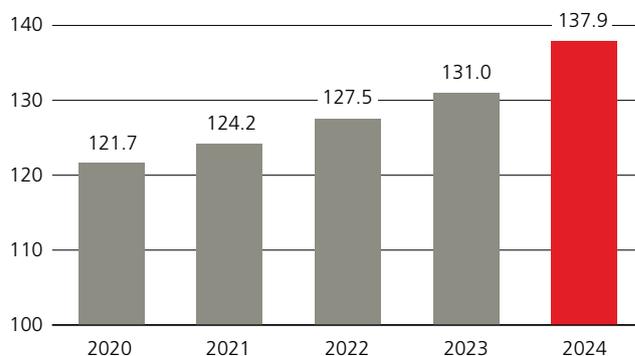
Le montant total des obligations de paiement contractuelles après le jour de la clôture du bilan s'élève à 88,8 millions de CHF.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 290,1 millions de CHF. L'augmentation de 14,9 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

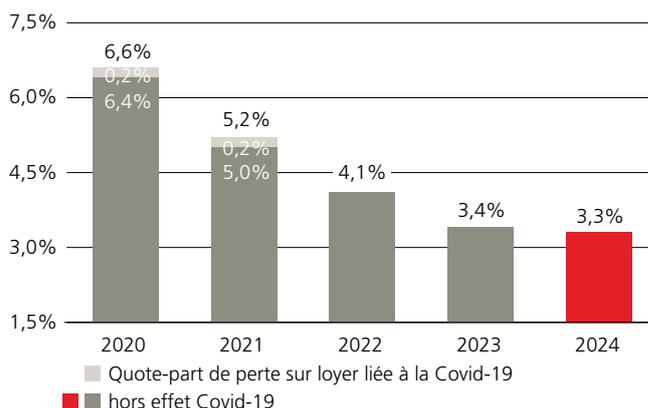
Pour l'exercice 2023/2024, les revenus locatifs s'élèvent à 137,9 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 3,9 ans. La quote-part de perte sur loyer, liée aux inoccupations et aux pertes d'encaissement de loyers, a pu être ramenée, pour l'exercice considéré, de 3,4 à 3,3 % des revenus locatifs théoriques.

### Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



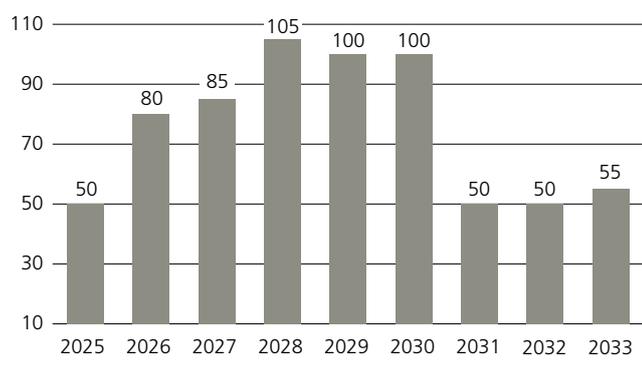
Au jour de clôture du bilan, aucun contrat de bail ne dépasse 5 % des revenus locatifs totaux.

### Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 7,5 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 1,2% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 4,1 ans.

#### Échéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 12,5 millions de CHF, soit 9,1% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 4,0 millions de CHF, soit 2,9 % des revenus locatifs.

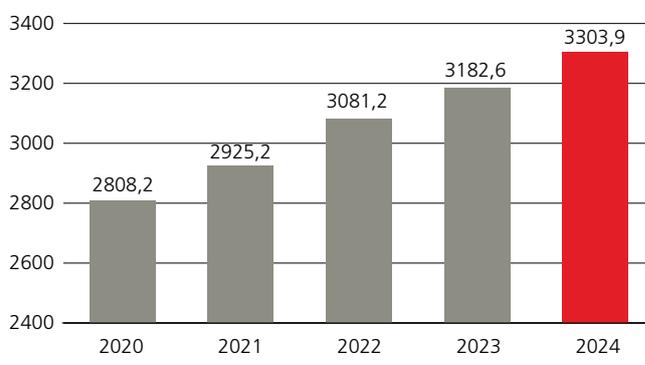
Au cours de l'exercice 2023/2024, un montant total de de 23,7 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

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 surfaces vacantes 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 121,6 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 17,2 millions de CHF et d'une reprise de 10,2 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 90,0 millions de CHF ou 65,3% des revenus locatifs.

#### Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



# Comptabilité financière

## Compte de fortune

Valeurs vénales	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	26 077 840.04	15 377 355.59	10 700 484.45
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	17 746 000.00	85 892 000.00	-68 146 000.00
Immeubles d'habitation	2 618 136 000.00	2 431 462 000.00	186 674 000.00
Immeubles à usage commercial	383 473 000.00	385 123 000.00	-1 650 000.00
Immeubles à usage mixte	284 521 000.00	280 155 000.00	4 366 000.00
Total des immeubles	3 303 876 000.00	3 182 632 000.00	121 244 000.00
Autres actifs	13 525 185.03	11 695 485.13	1 829 699.90
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>3 343 479 025.07</b>	<b>3 209 704 840.72</b>	<b>133 774 184.35</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-50 000 000.00	-105 000 000.00	55 000 000.00
Autres engagements à court terme	-10 341 288.59	-6 134 304.10	-4 206 984.49
Total des engagements à court terme	-60 341 288.59	-111 134 304.10	50 793 015.51
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-625 000 000.00	-520 000 000.00	-105 000 000.00
Total des engagements à long terme	-625 000 000.00	-520 000 000.00	-105 000 000.00
Total des engagements	-685 341 288.59	-631 134 304.10	-54 206 984.49
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>2 658 137 736.48</b>	<b>2 578 570 536.62</b>	<b>79 567 199.86</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-290 074 000.00	-275 213 000.00	-14 861 000.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>2 368 063 736.48</b>	<b>2 303 357 536.62</b>	<b>64 706 199.86</b>
<b>Variation de la fortune nette du fonds</b>			
	<b>1.10.2023-30.09.2024 CHF</b>	<b>1.10.2022-30.09.2023 CHF</b>	<b>Variation CHF</b>
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</b>	<b>2 303 357 536.62</b>	<b>2 287 766 671.54</b>	<b>15 590 865.08</b>
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	121 630 150.66	74 514 815.88	47 115 334.78
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	7 000 000.00	5 000 000.00	2 000 000.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>2 368 063 736.48</b>	<b>2 303 357 536.62</b>	<b>64 706 199.86</b>
<b>Valeur nette d'inventaire par part</b>	<b>66.68</b>	<b>64.86</b>	<b>1.82</b>
Moins distribution pour la période sous revue	1.80	1.80	0.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	64.88	63.06	1.82
<b>Evolution des parts</b>			
	<b>1.10.2023-30.09.2024 Nombre</b>	<b>1.10.2022-30.09.2023 Nombre</b>	<b>Variation Nombre</b>
Situation au début de l'exercice	35 513 306	35 513 306	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>35 513 306</b>	<b>35 513 306</b>	<b>0</b>

## Compte de résultat

Produits	1.10.2023-30.09.2024 CHF	1.10.2022-30.09.2023 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	89 520.60	87 279.55	2 241.05
Loyers (rendements bruts)	137 883 815.37	130 972 046.13	6 911 769.24
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	11 744.40	-11 744.40
Autres revenus	373 083.12	255 178.37	117 904.75
Autres intérêts actifs	0.00	0.00	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>138 346 419.09</b>	<b>131 326 248.45</b>	<b>7 020 170.64</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-7 484 544.39	-5 293 155.50	-2 191 388.89
Intérêts sur droits de superficie	-616 868.70	-616 868.70	0.00
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-12 528 938.35	-11 902 206.08	-626 732.27
Entretien extraordinaire/réparations	-10 203 767.62	-10 360 969.64	157 202.02
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-3 966 197.16	-3 299 107.23	-667 089.93
Frais d'administration <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-7 398 119.40	-6 854 868.30	-543 251.10
Frais d'expertise <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision <sup>2</sup>	-151 143.00	-155 571.00	4 428.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-17 203 767.62	-15 360 969.64	-1 842 797.98
Prélèvement	10 203 767.62	10 360 969.64	-157 202.02
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-24 830 225.56	-24 144 557.37	-685 668.19
à la banque dépositaire <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-512 020.60	-159 671.39	-352 349.21
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>-74 691 824.78</b>	<b>-67 786 975.21</b>	<b>-6 904 849.57</b>
<b>Résultat net</b>	<b>63 654 594.31</b>	<b>63 539 273.24</b>	<b>115 321.07</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>63 654 594.31</b>	<b>63 539 273.24</b>	<b>115 321.07</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	72 836 556.35	18 745 542.64	54 091 013.71
Evolution des impôts de liquidation	-14 861 000.00	-7 770 000.00	-7 091 000.00
<b>Résultat total</b>	<b>121 630 150.66</b>	<b>74 514 815.88</b>	<b>54 206 334.78</b>
<b>Utilisation du résultat</b>			
	1.10.2023-30.09.2024 CHF	1.10.2022-30.09.2023 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice comptable	63 654 594.31	63 539 273.24	115 321.07
Report de l'exercice précédent	3 250 449.63	3 635 127.19	-384 677.56
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>66 905 043.94</b>	<b>67 174 400.43</b>	<b>-269 356.49</b>
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
<b>Report à nouveau</b>	<b>2 981 093.14</b>	<b>3 250 449.63</b>	<b>-269 356.49</b>
<b>Distribution pour 2023/ 2024</b>			
(pas de coupon – ex. 26.11.2024)			
<b>Brut</b>	<b>CHF 1.8000</b>		
Moins impôts anticipé fédéral <sup>3</sup>	CHF -0.6300		
<b>Net par part (payable dès le 28.11.2024)</b>	<b>CHF 1.1700</b>		

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

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

3 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

## Affaire d'une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, le Groupe Crédit Suisse SA et le Groupe UBS SA ont signé un accord de fusion, qui a été finalisé le 12 juin 2023. La fusion de Crédit Suisse Funds SA et d'UBS Fund Management (Switzerland) SA a été achevée avec succès le 30 avril 2024. A cette date, UBS Fund Management (Switzerland) SA a repris la fonction de direction du fonds. Crédit Suisse Asset Management (Suisse) SA a été radiée du registre du commerce du canton de Zurich le 30 août 2024 et n'existe plus en tant qu'entité juridique distincte. L'ensemble des droits et obligations de Crédit Suisse Asset Management (Suisse) SA ont ainsi été cédés à UBS Fund Management Switzerland SA. Par ailleurs, l'orientation stratégique du portefeuille de produits reste en cours d'évaluation.

## Annexe au 30.09.2024

	30.09.2024	30.09.2023
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)	90,0	83,0
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)	2 363,9	2 252,6
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

## Chiffres clés

	30.09.2024	30.09.2023
Quote-part de perte sur loyer	3,3%	3,4%
Coefficient d'endettement	20,4%	19,6%
Rendement sur distribution	2,0%	2,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	90,5%	93,3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,6%	68,7%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,83%	0,89%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,3%	3,3%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,0%	2,5%
Agio/Disagio	36,8%	19,6%
Performance	20,3%	3,9%
Rendement de placement	5,7%	3,6%

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

## 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 l'AMAS concernant les fonds immobiliers (lien: [www.am-switzerland.ch](http://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 biens correspondent aux catégories d'évaluation visées à l'art. 84 al. 2 lettre 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.

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

	30.09.2024		30.09.2023	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
<b>Rémunération versées à la direction du fonds</b> 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

	30.09.2024 en mio. de CHF	30.09.2023 en mio. de CHF
Achats d'immeubles	0,0	0,0
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	88,8	50,0

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

	30.09.2024 en mio. de CHF	30.09.2023 en mio. de CHF
1 à 5 ans	370,0	265,0
> 5 ans	255,0	255,0

# Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>							
Lausen	Hauptstr. 58		-	-	-	-	-
<b>Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>							
<b>Constructions terminées (y compris le terrain)</b>							
<b>Immeubles d'habitation</b>							
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	8	8	2
	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	2	6	6	10
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	-	6	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	4	1	4
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Colmarerstrasse 67	1957	21	5	10	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	5	6	5	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	-	1
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	27	4	4	3
	Gotthelfstrasse 98, 98a	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	15	7	1
	Missionsstr. 52	1974	22	14	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	5	2	2
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	8	12	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstrasse 14, 16	1964	17	8	8	-	1
	Sempacherstrasse 59, 61	1948	24	4	18	2	-
	Spalenring 95	1962	24	2	1	20	1
	Spalentorweg 6, 8	1962	21	9	7	3	2
	St. Galler-Ring 46	1946	8	1	6	1	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	-	8	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weihenweg 78	1961	12	2	1	9	-
	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
-	-	-	20 374 343.15	17 746 000		0.00
			<b>20 374 343.15</b>	<b>17 746 000</b>		<b>0.00</b>
1	22	47	2 457 229.43	6 835 000	1,1	345 988.20
-	59	93	13 926 574.81	16 714 000	4,0	727 222.60
-	72	128	22 375 425.60	20 836 000	5,8	1 035 927.80
-	22	56	5 228 038.40	15 601 000	0,4	610 580.00
4	30	58	11 106 631.47	12 225 000	1,6	572 449.40
-	52	96	20 163 512.50	26 050 000	1,0	1 044 263.10
-	24	72	5 096 827.84	8 646 000	2,1	532 911.00
-	12	33	6 548 685.56	7 986 000	1,2	378 471.00
-	24	46	8 796 195.10	9 674 000	5,8	446 165.00
8	96	164	31 989 718.92	38 310 000	0,8	1 676 804.00
4	30	58	8 714 528.35	21 113 000	3,9	734 354.00
-	-	18	2 542 776.25	6 294 000	3,7	227 493.00
1	-	17	5 020 561.75	9 933 000	1,2	345 158.00
-	-	23	4 730 182.23	7 796 000	0,0	305 292.50
-	3	24	2 216 685.97	6 416 000	0,0	287 106.00
-	4	20	1 181 223.85	3 681 000	3,3	169 004.00
-	4	20	2 582 799.75	7 232 000	0,2	262 356.00
5	9	52	5 211 800.08	12 081 000	0,8	575 512.35
4	19	62	5 624 933.30	15 228 000	1,8	586 268.00
-	7	24	3 824 503.18	5 899 000	0,6	245 603.00
-	12	22	2 302 613.10	7 254 000	0,0	266 605.00
2	14	40	4 830 940.50	11 144 000	4,0	457 166.00
1	24	47	6 396 825.38	9 062 000	9,9	329 178.50
5	5	38	3 946 701.25	8 801 000	1,5	407 717.50
1	2	33	2 876 788.95	7 466 000	2,2	375 108.50
1	8	29	2 312 564.80	5 998 000	0,9	252 176.90
2	9	42	6 005 653.77	9 992 000	1,5	393 452.00
1	1	19	2 762 084.35	6 282 000	3,2	230 066.00
-	-	24	2 315 170.07	6 938 000	0,4	314 492.00
-	10	34	3 543 307.25	10 692 000	0,4	396 708.00
1	4	26	2 053 076.45	6 966 000	4,3	264 270.00
-	-	8	685 426.96	2 113 000	1,0	91 903.00
-	-	8	856 028.05	2 037 000	3,1	89 610.50
-	-	24	4 120 928.84	6 969 000	0,0	277 016.20
-	-	12	1 908 287.34	5 183 000	8,9	176 103.00
4	63	107	10 634 361.79	14 049 000	1,6	647 771.70

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	-	-	12
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	28	1	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	-	9	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	179	28	66	76	9
	Ländtestr. 51	1959	32	4	1	21	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	1	28	19	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	9	10	21	49
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	-	14
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	20	25	15	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosäckerstr. 10-14	1969	24	-	-	12	12
	Moosäckerstr. 4	1973	31	-	10	10	11
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	6	6	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 29-35	1981	29	1	15	-	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	Alte Landstr. 1, 3, 5	2024	108	7	37	46	18
	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	6
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

<b>Objets commerciaux</b>	<b>Places de parc/autres</b>	<b>Objets en location</b>	<b>Prix de revient CHF</b>	<b>Valeur vénale CHF</b>	<b>Perte de loyer en %</b>	<b>Revenu brut CHF</b>
-	11	30	2 481 502.60	5 285 000	4,8	287 157.50
2	19	89	7 780 649.05	23 466 000	1,7	972 478.85
1	11	30	2 304 785.05	4 424 000	5,0	260 646.25
2	108	289	25 547 272.54	55 543 000	4,4	2 727 625.00
3	-	35	4 579 391.86	8 772 000	1,8	481 323.00
82	591	1202	52 483 688.05	50 912 000	1,9	3 333 229.87
-	213	413	37 307 874.12	28 137 000	40,2	1 116 957.20
11	70	132	33 635 982.00	32 739 000	1,5	1 188 590.20
-	24	72	11 012 025.95	11 182 000	3,3	676 939.99
-	111	200	24 073 154.30	21 172 000	1,5	1 497 515.00
-	29	57	8 484 363.75	7 382 000	0,5	484 231.00
-	140	232	38 340 246.41	55 782 000	1,1	2 251 288.95
-	16	30	5 454 320.05	11 857 000	0,8	434 541.00
1	37	66	7 882 381.30	10 417 000	4,2	567 456.00
-	24	48	3 734 787.15	11 102 000	0,6	417 308.00
2	32	53	7 781 216.55	14 275 000	1,6	511 106.00
1	39	100	6 490 126.55	12 892 000	2,1	764 704.00
11	52	102	19 923 209.68	28 808 000	0,5	1 096 497.10
-	28	52	4 000 670.85	8 761 000	1,5	420 176.62
3	36	70	7 796 951.30	13 782 000	0,3	588 878.40
-	12	51	5 739 981.86	9 196 000	0,2	510 734.00
-	42	78	9 103 165.85	10 745 000	0,9	622 950.00
1	29	51	5 368 306.80	6 785 000	0,1	367 674.00
5	47	100	8 196 502.25	15 916 000	1,2	779 064.80
3	26	50	5 602 200.60	5 736 000	3,2	351 342.55
4	27	60	6 473 375.70	6 887 000	8,7	374 188.00
2	50	103	8 817 728.30	20 945 000	0,7	968 823.60
-	32	56	3 344 512.40	6 401 000	2,5	363 783.00
-	23	53	7 991 763.91	14 389 000	0,2	586 229.00
-	128	236	54 785 128.64	87 467 000	27,1	1 011 345.00
-	86	137	21 152 527.35	21 305 000	1,2	1 078 700.10
-	29	50	6 553 410.05	5 136 000	1,7	309 599.30
1	15	24	2 296 328.10	6 899 000	3,3	250 045.20
4	38	72	14 568 078.79	14 719 000	2,4	671 320.30
-	-	25	4 856 914.75	7 431 000	1,3	349 502.50
5	147	258	47 922 957.25	51 695 000	4,1	2 267 555.85
-	34	52	5 129 928.85	4 773 000	1,9	296 200.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	-	6	20
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	15
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	8	4	25	26
	Seefeldstrasse 1-11	1960	117	11	21	45	40
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	4	28	32
Niederuzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilerstr. 1	2008	34	-	1	10	23
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	-	30	-	14
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	2	1	16	-
Rapperswil-Jona	Grüzenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	3	1	2	4
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	-	10
Rheinfelden	Pappelweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	-	10	8
Riehen	Im Gehacker 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
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49	2021	52	-	17	24	11
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	9	20	20	22
Schöftland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	-	24	38	4
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	-	1	7	16
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	4	12	16	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/ Auweg 13-15	1983	36	-	12	12	12
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	12	5	9	5
Soleure	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	3	3	8	3
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	14	16	-
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	9	13	15
	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	20	20	60	38
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	1	15	8	-
Unterengstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5

<b>Objets commerciaux</b>	<b>Places de parc/autres</b>	<b>Objets en location</b>	<b>Prix de revient CHF</b>	<b>Valeur vénale CHF</b>	<b>Perte de loyer en %</b>	<b>Revenu brut CHF</b>
-	39	65	6 714 204.12	6 794 000	0,5	459 521.10
1	75	116	5 901 471.35	11 012 000	8,2	580 918.35
-	42	95	15 119 311.59	11 182 000	12,5	732 565.55
-	15	39	2 240 266.06	6 302 000	0,1	302 821.50
-	22	50	13 567 456.05	21 223 000	0,2	806 446.80
2	63	128	12 053 196.95	29 482 000	0,6	1 212 009.88
2	92	211	18 651 071.46	52 170 000	1,0	2 034 368.27
-	73	143	16 662 617.26	22 294 000	3,3	1 041 517.05
-	79	147	18 337 715.83	16 883 000	2,7	930 396.40
3	54	91	13 268 766.90	12 614 000	1,3	709 755.55
-	26	44	4 730 216.15	8 422 000	0,3	352 961.00
-	21	39	3 081 556.30	9 635 000	0,3	338 912.00
2	79	125	11 641 015.55	18 464 000	0,0	832 369.00
-	12	31	2 335 445.25	4 490 000	0,0	242 372.25
-	20	44	5 253 334.32	11 572 000	9,3	472 137.00
-	16	26	2 569 646.81	5 036 000	0,0	216 402.00
-	13	23	4 105 257.70	6 794 000	0,4	280 899.00
-	71	141	29 259 166.24	36 314 000	1,0	1 620 435.70
-	22	40	4 561 607.35	5 591 000	2,0	287 134.00
-	30	62	8 454 242.20	16 209 000	3,1	700 688.05
-	14	82	13 784 360.59	13 210 000	2,8	1 016 553.00
23	80	153	30 627 400.41	37 977 000	0,4	1 682 956.40
-	82	134	30 618 737.88	32 825 000	2,3	1 029 145.00
10	74	155	32 806 835.02	48 955 000	0,3	2 153 521.55
-	84	150	22 311 151.30	25 030 000	1,9	1 203 173.05
9	44	77	4 791 385.80	6 675 000	2,9	389 579.25
2	31	65	5 409 899.18	6 837 000	3,0	406 648.70
6	33	75	14 693 907.90	18 770 000	26,6	519 045.00
-	28	59	4 518 169.15	8 824 000	9,8	383 164.00
-	17	34	4 414 490.85	5 074 000	12,5	250 105.85
7	26	79	7 060 164.36	10 788 000	4,5	669 728.05
2	46	95	11 992 139.49	12 070 000	40,6	501 785.00
-	57	112	12 715 049.93	17 112 000	2,9	851 979.80
-	58	130	23 322 170.17	25 047 000	0,7	1 241 552.80
4	7	36	2 767 920.95	5 879 000	0,6	336 485.00
1	26	56	5 070 169.75	8 244 000	7,0	460 817.00
2	141	281	31 758 049.15	55 706 000	1,1	2 580 036.00
-	13	37	1 732 411.40	2 800 000	16,1	224 996.00
3	23	48	6 501 472.47	16 460 000	5,6	431 955.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	16	52
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	-	9	14
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	33
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	16	32	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a	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	104
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschülstr. 1-9F	2014	284	98	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	5	2	9	18
	Südstr. 11	1967	19	8	4	7	-
Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-	
<b>Total Immeubles d'habitation</b>							
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	5	2	9	18
<i>dont en droit de superficie</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	-	6	20
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	-	10
<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
-	206	318	46 579 878.17	46 408 000	1,7	2 333 659.50
1	100	169	20 740 935.78	31 605 000	0,1	1 347 761.10
-	32	56	11 431 915.01	19 721 000	0,7	731 854.50
2	61	101	12 192 705.43	8 935 000	2,5	592 421.00
40	186	412	95 333 114.55	109 796 000	0,1	4 704 887.55
-	43	91	8 897 908.08	13 304 000	1,8	679 077.20
4	54	104	8 401 013.55	20 495 000	0,2	935 814.00
6	65	124	24 871 583.73	33 680 000	0,4	1 414 842.00
2	6	56	3 333 219.25	11 899 000	0,2	599 610.00
-	81	145	25 543 633.06	29 362 000	2,1	1 369 615.00
-	12	24	3 351 420.19	4 722 000	4,5	210 283.00
-	12	24	3 639 248.87	5 547 000	3,6	252 452.00
1	34	51	4 274 126.90	11 544 000	2,0	392 110.60
-	12	24	3 161 356.95	8 084 000	0,2	286 600.00
-	32	53	6 157 143.37	14 661 000	0,4	535 499.10
18	177	340	96 398 470.65	176 047 000	0,1	5 580 815.70
3	3	21	4 797 018.13	11 530 000	1,6	417 893.00
1	18	35	3 599 143.90	13 120 000	0,8	444 577.00
6	228	518	132 316 739.58	231 407 000	0,3	7 695 641.00
-	-	10	3 645 188.95	12 570 000	2,3	371 368.00
2	48	84	17 085 706.84	15 440 000	10,1	685 394.80
2	25	46	4 309 390.85	13 195 000	0,1	484 764.35
-	73	117	9 946 957.90	11 687 000	2,6	720 401.25
			<b>1 771 298 274.63</b>	<b>2 618 136 000</b>	<b>3,1</b>	<b>110 591 179.43</b>
-	14	82	13 784 360.59	13 210 000	2,8	1 016 553.00
40	186	412	95 333 114.55	109 796 000	0,1	4 704 887.55
2	48	84	17 085 706.84	15 440 000	10,1	685 394.80
			<i>126 203 181.98</i>	<i>138 446 000</i>	<i>1,7</i>	<i>6 406 835.35</i>
-	39	65	6 714 204.12	6 794 000	0,5	459 521.10
-	13	23	4 105 257.70	6 794 000	0,4	280 899.00
			<i>10 819 461.82</i>	<i>13 588 000</i>	<i>0,5</i>	<i>740 420.10</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Immeubles à usage commercial</b>							
Bâle	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	4	6	7	4
	Freie Strasse 3, 5	1960	-	-	-	-	-
	Freie Strasse 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)	1989	-	-	-	-	-
Zurich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	11	11	25	1
<b>Total Immeubles à usage commercial</b>							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)	1989	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
<b>Immeubles à usage mixte</b>							
Bâle	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32	1964	14	4	-	8	2
	Giornicostrasse 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstrasse 30	1957	21	8	8	5	-
	Spalenring 154	1962	17	4	6	7	-
Berne	Murtenstr. 143, 143a-j, 143m	2012	151	52	13	10	76
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	4	20	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	3	21	4	6
	Wendt 60, avenue	1962	40	-	22	-	18
Zurich	Forchstr. 331, 333	1971	27	6	10	11	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	1	6	1	-
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>							

\* 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
92	219	332	92 961 857.18	118 280 000	2,0	4 959 615.29
20	6	26	5 909 341.55	17 949 000	0,0	845 073.15
11	-	11	5 753 887.55	7 970 000	0,0	324 465.00
133	837	970	91 656 025.76	59 144 000	7,5	2 627 158.20
32	41	121	98 464 595.83	180 130 000	1,0	6 225 357.20
			<b>294 745 707.87</b>	<b>383 473 000</b>	<b>2,4</b>	<b>14 981 668.84</b>
133	837	970	91 656 025.76	59 144 000	7,5	2 627 158.20
			<i>91 656 025.76</i>	<i>59 144 000</i>	<i>7,5</i>	<i>2 627 158.20</i>
2	3	19	3 222 480.27	6 313 000	25,0	259 061.00
3	14	29	1 995 852.95	3 406 000	0,0	228 266.90
5	-	26	4 528 797.85	11 120 000	1,2	475 008.50
5	3	25	2 920 666.04	8 142 000	0,0	338 033.55
29	260	440	129 676 203.69	136 739 000	9,7	5 830 190.00
6	31	56	17 855 504.60	17 534 000	0,7	925 522.30
9	1	45	7 753 540.04	24 380 000	3,1	1 058 788.95
6	1	42	7 068 187.60	24 292 000	3,1	1 039 587.75
6	-	46	9 799 573.08	18 607 000	1,3	950 368.75
8	29	64	12 798 989.30	27 333 000	0,1	912 901.70
4	8	20	4 189 284.75	6 655 000	0,7	293 237.70
			<b>201 809 080.17</b>	<b>284 521 000</b>	<b>6,0</b>	<b>12 310 967.10</b>

## Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
<b>Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>	<b>20 374 343.15</b>	<b>17 746 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>2 267 853 062.67</b>	<b>3 286 130 000</b>	<b>3,3</b>	<b>137 883 815.37</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>126 203 181.98</i>	<i>138 446 000</i>	<i>1,7</i>	<i>6 406 835.35</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>102 475 487.58</i>	<i>72 732 000</i>	<i>6,0</i>	<i>3 367 578.30</i>
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>1 771 298 274.63</b>	<b>2 618 136 000</b>	<b>3,1</b>	<b>110 591 179.43</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>126 203 181.98</i>	<i>138 446 000</i>	<i>1,7</i>	<i>6 406 835.35</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>10 819 461.82</i>	<i>13 588 000</i>	<i>0,5</i>	<i>740 420.10</i>
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>294 745 707.87</b>	<b>383 473 000</b>	<b>2,4</b>	<b>14 981 668.84</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>91 656 025.76</i>	<i>59 144 000</i>	<i>7,5</i>	<i>2 627 158.20</i>
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>201 809 080.17</b>	<b>284 521 000</b>	<b>6,0</b>	<b>12 310 967.10</b>
<b>Total</b>	<b>2 288 227 405.82</b>	<b>3 303 876 000</b>	<b>3,3</b>	<b>137 883 815.37</b>

## Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
<b>Achats</b>			
Aucun			
<b>Ventes</b>			
Aucune			

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.09.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.09.2024
30.11.2022 - 30.11.2023	1,52%	10 000 000	-	-10 000 000	-
17.12.2021 - 18.12.2023	-0,04%	20 000 000	-	-20 000 000	-
19.11.2014 - 19.12.2023	1,22%	40 000 000	-	-40 000 000	-
22.11.2018 - 22.12.2023	0,36%	35 000 000	-	-35 000 000	-
17.12.2014 - 17.12.2024	1,19%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,55%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,75%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,32%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,72%	35 000 000	-	-	35 000 000
28.12.2022 - 28.12.2026	1,75%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2023 - 17.12.2027	1,78%	-	55 000 000	-	55 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,31%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.11.2023 - 11.12.2028	1,78%	-	50 000 000	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,36%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,52%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2023 - 21.12.2029	1,77%	-	50 000 000	-	50 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,59%	50 000 000	-	-	50 000 000
27.12.2022 - 29.12.2031	2,03%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2022 - 20.12.2032	2,11%	55 000 000	-	-	55 000 000
<b>Total</b>		<b>625 000 000</b>	<b>155 000 000</b>	<b>-105 000 000</b>	<b>675 000 000</b>

**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 et que d'autres transactions avec des personnes proches ont été conclues aux conditions usuelles du marché (art. 18 de la Directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008, état du 5 août 2021).

# Rapport d'évaluation

## Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles détenus par des fonds immobiliers suisses doivent être évalués chaque année, à la clôture de l'exercice, par des experts indépendants chargés des estimations concernant leur valeur de marché actuelle.

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, KPMG SA a évalué individuellement l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos» au 30 septembre 2024. Au jour de référence, le portefeuille comprend 153 immeubles (dont de nouvelles acquisitions éventuelles et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, un immeuble en phase de projet ou de construction est considéré comme un immeuble 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, depuis la définition des paramètres d'évaluation, jusqu'à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation méthodique.

## 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.

## Méthode d'évaluation

L'ensemble des immeubles ont été évalués de façon 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 et, au besoin, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et 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.

## Résultats de l'évaluation

Au 30 septembre 2024, la valeur de marché du portefeuille a été estimée à 3 303,9 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 121,2 millions de CHF, soit 3,81%.

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 au 30 septembre 2024 à 2,86%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,25 et 3,81%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,49%.

## 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.

Zurich, le 30 septembre 2024

KPMG SA

Ulrich Prien  
Architecte diplômé ETH/SIA, MRICS

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)
- Rita Palanikumar Photography; Kloten, Alte Landstrasse
- Rykart Architekten AG; Bolligen, Hühnerbühlstrasse
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Zurich, Schwandenholzstrasse
- HRS Real Estate SA; Lausen, résidence seniors «Dreiklang»
- Galli Rudolf Architectes SA; Soleure, Zurmattenstrasse

