

UBS «Foncipars»

Rapport annuel 2023

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



UBS

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	34

Fonds de placement de droit suisse (type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 31 décembre 2023
N° de valeur: 1 442 085

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 complète de 419 appartements à «La Tourelle»



Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1446,5	1411,9	1364,1
Nombre de parts	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	101.50	99.07	95.72
Distribution par part (en CHF)	2.75	2.60	2.60
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	125.00	121.00	142.50
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	1953,3	1829,4	1702,8
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	1971,9	1855,4	1726,2
Fonds étrangers (en millions de CHF)	525,4	443,5	362,1
Revenus locatifs (en millions de CHF)	90,9	87,0	84,3
Entretien courant (en millions de CHF)	8,3	8,2	8,1
Résultat net (en millions de CHF)	42,9	36,0	42,3
Performance ¹	5,5%	-13,6%	9,3%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	5,0%	-15,2%	7,3%
Immeubles d'habitation	84,1%	83,1%	83,2%
Immeubles à usage commercial	0,3%	0,3%	0,3%
Immeubles à usage mixte	14,1%	14,9%	15,5%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	1,5%	1,7%	1,0%
Canton de Vaud	59,0%	61,4%	63,2%
Canton de Genève	30,8%	30,2%	27,8%
Canton de Fribourg	6,5%	4,5%	4,8%
Canton du Valais	2,4%	2,5%	2,7%
Canton de Neuchâtel	1,3%	1,4%	1,5%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Rendement de placement	5,2%	6,4%	6,9%
Rendement sur distribution	2,2%	2,1%	1,8%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	91,4%	90,4%	87,5%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	5,1%	5,9%	6,7%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,0%	4,6%	5,3%
Agio/Disagio	23,2%	22,1%	48,9%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,7%	66,6%	67,4%
Coefficient d'endettement	20,4%	17,4%	14,4%
Quote-part de perte sur loyer	1,5%	1,8% ²	2,5% 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	0,85%	0,75%	0,68%

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

² A la clôture de l'exercice le 31.12.2022, 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 1,8%.

³ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, la quote-part de perte sur loyer s'élèverait à la clôture de l'exercice à 2,4% (au lieu de 2,5%).

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

Grâce, une nouvelle fois, à un excellent résultat annuel, UBS «Foncipars» conforte sa position de leader parmi les fonds immobiliers résidentiels en Suisse romande. Le fonds a en effet augmenté la valeur de son portefeuille immobilier de 6,8% à 1,95 milliard de CHF et enregistré une progression des revenus locatifs de 4,5% à 90,9 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer a pu de nouveau être réduite et atteint 1,5% à la clôture de l'exercice. La valeur nette d'inventaire par part a pu être accrue de 2,5% à 101,50 CHF, ce qui correspond à un rendement de placement attractif de 5,2%. Le fonds a ainsi affiché une performance supérieure à l'ensemble du marché de 5,5% (SXI Real Estate Funds TR 5,0%). Cet excellent résultat annuel permet à UBS «Foncipars» d'augmenter sa distribution par part de 15 centimes à 2,75 CHF.

Situation du marché

Une économie suisse soutenue par le secteur des services

L'économie suisse a fortement perdu de son dynamisme au second semestre 2023, la baisse globale de la demande de biens entraînant désormais une diminution des volumes de production et des carnets de commandes dans l'industrie. L'appréciation du franc fait peser sur l'industrie d'exportation de nouveaux défis. L'emploi se maintient toutefois à un niveau élevé, principalement soutenu par le secteur des services. Avec 1,7% en comparaison annuelle, la progression de l'emploi était nettement supérieure à la moyenne de la croissance à long terme (1,2%). Le taux de chômage, qui atteint 2,3% en décembre, a certes légèrement augmenté au cours de l'année sur l'ensemble de la Suisse (déc. 2022 : 2,1%), mais reste faible, tant en comparaison internationale qu'historique. La Suisse romande affiche une augmentation du chômage comparable de 0,3 point de pourcentage à 3,4%. Dans l'ensemble, l'économie suisse a connu une croissance de 0,8% en 2023. Pour 2024, une forte embellie de l'économie mondiale devrait à nouveau se dessiner à partir du second semestre, avec une croissance annuelle de 1,2%. La pression inflationniste a diminué de façon significative par rapport au pic de 2022 et ce, également au cours de l'exercice 2023. En 2023, le renchérissement annuel s'élevait certes encore à +2,1% en moyenne, mais se situait à nouveau depuis juin dans la fourchette de stabilité des prix fixée par la Banque nationale suisse (0 à 2%). Depuis le dernier relèvement de 1,5 à 1,75% en juin, la Banque nationale a également réduit son taux directeur. Au vu du recul du renchérissement, des baisses des taux d'intérêt sont à prévoir en 2024.

Les rendements de premier ordre s'adaptent à l'environnement des taux

Eu égard au nouvel environnement des taux, les rendements de premier ordre sur le marché immobilier ont augmenté en moyenne de 62 points de base par rapport à leur point bas de début 2022 jusqu'au 4e trimestre 2023. La hausse a été plus forte dans le segment des logements et des bureaux (65 points de base) que dans celui des surfaces de vente (50 points de

base), ce dernier étant également le secteur ayant le moins fortement subi la pression avant le revirement des taux. Avec un nouveau net recul du rendement des obligations de la Confédération à 10 ans, la prime de risque de l'immobilier avoisinait, fin 2023, 150 points de base, soit un niveau proche une fois encore de la moyenne à long terme de 166 points de base.

La pénurie de logements locatifs continue de s'aggraver

L'immigration record de 2022 a de nouveau été dépassée en 2023. Avec une immigration nette de 98 900 personnes, ce chiffre n'était que légèrement inférieur au record de 2008. Dans les cantons romands, l'immigration a atteint environ 32 200 personnes et a donc été proportionnellement plus élevée. Ainsi, la demande de logements locatifs augmente à nouveau fortement, le volume de l'offre poursuivant pour sa part son recul. Avec près de 32 700 logements, le nombre total annuel de permis de construire délivrés en 2023 était inférieur de 8% à celui déjà faible de l'année précédente et d'environ 31% à la moyenne à long terme. La poursuite consécutive de la baisse du taux de vacance pousse les loyers à la hausse : d'après Wüest Partner, les loyers proposés ont augmenté de 4,7% au 4e trimestre 2023 sur l'ensemble du territoire suisse. Malgré une immigration proportionnellement plus marquée en Suisse romande, les loyers ont augmenté de 4% l'an passé, soit légèrement moins que la moyenne. Le relèvement du taux d'intérêt hypothécaire de référence une première fois en juin, puis une seconde en décembre à 1,75%, laisse également présager un potentiel d'augmentation des loyers considérable au sein du parc immobilier existant. Chaque augmentation de 25 points de base permet aux bailleurs 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.

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 2023

Cours de bourse et performance

Au cours de l'exercice 2023, le cours de bourse d'UBS «Foncipars» a progressé de 121,00 à 125,00 CHF. L'agio a augmenté de 22,1 à 23,2% et se situe au-dessus de la moyenne des fonds immobiliers suisses cotés. Compte tenu d'une distribution de 2,60 CHF par part, l'exercice écoulé a enregistré une performance de 5,5%. Ainsi, UBS «Foncipars» reste au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui clôturait cette même période sur une hausse de 5,0%.

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

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur nette d'inventaire a augmenté de 2,5 % (de 99,07 à 101,50 CHF). Cette progression tient pour l'essentiel à des travaux de rénovation générateurs de valeur, à la poursuite de projets de constructions nouvelles, ainsi qu'à l'augmentation de la valeur vénale des biens en portefeuille. Compte tenu de la distribution du dernier exercice et de l'évolution de la valeur d'inventaire, on obtient ainsi un rendement des placements de 5,2%.



Un rendement de placement attractif de 5,2%

Eu égard au résultat obtenu et aux besoins financiers à moyen et long terme pour les projets de rénovation générateurs de valeur, la direction du fonds a décidé d'augmenter la distribution pour l'exercice 2023 de 2,60 à 2,75 CHF par part.

Le rendement sur distribution s'établit ainsi à 2,2% (sur la base du cours de bourse à la fin de l'exercice de 125,00 CHF).



Augmentation de la distribution à 2,75 CHF

Portefeuille immobilier

A la fin de l'exercice 2023, le portefeuille immobilier d'UBS «Foncipars» comprenait au total 136 biens immobiliers: 134 immeubles existants et deux immeubles en construction, deux biens ayant pu être acquis au cours de l'exercice écoulé à Villars-sur-Glâne/FR et un projet à Vernier/GE. La valeur vénale de l'ensemble du portefeuille a été portée de 1829 à 1953,3 millions de CHF, soit une augmentation de 6,8 %. La croissance du portefeuille d'un montant de 124 millions de CHF est le résultat notamment de l'avancement des travaux menés sur des immeubles en construction et des projets de rénovation, à hauteur de près de 50 millions de CHF, ainsi que des acquisitions réalisées d'un montant de 58 millions de CHF environ.

Les travaux de construction et de rénovation comprennent pour l'essentiel le nouveau projet de construction de Crissier (VD), le bien finalisé en cours d'année à Bussigny (VD), la rénovation complète menée à «La Tourelle» à Genève, ainsi que la rénovation complète avec surélévation Rue de Beaumont à Genève.



Augmentation de la valeur vénale de 6,8% à 1953 mio. CHF

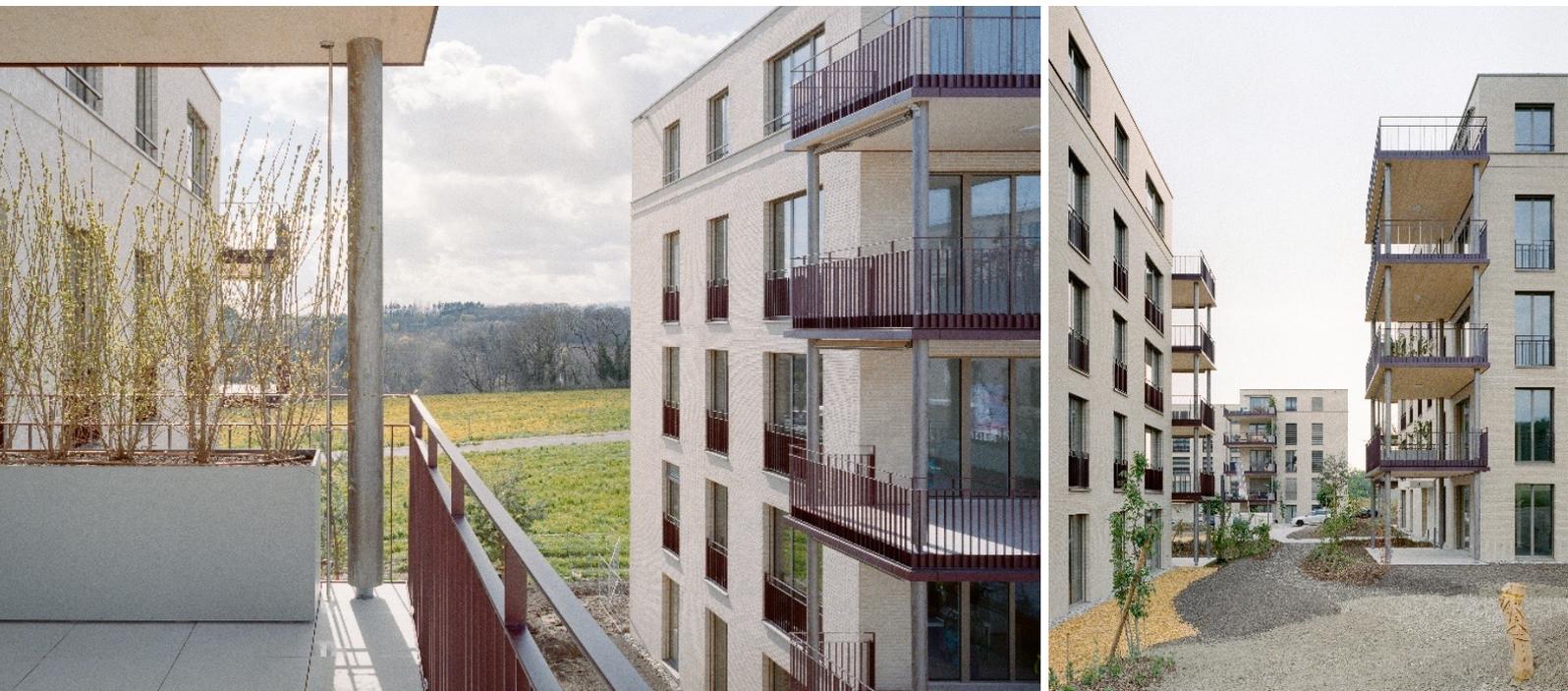
La capacité bénéficiaire a pu être une nouvelle fois renforcée par rapport à l'an dernier. Cela tient pour une part à l'augmentation des revenus locatifs, qui sont passés de 87,0 à 90,9 millions de CHF, soit une progression de 3,9 millions de CHF (4,5%). Les principaux moteurs de cette augmentation des revenus ont été notamment les acquisitions des deux biens à Meyrin en 2022 et à Villars-sur-Glâne en 2023, la première mise en location des projets de constructions nouvelles à Crissier et à Bussigny, ainsi que la poursuite de la réduction de la quote-part de perte sur loyer de 1,8 à 1,5%. Les augmentations de loyers, à la suite des rénovations et des changements de locataires, sont également notables.



Augmentation des revenus locatifs de 4,5% à 90,9 mio. CHF

Le revenu total 2023 se compose des types d'usage suivants : logements 87%, parkings 5%, commerces 3%, artisanat 3% et bureaux 2%. La stratégie d'investissement continue de viser essentiellement les biens résidentiels, avec une concentration géographique sur la région lémanique, en particulier ses deux principaux centres économiques, Lausanne et Genève.

Points forts du portefeuille immobilier



Chauffage par pompe à chaleur avec sonde géothermique



Installation d'une unité photovoltaïque sur le toit



Certification Minergie-ECO

Finalisation du projet de nouvelle construction «Artemis»

En décembre 2020, UBS «Foncipars» a investi dans le nouvel ensemble résidentiel «Artemis», situé Chemin Champ Perrin 6-8, à Bussigny, dans le canton de Vaud. Le projet prévoyait quatre immeubles au total. UBS «Foncipars» s'est porté acquéreur de deux d'entre eux, composés au total de 48 appartements avec 42 places de stationnement situées dans le parking commun. Les logements comprennent 9 appartements de 1½ pièce, 25 appartements de 2½ pièces, 6 appartements de 3½ pièces et 8 appartements de 4½ pièces. Installés dans un nouveau quartier, ils se distinguent des immeubles classiques par des espaces de vie surélevés proposant des superficies supérieures aux standards moyens et des balcons végétalisés. L'emplacement en hauteur des bâtiments permet de bénéficier d'une vue magnifique sur le lac et les montagnes.

Le complexe résidentiel est situé à l'est de la commune Bussigny, à proximité du centre du village actuel, où un nouveau quartier est actuellement en cours d'aménagement, avec des infrastructures telles que des écoles et places publiques. Une excellente desserte par les transports en commun, notamment vers Lausanne, et la proximité d'un accès autoroutier, font de cette commune un lieu de résidence apprécié pour tous types de ménages.

Les deux immeubles sont chauffés au moyen d'une pompe à chaleur avec sonde géothermique. Une installation photovoltaïque produit de l'électricité destinée à alimenter les équipements techniques et les installations communes et à répondre aux

besoins en électricité des locataires. Nous pouvons ainsi apporter notre contribution à la transition énergétique.

Les immeubles sont certifiés Minergie-ECO. La végétalisation des balcons et l'aménagement soigné des espaces verts avec une multitude d'espèces végétales différentes, permettent d'inscrire les biens dans une démarche durable.

Les locataires ont pu emménager comme prévu dans leurs appartements le 1^{er} juillet. La première location s'est extrêmement bien déroulée et, deux mois avant l'emménagement, l'ensemble des appartements avaient déjà trouvé preneurs.

Ce nouveau projet de construction de logements témoigne de l'engagement d'UBS «Foncipars» dans la région lémanique et en faveur d'un usage résidentiel. Le volume d'investissement représente près de 31 millions de CHF.

Infos clés

Volume d'investissement:	31 mio. CHF
Période de travaux:	du 1er trimestre 2021 au 2ème trimestre 2023
Certificat d'énergie:	Minergie-ECO
Achèvement:	1 ^{er} juillet 2023
Nombre de logements:	48



Raccordement au réseau de chauffage urbain et récupération de chaleur de l'air évacué pour la production d'eau chaude



Installation d'une unité photovoltaïque sur le toit



Certification Minergie-P

Acquisition d'un projet d'immeuble de logements situé Chemin du Croissant 2-4 à Vernier (GE)

Le 1^{er} décembre 2023, UBS «Foncipars» a pu acquérir un projet de construction d'un immeuble de logements de 40 appartements et 21 places de parking. Ce projet fait partie du plan de quartier Lune, qui comprend au total quatre nouveaux immeubles collectifs et un nouveau parking commun. Il se situe dans la zone de développement 3, Chemin du Croissant, de la commune de Vernier (GE).

La commune de Vernier est une commune urbaine de l'agglomération genevoise. Avec 35 000 habitants environ, elle est la deuxième plus grande ville du canton. Elle se situe au nord-ouest du centre de Genève et est pleinement intégrée à la ville.

Une excellente desserte par les transports en commun et la proximité de l'autoroute et de l'aéroport font de la commune un lieu d'habitation et de travail très apprécié. Une gare du RER devrait voir le jour à moyen terme à proximité de l'immeuble, ce qui améliorera encore l'accès par les transports publics.

Une fois terminé, l'immeuble disposera de 40 appartements au total (12 appartements de 2 pièces, 16 appartements de 3 pièces et 12 appartements de 4 pièces) ainsi que de 21 places de stationnement dans le parking souterrain. Tous les appartements disposeront d'un vaste espace extérieur, sous la forme d'un jardinet (rez-de-chaussée) ou d'un balcon, voire d'une terrasse pour l'étage situé en attique. Les salles de bains seront dotées de robinets économes en eau et en énergie.

Avec son raccordement au réseau de chauffage urbain (composé à 80% d'énergie renouvelable), la récupération de chaleur de l'air évacué pour la production d'eau chaude et la mise en place d'une installation photovoltaïque sur le toit, l'immeuble répond aux attentes actuelles en matière de développement durable et bénéficie ainsi de la certification Minergie-P.

29 appartements relèvent de la catégorie ZDLoc (Zone de Développement Locatif) et 11 appartements de la catégorie HM (Habitation Mixte). Cela signifie que les loyers sont plafonnés pour dix ou vingt-cinq ans. Au cours des dix premières années, le loyer moyen se situe au quantile 70% et augmente progressivement à partir de la dixième année pour atteindre 80%.

La construction a déjà commencé, l'achèvement étant prévu pour fin 2025. Cette opportunité d'investissement, représentant un volume d'investissement d'environ 30 millions de CHF et des revenus locatifs à moyen terme de plus de 1,2 million de CHF, apporte une contribution majeure au renforcement, au rajeunissement et au développement ciblé d'UBS «Foncipars».

Infos clés

Volume d'investissement:	30 mio. CHF
Période de travaux:	du 4 ^{ème} trimestre 2023 au 4 ^{ème} trimestre 2025
Certificat d'énergie:	Minergie-P
Achèvement:	Prévu pour décembre 2025
Nombre de logements:	40

Autres points forts du pipeline de projets



Rénovation complète et surélévation à Genève

L'ensemble immobilier Rue de Beaumont 14, 16, 18 à Genève se trouve dans un quartier résidentiel très prisé situé entre Eaux-Vives et Champel. La rénovation complète et la surélévation de cet ensemble construit en 1939 ont débuté au 3e trimestre 2022, la fin des travaux étant prévue pour le 3e trimestre 2024. Les travaux de rénovation prévoient l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment, le remplacement des fenêtres par un triple vitrage, ainsi que la rénovation des balcons. Après la démolition des appartements actuels situés en attique au 6e étage, 22 nouveaux logements seront créés dans les trois nouveaux étages. L'immeuble disposera ainsi de 59 appartements. Sept des nouveaux appartements étaient déjà finalisés et occupés début 2024. Le volume d'investissement avoisine les 25 millions de CHF.

Nouveaux projets de construction Eclasia à Crissier (VD)

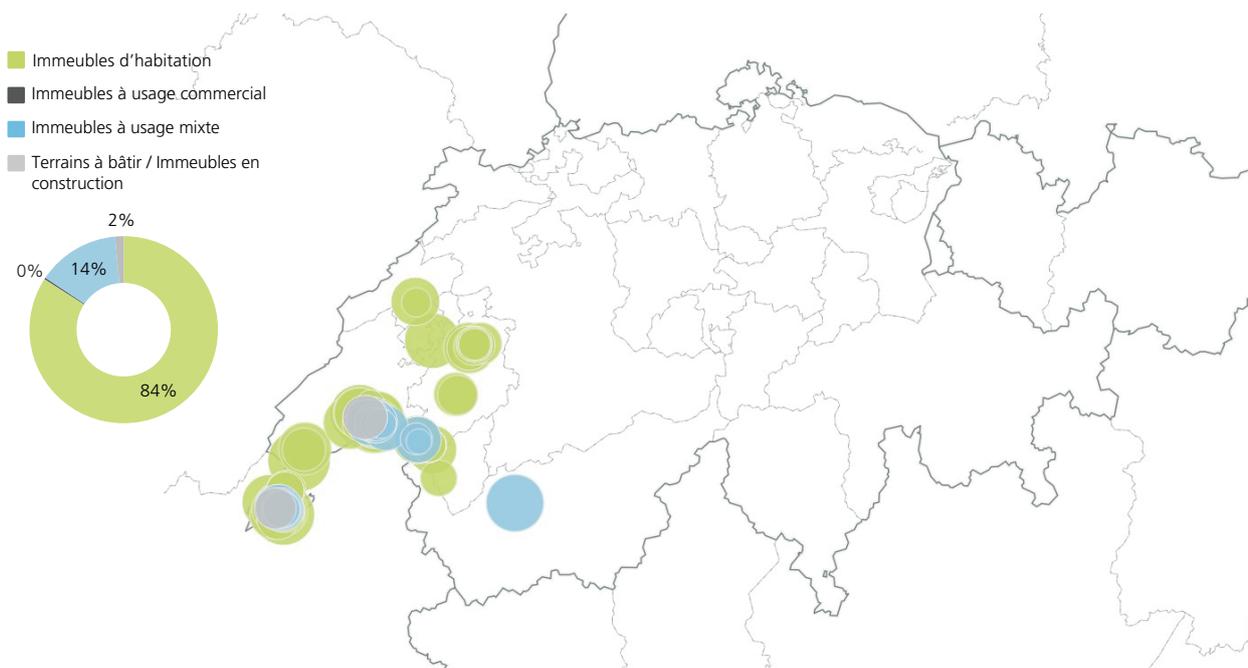
En novembre 2020, UBS «Foncipars» a acquis le nouveau projet immobilier «Eclasia» situé Rue du Jura 2 / Rue des Alpes 60 à Crissier, dans le canton de Vaud. Ce nouveau bâtiment, dont le projet est mené en deux étapes, prévoit la construction de 28 appartements ainsi que de 1300 m² environ de surfaces commerciales. Dès avant le début des travaux, 600 m² de surfaces commerciales environ étaient louées à la polyclinique Ensemble hospitalier de la Côte, qui était déjà locataire dans l'ancien bâtiment. Le reste des surfaces commerciales a pu être également loué à la polyclinique. La remise des clés interviendra au 4ème trimestre 2024 à l'issue de la seconde tranche des travaux. Les nouveaux locataires pourront ainsi occuper les 19 appartements restants. Le volume d'investissement représente environ 20 millions de CHF.



Acquisition d'un ensemble résidentiel à Villars-sur-Glâne (FR)

Fin avril 2023, un ensemble résidentiel situé à Villars-sur-Glâne, dans le canton de Fribourg, est venu rejoindre le portefeuille d'UBS «Foncipars». Construit entre 1996 et 2004, cet ensemble comprend 13 immeubles collectifs, composés chacun de six à douze appartements, et répartis en deux complexes. Chacun d'eux dispose d'un parking séparé et de places de stationnement extérieures. L'ensemble se trouve en lisière du bourg et bénéficie, de par sa situation à flanc de coteau, d'une agréable vue panoramique. Il dispose en outre de nombreux espaces verts et d'aires de jeu. Les immeubles, qui comprennent 109 appartements au total, six emplacements de stockage, 133 places de parking et 10 places de stationnement extérieures, sont intégralement loués. Le volume d'investissement s'élève à près de 46 millions de CHF.

Principaux domaines de placement d'UBS «Foncipars»



Property Finder

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

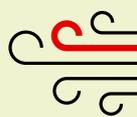
Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»
2023

Nos indicateurs clés de développement durable¹ en bref



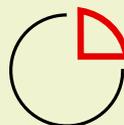
Intensité énergétique
122,4
kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de gaz à effet de serre
21,3
kg CO₂eq./m² SRE/an



Mix énergétique
17,0%
énergies renouvelables



Taux de couverture des données
95,2%

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 «Foncipars» 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 «Foncipars» 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 «Foncipars» 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

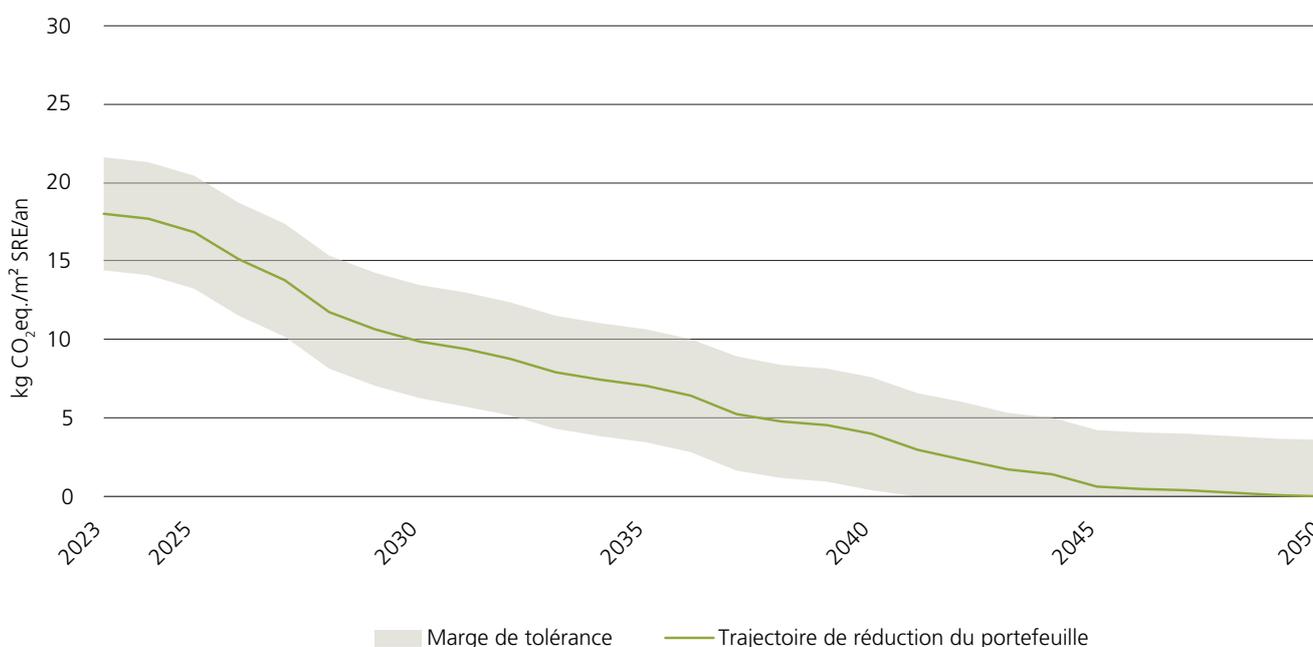
Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

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).

Analyse d'impact après les projets de rénovation

Lorsque des projets de rénovation sont menés sur des biens existants, il est d'autant plus important d'en analyser l'impact. Au terme des travaux du premier bâtiment de l'ensemble «La Tourelle» à Genève, nos experts des questions énergétiques ont analysé les indicateurs environnementaux des bâtiments rénovés, afin d'évaluer l'impact des mesures adoptées, notamment l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment.

Pour un autre projet de rénovation situé Rue de Beaumont à Genève, nous avons conclu un contrat de performance énergétique. Dans un tel contrat, le maître d'œuvre garantit contractuellement, pendant une durée de 10 ans à compter de la fin des travaux, une consommation d'énergie maximale définie. La consommation d'énergie de ce projet devrait ainsi être réduite d'un tiers environ.

« La possibilité de participer à la rénovation de plus de 400 logements occupés dans le quartier de La Tourelle à Genève, constituait une formidable expérience. Ce projet est certifié SNBS Gold. Les mesures mises en œuvre permettront d'améliorer la qualité de vie de ses occupants. »

Christophe Vionnet
Asset Manager Real Estate
UBS «Foncipars»

« Le contrat de performance énergétique de la Rue de Beaumont 14, 16, 18 permet de mieux garantir les économies d'énergie. Les exigences élevées imposées lors de la conception et du suivi continu se traduisent par des technologies efficaces et de haute qualité. »

Alois Scherrer
Project Manager
Construction & Development
UBS «Foncipars»



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 «Foncipars» a obtenu une certification (Minergie, Minergie-P, Minergie-ECO, SNBS Gold) pour 32% de ses immeubles et 27% d'entre eux sont certifiés «DGNB en exploitation». Cette certification «Bâtiment en exploitation» nous permet d'améliorer et d'optimiser les bâtiments existants.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

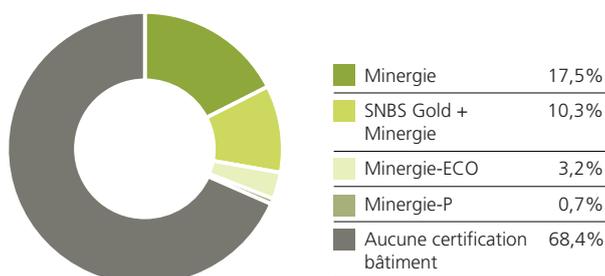
Le fonds a également participé en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le GRESB est le principal système d'évaluation de la durabilité des portefeuilles immobiliers.

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.

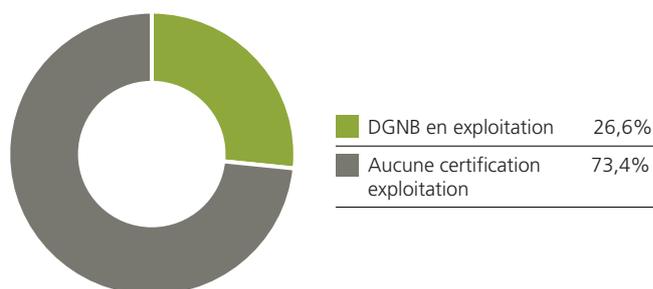
Benchmark CO₂ de la REIDA

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 également en 2023 à ce benchmark.

Part des certifications bâtiments, en % de la valeur de marché



Part des certifications exploitation, en % de la valeur de marché



Résultat GRESB 2023- UBS «Foncipars»

Standing Investments: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement	
Score	92 / 100	Score	54 / 62
Moyenne	75	Moyenne	41
Moyenne des pairs	82	Moyenne du benchmark	46

Social	
Score	18 / 18
Moyenne	16
Moyenne du benchmark	17

Gouvernance	
Score	20 / 20
Moyenne	18
Moyenne du benchmark	19

Résultat GRESB 2023- UBS «Foncipars»

Development: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement	
Score	96 / 100	Score	48 / 51
Moyenne	83	Moyenne	40
Moyenne des pairs	91	Moyenne du benchmark	44

Social	
Score	24 / 25
Moyenne	22
Moyenne du benchmark	24

Gouvernance	
Score	24 / 24
Moyenne	21
Moyenne du benchmark	23

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2022	2021	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	378 494	370 881	411 314
Surface déterminante (SRE)	m ²	360 380	364 306	399 010
Taux de couverture	%	95,2	98,2	97,0
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	44 101	46 136	50 872
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	122,4	126,6	127,5
Fioul	%	32,6	31,2	31,7
Gaz naturel	%	42,2	43,6	36,5
Granulés/Copeaux de bois	%	0,5	1,9	1,6
Chauffage urbain	%	13,7	13,0	22,1
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	3,8	3,3	1,6
Pompe à chaleur, électricité	%	1,5	1,3	0,6
Eclairage parties communes	%	5,8	5,6	5,9
Part des énergies renouvelables	%	17,0	17,4	20,2
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	7666	7945	8553
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	21.3	21.8	21.4
Intensité Scope 1	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	19.5	20.0	18.7
Intensité Scope 2	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	1.8	1.8	2.8
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	76,1	83,3	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	6146	6771	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m ² SRE/an	21.3	21.9	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO ₂ eq./an	110	121	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	0.4	0.4	-
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	387	213	38
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	237	225	38
Indicateurs Eau				
Taux de couverture Eau	%	88,0	95,6	91,9
Consommation d'eau	m ³ /an	382 172	410 660	427 415
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE/an	1.1	1.2	1.1

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: 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. Le taux de couverture est encore un peu plus faible pour 2022, du fait du retard important pris dans l'établissement de certaines factures d'énergie.

Indicateurs Energie

Les rénovations énergétiques et les optimisations d'exploitation ont permis, dans certains immeubles, de réduire la consommation et d'améliorer l'efficacité énergétique.

Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre

Dans certains immeubles, le remplacement des énergies fossiles a permis de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Sur l'ensemble du portefeuille, les émissions ont présenté des fluctuations à court terme en raison d'une modification de la structure du portefeuille ainsi que d'une meilleure couverture des données.

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, 9 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.

« Plus de 55% de nos immeubles se situent dans les centres-villes de Lausanne et de Genève et près de 30% d'entre eux ont été construits avant 1960. Nous accordons la priorité absolue à la rénovation énergétique de nos bâtiments, et l'avons réfléchi sur le plan financier, afin de préserver à long terme la valeur de notre portefeuille et d'apporter une valeur ajoutée.»

Elvire Massacand
Fund Managerin
UBS «Foncipars»



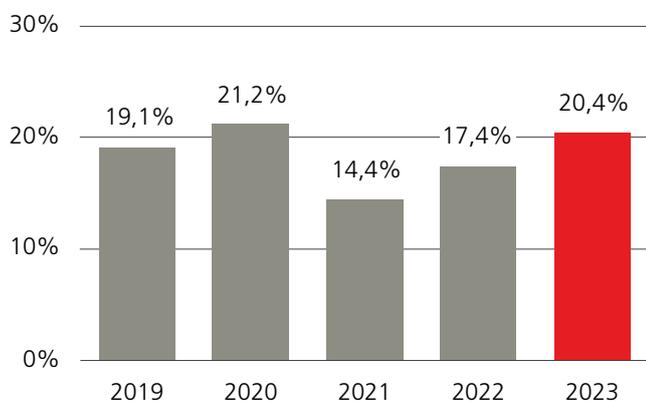
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 1446,5 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 2,5% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 398,3 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 47,6 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 117,5 millions de CHF. L'augmentation de 5,7 millions de CHF par rapport à l'année précédente est essentiellement due à la hausse des valeurs vénales et à la croissance continue du fonds immobilier.

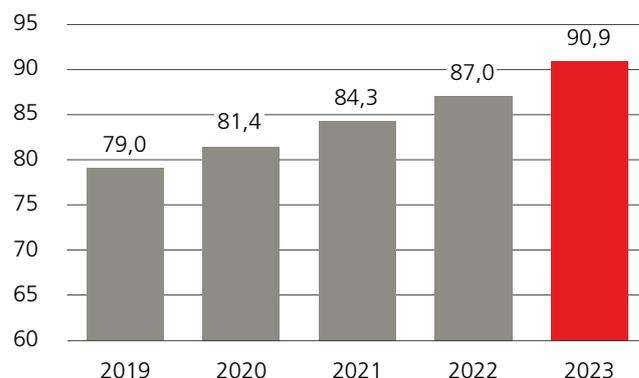
Précisions relatives au compte de résultat

Pour l'exercice 2023, les revenus locatifs s'élèvent à 90,9 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 4,4 ans.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, le taux hypothécaire de référence a été relevé de 25 points de base en juin 2023 pour la première fois depuis son introduction, passant de 1,25 à 1,50%. Cela permet aux bailleurs d'appliquer une augmentation de loyer de 3% environ, qui s'ajoute au rattrapage habituel de l'inflation et à la répartition de l'augmentation générale des charges, afin de tenir compte de coûts de financement plus élevés.

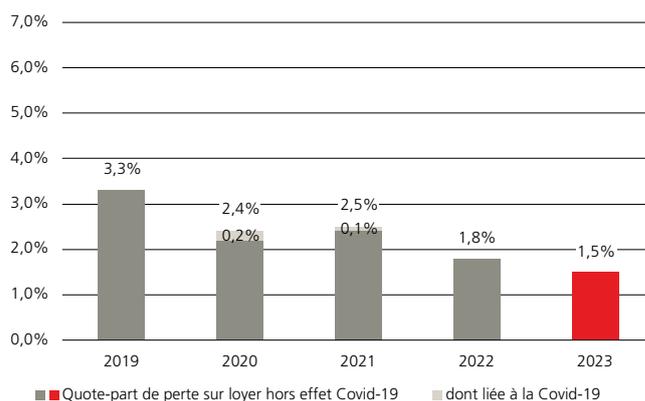
Dans le portefeuille d'UBS «Foncipars», 21,1% environ des contrats de location de logements ont été alignés sur le nouveau taux d'intérêt de référence au début du mois de novembre 2023. Il en résulte une augmentation des revenus locatifs de 939 000 CHF par an environ, soit 1,01% du revenu total.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, est passée de 1,8 à 1,5% des revenus locatifs théoriques au cours de la période sous revue.

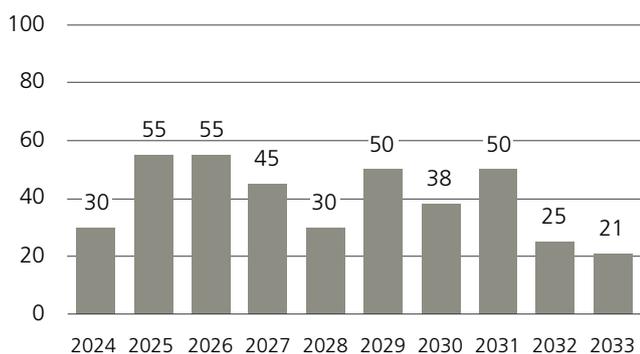
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



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

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 3,7 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 1,1% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 4,6 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



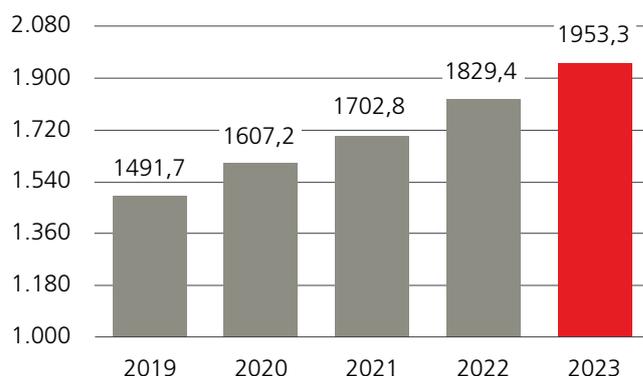
Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 8,3 millions de CHF, soit 9,1% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 4,0 millions de CHF, soit 4,4 % des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2023, un montant total de de 33,5 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 des «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

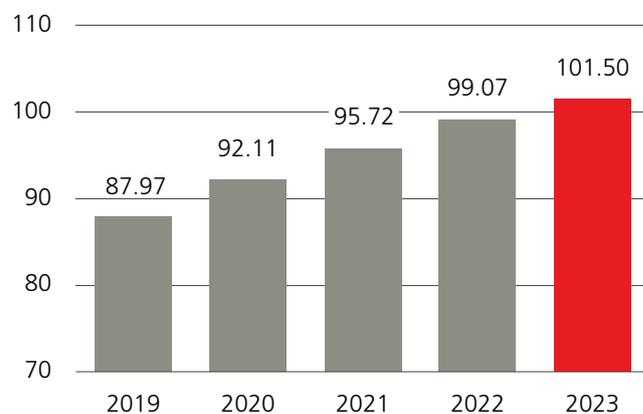
Les plus-values latentes résultent de la différence entre la variation des valeurs comptables et celle des valeurs vénales du fonds.

Le résultat total s'élève à 71,7 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 9,9 millions de CHF et d'une reprise de 9,9 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 86,0 millions de CHF ou 94,6% des revenus locatifs.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



Evolution de la valeur d'inventaire par part en CHF



Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	5 487 194.24	7 847 395.78	-2 360 201.54
Immeubles			
Terrains à bâtir y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	29 111 000.00	31 436 000.00	-2 325 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	16 323 000.00	10 290 000.00	6 033 000.00
Immeubles d'habitation	1 642 782 000.00	1 519 439 000.00	123 343 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	50 671 000.00	49 977 000.00	694 000.00
Immeubles à usage commercial	5 301 000.00	5 403 000.00	-102 000.00
Immeubles à usage mixte	276 087 000.00	273 155 000.00	2 932 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	18 106 000.00	18 260 000.00	-154 000.00
Total des immeubles	1 953 281 000.00	1 829 433 000.00	123 848 000.00
Autres actifs	13 125 814.01	18 136 355.38	-5 010 541.37
Fortune totale du fonds	1 971 894 008.25	1 855 416 751.16	116 477 257.09
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-30 000 000.00	-20 000 000.00	-10 000 000.00
Autres engagements à court terme	-9 611 323.73	-13 234 215.96	3 622 892.23
Total des engagements à court terme	-39 611 323.73	-33 234 215.96	-6 377 107.77
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-368 300 000.00	-298 500 000.00	-69 800 000.00
Total des engagements à long terme	-368 300 000.00	-298 500 000.00	-69 800 000.00
Total des engagements	-407 911 323.73	-331 734 215.96	-76 177 107.77
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 563 982 684.52	1 523 682 535.20	40 300 149.32
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-117 465 700.00	-111 765 810.00	-5 699 890.00
Fortune nette du fonds	1 446 516 984.52	1 411 916 725.20	34 600 259.32

Compte de résultat

Produits	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	60 589.95	4 991.05	55 598.90
Intérêts négatifs	0.00	-139 254.60	139 254.60
Loyers (rendements bruts)	90 923 030.16	87 022 933.25	3 900 096.91
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	0.00	0.00
Autres revenus	158 295.82	503 887.38	-345 591.56
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des produits	91 141 915.93	87 392 557.08	3 749 358.85
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-3 671 204.25	-2 131 269.40	-1 539 934.85
Intérêts sur droits de superficie	-932 568.00	-869 512.75	-63 055.25
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-8 294 678.17	-8 199 060.65	-95 617.52
Entretien extraordinaire/réparations	-9 944 329.56	-10 131 487.80	187 158.24
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-3 985 921.10	-3 472 257.06	-513 664.04
Frais d'administration ¹	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-6 528 137.15	-7 776 003.25	1 247 866.10
Frais d'expertise ¹	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ²	-172 481.55	-169 843.10	-2 638.45
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-9 944 329.56	-15 131 487.80	5 187 158.24
Prélèvement	9 944 329.56	10 131 487.80	-187 158.24

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Charges			
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-14 555 305.28	-13 598 571.37	-956 733.91
à la banque dépositaire ¹	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-184 937.13	-57 629.54	-127 307.59
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-48 269 562.19	-51 405 634.92	3 136 072.73
Résultat net	42 872 353.74	35 986 922.16	6 885 431.58
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	42 872 353.74	35 986 922.16	6 885 431.58
Gains et pertes en capitaux non réalisés	28 781 194.58	43 880 772.62	- 15 099 578.04
Résultat total	71 653 548.32	79 867 694.78	-8 214 146.46

Utilisation du résultat

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice comptable	42 872 353.74	35 986 922.16	6 885 431.58
Report de l'exercice précédent	11 489 130.33	12 555 497.17	-1 066 366.84
Gains en capital de l'exercice destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
Gains en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
Résultat disponible pour être réparti	54 361 484.07	48 542 419.33	5 819 064.74
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-39 190 978.75	-37 053 289.00	-2 137 689.75
Gain en capital à verser aux investisseurs	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	15 170 505.32	11 489 130.33	3 681 374.99

Variation de la fortune nette du fonds

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 411 916 725.20	1 364 102 319.42	47 814 405.78
Distribution annuelle ordinaire	-37 053 289.00	-37 053 289.00	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	71 653 548.32	79 867 694.78	-8 214 146.56
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	0.00	5 000 000.00	-5 000 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 446 516 984.52	1 411 916 725.20	34 600 259.22
Valeur d'inventaire par part	101.50	99.07	2.43

Evolution des parts

	1.1.2023-31.12.2023 Nombre	1.1.2022-31.12.2022 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	14 251 265	14 251 265	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	14 251 265	14 251 265	0

Distribution pour 2023

(pas de coupon – ex. 16.4.2024)

Brut	CHF 2.7500
Moins impôt fédéral anticipé ³	CHF -0.9625
Net par part (payable dès le 18.4.2024)	CHF 1.7875

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

	31.12.2023	31.12.2022
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	2.0	2.0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	86.0	86.0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	15.0	15.0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	1515.1	1275.9
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0.0	0.0

Chiffres clés

	31.12.2023	31.12.2022
Quote-part de perte sur loyer	1,5%	1,8% ¹
Coefficient d'endettement	20,4%	17,4%
Rendement sur distribution	2,2%	2,1%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	91,4%	90,4%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,7%	66,6%
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)	0,85%	0,75%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	5,1%	5,9%
Agio/Disagio	23,2%	22,1%
Performance	5,5%	-13,6%
Rendement de placement	5,2%	6,4%

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

¹ A la clôture de l'exercice le 31.12.2022, 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 1,8%.

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	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

	31.12.2023 en mio. de CHF	31.12.2022 en mio. de CHF
Montant total des obligations de paiement contractuelles	47,6	65,8

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

	31.12.2023 en mio. de CHF	31.12.2022 en mio. de CHF
1 à 5 ans	184,7	184,5
> 5 ans	183,6	114,0

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							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		12	9	1	2	-
Vernier	Chemin du Croissant 2, 4		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
<i>Crissier</i>	<i>Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des</i>		<i>12</i>	<i>9</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>-</i>
<i>dont en droit de superficie</i>							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aigle	Lieugex 7-9, chemin des/Planchette	1962	29	6	12	11	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Complexe résidentiel La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin	2023	48	34	6	8	-
	Ecoliers 3-5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du	1910	79	35	44	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-
Fribourg	Bertigny 09, route de	1958	18	6	12	-	-
	Bertigny 11, route de	1958	22	5	15	2	-
	Bertigny 13, route de	1964	24	11	8	5	-
	Bertigny 15, route de	1963	23	10	5	8	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri	1964	52	6	30	10	6
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de	1954	36	16	14	6	-
	Veveyse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-
Genève	Beaumont De 14, rue	1939	15	1	6	8	-
	Beaumont De 16, rue	1947	15	2	7	6	-
	Beaumont De 18, rue	1947	14	-	4	8	2
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	20	19	30	23
	Champ-d'Anier 11, chemin du	1970	25	23	-	-	2
	Champ-d'Anier 13, chemin du	1970	25	10	13	-	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du	1970	29	17	5	1	6
	Champ-d'Anier 7, chemin du	1970	25	10	-	13	-
	Champ-d'Anier 9, chemin du	1970	25	23	-	2	-
	Colladon 12, chemin	1967	24	6	1	16	-
	Colladon 28, chemin	1971	29	16	1	6	6
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	6	8	-	15
	Duboule Moïse 33, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	30	24	1	1	-
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	8	1	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	25	22	7	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	14	15	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	28	13	8	7	-
Roveray Du 3, rue	1934	30	26	-	-	-	
Roveray Du 5, rue	1934	29	26	-	-	-	
Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	-	14	
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
3	7	22	15 293 388.36	16 323 000		426 898.00
-	-	-	9 664 639.60	12 788 000		0.00
			24 958 027.96	29 111 000		426 898.00
3	7	22	15 293 388.36	16 323 000	0,0	426 898.00
			15 293 388.36	16 323 000	0,5	426 898.00
1	35	65	3 901 191.62	7 357 000	0,4	483 685.00
-	72	136	24 712 296.71	23 123 000	0,1	1 286 489.11
1	6	21	1 693 080.55	2 930 000	1,4	189 154.00
-	46	78	9 213 382.80	10 543 000	1,8	567 720.50
1	47	88	16 575 429.05	15 201 000	1,1	640 026.05
-	50	98	30 383 401.90	29 000 000	1,0	511 965.00
4	52	108	26 993 813.60	27 961 000	0,5	1 115 109.00
7	132	265	46 997 824.59	50 671 000	0,0	3 093 349.00
-	16	31	1 750 515.50	2 769 000	6,2	221 823.60
-	17	41	2 387 354.60	4 109 000	0,0	299 595.00
13	25	117	4 163 203.75	9 329 000	4,5	1 108 968.50
1	29	58	5 989 053.65	8 586 000	2,3	533 067.80
1	-	19	2 449 873.21	4 400 000	1,8	247 075.95
-	16	38	1 994 358.11	5 848 000	0,7	298 217.00
1	16	41	3 019 193.03	6 674 000	2,3	328 441.85
-	5	28	3 267 737.73	6 610 000	0,6	330 490.00
-	54	106	11 836 050.99	12 430 000	5,3	793 596.75
3	-	39	4 438 139.61	10 020 000	0,2	545 445.10
-	56	98	8 985 329.79	9 288 000	1,8	565 493.60
-	23	38	13 375 055.97	20 939 000	1,0	540 627.00
-	-	15	4 346 193.16	12 887 000	1,2	275 652.00
-	-	14	4 332 670.82	8 535 000	0,5	289 782.50
6	87	185	29 548 213.55	60 855 000	1,6	2 060 831.72
1	18	44	7 072 456.50	11 596 000	3,5	399 998.00
2	23	50	9 771 338.96	15 378 000	1,7	522 898.50
7	29	65	12 383 397.13	17 990 000	1,2	663 136.00
1	23	49	9 608 213.21	15 448 000	1,3	543 903.00
2	18	45	7 365 693.48	12 328 000	0,1	461 610.00
1	22	47	8 643 958.36	15 826 000	1,0	556 080.00
3	26	58	11 696 825.42	18 067 000	0,5	712 397.00
-	21	50	5 458 224.85	14 950 000	0,8	781 302.90
1	20	50	6 780 811.84	10 265 000	0,0	515 510.68
3	18	50	6 862 061.01	9 445 000	1,1	467 594.68
1	18	49	6 787 996.08	9 948 000	1,0	490 939.58
2	15	46	6 397 717.14	9 192 000	0,4	449 038.18
1	18	48	6 475 537.51	11 418 000	0,6	474 009.18
2	16	47	6 622 868.34	11 092 000	0,7	477 247.18
1	24	56	8 743 703.97	16 288 000	0,0	655 468.58
2	27	58	10 065 444.96	16 956 000	7,5	620 998.84
10	2	66	3 853 756.34	13 043 000	0,8	913 919.60
4	2	35	1 701 001.01	6 768 000	2,0	464 903.90
2	2	32	2 024 391.53	6 918 000	4,9	477 118.64
1	-	31	3 848 726.20	11 901 000	0,0	418 181.61
1	-	30	3 517 643.10	11 829 000	0,0	410 602.53
-	10	24	4 387 498.70	11 779 000	12,6	373 204.76
5	66	99	10 272 927.65	14 713 000	0,9	805 378.00
9	56	115	28 146 766.78	32 854 000	0,8	1 521 430.65

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	-	8	16	10
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue	1913	80	43	15	17	5
	Avant-Poste, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Bocion François 5, passage	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chaïlly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chaïlly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40-52, avenue de	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue	1905	73	37	16	6	14
	Echelettes 2-12, 5, 7, 9, 11, rue des	1905	137	68	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue	1905	40	-	-	13	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	9	7	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir, avenue/Grasset Eugène, chemin/Elysée, avenue de l'	1913	79	20	6	13	40
	Morges 31, avenue de	1904	14	2	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de	1911	55	1	11	14	29
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-	
Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	14	-	6	4	4	
Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-	
Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1	
Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-	
Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-	
Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4	
Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-	
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	10	10	11	9
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	6
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	11	7	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6	

Objets	Places de parc/	Objets en location	Prix de revient	Valeur vénale	Perte de loyer	Revenu brut
commerciaux	autres		CHF	CHF	in %	CHF
1	34	69	10 005 525.77	13 686 000	1,3	764 093.68
23	-	103	13 870 493.00	35 622 000	1,0	1 513 769.60
-	11	31	3 986 755.25	9 416 000	1,0	375 713.00
2	2	16	1 378 511.80	5 655 000	1,4	263 963.50
2	7	48	7 334 232.55	15 146 000	0,4	575 753.60
1	8	40	2 218 852.80	5 707 000	0,5	443 740.00
1	7	53	3 880 442.78	8 448 000	1,3	653 056.90
-	8	26	1 697 036.00	7 627 000	0,0	315 735.00
-	-	16	1 452 781.20	5 805 000	7,8	269 938.15
2	-	12	1 594 106.95	5 078 000	1,4	216 901.00
4	26	65	4 267 280.48	8 893 000	2,5	596 595.75
5	-	28	9 180 744.05	17 892 000	0,3	712 524.00
-	10	58	8 545 945.75	11 389 000	0,2	774 385.20
-	12	24	2 231 198.97	4 179 000	0,1	199 731.00
7	-	38	6 950 299.10	17 465 000	0,1	635 885.60
1	3	33	2 345 585.91	9 540 000	0,1	451 318.10
18	65	156	17 158 555.46	46 681 000	0,9	1 942 784.50
1	6	144	24 639 754.45	58 739 000	0,8	2 071 463.70
-	-	16	1 774 086.75	7 277 000	0,0	311 832.00
2	28	62	2 205 245.10	10 683 000	0,4	589 743.45
6	5	51	6 871 954.76	22 567 000	0,3	858 047.00
1	3	14	1 395 898.41	3 931 000	0,0	194 394.00
3	10	45	2 034 847.98	7 365 000	6,1	405 292.85
-	18	44	5 554 254.58	11 697 000	0,4	609 481.00
-	-	16	2 308 943.90	3 888 000	0,0	205 276.00
1	40	78	8 163 321.30	14 336 000	2,1	620 803.70
10	-	89	11 359 593.41	37 447 000	0,0	1 765 591.50
1	1	16	4 078 691.50	8 465 000	1,0	299 768.20
1	-	56	7 933 225.19	27 156 000	0,7	1 316 846.00
4	3	23	873 304.24	2 666 000	3,8	212 660.50
-	-	16	1 506 373.91	6 160 000	0,7	296 860.95
2	14	30	3 995 250.16	6 335 000	0,3	306 550.00
-	-	30	5 283 517.15	9 287 000	0,0	469 140.00
-	9	29	2 144 413.45	8 606 000	0,6	371 148.00
-	6	25	2 217 227.50	7 630 000	0,4	337 399.00
1	6	27	3 513 596.75	8 236 000	0,0	344 134.00
1	12	33	2 967 852.05	8 401 000	0,0	318 184.00
-	15	45	6 057 461.60	10 074 000	0,9	463 365.95
10	117	192	41 729 506.18	39 978 000	2,0	1 288 145.00
2	8	34	3 430 806.10	6 750 000	4,2	358 629.00
-	-	22	5 929 214.37	5 407 000	2,5	351 711.15
-	58	118	13 182 701.20	22 667 000	0,4	1 069 025.27
1	78	155	15 248 863.45	32 520 000	0,8	1 410 663.50
7	34	143	55 140 535.15	62 424 000	1,1	2 506 692.15
1	31	72	22 202 402.88	20 493 000	1,3	737 223.77
-	140	284	43 913 892.55	38 496 000	2,6	2 170 115.35
1	20	37	2 259 487.10	3 862 000	5,1	231 464.00
-	10	30	1 769 680.20	5 554 000	0,8	288 973.00
1	13	34	1 799 347.80	3 761 000	0,0	258 392.00
-	10	22	2 121 378.37	6 023 000	0,0	301 846.00
-	14	28	1 647 701.19	4 136 000	4,3	247 939.68
-	29	49	2 238 309.15	4 671 000	1,6	325 685.00
-	8	23	2 905 352.00	6 158 000	4,5	334 350.00
-	7	18	2 029 758.65	4 307 000	0,5	190 628.00
7	39	70	6 686 606.10	10 358 000	1,3	630 940.00
-	8	18	1 288 052.80	3 222 000	1,8	189 484.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue	1973	54	2	24	28	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	-	12	7
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du	1975	27	-	13	6	8
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du	1975	27	2	13	6	6
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	39	30	2	-
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9, allée du	2003	38	10	12	8	8
	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	1996	71	14	35	22	-
Total Immeubles d'habitation							
<i>Bussigny-près-Lausanne</i>	<i>Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la</i>	<i>2017</i>	<i>126</i>	<i>26</i>	<i>62</i>	<i>36</i>	<i>2</i>
<i>dont en droit de superficie</i>							
Immeubles à usage commercial							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
Immeubles à usage mixte							
Genève	Aïre 73, avenue de	2008	21	-	4	-	17
	Cornavin 3, rue de	1954	24	-	6	18	-
	Cornavin 5, rue de	1954	17	-	6	11	-
	Cornavin 7, rue de	1954	18	-	6	12	-
	Cornavin 9, rue de	1954	19	1	6	12	-
	Wendt 56, avenue	1962	40	10	20	10	-
	Wendt 58, avenue	1962	46	12	34	-	-
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du	1946	52	30	21	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2-8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Pully	Oisillons 2, chemin des	1925	11	4	3	1	3
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Matze 6a-6b, passage de la, Pratifori 24a, 24b, 24c, rue de, Lausanne 49a, 49b, 49c, 49d, rue de	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésole 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
Total Immeubles à usage mixte							
<i>Lutry</i>	<i>Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des</i>	<i>2002</i>	<i>13</i>	<i>-</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>10</i>
<i>dont propriétés par étages</i>							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets	Places de parc/	Objets en location	Prix de revient	Valeur vénale	Perte de loyer	Revenu brut
commerciaux	autres		CHF	CHF	in %	CHF
2	196	306	45 994 865.60	58 211 000	0,7	2 783 125.60
-	49	103	20 451 482.90	20 239 000	6,5	1 046 225.08
3	52	74	6 255 999.45	9 424 000	1,8	489 161.11
-	27	54	5 596 725.90	8 327 000	3,4	511 545.70
-	27	54	4 999 785.55	7 981 000	1,4	493 889.20
6	9	34	2 463 285.55	4 989 000	1,1	282 737.70
4	48	123	15 182 672.34	22 553 000	0,4	1 140 522.65
-	48	86	16 836 391.63	16 204 000	0,8	466 597.00
6	97	174	29 607 430.12	28 835 000	2,7	842 408.60
			1 028 731 720.60	1 642 782 000	1,4	74 525 467.91
7	132	265	46 997 824.59	50 671 000	0,0	3 093 349.00
			46 997 824.59	50 671 000	0,0	3 093 349.00
6	-	12	3 586 015.45	5 301 000	0,0	334 042.50
			3 586 015.45	5 301 000	0,0	334 042.50
7	34	62	11 729 304.45	14 977 000	3,8	625 286.42
8	-	32	3 307 136.83	11 055 000	0,5	629 145.55
8	-	25	2 859 924.72	7 790 000	0,8	440 319.26
6	-	24	2 815 454.12	8 235 000	17,5	382 761.72
5	-	24	2 670 163.39	7 542 000	4,1	404 364.15
6	-	46	11 421 517.27	18 707 000	0,9	956 140.50
14	-	60	10 842 260.77	19 514 000	0,8	1 054 515.90
3	-	11	750 735.95	1 816 000	0,0	151 204.00
14	8	74	4 901 453.45	14 612 000	3,6	922 957.50
4	3	36	3 021 420.59	6 704 000	5,3	462 313.50
1	8	21	2 128 331.35	5 424 000	0,1	300 212.00
4	14	34	1 317 984.10	4 820 000	0,0	273 156.00
20	81	171	26 974 453.65	25 253 000	0,3	1 644 286.10
22	33	115	4 577 811.30	13 297 000	0,5	1 010 257.50
7	2	32	3 043 714.70	13 780 000	1,1	688 621.00
6	34	53	15 201 239.85	18 106 000	0,9	917 126.00
5	10	26	1 868 308.53	3 360 000	0,7	235 430.00
2	32	62	6 837 690.35	10 051 000	2,0	612 154.00
36	159	315	59 774 363.76	46 896 000	1,7	2 692 541.25
35	44	126	13 950 859.41	19 901 000	3,1	950 706.40
4	-	14	1 727 874.80	4 247 000	0,3	283 123.00
			191 722 003.34	276 087 000	2,0	15 636 621.75
6	34	53	15 201 239.85	18 106 000	0,9	917 126.00
			15 201 239.85	18 106 000	0,9	917 126.00

Récapitulation du registre des immeubles

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	24 958 027.96	29 111 000		426 898.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>15 293 388.36</i>	<i>16 323 000</i>	<i>0,5</i>	<i>426 898.00</i>
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 224 039 739.39	1 924 170 000	1,5	90 496 132.16
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>50 671 000</i>	<i>0,0</i>	<i>3 093 349.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,9</i>	<i>917 126.00</i>
Immeubles d'habitation	1 028 731 720.60	1 642 782 000	1,4	74 525 467.91
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>50 671 000</i>	<i>0,0</i>	<i>3 093 349.00</i>
Immeubles à usage commercial	3 586 015.45	5 301 000	0,0	334 042.50
Immeubles à usage mixte	191 722 003.34	276 087 000	2,0	15 636 621.75
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,9</i>	<i>917 126.00</i>
Total	1 248 997 767.35	1 953 281 000	1,5	90 923 030.16

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9 allée du	Immeubles d'habitation	01.05.23
Villars-sur-Glâne	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	Immeubles d'habitation	01.05.23
Vernier	Croissant 2, 4 chemin du	Immeubles en construction	01.12.23
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2023
30.09.2014 - 29.09.2023	1,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
16.07.2014 - 16.07.2024	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
21.05.2019 - 10.11.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 20.05.2025	0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.04.2020 - 10.06.2025	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.05.2022 - 30.06.2025	0,9%	19 600 000	-	-	19 600 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	1,0%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,4%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,8%	10 200 000	-	-	10 200 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.09.2023 - 28.09.2029	2,2%	-	20 000 000	-	20 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,3%	-	27 600 000	-	27 600 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,2%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,3%	-	31 600 000	-	31 600 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,9%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,2%	-	20 600 000	-	20 600 000
Total		318 500 000	99 800 000	-20 000 000	398 300 000

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 – Léman Residential «Foncipars» au 31 décembre 2023.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 136 immeubles (dont de nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, deux 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 «Foncipars», 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 31 décembre 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 31 décembre 2023, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 1 953,3 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 123,8 millions de CHF, soit 6,77%.

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 2,91%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,44 et 3,83%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,89%.

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering,
MBA IE Madrid

Sociétés immobilières

Sociétés immobilières

La Cité de Sully SA, Vevey Sarintra SA, Fribourg
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel
Aconit SA, Lausanne
Cité Bertigny A. SA, Fribourg Cité Bertigny B. SA, Fribourg Cité Bertigny C. SA, Fribourg Cité Bertigny D. SA, Fribourg Courette-Villard S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne
La Belle Chablière B. SA, Lausanne
La Belle Chablière F. SA, Lausanne Le Cottage A SA, Lausanne
Le Cottage B SA, Lausanne Le Cottage E SA, Lausanne Le Galicien SA, Lausanne
Les Lières SA, Neuchâtel
Malley-Provence SA, Lausanne
S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne
S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne
S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne
S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne
S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne
S.I. Avenue Paul Céréssole 22, Vevey SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne
S.I. Bocion SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne
S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne
S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne
S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne
S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne
S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne
S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne
S.I. Ferragus S.A., Lausanne
S.I. Gladys S.A., Lausanne
S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne
S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne
S.I. La Mémise S.A., Lausanne
S.I. La Paquière S.A., Lausanne
S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne
S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne
S.I. La Valsainte S.A., Lausanne
S.I. l'Aiglon SA, Lausanne
S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne
S.I. Le Muscadin SA, Lausanne
S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne
S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne
S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne
S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne
S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne
S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne
S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel
S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne
SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.), Lausanne
SI 24 C Fayards S.A., Genève
SI 24 Crêts de Champel SA, Genève
SI 24 D Fayards S.A., Genève
SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève
SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion
SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève

SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève
SI Servette-Gabarel A S.A., Genève
SI Servette-Parc D S.A., Genève
SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève
Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne
Société Foncière L'abricotier SA, Lausanne
Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne
Société Immobilière Allos H SA, Lausanne
Société Immobilière Astarté SA, Genève
Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne
Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne
Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne
Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne
Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne
Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne
Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève Société
Immobilière Médiane SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
Valimag-Immobilier AG, Sion

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 – Léman Residential «Foncipars». Cette liste comprend également les sociétés immobilières «S.I. Sous les Vignes 2 SA», «S.I. Gladys SA», «SI Pratifori 29 Sion SA», qui ne détiennent néanmoins plus aucun immeuble dans les actifs.

Crédits photos

- Régis Colombo; photo de titre (Avenue Dapples, Lausanne)
- Paola Corsini; «La Tourelle», Genève
- O. Di Giambattista; «Artemis», Bussigny
- Cerutti Architectes; Chemin du Croissant, Vernier
- Paola Corsini; Rue de Beaumont, Genève
- Farralakis Architectes; Eclasia, Crissier
- UBS Real Estate Advisory; Complexe résidentiel à Villars-sur-Glâne

