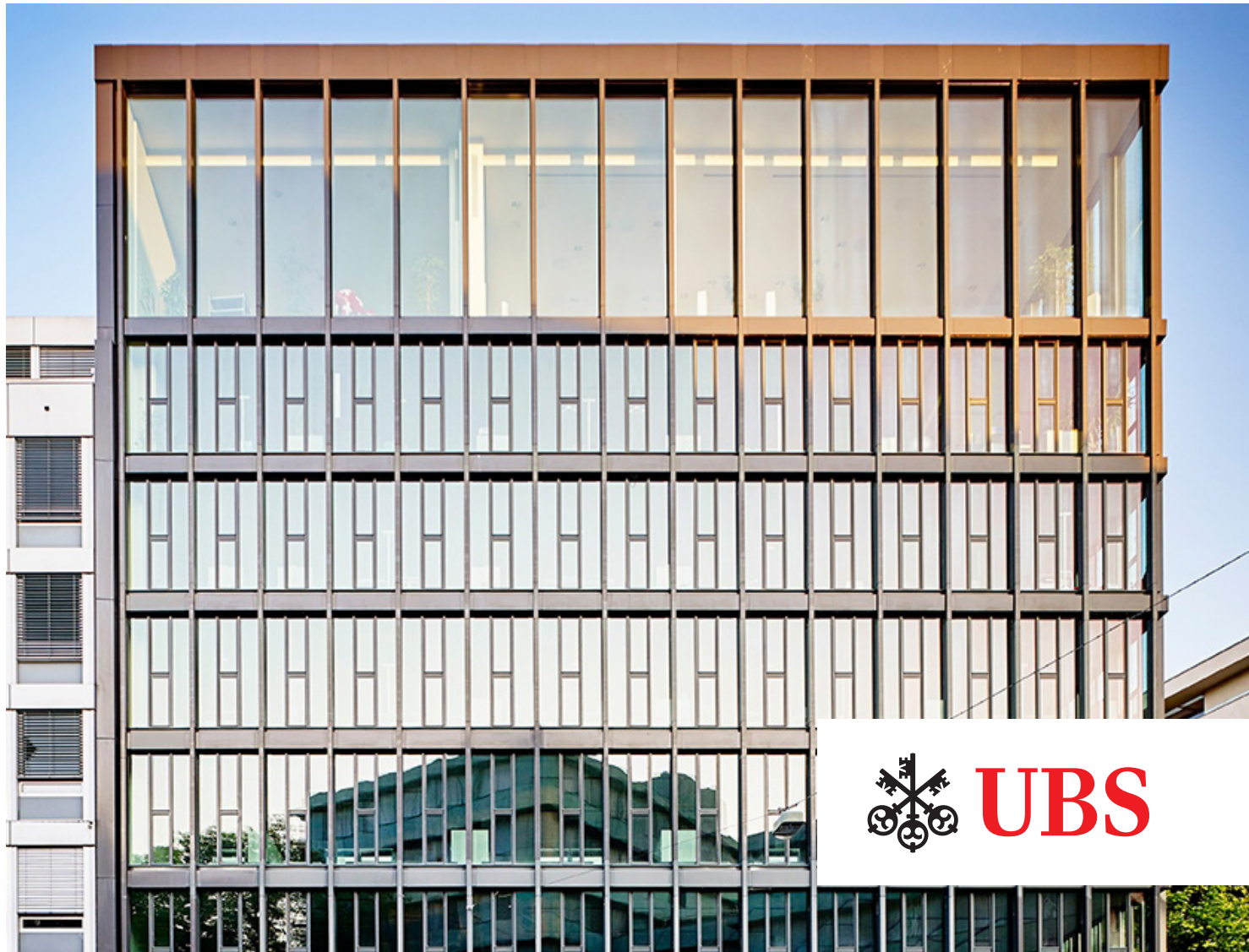


UBS «Swissreal»

Rapport annuel 2023

UBS (CH) Property Fund

– Swiss Commercial «Swissreal»



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	32

Fonds de placement de droit suisse (type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 31 décembre 2023
N° de valeur: 1 442 088

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.



Route de Berne 1 à Lausanne

La CHD se refait une beauté
Nous sommes toujours ouverts de 7h à 20h
Clinique Hygiene Dentaire

STEINER
CONSTRUCTION

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1531,7	1558,6	1447,6
Nombre de parts	24 639 784	24 639 784	22 879 799
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	62.16	63.26	63.27
Distribution par part (en CHF)	2.65	2.65	2.65
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	61.80	60.20	74.95
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2158,8	2120,9	2074,0
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2175,3	2131,1	2088,4
Fonds étrangers (en millions de CHF)	643,7	572,5	640,8
Revenus locatifs (en millions de CHF)	106,4	101,8	100,8
Entretien courant (en millions de CHF)	5,0	4,9	4,8
Résultat net (en millions de CHF)	65,6	65,0	60,7
Performance ¹	7,2%	-16,3%	2,6%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	5,0%	-15,2%	7,3%
Immeubles à usage commercial	86,5%	87,3%	88,6%
Immeubles à usage mixte	10,4%	10,1%	8,8%
Immeubles d'habitation	2,6%	2,6%	2,6%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,5%	0,0%	0,0%
Canton de Zurich	25,3%	25,7%	25,8%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	17,9%	18,4%	18,6%
Canton de Vaud	17,4%	17,7%	16,9%
Canton de Berne	12,1%	12,0%	12,4%
Canton de Genève	10,1%	10,2%	10,1%
Autres cantons	17,2%	16,0%	16,2%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Rendement de placement	2,6%	4,3%	5,0%
Rendement sur distribution	4,3%	4,4%	3,5%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	101,8%	102,9%	99,9%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,6%	4,3%	4,8%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,0%	3,2%	3,5%
Agio/Disagio	-0,6%	-4,8%	18,5%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73,0%	72,5%	71,9%
Coefficient d'endettement	22,9%	20,3%	24,3%
Quote-part de perte sur loyer	3,8%	5,2% ²	5,7% 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	1,10%	1,04%	0,91%

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

² Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer déclarées s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 4,9% (au lieu de 5,2%).

³ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer déclarées s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 4,8% (au lieu de 5,7%).

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

UBS «Swissreal» affiche une nouvelle fois un résultat annuel très réjouissant. Grâce à de nombreuses mises en location et reconduites de bail, il a été possible de réduire encore la quote-part de perte sur loyer, qui s'élevait à la fin de l'exercice à 3,8%. Les revenus locatifs ont augmenté d'environ 4,6 millions de CHF et la valeur de marché de l'ensemble des immeubles a progressé de 1,8% à 2,16 milliards de CHF environ. Le portefeuille affiche une forte rentabilité, avec un attractif rendement sur distribution de 4,3%, soit un niveau stable par rapport à celui de l'an passé. Grâce à ce résultat annuel favorable, UBS «Swissreal» reste dans le peloton de tête des fonds immobiliers commerciaux en Suisse.

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 (déc. 2022 : 2,1%), mais reste faible, tant en comparaison internationale qu'historique. 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.

Différenciation dans le secteur de l'immobilier commercial

Dans un contexte marqué par la montée en puissance du télétravail et des modèles de travail hybrides, la demande de surfaces de bureaux a évolué, la Suisse enregistrant, par rapport aux autres pays dans le monde, un retour plus marqué des salariés au bureau. En marge de cette évolution structurelle, la faiblesse conjoncturelle réduit la demande de surfaces de bureaux, même si les effets restent limités grâce à la stabilité du marché du travail, notamment dans le secteur des services. Le taux de l'offre n'a progressé que de façon marginale de 2022 à 2023, passant de 4,5 à 4,6%. Pour autant, nous assistons sur le marché suisse à une différenciation au profit des biens de premier ordre, les bureaux en mauvais état (énergétique) ou situés en zones périphériques n'enregistrant qu'une faible demande. Cette tendance est également visible en matière de loyers : alors que les loyers les plus élevés ont augmenté de 3% au 4e trimestre 2023 par rapport à l'année précédente, le loyer moyen a reculé de 3,6%. La situation est également similaire sur le marché des surfaces de vente : en dépit d'un environnement difficile, marqué par un moral des ménages en berne et une baisse du chiffre d'affaires des commerces, les surfaces de vente situées dans des emplacements stratégiques bénéficiant d'un bon niveau de chalandise, continuent de connaître une forte demande sur le marché locatif et enregistrent une hausse significative des loyers. Cet engouement pour les emplacements de premier ordre s'explique également par le retour des touristes : avec 41,8 millions de nuitées, l'année 2023 marque non seulement une reprise après la chute liée à la pandémie de Covid-19, mais enregistre même un nouveau niveau record.

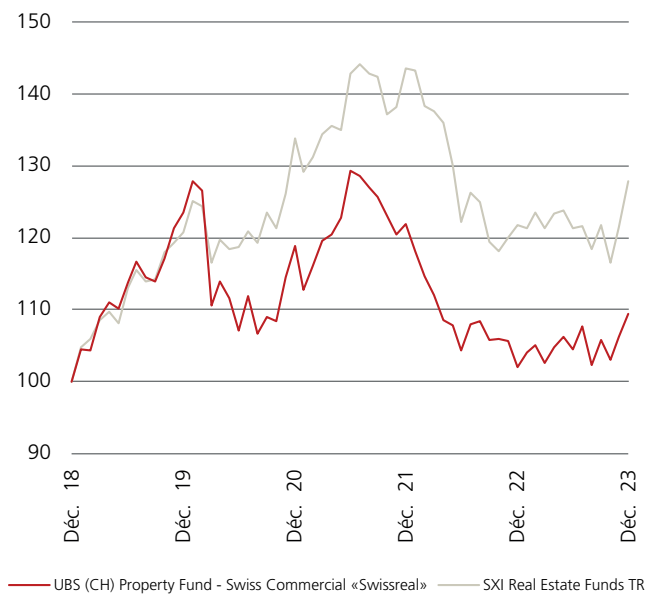
Pour découvrir l'actualité de Research Suisse, notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Evolution du fonds pour l'exercice 2023

Cours de bourse et performance

En fin d'exercice, le cours de bourse atteignait 61,80 CHF par part, ce qui représente une évolution de 1,60 CHF, ou 2,7% sur la période sous revue. En conséquence, l'agio négatif, qui correspond à la différence entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire, a progressé au cours de la période sous revue de -4,8% au début de l'exercice à -0,6% à la fin de l'exercice. Si l'on intègre les distributions, la performance annuelle atteint 7,2% et reste ainsi de 2,2 points supérieure à l'indice SXI Real Estate Funds TR, qui affichait une performance de 5,0% à la même période.

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

La distribution par part a été maintenue au niveau de l'exercice précédent et s'élève à 2,65 CHF. Le rendement sur distribution qui en résulte atteint un taux attractif de 4,3 %. Pour l'exercice écoulé, la valeur d'inventaire par part a diminué de 1,7%, passant de 63,26 à 62,16 CHF. Compte tenu de la distribution et de la modification de la valeur d'inventaire, le fonds affiche pour l'exercice 2023 un rendement de placement de 2,6%.

Portefeuille immobilier

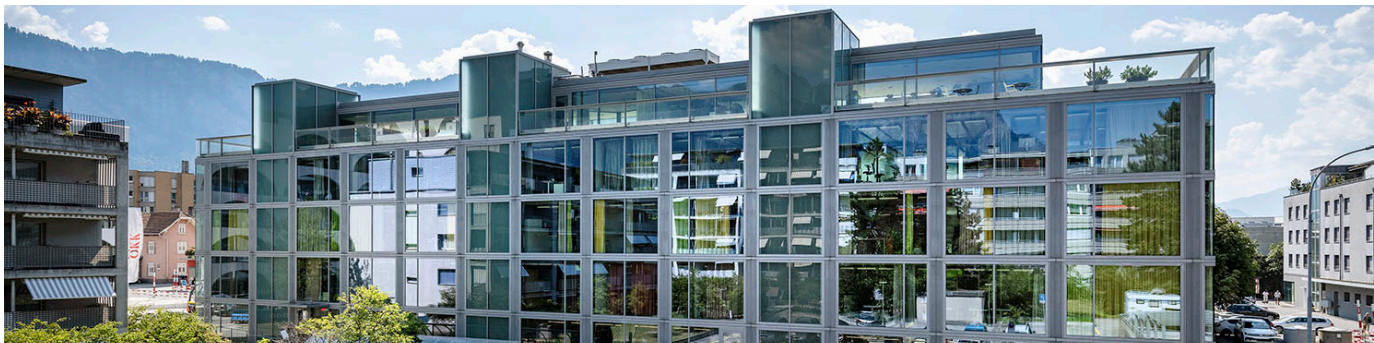
UBS «Swissreal» dispose d'un portefeuille immobilier solide et largement diversifié au niveau géographique et en termes d'usages commerciaux. Lors du précédent exercice, trois nouveaux biens ont pu être acquis, dont un bien en construction pendant la période sous revue. Fin 2023, le portefeuille immobilier d'UBS «Swissreal» comprenait ainsi 85 immeubles. La valeur de marché de l'ensemble des placements immobiliers s'élevait à 2159 millions de CHF environ, ce qui représente une augmentation de 37,9 millions de CHF environ (1,8 %) par rapport à l'année précédente. Les revenus locatifs ont pu être augmentés de 4,5% à 106,4 millions de CHF, avec une réjouissante quote-part de perte sur loyer faible de 3,8%.

UBS «Swissreal» présente une structure de portefeuille solide et largement diversifiée, et bénéficie de la grande solvabilité de ses locataires et des rendements soutenus qui en découlent. Ainsi, dans un contexte de marché toujours volatile, la quote-part de perte sur loyer a pu être réduite à un taux faible réjouissant de 3,8% pour un portefeuille immobilier commercial. L'exercice écoulé a été marqué par plusieurs contrats de location importants, conclus avec des locataires clés existants (Key Tenants), ainsi que par la réussite de remises en location. UBS «Swissreal» a par exemple pu annoncer plusieurs nouvelles locations Rue du Caudray 2-8 à Renens (VD). Etavis SA, une entreprise spécialisée dans l'électrotechnique et la technique du bâtiment, a ainsi emménagé en juillet 2023 dans des bureaux d'environ 820 m². De même, Apleona Suisse SA, dont le siège principal est situé à Lausanne, a repris 1047 m² de bureaux supplémentaires en décembre 2023 dans le cadre d'un bail à long terme. Apleona Suisse SA est un leader des services immobiliers, spécialisé dans la gestion des bâtiments et le facility management. Dans l'immeuble commercial «Achteck», situé Steinackerstrasse 6-12 à Urdorf, la quasi-totalité des surfaces disponibles ont été louées et, au terme de négociations, les baux actuels ont en outre été partiellement prolongés de façon anticipée jusqu'en 2033. Pour le centre commercial Wankdorf Center à Berne, une prolongation du bail de 15 années supplémentaires a été conclue au 1^{er} juillet 2024 avec Coop, principal locataire de longue date.

Au cours de l'exercice 2023, plusieurs nouveaux projets de rénovation ainsi qu'un projet de nouvelle construction ont par ailleurs été lancés. Le premier coup de pioche du nouveau projet de construction de Studen (BE) a été donné en avril. C'est là que le nouveau siège social d'Atlas Copco (Suisse) SA verra le jour, avec un immeuble de bureaux et d'ateliers de production à la fois prestigieux et moderne, doté d'une ossature hybride en bois. Au cours de l'exercice, des installations photovoltaïques supplémentaires ont été mises en place et sont déjà en service sur le site Magnet Areal de Pratteln et à Sargans. A Lausanne, la rénovation complète de la «Tour de la Sallaz» a été lancée. Directement située au niveau de la station de métro Sallaz, cet immeuble résidentiel de 48 appartements bénéficie d'une excellente desserte par les transports. Au cours de la rénovation menée conformément aux exigences de la norme «Minergie Renovation», les aspects liés au développement durable ont été particulièrement étudiés. Ces projets ainsi que d'autres opérations de rénovation menés dans des immeubles existants contribuent à une amélioration continue de la qualité du portefeuille d'UBS «Swissreal».

La stratégie de placement continue à viser principalement les investissements dans les immeubles à usage commercial. Le revenu total 2023 se compose des types d'usage suivants: bureaux 35,7%, artisanat 19,4%, commerces 16,2%, autres 8,1%, logements 8,0%, entrepôts 6,8%, parkings 5,8%. D'un point de vue géographique, les investissements portent sur les principaux centres économiques suisses.

Points forts du portefeuille immobilier



Un large éventail de surfaces locatives attractives et flexibles



Excellente visibilité sur un site parfaitement desservi



Bonne diversification des locataires avec principaux locataires hautement solvables

Acquisition de deux immeubles commerciaux à Gossau (SG) et Landquart (GR)

Avec effet au 1^{er} janvier 2023, UBS «Swissreal» a élargi son portefeuille par l'acquisition de deux immeubles commerciaux attractifs situés à Gossau (SG) et Landquart (GR).

Le «Hirschbergcenter», composé d'une double structure, se trouve sur la St. Gallerstrasse à Gossau (SG), dans la zone industrielle et artisanale de l'est de la commune, en périphérie de la ville de Saint-Gall. Entièrement rénové pour l'essentiel en 2017 et 2020, ce complexe moderne se trouve en parfait état. Le bâtiment abrite environ 3600 m² de surfaces commerciales, 3300 m² de surfaces artisanales, 1300 m² d'entrepôts et 860 m² de bureaux. Il dispose en outre de 109 places de stationnement extérieures, et de dix autres places dans le parking souterrain. Ce large éventail répond aux besoins d'un grand nombre de PME, les surfaces les plus importantes étant par ailleurs divisibles. Presque entièrement loué, le bien se compose d'un mix de locataires de qualité et enregistre un cash-flow stable. Un bail à long terme a été conclu avec le locataire principal, qui jouit d'une excellente solvabilité.

Avec l'immeuble commercial moderne et lumineux de la Bahnhofstrasse à Landquart (GR), le portefeuille d'UBS «Swissreal» se dote pour la première fois d'un immeuble dans le canton des Grisons, améliorant sa rentabilité et une répartition géographique déjà excellente. Cet immeuble de prestige, construit en 2002, regroupe des locataires diversifiés, dont les principaux locataires publics affichent une grande solvabilité, ainsi que des surfaces de bureaux modulables de standing. L'immeuble, qui jouit d'une grande visibilité, est idéalement situé dans le centre-ville très fréquenté de Landquart.

Ces deux acquisitions soutiennent la rentabilité durable d'UBS «Swissreal» et participent de façon significative au renforcement, au rajeunissement et au développement ciblé du fonds.

Infos clés

Volume d'investissement :	30 mio. CHF env. (Gossau)
	10 mio. CHF env. (Landquart)
Rendement brut:	4,9% (Gossau)
	6,1% (Landquart)
Prise des lieux :	Janvier 2023



Avant



Après (visualisation)



Bien à usage mixte bénéficiant d'une excellente desserte par les transports



Un mix d'appartements attractif avec de vues magnifiques sur le lac



Certification Minergie

Rénovation complète de la «Tour de la Sallaz» à Lausanne (VD)

A Lausanne, la «Tour de la Sallaz», un immeuble de douze étages construit en 1967 et bénéficiant d'un emplacement d'exception, fait actuellement l'objet d'une rénovation complète. L'ensemble de l'enveloppe du bâtiment sera modernisée sur le plan énergétique pour répondre aux dernières techniques et une nouvelle installation photovoltaïque sera mise en place.

L'immeuble est situé au nord du centre-ville de Lausanne, sur la Place de la Sallaz. Cette dernière, qui constitue le cœur du quartier de la Sallaz, est un pôle important en termes de transport en commun. Ainsi, la station de métro «Sallaz» se trouve à proximité immédiate de l'immeuble. Par la ligne M2 du métro, la gare de Lausanne est accessible en 10 minutes environ. Un éventail diversifié de commerces est disponible dans le bâtiment lui-même et à proximité.

Cet immeuble à usage mixte abrite 48 appartements dans les étages supérieurs, un cabinet dentaire à l'entresol et des surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Le sous-sol regroupe un magasin Migros, ainsi que des espaces de stockage, des locaux techniques et des garages à vélos. Les espaces commerciaux en sous-sol et l'entresol ont déjà fait l'objet d'une rénovation complète en 2016. La tour d'habitation offre un mix d'appartements large et adapté aux attentes du marché, allant de 1 à 5,5 pièces, avec une vue spectaculaire sur le lac depuis les étages les plus élevés.

Les appartements, y compris les cuisines et salles de bains, seront entièrement rénovés et toutes les canalisations seront remplacées. Les balcons seront aussi partiellement agrandis. La rénovation n'est pas soumise aux restrictions imposées par la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL).

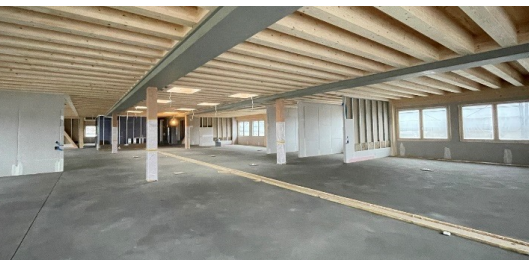
La tour d'habitation sera dotée d'une nouvelle façade, composée d'une structure métallique légère, perforée et isolée thermiquement, ainsi que de nouvelles fenêtres, et répondra par là-même aux exigences les plus sophistiquées en matière énergétique. Le chauffage et la production d'eau chaude sont d'ores et déjà assurés par le réseau de chauffage urbain. Le toit sera également équipé d'une nouvelle isolation, végétalisé et doté d'une installation photovoltaïque. A l'issue des travaux, l'immeuble sera certifié «Minergie Renovation».

Cette rénovation constitue pour UBS «Swissreal» une excellente occasion de réaliser une croissance à partir du portefeuille existant. Au terme des travaux, le fonds disposera d'un bien immobilier à l'état neuf, qui sera exemplaire sur le plan énergétique et du développement durable.

Infos clés

Volume d'investissement:	22 mio. CHF env.
Nombre de logements:	48
Achèvement:	Prévu pour le 4ème trimestre 2024

Autres points forts du pipeline de projets



Construction du nouveau siège social d'Atlas Copco (Suisse) SA à Studen (BE)

Le nouveau siège principal d'Atlas Copco (Suisse) SA à Studen (BE) prend forme. L'immeuble commercial moderne et prestigieux conforme à la norme Minergie et actuellement en construction, se présente sous la forme d'une ossature hybride en bois innovante réalisée avec 700 m³ environ de bois suisse. L'achèvement des travaux et l'emménagement à long terme des locataires offrant une solide solvabilité sont prévus pour le printemps 2024.

Rénovation complète et repositionnement de l'immeuble de la Mainaustrasse à Zurich

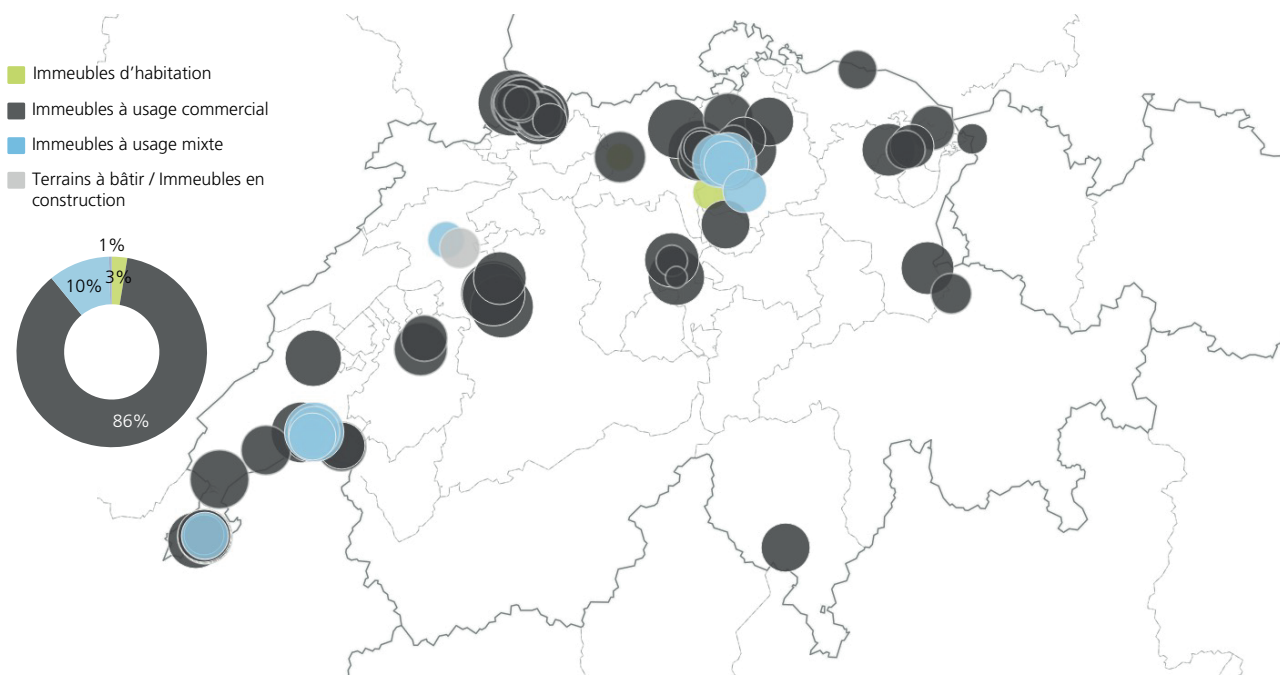
Dans le quartier très prisé de Seefeld à Zurich, un immeuble vieillissant et extrêmement bien situé sera entièrement rénové, agrandi et repositionné dans le cadre de mesures de rénovation nécessaires. Les surfaces de bureaux libérées dans les étages supérieurs seront transformées en appartements aux prestations de qualité. Les travaux de rénovation permettront non seulement d'accroître l'attractivité de l'immeuble, mais aussi d'améliorer son efficacité énergétique.



De nouvelles installations photovoltaïques sur le site Magnet Areal de Pratteln (BL)

Une troisième installation photovoltaïque d'une puissance d'environ 360 kWp a été mise en service sur le Magnet Areal de Pratteln. Les installations du Magnet Areal affichent désormais une puissance totale d'environ 850 kWp et une surface totale d'environ 1800 m². D'autres installations photovoltaïques sont également prévues sur le site.

Principaux domaines de placement d'UBS «Swissreal»



Property Finder

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

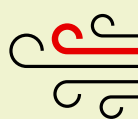
Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»
2023

Nos indicateurs clés de développement durable¹ en bref



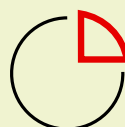
Intensité énergétique
84,8
kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de gaz à effet de serre
12,0
kg CO₂eq./m² SRE/an



Mix énergétique
27,6%
énergies renouvelables



Taux de couverture des données
92,8%

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 «Swissreal» 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 «Swissreal» 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 «Swissreal» 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

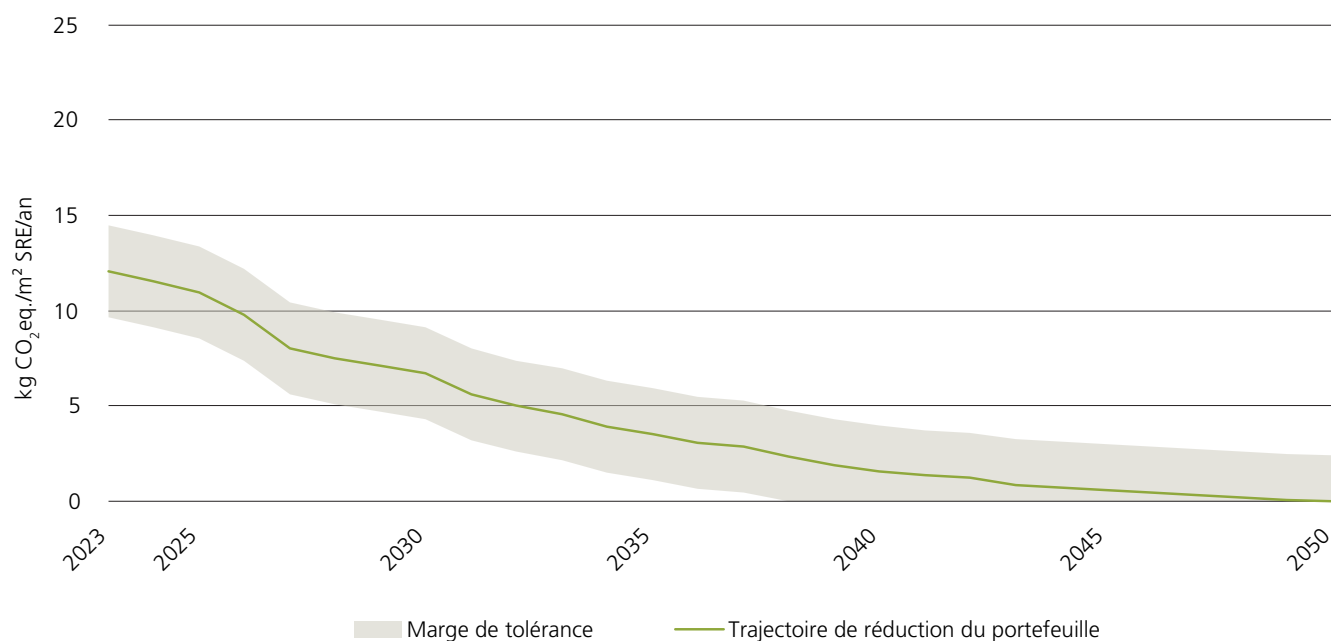
Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

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).

Un nouvel immeuble commercial en ossature bois durable

Depuis le printemps 2023, nous construisons à Studen (BE) le nouveau siège social d'Atlas Copco (Suisse) SA. Dans le cadre de ce projet, nous misons systématiquement sur la durabilité, tant pour la construction que pour l'exploitation ultérieure. Ce bâtiment de bureaux et d'ateliers de production moderne est une construction innovante et hybride en bois répondant à la norme Minergie.

Du fait de la solidité de sa structure, ce bâtiment durable devrait garantir des coûts de cycle de vie relativement faibles. Une installation photovoltaïque, qui alimentera notamment en électricité verte une pompe à chaleur air-eau ainsi que des bornes de recharge électrique, sera mise en place en toiture. Afin de réduire la consommation d'eau, l'ensemble du bâtiment sera équipé de robinets économiseurs d'eau.

« Les installations photovoltaïques propres contribuent significativement à la transition énergétique. L'installation en toiture de ce nouveau bâtiment aura une puissance d'environ 66 kWp. Elle nous permettra d'exploiter une pompe à chaleur air-eau efficace ainsi que des bornes de recharge électrique et de proposer à nos locataires de l'électricité verte à des conditions avantageuses.»

Martino Fedele
Project Manager
Construction et développement
UBS «Swissreal»



« Pour les immeubles commerciaux modernes, il est extrêmement important que les plans puissent être adaptés de façon aussi flexible que possible aux conditions d'utilisation les plus diverses, afin d'éviter des transformations gourmandes en ressources. Dans ce nouveau projet de construction, nous avons donc accordé une grande importance à la possibilité d'usages différents.»

Roger Heinis
Asset Manager Real Estate
UBS «Swissreal»



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 «Swissreal» a obtenu une certification (Minergie) pour 2% de ses immeubles et 63% d'entre eux sont certifiés «DGNB en exploitation». Cette certification «Bâtiment en exploitation» nous permet d'améliorer et d'optimiser les bâtiments existants.

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

Global Real Estate Sustainability Benchmark

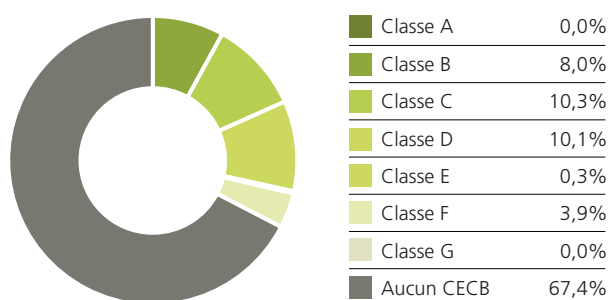
Le fonds a également participé en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le GRESB est le principal système d'évaluation de la durabilité des portefeuilles immobiliers.

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

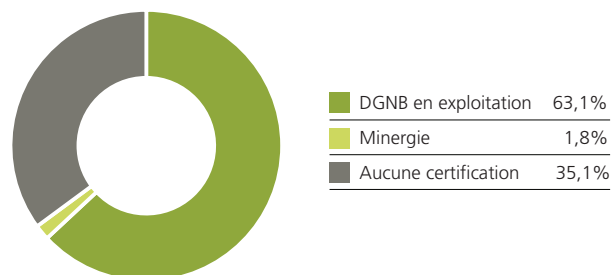
Benchmark CO₂ de la REIDA

Le benchmark CO₂ de la REIDA se fonde sur les chiffres réels de la consommation d'énergie. Afin de promouvoir les questions de transparence et de comparabilité au sein de notre secteur, nous avons pris part également en 2023 à ce benchmark.

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



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



Résultat GRESB 2023– UBS «Swissreal»

Standing Investments: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB

Score	89/100
Moyenne	75
Moyenne des pairs	82

Environnement

Score	51 / 62
Moyenne	41
Moyenne du benchmark	45

Social

Score	18 / 18
Moyenne	16
Moyenne du benchmark	18

Gouvernance

Score	20 / 20
Moyenne	18
Moyenne du benchmark	19

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2022	2021	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	563 138	563 860	547 316
Surface déterminante (SRE)	m ²	522 808	531 850	443 867
Taux de couverture	%	92,8	94,3	81,1
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	44 341	46 617	40 958
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	84,8	87,7	92,3
Fioul	%	18,1	19,4	23,5
Gaz naturel	%	43,1	44,9	38,9
Granulés/Copeaux de bois	%	3,3	4,7	0,0
Chauffage urbain	%	14,1	12,3	13,6
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	0,0	0,0	0,1
Pompe à chaleur, électricité	%	0,0	0,0	0,0
Eclairage parties communes	%	21,4	18,7	23,9
Part des énergies renouvelables	%	27,6	25,9	25,6
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	6294	6820	6097
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	12,0	12,8	13,7
Intensité Scope 1	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	10,5	11,5	12,0
Intensité Scope 2	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	1,5	1,4	1,7
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	69,2	77,8	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	19 825	26 193	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m ² SRE/an	50,8	59,7	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO ₂ eq./an	355	469	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	0,9	1,1	-
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	1082	962	121
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	1126	150	2
Indicateurs Eau				
Taux de couverture Eau	%	80,6	89,5	79,6
Consommation d'eau	m ³ /an	170 784	192 634	199 539
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE/an	0,4	0,4	0,5

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

Dans certains immeubles, des rénovations énergétiques et des optimisations d'exploitation ont permis de réduire la consommation d'énergie et d'accroître l'efficacité énergétique.

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, nous avons pu raccorder au réseau de chauffage urbain local deux nouveaux immeubles qui étaient chauffés jusque-là au gaz.

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, huit installations photovoltaïques sont déjà en service et cinq 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.

« Pour réussir durablement, nous devons maintenir un équilibre entre les tendances du moment et les mesures à long terme. »

Jürgen Zimmermann
Fund Manager
UBS «Swissreal»



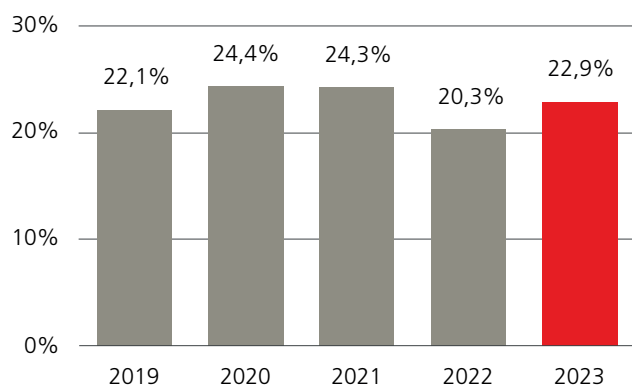
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 1531,7 millions de CHF, ce qui représente une baisse de 1,7% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 495,0 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 22,9 %, bien 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 2,6 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 135,4 millions de CHF. Le recul de 0,8 million de CHF par rapport à l'année précédente tient pour l'essentiel à la baisse des valeurs vénales.

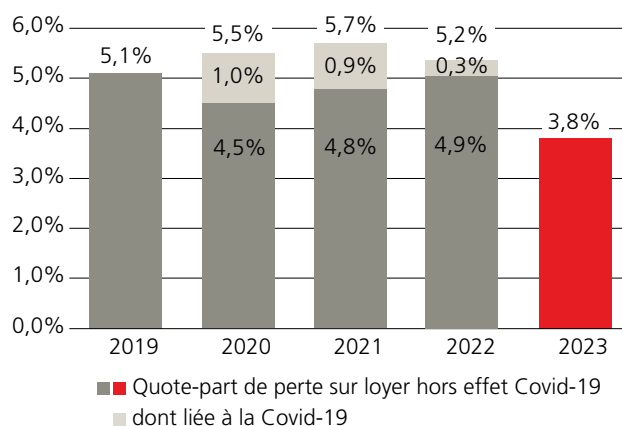
Précisions relatives au compte de résultat

Au cours de l'exercice 2023, les revenus locatifs s'élèvent à 106,4 millions de CHF.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 4,8 ans.

La quote-part de perte sur loyer a reculé de 5,2 à 3,8% des revenus locatifs théoriques au cours de la période sous revue.

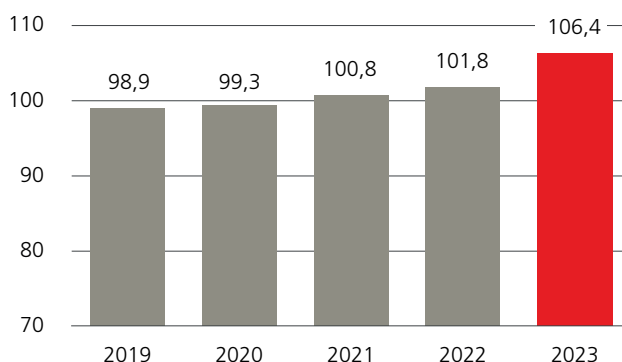
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



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%, 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 «Swissreal», 37,8% 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 195 000 CHF par an environ, soit 0,2% du revenu total.

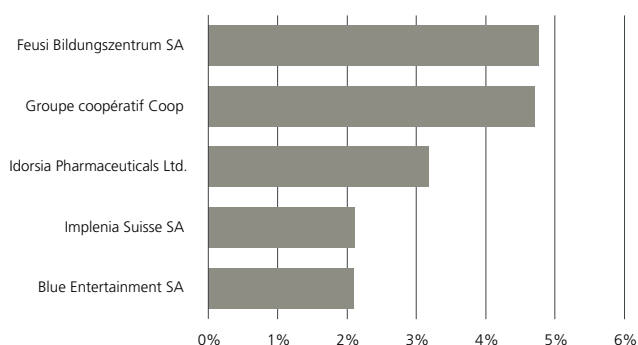
Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



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

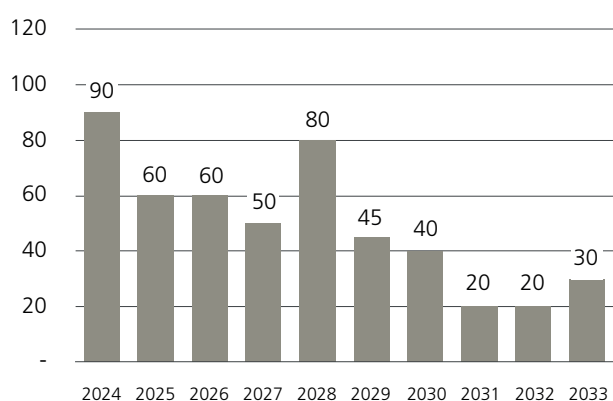
Feusi Bildungszentrum SA représente le plus important locataire au jour de référence du bilan.

Cinq principaux locataires en % des revenus locatifs nets



Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 4,5 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 1,0% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 3,9 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 5,0 millions de CHF, soit 4,7% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 4,6 millions de CHF, soit 4,3 % des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2023, un montant total de de 15,9 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.

La baisse des bénéfices imposables des sociétés immobilières a entraîné une réduction du poste «Impôts et droits».

Le résultat total s'élève à 39,8 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 5,3 millions de CHF et d'une reprise de 6,8 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 39,1 millions de millions de CHF ou 36,7% des revenus locatifs.

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)	6 465 518.22	5 704 975.89	760 542.33
Immeubles			
Terrains à bâtir y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	10 635 000.00	0.00	10 635 000.00
Immeubles d'habitation	56 851 000.00	55 484 000.00	1 367 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	2 340 000.00	2 303 000.00	37 000.00
Immeubles à usage commercial	1 866 481 000.00	1 850 546 000.00	15 935 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	191 925 000.00	192 839 000.00	-914 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	150 922 000.00	156 585 000.00	-5 663 000.00
Immeubles à usage mixte	224 785 000.00	214 853 000.00	9 932 000.00
Total des immeubles	2 158 752 000.00	2 120 883 000.00	37 869 000.00
Autres actifs	10 115 373.74	4 558 943.58	5 556 430.16
Fortune totale du fonds	2 175 332 891.96	2 131 146 919.47	44 185 972.49
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-90 000 000.00	-75 000 000.00	-15 000 000.00
Autres engagements à court terme	-13 302 064.23	-6 341 298.76	-6 960 765.47
Total des engagements à court terme	-103 302 064.23	-81 341 298.76	-21 960 765.47
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-405 000 000.00	-355 000 000.00	-50 000 000.00
Total des engagements à long terme	-405 000 000.00	-355 000 000.00	-50 000 000.00
Total des engagements	-508 302 064.23	-436 341 298.76	-71 960 765.47
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 667 030 827.73	1 694 805 620.71	-27 774 792.98
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-135 370 300.00	-136 175 500.00	805 200.00
Fortune nette du fonds	1 531 660 527.73	1 558 630 120.71	-26 969 592.98

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	52 090.00	3 942.60	48 147.40
Intérêts négatifs	0.00	-75 628.95	75 628.95
Loyers (rendements bruts)	106 414 925.77	101 838 530.87	4 576 394.90
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	312 810.80	45 023.35	267 787.45
Autres revenus	464 477.38	67 617.87	396 859.51
Autres intérêts actifs	0.00	10 311.34	-10 311.34
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	1 742 385.15	-1 742 385.15
Total des produits	107 244 303.95	103 632 182.23	3 612 121.72
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-4 478 793.23	-2 237 311.14	-2 241 482.09
Intérêts sur droits de superficie	-1 440 564.73	-1 417 778.64	-22 786.09
Autres intérêts passifs	0.00	0.00	0.00
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-5 028 576.77	-4 934 954.27	-93 622.50
Entretien extraordinaire/réparations	-6 755 343.87	-7 015 246.47	259 902.60
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-4 551 314.20	-3 783 538.73	-767 775.47
Frais d'administration ¹	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-4 143 479.00	-4 606 341.40	462 862.40
Frais d'expertise ¹	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ²	-131 394.00	-131 394.00	0.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-5 255 343.87	-5 515 246.47	259 902.60
Prélèvement	6 755 343.87	7 015 246.47	-259 902.60

Charges	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-16 707 547.07	-16 175 398.03	-532 149.04
à la banque dépositaire ¹	0.00	0.00	0.00
Autres charges	119 392.95	124 894.30	-5 501.35
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-41 617 619.92	-38 677 068.38	-2 940 551.54
Résultat net	65 626 684.03	64 955 113.85	671 570.18
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	65 626 684.03	64 955 113.85	671 570.18
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-25 800 849.41	1 489 133.77	-27 289 983.18
Résultat total	39 825 834.62	66 444 247.62	-26 618 413.00

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	65 626 684.03	64 955 113.85	671 570.18
Report de l'exercice précédent	9 045.51	349 359.26	-340 313.75
Résultat disponible pour être réparti	65 635 729.54	65 304 473.11	331 256.43
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-65 295 427.60	-65 295 427.60	0.00
Report à nouveau	340 301.94	9 045.51	331 256.43

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	1 558 630 120.71	1 447 627 049.74	111 003 070.97
Distribution annuelle ordinaire	-65 295 427.60	-60 631 467.35	-4 663 960.25
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	106 690 290.70	-106 690 290.70
Résultat total	39 825 834.62	66 444 247.62	-26 618 413.00
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	-1 500 000.00	-1 500 000.00	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 531 660 527.73	1 558 630 120.71	-26 969 592.98
Valeur d'inventaire par part	62.16	63.26	-1.10

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	24 639 784	22 879 799	1 759 985
Parts émises	0	1 759 985	-1 759 985
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	24 639 784	24 639 784	0

Distribution pour 2023

(pas de coupon – ex. 16.4.2024)

Brut	CHF 2.6500
Moins impôt fédéral anticipé ³	CHF -0.9275
Net par part (payable dès le 18.04.2022)	CHF 1.7225

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)	6,0	6,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	39,1	40,6
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	0,0	0,0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	1878,4	1674,3
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	3,8%	5,2% ¹
Coefficient d'endettement	22,9%	20,3%
Rendement sur distribution	4,3%	4,4%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	101,8%	102,9%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73,0%	72,5%
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)	1,10%	1,04%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,6%	4,3%
Agio/Disagio	-0,6%	-4,8%
Performance	7,2%	-16,3%
Rendement de placement	2,6%	4,3%

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

¹ 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 4,9% (au lieu de 5,2%).

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%	2,7%	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 engagements de paiement contractuels	2,6	-

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	295,0	230,0
> 5 ans	110,0	125,0

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							
Studen (BE)	Gewerbstrasse		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zurich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
Total Immeubles d'habitation							
<i>Aarau</i>	<i>Bircher-Bennerweg 5</i>	<i>1993</i>	<i>4</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>4</i>	<i>-</i>
<i>dont propriétés par étages</i>							
Immeubles à usage commercial							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarerstattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Bâle	Brunngässlein 12	2007	-	-	-	-	-
	Brunngässlein 8 (Hotel Nomad)	2015	-	-	-	-	-
	Kornhausgasse 3, 5, 7/Leonhardsgraben 8	1973	17	8	8	-	1
	Steinenvorstadt 73	1962	-	-	-	-	-
	Streitgasse 20	1964	1	1	-	-	-
	Weisse Gasse 15	1959	-	-	-	-	-
Bassersdorf	Grindelstr. 9	1990	1	-	-	1	-
Berne	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Bülach	Feldstr. 88	2004	-	-	-	-	-
Dietikon	Lagerstr. 6, 8	1970	-	-	-	-	-
Dietlikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3	2009	-	-	-	-	-
Etoy	La Tuilière 16	2017	-	-	-	-	-
Eysins	Crassier 7, route de	2010	-	-	-	-	-
Frenkendorf	Parkstr. 3	1988	1	-	-	-	1
Genève	Berne 9, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Cornavin 11, rue de	1954	36	36	-	-	-
	Marché 3, rue du	1960	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 2, rue de la	1929	6	1	1	1	3
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la	1929	14	-	6	4	4
Geroldswil	Fahrweidstr. 80	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14	1990	-	-	-	-	-
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-
Gossau (SG)	St. Gallerstr. 240, 244	1983	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, centre commercial)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, station-service)	2007	-	-	-	-	-
Landquart	Bahnhofstr. 9, 11	2003	-	-	-	-	-
Lausanne	Enning 2, rue	1905	3	2	1	-	-
	Enning 4, rue	1905	3	1	1	1	-
	Louis-Ruchonnet 30, 32, avenue/Savoie 6, 8, 10, avenue de	1981	-	-	-	-	-
	Marterey 1, 3, rue	1905	8	3	4	1	-
	Midi 4, rue du	1884	-	-	-	-	-
	St-Pierre 1, 3, rue	1905	7	5	-	1	1
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b	1995	12	8	4	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
-	-	-	10 485 659.06	10 635 000		0.00
			10 485 659.06	10 635 000		0.00
-	4	8	1 632 553.05	2 340 000	0,0	90 436.00
-	14	30	1 771 611.63	5 594 000	0,3	233 077.80
7	56	106	12 806 380.66	24 465 000	0,4	1 006 439.75
1	3	27	9 875 723.70	24 452 000	0,0	637 627.70
			26 086 269.04	56 851 000	0,2	1 967 581.25
-	4	8	1 632 553.05	2 340 000	0,0	90 436.00
			1 632 553.05	2 340 000	0,0	90 436.00
43	61	104	24 705 363.80	27 108 000	2,8	1 555 914.60
59	297	356	85 617 430.65	89 859 000	0,2	4 199 923.23
3	245	248	8 729 806.25	6 268 000	16,9	392 986.00
14	164	178	21 938 699.15	22 255 000	5,9	1 254 638.40
54	53	107	49 473 023.40	49 721 000	0,2	2 793 771.60
17	58	75	32 291 790.94	42 331 000	0,0	1 969 212.00
9	9	18	24 334 388.37	23 742 000	9,2	1 015 500.20
23	71	111	26 558 823.20	42 748 000	6,8	1 592 262.20
11	-	11	6 243 099.61	7 122 000	7,0	420 732.30
12	-	13	14 541 851.65	20 264 000	4,3	847 010.20
11	-	11	6 005 589.12	4 942 000	96,8	10 000.00
29	78	108	15 940 172.01	13 594 000	9,4	895 914.64
23	114	137	84 999 501.08	91 466 000	0,0	5 242 836.00
52	73	125	64 872 982.91	59 248 000	0,8	3 991 962.88
1	-	1	24 196 791.25	24 868 000	0,0	1 521 240.00
91	65	156	55 138 041.50	53 274 000	0,0	2 527 834.90
78	138	216	67 256 224.13	53 733 000	1,7	3 525 016.06
5	104	109	36 804 642.65	34 956 000	0,0	2 063 448.00
5	-	5	24 822 355.80	23 862 000	0,0	957 487.20
15	152	167	61 539 429.30	48 432 000	24,8	1 873 892.60
3	56	60	8 623 894.70	5 349 000	5,0	455 532.05
14	-	14	4 434 272.57	9 397 000	19,3	348 795.00
47	1	84	15 147 280.05	29 873 000	3,5	1 504 685.20
23	1	24	14 989 216.50	33 384 000	17,3	982 256.64
27	-	33	18 067 701.70	35 654 000	1,9	1 492 502.35
18	-	18	10 112 204.56	18 072 000	6,2	848 736.00
33	-	47	15 724 642.99	30 970 000	0,0	1 292 825.20
8	78	86	13 777 325.94	13 323 000	0,0	744 748.80
10	58	68	8 794 809.27	5 556 000	0,0	389 012.10
9	126	135	15 072 423.20	15 543 000	2,8	948 408.84
22	41	63	30 446 403.00	30 458 000	6,1	1 405 796.10
7	35	42	18 972 950.75	17 513 000	0,0	1 047 155.35
114	83	197	49 882 859.05	38 690 000	3,9	1 829 326.35
1	-	1	772 397.40	909 000	0,0	32 412.00
48	71	119	10 835 000.25	10 865 000	5,3	626 423.35
9	-	12	2 538 312.10	5 195 000	0,0	247 434.00
7	-	10	1 748 773.60	4 298 000	2,5	169 876.00
35	105	140	25 237 437.33	26 338 000	1,0	1 676 719.40
22	-	30	3 078 704.50	8 477 000	14,8	329 908.00
7	-	7	1 711 278.90	3 318 000	0,0	179 754.00
31	3	41	10 237 902.59	21 590 000	8,9	935 267.30
26	18	56	24 219 368.58	21 739 000	2,0	1 193 267.69

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Lucerne	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbüel)	2006	-	-	-	-	-
Muri près Berne	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens (VD)	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenweg (Tiefriet)	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113	1974	1	-	-	1	-
Saint-Gall	Multergasse 41/Schmiedgasse 32	1980	10	8	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Tägerwilien	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	2	1	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du	2006	-	-	-	-	-
Winterthur	Untertor 21-25	1986	10	6	4	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-
Zurich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Mainaustr. 30	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
Berne	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
Berne	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, station-service)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
Baar	Baarerstattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Berne	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Saint-Gall	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
Zurich	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
Immeubles à usage mixte							
Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
Herrliberg	Forchstr. 45	1981	7	1	1	5	-
Lausanne	Berne 1, route de	1967	46	24	8	12	2
	Sallaz 1-3, Place de la	2016	50	10	30	10	-
	Villamont 19, avenue	1958	19	9	3	3	4
Zurich	Konradstr. 12, 14, 18	1895	18	3	11	4	-
	Rautistr. 11, 13	1948	17	-	9	7	1
	Weberstr. 8, 10	1904	8	3	2	3	-
Total Immeubles à usage mixte							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
1	-	1	3 441 810.40	3 929 000	0,0	276 396.00
28	541	569	32 363 031.55	29 634 000	0,0	2 221 981.20
6	-	6	60 738 508.87	61 943 000	0,0	3 755 803.85
60	154	214	36 716 536.90	40 302 000	1,1	2 340 789.25
1	-	1	7 393 891.18	7 112 000	0,0	499 728.00
30	75	105	17 995 007.19	15 731 000	10,5	956 229.00
49	129	178	28 054 862.31	27 690 000	1,8	2 044 203.25
23	22	46	19 880 574.56	17 566 000	2,8	1 288 161.40
17	-	17	40 009 353.74	52 742 000	0,0	2 049 999.96
7	248	255	29 988 700.63	30 869 000	0,0	1 308 824.80
5	71	76	22 241 566.06	19 495 000	0,0	1 521 445.80
15	60	75	28 085 457.00	24 676 000	0,0	1 288 672.00
22	251	273	58 393 102.29	52 517 000	12,1	2 467 946.80
7	53	60	25 391 920.85	30 201 000	0,0	1 670 452.50
23	71	95	21 996 063.66	18 263 000	0,2	1 115 140.80
1	-	11	13 547 476.13	14 524 000	0,0	485 228.00
45	65	111	12 736 375.15	9 059 000	1,0	852 288.00
2	-	2	5 901 102.95	3 447 000	0,0	271 810.20
75	174	251	22 624 233.45	9 123 000	16,0	859 211.20
51	205	257	31 705 105.15	24 642 000	12,8	1 350 161.55
42	27	69	38 415 896.90	31 168 000	13,5	2 059 684.20
8	1	19	14 918 134.30	22 653 000	1,7	832 816.40
29	95	124	41 748 933.25	39 453 000	18,0	1 873 275.65
12	2	14	24 664 364.80	35 869 000	0,7	929 631.43
8	78	86	26 393 595.47	33 559 000	0,0	1 433 446.80
11	17	43	17 088 922.20	31 109 000	0,0	1 091 106.00
1	-	1	6 473 004.77	10 184 000	0,0	384 614.00
9	-	11	14 758 315.30	32 078 000	0,0	1 013 193.60
6	-	6	7 761 606.90	10 639 000	0,0	455 197.00
			1 751 862 620.21	1 866 481 000	4,2	96 029 863.37
23	114	137	84 999 501.08	91 466 000	0,0	5 242 836.00
52	73	125	64 872 982.91	59 248 000	0,8	3 991 962.88
1	-	1	772 397.40	909 000	0,0	32 412.00
60	154	214	36 716 536.90	40 302 000	1,1	2 340 789.25
			187 361 418.29	191 925 000	0,5	11 608 000.13
14	164	178	21 938 699.15	22 255 000	5,9	1 254 638.40
54	53	107	49 473 023.40	49 721 000	0,2	2 793 771.60
52	73	125	64 872 982.91	59 248 000	0,8	3 991 962.88
45	65	111	12 736 375.15	9 059 000	1,0	852 288.00
6	-	6	7 761 606.90	10 639 000	0,0	455 197.00
			156 782 687.51	150 922 000	1,3	9 347 857.88
7	34	59	7 400 045.90	7 380 000	0,9	489 598.50
7	-	20	9 747 950.82	19 508 000	0,0	824 993.10
7	15	29	10 230 237.34	14 055 000	0,3	592 942.00
15	2	63	28 848 214.82	28 674 000	0,0	1 331 433.00
13	2	65	42 841 297.88	49 817 000	0,2	1 759 878.00
21	-	40	12 272 121.15	18 699 000	0,8	784 050.00
14	8	40	19 735 762.65	39 043 000	0,0	1 066 311.00
14	33	64	23 959 457.10	31 649 000	0,6	1 123 579.35
11	8	27	7 122 840.35	15 960 000	3,0	444 696.20
			162 157 928.01	224 785 000	0,4	8 417 481.15

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	10 485 659.06	10 635 000		0.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 940 106 817.26	2 148 117 000	3,8	106 414 925.77
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>187 361 418.29</i>	<i>191 925 000</i>	<i>0,5</i>	<i>11 608 000.13</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>158 415 240.56</i>	<i>153 262 000</i>	<i>1,3</i>	<i>9 438 293.88</i>
Immeubles d'habitation	26 086 269.04	56 851 000	0,2	1 967 581.25
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>1 632 553.05</i>	<i>2 340 000</i>	<i>0,0</i>	<i>90 436.00</i>
Immeubles à usage commercial	1 751 862 620.21	1 866 481 000	4,2	96 029 863.37
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>187 361 418.29</i>	<i>191 925 000</i>	<i>0,5</i>	<i>11 608 000.13</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>156 782 687.51</i>	<i>150 922 000</i>	<i>1,3</i>	<i>9 347 857.88</i>
Immeubles à usage mixte	162 157 928.01	224 785 000	0,4	8 417 481.15
Total	1 950 592 476.32	2 158 752 000	3,8	106 414 925.77

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Type de transaction	Catégorie d'immeubles	Date
Achats				
Gossau (SG)	St. Gallerstr. 240, 244	Achat	Immeubles à usage commercial	01.01.2023
Landquart (GR)	Bahnhofstr. 9, 11	Achat	Immeubles à usage commercial	01.01.2023
Studen (BE)	Gewerbestrasse	Achat	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	06.04.2023
Ventes				
Aucune				
Autres transactions				
Aucune				

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2023
28.12.2022 - 24.03.2023	1,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
20.05.2016 - 19.05.2023	0,5%	30 000 000	-	-30 000 000	-
26.04.2018 - 19.05.2023	0,4%	15 000 000	-	-15 000 000	-
13.04.2022 - 19.05.2023	0,0%	20 000 000	-	-20 000 000	-
03.01.2023 - 25.08.2023	1,4%	-	10 000 000	-10 000 000	-
03.01.2023 - 24.11.2023	1,4%	-	10 000 000	-10 000 000	-
19.04.2023 - 16.02.2024	2,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
01.07.2016 - 17.05.2024	0,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
25.05.2018 - 17.05.2024	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
19.05.2023 - 23.08.2024	2,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
19.05.2023 - 22.11.2024	2,2%	-	10 000 000	-	10 000 000

Hypotheken

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2023
26.04.2018 - 16.05.2025	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2017 - 16.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2022 - 16.05.2025	0,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2016 - 15.05.2026	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2019 - 29.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.12.2020 - 12.05.2028	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.05.2021 - 18.05.2029	0,4%	45 000 000	-	-	45 000 000
03.01.2023 - 24.05.2030	1,8%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.04.2023 - 24.05.2030	2,4%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 23.05.2031	2,4%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2032	2,4%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 27.05.2033	2,4%	-	30 000 000	-	30 000 000
Total		430 000 000	160 000 000	-95 000 000	495 000 000

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

Aucune

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%

Aucun

Transactions avec des personnes proches

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

Rapport d'évaluation

Mandat

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

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, KPMG SA a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» au 31 décembre 2023.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 85 immeubles (dont de nouvelles acquisitions 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 «Swissreal», 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 2158,8 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 37,9 millions de CHF, soit 1,79%.

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 3,66%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 1,88 et 5,39%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 5,16%.

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering,
MBA IE Madrid

Sociétés immobilières

Sociétés immobilières

Société Immobilière Rue de Cornavin A SA, Genève
S.I. Le Colisée St-Pierre SA, Lausanne
Rumine-Villamont SA, Lausanne
Ara« B« Immobilien AG, Berne
Immobilien-Aktiengesellschaft Konradstrasse Zürich, Zurich
La Tanière SA, Lausanne
Picassoplatz AG, Bâle
S.I. Le Merle noir SA, Genève
Société anonyme du Centre C, Genève
Société Immobilière la Citadine SA, Genève
Société Immobilière Le Pignon SA, Genève
Société Immobilière Rue de Berne No 9 SA, Genève
Société Immobilière Wadimo "B" S.A., Lausanne
Société Immobilière de la Rue du Marché No 3 SA, Genève
Zurimo "B" Immobilien AG, Zurich

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 Commercial «Swissreal».

Crédits photos

- Mark Niedermann Photography; page de titre, «Maison Picasso» à Bâle
- Steiner Construction SA; Route de Berne à Lausanne
- UBS Real Estate Advisory; St. Gallerstrasse à Gossau
- CSL Immobilien SA; Bahnhofstrasse à Landquart
- Nightnurse Images; «Tour de la Sallaz» à Lausanne
- Strüby Konzept SA; Gewerbestrasse à Studen
- Mirlo Urbano Architekten; Visualisation Mainaustrasse à Zurich
- Renera SA; installation photovoltaïque Magnet Areal de Pratteln

