

UBS Direct Residential

Rapport annuel 2022/2023

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres à la clôture	9
Rapport du gestionnaire de portefeuille	10
Rapport sur le développement durable	15
Rapport financier	22
Comptabilité financière	24
Annexe	26
Registre des immeubles	28
Rapport d'évaluation	36

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 30 juin 2023
N° de valeur: 2 646 536

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 Fund 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

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

KPMG SA, Real Estate, Zurich
Experts agréés chargés des estimations

- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

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.

II. Communiqué du 13 juin 2022

I. Adaptation du contrat de fonds à la loi sur les services financiers (LSFin), à la loi sur les établissements financiers (LEFin), à la loi révisée sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et aux ordonnances associées

Le 1er janvier 2020, la loi fédérale sur les services financiers (loi sur les services financiers, LSFin) et la loi fédérale sur les établissements financiers (loi sur les établissements financiers, LEFin) sont entrées en vigueur. Dans le cadre de ces nouvelles dispositions législatives, la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et les ordonnances associées ont également été révisées. Le contrat de fonds des fonds immobiliers classés par rubriques fait par conséquent l'objet d'une adaptation aux lois susmentionnées ainsi qu'au nouveau modèle de contrat de fonds de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) qui s'en inspire. Ces adaptations sont requises par la loi.

1. Direction du fonds (§ 3)

Au point 2, le devoir de loyauté, de diligence et d'information de la direction du fonds est désormais décrit comme suit:

«La direction du fonds et ses mandataires sont soumis à un devoir de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une activité irréprochable. Ils rendent compte sur les placements collectifs qu'ils administrent et communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que les rémunérations de la part de tiers, en particulier les provisions, rabais et autres avantages pécuniaires.»

Les règles fixées au point 3 concernant le transfert (anciennement la délégation) sont reformulées et se présentent désormais comme suit:

«La direction du fonds est autorisée à transférer à des tiers les décisions de placement ainsi que des tâches, pour autant que ledit transfert soit réalisé dans l'intérêt d'une gestion appropriée. Elle fait uniquement appel à des personnes qui disposent des capacités, des connaissances et de l'expérience requises par cette activité ainsi que des autorisations nécessaires. Elle instruit et surveille scrupuleusement les tiers concernés.»

La direction du fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et veille à préserver les intérêts des investisseurs en cas de transfert de tâches.

La direction du fonds répond des actes des personnes auxquelles elle a transféré des tâches comme de ses propres actes.

Les décisions de placement ne peuvent être transférées qu'à des gestionnaires de fortune disposant de l'autorisation requise.»

2. Banque dépositaire (§4)

Au point 4, le devoir de loyauté, de diligence et d'information de la banque dépositaire a été reformulé comme suit:

«... Ils garantissent la transparence des comptes et fournissent des informations appropriées sur les placements collectifs qu'ils administrent et communiquent tous les honoraires et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs, ainsi que les rémunérations de la part de tiers en particulier les provisions, rabais et autres avantages pécuniaires.»

Au point 5, les concepts de «dépositaire collectif» et «dépôt collectif» sont remplacés par ceux de «dépositaire central» et «dépôt central».

3. Politique de placement (§ 8)

Le paragraphe susmentionné est complété par le nouveau point 5 suivant:

«La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités. Les modalités sont exposées dans le prospectus.»

4. Calcul de la valeur nette d'inventaire et concours d'une société d'expertise chargée des estimations (§16)

La direction du fonds remplace le système «hybride» des experts chargés des estimations jusqu'à présent en vigueur, par le système prévu par les modèles AMAS / Directive pour les fonds immobiliers du 2 avril 2008, édition du 5 août 2021, avec une personne morale et des personnes physiques responsables à titre principal: ce ne sont plus les salariés travaillant pour la société d'expertise concernée qui sont mandatés, mais la société elle-même en tant que société d'expertise chargée des estimations. La réalisation des estimations ou la méthode d'estimation des biens immobiliers appartenant au fonds demeure inchangée.

Pour les fonds immobiliers classés, le §16, y compris les points correspondants du contrat de fonds et du prospectus, stipulent donc que ce sont les personnes morales Wüest Partner SA ou KPMG SA, et non plus leurs salariés respectifs comme cela était le cas jusqu'à présent, qui sont mandatées en tant que société d'expertise chargée des estimations.

Au § 16, point 2, il est en outre précisé que, conformément à l'«Information spécialisée Émission de parts de fonds immobiliers» de la SFAMA (désormais AMAS) du 25 mai 2010 (état au 21 décembre 2018), une nouvelle estimation ne s'impose pas lors de l'émission de parts, sous réserve que l'estimation existante ne date pas de plus de 6 mois.

Par ailleurs, le point 7 du même paragraphe est une mise à jour de la directive applicable aux fins de l'évaluation des biens immobiliers (anciennement SFAMA; désormais AMAS). Elle est formulée comme suit:

«L'estimation des immeubles du fonds immobilier s'effectue selon la réglementation AMAS actuelle en vigueur.»

Le point 8 a été reformulé comme suit:

«L'estimation des terrains à bâtir ou des immeubles en construction est fondée sur le principe de la valeur vénale. La direction du fonds fait estimer les immeubles en construction qui sont ensuite intégrés dans les valeurs vénales en fin d'exercice.»

5. Rémunérations et frais accessoires à la charge pour les investisseurs (§ 18)

Le terme « distributeur » remplace l'expression « partenaire de distribution ».

6. Rémunérations et frais accessoires à la charge du patrimoine du fonds (§ 19)

Le paragraphe est mis à jour, les postes de dépenses étant à cette occasion restructurés et en partie renommés. Ces adaptations n'ont aucune incidence majeure, à l'exclusion de la modification soulignée. Les passages actualisés ont été reformulés comme suit:

Point 2.a)

«Ne sont pas compris dans la commission les rémunérations et les frais accessoires de la direction du fonds et de la banque dépositaire ci-après, également à la charge de la fortune du fonds, à savoir:

- a) les frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
- b) [...]

Point 3. Il a été reformulé comme suit:

«La direction du fonds et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des dépenses suivantes qu'elles ont engagées en exécution du contrat de fonds:

- Frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions de médiation usuelles du marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire et autres, ainsi que les impôts et taxes;
- Courtages usuels payés à des tiers lors de la première mise en location de biens immobiliers, dans le cas de constructions nouvelles et après rénovation;
- Charges immobilières, notamment les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les redevances de droit public, ainsi que les coûts des prestations de service et d'infrastructure, dans la mesure où ils sont conformes au marché et ne sont pas supportés par des tiers;
- Honoraires des experts chargés des estimations ainsi que de tous autres experts éventuels intervenant à des fins de clarifications dans l'intérêt des investisseurs;
- Frais de conseil et de procédure en lien avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs, notamment auprès des autorités et devant les tribunaux;
- Frais d'intermédiation de crédit et frais liés à la gestion du crédit;

La modification soulignée, mentionnée dans le paragraphe ci-dessus, constitue une adaptation non imposée par la loi.

Point 4:

«La direction du fonds est en droit de prélever une commission pour le travail qu'elle fournit en lien avec les activités suivantes, pour autant que ladite activité ne soit pas exercée par des tiers:

- a) Achat et vente de biens fonciers, jusqu'à concurrence de 2% maximum du prix d'achat ou de vente;
- b) Construction de bâtiments, en cas de rénovations ou de transformations, jusqu'à concurrence de 3% maximum du coût de construction;»

Point 5:

«Les coûts, taxes et impôts liés à la réalisation de constructions, de rénovations et de transformations (notamment les honoraires de promoteurs et d'architectes conformes au marché, les frais de permis de construire et de raccordement, les frais d'établissement de servitudes, etc.) sont directement imputés au prix de revient des placements immobiliers.»

Point 6:

«Les frais visés au point 2, let. a, et au point 3, première rubrique, sont directement ajoutés au prix de revient, ou bien déduits de la valeur de vente.»

7. Audit (§ 21)

Dans le cadre du changement de nom de Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) en Asset Management Association Switzerland (AMAS), le paragraphe susmentionné est actualisé en conséquence. Le changement de nom intervient également dans toutes les dispositions correspondantes du contrat de fonds.

8. Utilisation du résultat (§ 22)

Au point 1 du paragraphe susmentionné, il est procédé à l'ajout souligné suivant:

«Le résultat net du fond immobilier est distribué aux investisseurs annuellement dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice en unité de compte CHF.

La direction du fonds peut effectuer des distributions intermédiaires supplémentaires du revenu.

Jusqu'à 30% du résultat net de l'exercice en cours peut faire l'objet d'un report à nouveau, en plus du report de l'exercice précédent.

[...]

9. Publications du fonds immobilier (VIII)

Au § 23 point 4, le terme «distributeur» remplace l'expression «partenaire de distribution».

10. Autres adaptations du contrat de fonds

Dans l'ensemble du contrat de fonds, la feuille d'information de base remplace le prospectus simplifié.

Les modifications présentées entraînent des adaptations du contrat de fonds qui sont de nature purement formelle ou rédactionnelle ou bien qui se rapportent à des références adaptées dans le contrat de fonds.

II. ESG

En référence aux prescriptions réglementaires en vigueur dans l'espace européen concernant une politique de placement durable (Sustainable Finance Disclosure Regulation, SFDR), une référence au développement durable est désormais intégrée dans la politique de placement et un nouveau point 4 ajouté au § 8 et formulé comme suit:

La direction du fonds vise une gestion immobilière durable. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à préserver la substance à long terme et à distribuer des revenus appropriés, basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et sur la protection du climat.

Les aspects du développement durable sont intégrés à l'ensemble du processus de décision, sur la base des critères de durabilité décrits au point 1.9.2 du prospectus (**Intégration et exclusion ESG**) et mis en œuvre tout au long du cycle de vie des immeubles.

La direction du fonds a fixé, pour les fonds immobiliers, les **objectifs de développement durable** («matrice des objectifs») suivants:

- Emissions de CO₂ (kg CO₂eq./m² SRE*/an)
-50% d'ici à 2030 (base 2019)***
- Consommation d'énergie (kWh**/m²SRE/an)
-30% d'ici à 2040 (base 2019)***
- Sources d'énergies renouvelables (part en % du portefeuille)
au moins 50% d'ici à 2040
- Label des bâtiments (y compris certificat énergie) pour les biens immobiliers
au moins 90% d'ici à 2030
- Neutralité carbone (objectif zéro émission nette) du portefeuille
100% d'ici à 2050***
- Niveau de couverture des données
100% d'ici à 2030***

* SRE = surfaces de référence énergétique

** kWh = kilowattheure


*** Les transactions à court terme sont susceptibles d'entraîner des variations pouvant atteindre 5%.

III. Adaptations du prospectus

Le prospectus est également adapté à la loi sur les services financiers (LSFin), à la loi sur les établissements financiers (LEFin), à la loi révisée sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et aux ordonnances associées, ainsi qu'au nouveau modèle de prospectus de l'AMAS qui s'en inspire. Ces adaptations sont requises par la loi et par la réglementation. Le prospectus reprend désormais l'ordre de l'ordonnance sur les services financiers.

En outre, le prospectus présente désormais également une référence au développement durable, en ligne avec le contrat de fonds.

Les modifications apportées au contrat de fonds ont été approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 9 août 2022. Les modifications sont entrées en vigueur le 12 août 2022.



Achèvement et location
intégrale d'une nouvelle
résidence à Bussigny (VD)

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	676,5	672,1	567,0
Nombre de parts	46 465 557	46 465 557	39 827 620
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	14.56	14.46	14.24
Distribution par part (en CHF)	0.42	0.42	0.42
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	16.60	17.10	20.25
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	955,7	914,5	803,1
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	961,3	921,3	809,0
Fonds étrangers (en millions de CHF)	284,8	249,2	242,0
Revenus locatifs (en millions de CHF)	38,8	35,1	34,5
Entretien courant (en millions de CHF)	4,0	3,8	3,7
Résultat net (en millions de CHF)	19,7	19,4	17,7
Performance ¹	-0,4%	-10,9%	32,5%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	-0,7%	-14,4%	20,2%
Immeubles d'habitation	82,8%	83,5%	81,7%
Immeubles à usage commercial	11,9%	13,2%	13,6%
Immeubles à usage mixte	4,1%	3,3%	4,2%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	1,2%	0,0%	0,5%
Canton de Zurich	22,9%	21,5%	20,8%
Canton d'Argovie	21,7%	22,8%	24,3%
Canton de Berne	19,9%	20,7%	23,4%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	10,5%	10,8%	9,6%
Canton de Soleure	8,4%	8,2%	8,3%
Autres cantons	16,6%	16,0%	13,6%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Rendement de placement	3,7%	4,7%	4,9%
Rendement sur distribution	2,5%	2,5%	2,1%
Coefficient de distribution (payout ratio)	97,6%	99,0%	92,7%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	3,5%	4,2%	4,7%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,8%	3,2%	3,4%
Agio/Disagio	14,0%	18,2%	42,3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,7%	67,0%	67,0%
Coefficient d'endettement	26,7%	24,2%	27,1%
Quote-part de perte sur loyer	3,1%	3,4% ²	4,6% ^{2,3}
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,94%	0,78%	0,82%

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 s'élèveraient au 30.06.2022 à 3,3% (au lieu de 3,4%).

3 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient au 30.06.2021 à 4,5% (au lieu de 4,6%).

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

La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts.

Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performances fournies dans le présent rapport annuel.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Au cours de l'exercice 2022/2023, UBS Direct Residential a pu réduire la quote-part de perte sur loyer cumulée au taux faible de 3,1% et afficher un rendement de placement convaincant de 3,7%. Les revenus locatifs ont progressé de 3,7 millions de CHF par rapport à l'an passé, s'établissant à 38,8 millions de CHF. Le fonds a ainsi poursuivi le renforcement de sa rentabilité de 11% environ. Le succès remporté par les projets de rénovation et de nouvelles constructions a notamment contribué à une augmentation de 0,7% de la valeur nette d'inventaire par part. A la clôture de l'exercice, la valeur du portefeuille immobilier avait augmenté de 42 millions de CHF pour atteindre 956 millions de CHF environ. Par ailleurs, les opérations de regroupement réalisées soulignent les perspectives de développement du fonds qu'offre la croissance à partir des biens existants.

Revue du marché

Un solide début d'année pour l'économie suisse

Après une brève reprise au terme de la pandémie de Covid-19, le climat économique s'est trouvé fortement assombri en 2022 par la guerre en Ukraine, la menace d'une crise énergétique et une forte inflation. Pour autant, l'économie suisse a poursuivi son redressement postpandémie et enregistré une croissance globale de 2,1%, et ce en dépit d'une stagnation au 4^e trimestre. Au 1^{er} trimestre 2023, le produit intérieur brut a également augmenté de 0,3% par rapport au trimestre précédent. Outre la poursuite de la stabilisation de la situation sur les chaînes logistiques, la croissance a pour l'essentiel été soutenue par une forte demande intérieure. La faiblesse record du taux de chômage et une conjoncture globalement toujours satisfaisante sur le marché du travail, soutiennent la consommation des ménages, qui a progressé de façon sensible malgré la hausse des prix à la consommation. Le secteur des services a notamment connu une augmentation de la demande, due en particulier à la poursuite de la reprise du tourisme. Cependant, malgré un début d'année solide, un ralentissement se profile. La croissance du PIB devrait ainsi être inférieure à la moyenne mais rester néanmoins positive à 0,9% en 2023, et 1,3% en 2024.

Accalmie temporaire de l'inflation

Avec le recul du taux d'inflation à 1,7% en juin 2023, le renchérissement en Suisse est retombé temporairement dans la fourchette cible de 0-2% fixée par la BNS. Toutefois, le fait que la fourchette cible ait été atteinte ne devrait être que temporaire, la disparition des effets de base et la hausse des loyers au 2^e semestre devant à nouveau entraîner une hausse des prix supérieure à 2%. Face à l'évolution de l'inflation, la Banque nationale suisse (BNS) a relevé son taux directeur de 250 points de base au cours de l'année dernière pour le porter à 1,75%.

Après la forte hausse des rendements des emprunts d'Etat à 10 ans liée au resserrement de la politique monétaire en 2022, les marchés ont finalement intégré cette politique monétaire plus agressive. Cela explique que les rendements à 10 ans n'aient pas augmenté davantage en 2023 et se soient stabilisés autour de 1%. Pour autant, la réduction de la prime de risque pour les placements immobiliers qui en résulte, ainsi que l'augmentation des coûts de financement ont entraîné dans l'intervalle une hausse de 26 points de base du rendement initial net record des immeubles d'habitation par rapport à l'année précédente.

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

Les fondamentaux du marché suisse du logement demeurent pour l'heure pratiquement inchangés. Avec près de 33 000 unités de logement, le nombre de permis de construire délivrés l'année dernière était inférieur de 14% à celui de l'année précédente et d'environ 33% à la moyenne à long terme. La pénurie qui en résulte entraîne une hausse des loyers: d'après Wüest Partner, les loyers proposés ont augmenté de 1,3% l'année dernière sur l'ensemble de la Suisse (état au 2T23). Par ailleurs, le taux d'intérêt hypothécaire de référence a été relevé en juin pour la première fois depuis son introduction en 2008. L'augmentation de 25 points de base, de 1,25 à 1,5%, permet aux bailleurs d'appliquer une augmentation de loyer de 3%, qui s'ajoute au rattrapage habituel de l'inflation et à la répartition de l'augmentation générale des charges. La croissance continue des coûts de financement devrait entraîner en outre, dans un avenir proche, de nouvelles augmentations du taux d'intérêt de référence, offrant ainsi un potentiel de hausse des loyers considérable, non seulement pour les loyers proposés mais aussi pour les loyers existants.

Pour découvrir l'actualité de Research Suisse,

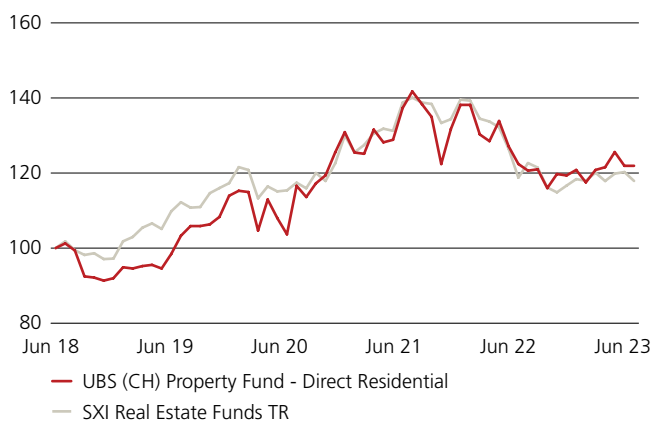
notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Evolution du fonds pour l'exercice 2022/2023

Cours de bourse et performance

Le cours de bourse d'UBS Direct Residential n'a pu échapper à la tendance générale du marché et a affiché un recul de 17,10 à 16,60 CHF au cours de l'exercice 2022/2023. L'agio a diminué de 18,2 à 14,0%, mais reste au-dessus de la moyenne des fonds immobiliers suisses cotés. Compte tenu de la distribution de 0,42 CHF, UBS Direct Residential affiche une performance de -0,4% (indice de référence SXI® Real Estate Funds TR -0,7%) pour l'exercice écoulé.

Performance du fonds et de l'indice de référence



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

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Pour l'exercice écoulé, il a été possible d'augmenter la valeur d'inventaire par part de 0,7%, de 14,46 à 14,56 CHF. Cette progression tient pour l'essentiel à l'augmentation de la valeur vénale des projets de constructions nouvelles menés à bien. Par ailleurs, des opérations de rénovation génératrices de valeur ont contribué à cette évolution positive de la valeur. Compte tenu de la distribution de l'année dernière et de l'évolution de la valeur d'inventaire, il en découle un rendement de placement probant de 3,7% pour l'exercice 2022/2023.

Au vu du résultat actuel, la direction du fonds a décidé de maintenir la distribution au niveau de l'exercice précédent à 0,42 CHF par part. Sur la base d'un cours de bourse de 16,60 CHF à la fin de l'exercice, le coefficient de distribution s'établit à 2,5% et le payout ratio à 97,6%.

Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice écoulé, UBS Direct Residential a enregistré une augmentation du portefeuille immobilier de 5% environ, de 914,5 à 955,7 millions de CHF, grâce notamment aux projets de rénovation et de nouvelles constructions, ainsi qu'à des opérations de regroupements. Ainsi, à Biberist (SO), nous avons pu consolider de façon durable notre relation avec notre locataire principal en adjoignant au bien, par regroupement, une surface commerciale supplémentaire. Par ailleurs, les acquisitions que nous avons réalisées à Niederhasli (ZH) et Wittenbach (SG) contribuent à nos projets de croissance à court et long terme à partir des biens existants. Dans ce domaine, nous restons sur la bonne voie. Début mai, les locataires de notre nouvelle résidence finalisée et intégralement louée de Bussigny (VD) ont pu prendre possession dans les lieux.



Augmentation des revenus locatifs
de 11% à 38,8 mio. CHF

Par rapport à l'exercice précédent, la rentabilité a pu être une nouvelle fois améliorée. Les revenus locatifs ont progressé de 3,7 millions de CHF pour s'établir à 38,8 millions de CHF. Outre la baisse significative de 9% de la quote-part de perte sur loyer, cette augmentation des revenus s'explique notamment par les revenus supplémentaires générés par nos nouveaux projets de construction de logements. Les opérations de regroupements et la finalisation de certains projets en cours d'exercice ne porteront pleinement leurs fruits que l'an prochain et permettront d'augmenter encore la base des revenus. Le revenu total 2022/2023 se compose des types d'usage suivants: logements 85%, parkings 8%, ventes 4%, bureaux 1%, artisanat 1%, autres 1%.



Baisse de la quote-part de perte sur loyer
de 9% pour s'établir à 3,1%

La quote-part de perte sur loyer cumulée pour l'exercice sous revue a ainsi pu être encore ramenée de 3,4 à 3,1%, confirmant la pertinence de la démarche adoptée. Nos mesures visant à accroître l'attractivité tout en proposant un bon rapport qualité/prix continuent de connaître une forte demande. Le taux de vacance au jour de clôture à la fin de l'exercice est de 2,8% et contribue aux perspectives favorables du fonds.

Points forts du portefeuille immobilier



Résidence intégralement louée, composée de 42 appartements



Base de loisirs à proximité immédiate



Certification Minergie Eco



Renforcement de la diversification géographique du fonds



Ensemble résidentiel «Artemis» à Bussigny

Achèvement et location intégrale de l'ensemble résidentiel «Artemis» à Bussigny

UBS Direct Residential a acquis en 2020 le projet du nouvel ensemble résidentiel «Artemis» à Bussigny, composé de 42 logements. Dans le même temps, UBS «Foncipars» avait signé le contrat d'achat relatif aux deux immeubles collectifs situés sur la parcelle d'en face. Les deux immeubles acquis par UBS Direct Residential sont reliés entre eux par un parking souterrain commun de 45 places. Ils proposent un mix équilibré de logements avec 13 studios, 5 appartements de 2,5 pièces, 15 appartements de 3,5 pièces et 9 appartements de 4,5 pièces. La location a rencontré un immense succès, avec la présentation d'un appartement témoin début novembre 2022. A la fin des travaux, tous les appartements étaient loués et les premiers locataires ont pu emménager en mai 2023.

Située au nord-ouest de Lausanne, la commune de Bussigny-près-Lausanne compte près de 9 000 habitants. 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 immeubles sont situés à l'est de 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 espaces publics. Installés dans ce nouveau quartier, ces biens se distinguent des immeubles classiques par des espaces de vie proposant des dimensions supérieures aux standards moyens et des balcons végétalisés. L'emplacement surélevé des bâtiments permet de bénéficier d'une vue magnifique sur le lac et les montagnes.

Les immeubles sont certifiés Minergie Eco. La production de chaleur est assurée par des sondes géothermiques et des pompes à chaleur.

L'achèvement des deux immeubles collectifs à Bussigny, qui représentent un investissement total d'environ 28 millions de CHF, contribue à renforcer la diversification géographique d'UBS Direct Residential et à soutenir la poursuite de la croissance du fonds.

Achats de regroupement

Au cours de l'exercice écoulé, nos opérations d'acquisition se sont limitées à trois regroupements ciblés, qui offrent à UBS Direct Residential des possibilités diversifiées de développement à court et à long terme.

Ainsi, dans le cadre de l'aménagement prévu du centre de la commune de Wittenbach (SG), nous avons pu procéder à une opération de regroupement avec un autre bien immobilier proche de la gare. Cette maison individuelle, acquise en juillet 2022 à Wittenbach, jouxte des immeubles d'habitation de la Oedenhofstrasse et de la Vogelherdstrasse, qui figurent déjà dans le portefeuille du fonds. Ces immeubles constituent un maillon essentiel de l'opération d'aménagement et nous offrent des conditions idéales pour contribuer à la création à terme d'un centre connecté, attrayant et écologique pour Wittenbach.

A l'issue d'une longue phase de conception et de développement, notre projet de nouvelle construction de remplacement, situé dans le centre de Niederhasli et pré-certifié SGNi Gold, s'est enfin vu délivrer en décembre un permis de construire. Le rattachement préalable d'un petit immeuble voisin situé dans la Dorfstrasse nous a permis de régler rapidement certaines questions relevant du droit du registre foncier et d'accélérer le début des travaux en conséquence.

Enfin, le regroupement d'une autre surface commerciale à Biberist (SO), dans la Hauptstrasse, a permis d'améliorer durablement la donne avec notre locataire principal, et ce avec effet rétroactif au début du mois de mai de cette année. La possibilité de consolider notre relation à long terme avec un locataire solvable est d'une importance essentielle pour la poursuite de l'exploitation de l'immeuble et augmente de façon non négligeable la durée résiduelle des contrats de bail fixes (WAULT) d'UBS Direct Residential à 5 ans au total.



Stettbacherrain à Zurich-Schwamendingen (visualisations)



Une construction nouvelle de remplacement dans un emplacement prisé



Précertification SGNI Gold



Bâtiment en ossature bois



Un mix attractif d'appartements en étage et en duplex

Construction nouvelle de remplacement dans le quartier Stettbacherrain à Zurich-Schwamendingen

Deux nouveaux immeubles en ossature bois caractérisés par des plans modernes, un mix de logements conforme aux attentes du marché et un excellent standard de durabilité, sont en cours de construction dans le quartier résidentiel extrêmement prisé de Stettbacherrain à Zurich-Schwamendingen.

Composé de 18 appartements, l'immeuble situé Stettbacherrain 12-16 à Zurich, érigé en 1958, avait besoin d'être rénové. Dans le cadre de la planification d'un nouveau bâtiment de remplacement, un concours d'architecture, encadré par la ville de Zurich, a été organisé. Les deux nouveaux bâtiments offrent au total 45 appartements de 1,5 à 4,5 pièces. Située entre les deux bâtiments, la place centrale constitue le cœur du site. Elle relie les deux entrées d'immeuble et crée un espace d'échange ouvert sur le quartier.

Le projet prévoit une nouvelle construction de remplacement comprenant deux corps de bâtiment en ossature bois et un parking souterrain. Ces deux corps de bâtiment s'intègrent de façon harmonieuse dans l'ensemble du site voisin et encadrent une cour intérieure. Le corps de bâtiment nord se caractérise par un mix d'appartements en étage et en duplex, accessibles par des coursives. Le corps de bâtiment sud dispose d'une cage d'escalier centrale desservant quatre appartements par étage. Les deux immeubles disposent d'appartements en attique de dimensions différentes, dont les terrasses privatives sur le toit offrent des vues magnifiques.

Le quartier offre une pleine proximité avec la nature. Au sud-ouest du bien se trouve une grande base de loisirs aménagée

sur le versant boisé du Zürichberg, avec une aire de jeu pour enfants située en pleine nature, en lisière de forêt.

Les arbres présents sur le terrain seront, dans la mesure du possible, conservés voire complétés par de nouveaux arbres et arbustes.

Idéalement desservi par les transports en commun, le bien se trouve sur un terrain légèrement surélevé à 1,5 km environ du «centre du village» de Schwamendingen. Divers magasins, restaurants, jardins d'enfants, crèches et écoles sont en outre aisément accessibles à pied.

Le nouveau projet de construction est déjà pré-certifié SGNI Gold: la production de chaleur de l'immeuble sera assurée par une pompe à chaleur à sondes géothermiques. Par ailleurs, la chaleur résiduelle des eaux usées des douches sera valorisée pour la production d'eau chaude. Une installation photovoltaïque est prévue sur le toit principal pour l'alimentation en électricité. Ce projet offre à UBS Direct Residential une excellente opportunité d'élargir sa base de revenus en menant une opération de croissance à partir des biens existants, dans un quartier résidentiel très apprécié.

Infos clés

Volume d'investissement: 30 mio. CHF env.

Nombre de logements: 45

Période de travaux: Avril 2023 – Juin 2025

Réception: Mi-2025

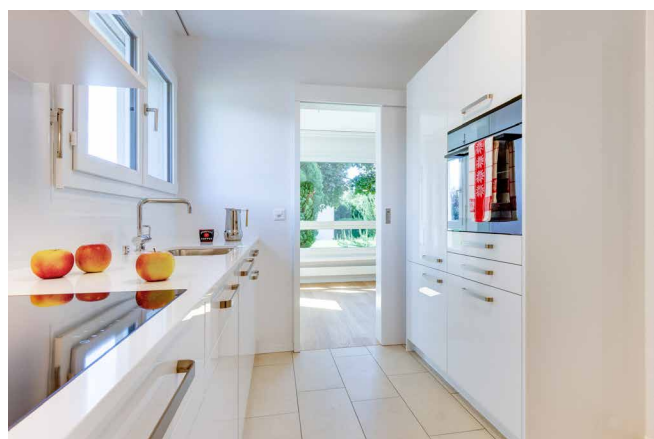
Plus d'infos sur: www.stettbacherrain.ch

Début des travaux à Niederhasli (ZH)

Début janvier 2023, les travaux de démolition des bâtiments existants ont débuté à Niederhasli. Les travaux avancent comme prévu et les forages pour le chauffage par pompe à chaleur à sondes géothermiques seront réalisés à la mi-2023. L'ensemble du projet, dont la finalisation devrait intervenir à l'été 2025, est pré-certifié SGNI Gold.

Un lotissement de caractère verra ainsi le jour à Niederhasli, au nord-est de Zurich. La moitié nord du site sera occupée par trois immeubles d'habitation dotés de façades en bois, l'ensemble étant complété par un bâtiment à usage résidentiel et commercial jouxtant la place du village. Alors que ce bâtiment s'ouvre sur la place et offre au rez-de-chaussée des surfaces de grande qualité destinées à des activités commerciales, les étages supérieurs sont principalement réservés aux logements. Le projet prévoit également le réaménagement et l'agrandissement de la place du village. La fonction centrale de la place, attendue depuis longtemps, s'en trouvera à nouveau renforcée. A l'issue du projet ce sont 67 appartements, près de 900 m² de surfaces commerciales et un parking de 67 places qui seront ainsi créés.

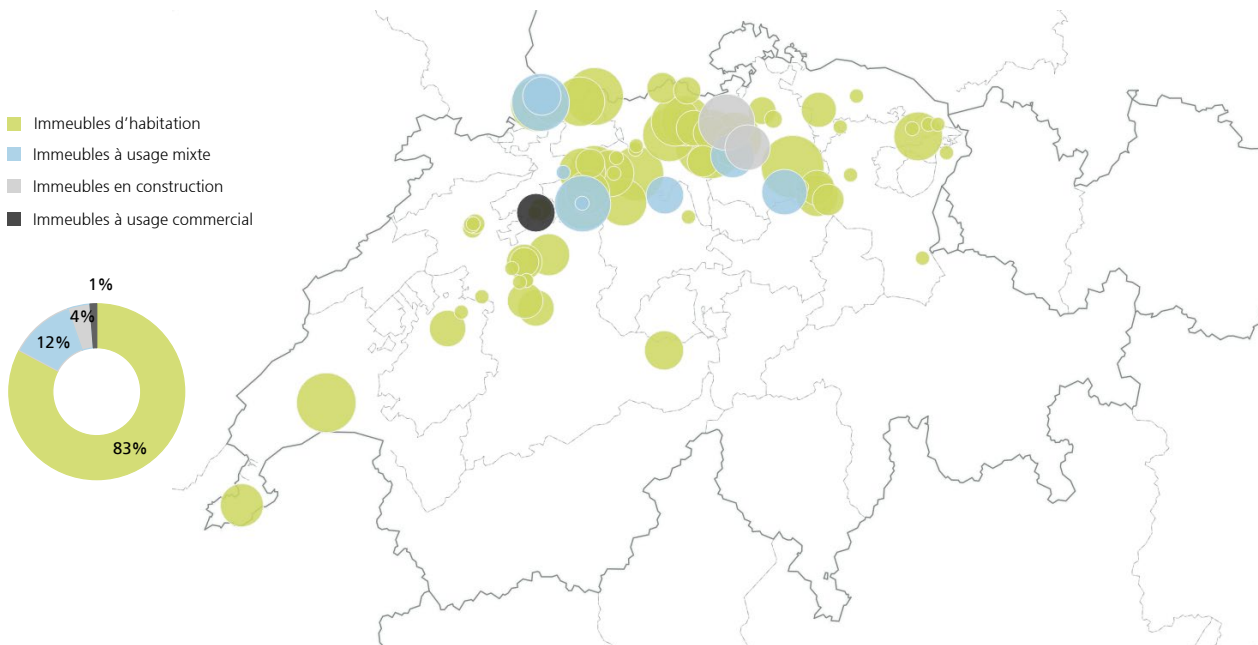
Pour en savoir plus, consultez: www.zentrumweg-niederhasli.ch



Fin de la rénovation à Hägendorf

Après la rénovation de la façade et le remplacement des fenêtres en bois en 2014 qui avaient permis d'améliorer l'isolation thermique, les travaux de rénovation intérieure ont été finalisés cette année. Au cours des dernières années, les cuisines et salles de bains de notre immeuble de 28 appartements ont été rénovées par lot, de même que l'ensemble des installations et des revêtements. Ces travaux ont été partiellement réalisés alors que les logements étaient encore occupés, en étroite concertation avec les locataires. Pour cette raison même, ils ont été échelonnés dans le temps. La dernière phase s'est achevée avec succès cet été et les appartements rénovés enregistrent une forte demande.

Principaux domaines d'investissement d'UBS Direct Residential



Property Finder

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

Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential
2022/2023

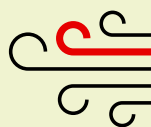
Nos indicateurs clés de développement durable¹ en bref



Intensité énergétique

129,6

kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de gaz à effet de serre

22,8

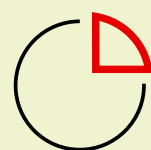
kg CO₂e/m² SRE/an



Mix énergétique

17,8%

énergies renouvelables



Taux de couverture des données

95,4%

¹ Indicateurs clés de développement durable selon l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) pour l'année 2022. 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 Direct Residential 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)
- Niveau de couverture des données avoisinant les 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 Direct Residential 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 Direct Residential 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

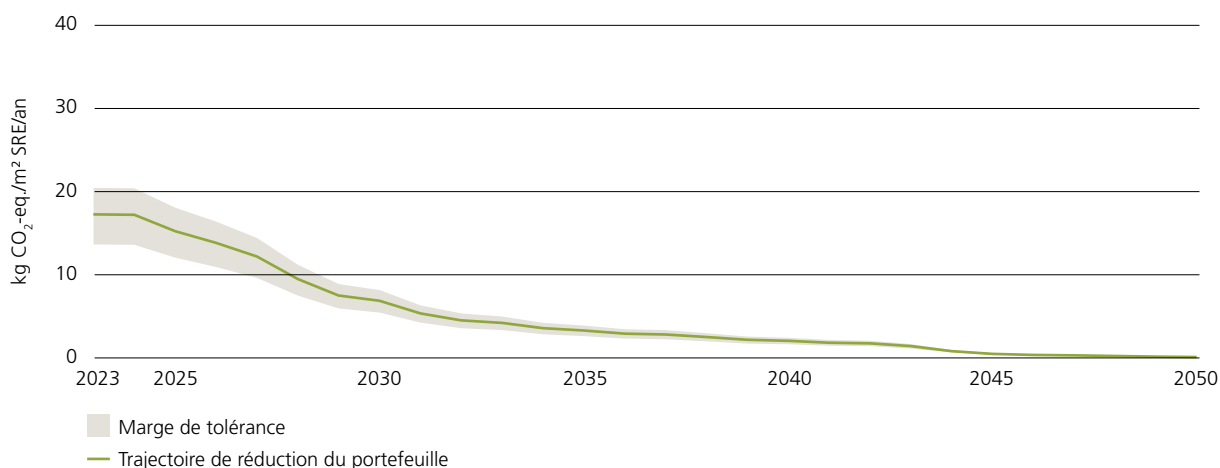
Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

UBS 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*).

Planification de projets de construction selon les dimensions ESG

Le projet de construction d'UBS Direct Residential dans le quartier de Stettbacherrain à Zurich-Schwamendingen montre dans quelle mesure les dimensions ESG s'accompagnent également de certaines sources de tensions. Dans le cadre de nos projets de construction, nous comparons différentes solutions afin de choisir la stratégie la mieux adaptée à chaque immeuble. Les immeubles à rénover présentent souvent des émissions d'exploitation élevées, les projets de construction émettant quant à eux des émissions grises et mobilisant des ressources rares. A Stettbacherrain, après avoir examiné les

possibilités de projets innovants, une nouvelle construction de remplacement en ossature bois s'est imposée comme la meilleure solution. Grâce à la construction d'un nouveau bâtiment, les 18 appartements actuels seront prochainement remplacés par 45 logements situés dans un quartier résidentiel très prisé. Afin de pouvoir aménager davantage de surface habitable, la résiliation des anciens contrats de location était toutefois inévitable. Il était extrêmement important pour nous d'organiser le processus de résiliation des baux de façon aussi transparente et socialement acceptable que possible et de trouver une solution de remplacement adéquate pour l'ensemble des locataires concernés.

« Pour le développement du site de Stettbacherrain, nous avons sélectionné le projet à l'aide d'un concours d'architecture. C'est un projet de construction nouvelle de remplacement en ossature bois qui l'a emporté. Ce projet met en œuvre de façon idéale notre approche stratégique, grâce à son standard de durabilité très élevé. »

Thomas Schulz
Project Manager Construction & Development
UBS Direct Residential

« Les surfaces locatives du site de Stettbacherrain ont plus que doublé et offrent une qualité d'habitat inédite, avec des plans contemporains dans un emplacement extrêmement recherché. Le mix de logements, associant des appartements en étage et en duplex, est conforme au marché et s'adresse à différents groupes cibles. »

Michel Blanc
Asset Manager Real Estate
UBS Direct Residential



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 Direct Residential a obtenu une certification (Minergie, Minergie-Eco, DGNB Gold) pour 21% de ses immeubles et 37% 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, plus d'un sixième 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

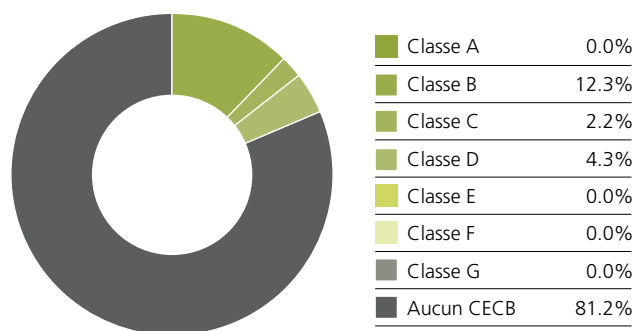
Le fonds a également participé en 2022 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le GRESB est le principal système d'évaluation de la durabilité des portefeuilles immobiliers.

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

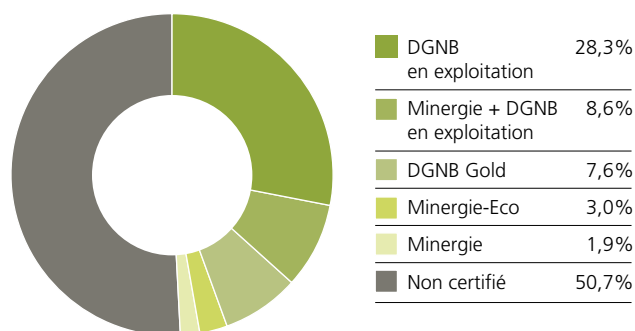
Benchmark CO₂ de la REIDA

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

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



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



Résultats GRESB 2022 – UBS Direct Residential Standing Investment: 4 étoiles

Score GRESB		Environmental		Social		Governance	
Score	83/100	Score	45 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Moyenne	74	Moyenne	40	Moyenne	16	Moyenne	18
Moyenne des pairs	77	Moyenne du benchmark	40	Moyenne du benchmark	18	Moyenne du benchmark	19

Resultat GRESB 2022 - UBS Direct Residential Development: 5 étoiles

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	97/100	Score	48 / 51	Score	25 / 26	Score	24 / 24
Moyenne	81	Moyenne	38	Moyenne	22	Moyenne	21
Moyenne des pairs	92	Moyenne du benchmark	45	Moyenne du benchmark	24	Moyenne du benchmark	23

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2022	2021	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	223 583	223 574	223 787
Surface déterminante (SRE)	m ²	213 194	206 611	191 663
Taux de couverture	%	95,4	92,4	85,6
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	27 635	24 442	24 043
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	129,6	118,3	125,4
Fioul	%	38,6	35,5	40,2
Gaz naturel	%	38,4	43,8	39,5
Chauffage urbain	%	7,6	8,4	6,7
Granulés/Copeaux de bois	%	2,5	0,0	0,0
Pompes à chaleur	%	6,8	5,4	6,6
Eclairage parties communes	%	6,1	6,9	7,1
Autres	%	0,0	0,0	0,0
Part des énergies renouvelables	%	17,8	15,0	15,4
Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)				
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	t CO ₂ eq/an	4 864	4 377	4 341
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO ₂ eq/m ² SRE/an	22,8	21,2	22,7
Intensité Scope 1	kg CO ₂ eq/m ² SRE/an	21,7	20,0	21,7
Intensité Scope 2	kg CO ₂ eq/m ² SRE/an	1,1	1,1	0,9
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp/an	300	300	35
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	308	158	33
Indicateurs Eau				
Taux de couverture Eau	%	92,3	98,9	95,1
Consommation d'eau	m ³ /an	211 965	227 159	210 557
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE/an	1,03	1,03	0,99
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	90,5	73,7	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	5 163	3 503	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m ² SRE/an	25,5	21,3	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO ₂ eq/an	92	63	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO ₂ eq/m ² SRE/an	0,5	0,4	-

Méthode de calcul

Les indicateurs ont été calculés conformément au document méthodologique (v 1.2) du benchmark CO2 de la REIDA. Comme le recommande ce document, les facteurs d'émission issus de l'étude actuelle des facteurs d'émission d'Intep ont été utilisés pour calculer les 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.

Explications des scopes

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

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

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

Scope 3: regroupe les différentes émissions ayant lieu en amont et en aval (par ex. l'autoconsommation collective sous le scope 3.13).

Caractéristiques du portefeuille

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

Indicateurs Energie

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

Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre

Le remplacement des énergies fossiles constitue une mesure majeure pour atteindre notre objectif zéro émission nette. En 2022, trois systèmes de chauffage à énergie fossile ont pu être remplacés par une solution plus durable. Les fluctuations sur l'ensemble du portefeuille proviennent ici aussi, notamment, de l'amélioration de la couverture des données, ainsi que d'un changement dans le comportement des utilisateurs.

Indicateurs Photovoltaïque

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

Indicateurs Eau

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

Indicateurs Autoconsommation collective

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

« Sur notre chemin vers la neutralité carbone, nous entendons rénover en moyenne quatre systèmes de chauffage par an. Ces projets concrets traduisent nos objectifs de développement durable en actions tangibles et finançables. »

Christian Sturm
Fund Manager
UBS Direct Residential



Rapport financier

Imposition

Les investisseurs sont exemptés de l'impôt fédéral anticipé et d'autres impôts sur les revenus courants et gains en capital générés par les immeubles détenus en propriété directe et imposés à l'échelon d'UBS Direct Residential.

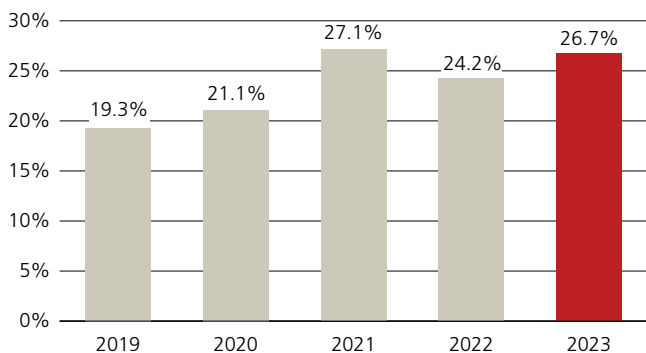
Les autres rendements courants de la fortune du fonds, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas issus de la détention directe d'immeubles, sont soumis pour l'investisseur à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ainsi qu'à l'impôt fédéral anticipé, avec les possibilités de remboursement habituelles.

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 676,5 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 0,7% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 255,0 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 26,7%, est inférieur au plafond légal de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



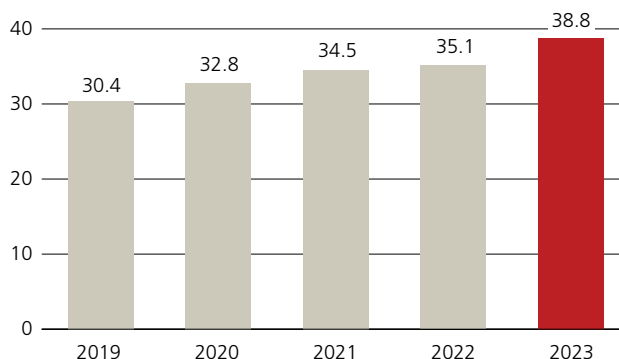
Le montant total des obligations de paiement contractuelles après le jour de la clôture du bilan s'élève à 48,9 millions de CHF.

Les impôts différés sont estimés à 27,4 millions de CHF. L'augmentation de 2,7 millions de CHF par rapport à l'année précédente est due à la hausse des valeurs vénales des biens immobiliers et à la croissance continue des projets de construction et de rénovation.

Précisions relatives au compte de résultat

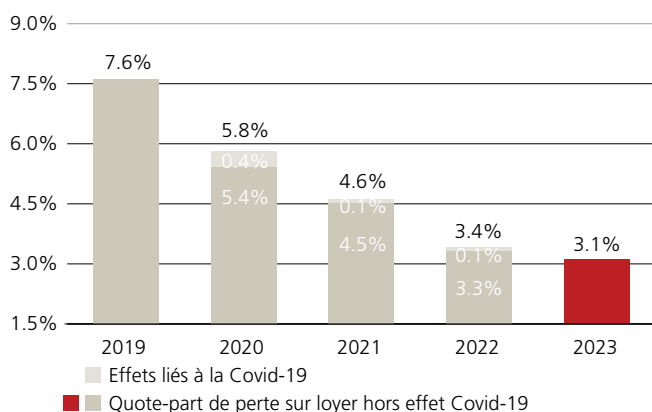
Pour l'exercice 2022/2023, les revenus locatifs s'élèvent à 38,8 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 5,0 ans. La quote-part de perte sur loyer, liée aux inoccupations et aux pertes d'encaissement de loyers, a pu être ramenée, pour l'exercice considéré, de 3,4 à 3,1 % des revenus locatifs théoriques.

Evolution du revenu locatif en millions de CHF



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

Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 2,3 millions de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés à la fin de l'exercice se situe à 1,5% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 2,6 ans.

Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 4,0 millions de CHF ou 10,3% du revenu locatif. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 1,8 million de CHF, soit 4,5% des revenus locatifs.

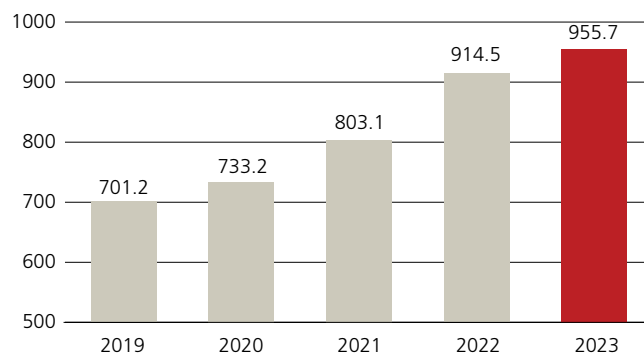
Au cours de l'exercice 2022/2023, un montant total de 5,3 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

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 23,6 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 0,3 million de CHF, le solde du compte de provisions s'élève à 3,2 millions de CHF ou 8,1% des revenus locatifs.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	3 247 747.86	4 580 164.53	-1 332 416.67
Autres placements	0.00	0.00	0.00
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	39 427 000.00	30 343 000.00	9 084 000.00
Immeubles d'habitation	791 019 000.00	763 567 000.00	27 452 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	22 512 000.00	21 871 000.00	641 000.00
Immeubles à usage commercial	11 748 000.00	0.00	11 748 000.00
Immeubles à usage mixte	113 507 000.00	120 558 000.00	-7 051 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	11 379 000.00	11 366 000.00	13 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	24 656 000.00	24 641 000.00	15 000.00
Total des immeubles	955 701 000.00	914 468 000.00	41 233 000.00
Autres actifs	2 363 584.14	2 279 255.75	84 328.39
Fortune totale du fonds	961 312 332.00	921 327 420.28	39 984 911.72
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-20 000 000.00	-106 000 000.00	86 000 000.00
Autres engagements à court terme	-2 427 377.93	-3 462 973.74	1 035 595.81
Total des engagements à court terme	-22 427 377.93	-109 462 973.74	87 035 595.81
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-235 000 000.00	-115 000 000.00	-120 000 000.00
Total des engagements à long terme	-235 000 000.00	-115 000 000.00	-120 000 000.00
Total des engagements	-257 427 377.93	-224 462 973.74	-32 964 404.19
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	703 884 954.07	696 864 446.54	7 020 507.53
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-27 402 872.00	-24 749 608.00	-2 653 264.00
Fortune nette du fonds	676 482 082.07	672 114 838.54	4 367 243.53

Compte de résultat

Produits	1.7.2022-30.06.2023 CHF	1.7.2021-30.06.2022 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	6 966.05	0.00	6 966.05
Intérêts négatifs	-7 407.30	-32 393.10	24 985.80
Loyers (rendements bruts)	38 806 262.42	35 110 451.31	3 695 811.11
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	302 460.74	301 527.26	933.48
Autres revenus	48 332.76	49 054.44	-721.68
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	1 194 828.66	-1 194 828.66
Total des produits	39 156 614.67	36 623 468.57	2 533 146.10
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-2 295 916.15	-83 068.49	-2 212 847.66
Intérêts sur droits de superficie	-23 842.00	-16 781.00	-7 061.00
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-3 992 550.90	-3 763 717.71	-228 833.19
Entretien extraordinaire/réparations	-1 937 358.74	-3 540 267.43	1 602 908.69
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-1 750 514.53	-1 450 779.28	-299 735.25
Frais d'administration ¹	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-1 908 542.70	-1 618 393.20	-290 149.50
Frais d'expertise ¹	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-81 313.50	-81 313.50	0.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-300 000.00	-300 000.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-7 136 810.70	-6 331 044.30	-805 766.40
à la banque dépositaire ¹	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-32 273.60	-29 066.48	-3 207.12
Total des charges	-19 459 122.82	-17 214 431.39	-2 244 691.43

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

	1.7.2022-30.06.2023 CHF	1.7.2021-30.06.2022 CHF	Variation CHF
Résultat net	19 697 491.85	19 409 037.18	288 454.67
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	19 697 491.85	19 409 037.18	288 454.67
Gains et pertes en capitaux non réalisés	3 885 285.62	8 581 899.36	-4 696 613.74
Résultat total	23 582 777.47	27 990 936.54	-4 408 159.07

Utilisation du résultat

	1.7.2022-30.06.2023 CHF	1.7.2021-30.06.2022 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice provenant de la propriété foncière directe	19 697 933.10	19 441 430.28	256 502.82
Résultat net de l'exercice provenant d'autres produits	-441.25	-32 393.10	31 951.85
Report de l'exercice précédent	7 890 960.98	7 997 457.74	-106 496.76
Résultat disponible pour être réparti	27 588 452.83	27 406 494.92	181 957.91
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs (sans impôt anticipé)	-19 515 533.94	-19 515 533.94	0.00
Report à compte nouveau non soumis à impôt anticipé	8 195 143.58	8 012 744.42	60 174.47
Report à compte nouveau soumis à impôt anticipé	-122 224.69	-121 783.44	-441.25
Report à nouveau	8 072 918.89	7 890 960.98	59 733.22

Variation de la fortune nette du fonds

	1.7.2022-30.06.2023 CHF	1.7.2021-30.06.2022 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice (excl. compte de thésaurisation)	657 539 779.62	552 381 531.78	105 158 247.84
Distribution annuelle ordinaire	-19 515 533.94	-16 727 600.40	-2 787 933.54
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	93 594 911.70	-93 594 911.70
Résultat total	23 582 777.47	27 990 936.54	-4 408 159.07
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière directe	10 662 672.00	10 662 672.00	0.00
Compte de thésaurisation des autres revenus (excl. impôt fédéral anticipé)	43 514.20	43 514.20	0.00
Compte de thésaurisation pour le produit des gains en capital	3 868 872.72	3 868 872.72	0.00
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	300 000.00	300 000.00	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	676 482 082.07	672 114 838.54	4 367 243.53
Valeur d'inventaire par part	14.56	14.46	0.09

Evolution des parts

	1.7.2022-30.06.2023 Nombre	1.7.2021-30.06.2022 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	46 465 557	39 827 620	6 637 937
Parts émises	0	6 637 937	-6 637 937
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	46 465 557	46 465 557	0

Distribution pour 2022/2023

(Pas de coupon - ex. 3.10.2023)

Brut	CHF 0.4200
Moins impôt fédéral anticipé ²	CHF 0.0000
Net par part (payable dès le 5.10.2023)	CHF 0.4200

² Exonéré de l'impôt anticipé

Annexe

	30.06.2023	30.06.2022
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	0,0	0,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	3,2	2,9
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	14,6	14,6
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	765,6	696,7
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.06.2023	30.06.2022
Quote-part de perte sur loyer	3,1%	3,4% ¹
Coefficient d'endettement	26,7%	24,2%
Rendement sur distribution	2,5%	2,5%
Coefficient de distribution (payout ratio)	97,6%	99,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,7%	67,0%
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)	0,94%	0,78%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	3,5%	4,2%
Agio/Disagio	14,0%	18,2%
Performance	-0,4%	-10,9%
Rendement de placement	3,7%	4,7%

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

¹ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élevaient au 30.06.2022 à 3,3% (au lieu de 3,4%).

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 (www.AMAS.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants chargés des estimations, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

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

	30.06.2023		30.06.2022	
	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

	30.06.2023 en mio. de CHF	30.06.2022 en mio. de CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	48,9	44,0

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

	30.06.2023 en mio. de CHF	30.06.2022 en mio. de CHF
1 à 5 ans	235,0	90,0
> 5 ans	0,0	25,0

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles en construction							
Niederhasli	Dorfstr. 13, 13a, 13b		2	1	-	-	1
Zurich	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16		-	-	-	-	-
Total Constructions en cours							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	8	2
Altstätten	Nordstr. 24, 24a	1964	29	20	9	-	-
Bad Zurzach	Neubergstr. 17, 19/Triumphweg 2, 4	1961	32	-	1	15	16
Baden	Bruggerstr. 137, 139	1986	44	21	13	9	1
Bâle	Belchenstr. 5, 7	1964	18	10	8	-	-
	Sperrstr. 83, 85	1987	19	8	11	-	-
Belp	Hühnerhubelstr. 11, 13, 15, 17	1983	32	-	-	16	16
Berikon	Staldenweg 2-6	1986	21	-	9	11	1
Biberist	Bernstr. 38, 38a	1973	12	-	-	12	-
	Grüngenstr. 23/Chilchackerstr. 2	1981	14	2	6	6	-
Biel/Bienne	Bözingenstr. 60	1974	18	4	9	5	-
	Brüggstr. 1/Madretschstr. 2,4	1963	33	17	14	-	2
	Jakob-Stämpfli-Str. 126, 128, 130, 132	1954	28	8	14	6	-
	Westerholz 2, 4, 6	1989	23	2	5	15	1
Binningen	Kernmattstr. 2, 4, 6	1973	54	36	18	-	-
	Kronenweg 3, 5, 7, 9	1962	14	6	8	-	-
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28
Birsfelden	Hardstr. 8	1987	16	5	8	3	-
Burgdorf	Oberburgstr. 90 - 100	1971	45	9	21	15	-
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin	2023	48	38	15	13	-
Dagmersellen	Stengelmattstr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	1971	73	30	15	28	-
Dänikon	Alte Landstr. 3/5/11/13	1970	24	6	12	3	3
Derendingen	Mühlegasse 13, 15	1969	24	-	-	16	8
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12	2012	49	8	24	14	3
Düdingen	Haslerastr. 7, 9	1973	16	-	8	8	-
Dürnten	Tannackerstr. 29, 31	1966	18	5	7	6	-
Egerkingen	Schmittenstrasse 1, 2-6	2019	34	15	12	7	-
Eschenbach (SG)	Mühlestr. 1, 3, 5, 7	1985	40	12	12	12	4
Gebenstorf	Unterriedenstr. 39/43/45	1970	56	11	17	28	-
Genève	Louis-Favre 2, rue	1920	17	6	10	1	-
Goldach	Seeheimstr. 11/11a	1954	18	6	6	6	-
Hägendorf	Bahnweg 5/Industriestr. West 2	1983	28	-	11	14	3
Hochdorf	Stegacker 8	1984	11	3	2	6	-
Kappel (SO)	Grossmatt 48, 50, 52	2010	48	12	12	24	-
Küttigen	Bibersteinerstr. 18, 20	1967	12	-	6	6	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en, %	Revenu brut CHF
3	-	5	26 944 986.36	24 426 000		142 831.46
-	-	-	10 501 238.93	15 001 000		338 146.81
			37 446 225.29	39 427 000		480 978.27
4	27	44	4 156 614.30	5 344 000	11,5	217 426.00
1	13	31	4 067 909.65	5 509 000	39,8	149 935.80
-	27	56	7 115 097.15	6 958 000	3,1	316 290.75
-	45	77	8 440 837.50	8 247 000	1,9	417 055.00
1	48	93	20 210 987.20	18 887 000	9,4	659 405.00
4	2	24	7 885 383.70	8 113 000	3,6	240 657.00
-	-	19	9 755 159.55	9 805 000	0,0	278 304.00
-	37	69	9 309 370.70	10 490 000	1,0	584 424.00
2	33	56	9 364 406.45	9 329 000	0,5	414 315.40
-	21	33	2 768 045.00	2 951 000	1,1	172 206.00
-	15	29	4 069 383.00	3 959 000	3,4	193 421.00
-	6	24	4 049 921.65	4 278 000	0,5	220 723.52
7	16	56	7 041 169.05	7 302 000	4,0	445 886.78
-	7	35	7 389 606.20	7 267 000	1,5	334 109.50
-	28	51	6 083 552.25	7 142 000	1,7	344 965.00
-	48	102	11 852 521.25	20 911 000	2,2	707 916.80
-	7	21	3 776 529.65	6 316 000	16,2	192 497.25
82	591	1202	20 875 871.41	21 405 000	5,0	1 280 365.58
-	19	35	7 439 572.10	7 324 000	1,9	273 402.90
-	47	92	8 662 904.14	13 405 000	1,3	570 233.88
-	50	98	26 879 483.93	28 520 000	1,1	155 540.00
-	97	170	13 781 381.97	16 435 000	1,2	873 794.96
-	24	48	7 158 966.30	9 861 000	6,4	389 777.04
-	27	51	7 963 852.50	7 508 000	0,5	345 103.25
19	84	152	30 959 785.79	43 378 000	0,4	1 540 609.95
-	25	41	4 636 390.05	4 307 000	2,6	197 028.00
-	15	33	6 844 862.95	6 491 000	0,0	256 056.00
-	59	93	15 749 780.82	16 134 000	5,5	611 632.55
-	80	120	13 240 642.95	13 043 000	7,6	561 589.00
-	64	120	15 340 457.05	17 763 000	0,5	829 293.00
-	-	17	13 190 274.50	14 004 000	2,2	318 933.00
-	16	34	3 252 965.60	3 364 000	6,2	192 320.00
-	57	85	8 781 026.95	8 702 000	0,7	429 257.00
-	15	26	4 149 050.65	3 957 000	18,4	126 342.00
-	74	122	16 536 679.10	18 285 000	3,0	868 602.00
-	14	26	2 008 119.85	2 668 000	0,6	139 310.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Langenthal	Bahnhofstr. 36-48	1985	73	23	36	14	-
	Belchenstr. 21-23	1980	20	-	8	12	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519	1992	32	5	15	12	-
Matzingen	Juchstr. 58, 60/Im Juch 17,19	1995	32	4	4	24	-
Meiringen	Alpwegern 6, 7, 9, 11, 15a	1982	40	16	11	11	2
Möhlin	Weidenpark 1-7	1990	55	10	8	29	8
Münsingen	Aeschistr. 13, 15	1972	32	12	12	8	-
Muttenz	Tramstr. 85, 85a, 87, 87a	1960	24	12	-	10	2
Nefthenbach	Rankstr. 12, 14	1982	13	-	2	9	2
Neuenegg	Ausstr. 73/Obere Lindenstr. 9	1968	16	-	4	8	4
Obergösgen	Oltnerstr. 11/13	1962	25	7	11	7	-
Oftringen	Neugasse 1,3/Zürichstr. 13, 15	2019	29	8	17	4	-
	Staufergutstr. 11-13	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelweg 32	2012	35	20	5	10	-
Roggwil (BE)	Gartenstr. 9, 11, 13, 15	2015	38	12	14	12	-
Rorschacherberg	Langmoosweg 7,9	1961	19	4	3	6	6
Schöftland	Feldmattweg 9-15/Heimatweg 2, 4	2013	53	14	28	11	-
Saint-Gall	Oberzilstr. 8, 10, 12/Zilweg 4, 6	1968	48	6	6	18	18
Stettlen	Bleichestr. 43-49	1977	24	6	12	6	-
	Bleichestr. 69, 71	1985	12	-	-	12	-
Urtenen-Schönbühl	Dorniackerstr. 14/16, 23/25	1974	24	-	12	12	-
	Grubenstr. 58, 60, 62	1975	31	7	12	12	-
Uznach	Zürcherstr. 31, 33, 33a	1983	30	6	9	15	-
Villars-sur-Glâne	Fort-St-Jacques 161, 163, route du	1961	32	8	16	8	-
Vilters-Wangs	Schulhausstr. 14a, 14b	1963	12	-	6	6	-
Wald (ZH)	Brüelstr. 2, 4/Hofacherstr. 2	1987	23	6	6	11	-
Wattwil	Grüenastr. 39, 41	1955	16	-	16	-	-
Weinfeldern	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wettingen	Hardstr. 29, 31	1961	28	14	10	4	-
Wetzikon (ZH)	Rosenstr. 1, 3/Ankengasse 6	2022	54	30	14	10	-
Wil (SG)	Gallusstr. 38	1958	12	-	8	4	-
Winterthour	Eichliackerstr. 18, 20	1951	16	2	14	-	-
Wittenbach	Oedenhofstr. 15, 17, 19/Vogelherdstr. 1	1936	26	8	12	4	2
Zollikofen	Im Täli 1, 2	1983	11	1	2	8	-
Zurich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
	Wehntalerstr. 580, 582, 584	1953	27	21	6	-	-

Total Immeubles d'habitation

Zurich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
--------	---	------	----	----	----	----	---

dont en droit de superficie

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en, %	Revenu brut CHF
1	67	141	20 204 339.45	21 419 000	3,3	992 487.50
-	24	44	6 600 410.60	7 384 000	1,1	321 687.50
1	44	77	9 382 816.10	9 149 000	3,1	504 066.61
-	55	87	9 897 131.35	10 307 000	0,8	519 780.00
2	30	72	12 733 386.30	12 089 000	2,1	524 104.00
17	134	206	23 680 096.12	26 232 000	1,8	1 293 362.07
1	57	90	9 635 855.35	10 880 000	5,5	472 023.55
-	10	34	10 852 052.10	10 268 000	0,0	314 140.00
-	18	31	8 375 183.70	8 408 000	1,4	271 025.00
1	21	38	5 525 640.87	5 923 000	0,2	293 398.70
1	28	54	5 004 798.67	6 161 000	4,4	298 885.94
9	46	84	15 117 271.90	16 145 000	2,3	688 244.00
-	25	41	4 387 785.60	4 368 000	8,2	237 675.00
-	5	17	3 607 124.10	3 608 000	0,0	150 572.00
-	37	72	14 251 769.51	18 271 000	0,3	753 484.00
-	46	84	14 054 788.12	14 577 000	2,0	649 314.45
-	10	29	3 011 395.90	3 197 000	2,4	196 935.50
-	88	141	21 071 690.40	22 299 000	2,4	983 198.38
-	38	86	15 044 408.24	17 575 000	2,2	716 577.35
-	31	55	7 086 926.75	6 679 000	0,9	313 630.00
-	20	32	5 566 897.40	5 240 000	3,2	229 795.00
-	32	56	7 067 537.86	8 630 000	15,6	349 802.15
-	25	56	10 809 278.16	10 642 000	0,0	441 153.00
2	33	65	7 718 348.15	9 353 000	0,4	465 134.00
-	22	54	11 567 895.25	10 924 000	1,1	384 126.50
-	12	24	2 558 762.95	3 042 000	1,8	138 971.50
2	43	68	10 134 367.65	10 437 000	2,6	487 885.00
-	10	26	2 436 015.32	2 614 000	0,9	151 531.50
-	9	25	2 476 195.60	2 931 000	3,4	164 737.00
-	17	45	11 252 723.65	10 588 000	0,4	328 506.00
-	56	110	28 743 473.08	32 753 000	0,5	1 158 920.00
-	10	22	2 287 587.94	2 973 000	0,6	154 648.00
-	-	16	4 479 026.60	7 206 000	0,0	242 467.25
-	14	40	5 492 799.83	4 523 000	1,8	232 524.50
-	12	23	4 319 928.75	4 015 000	2,4	198 855.00
-	41	85	17 433 968.20	22 512 000	1,7	980 337.50
1	7	35	6 152 904.40	8 335 000	0,8	406 330.25
			714 811 144.78	791 019 000	2,9	32 859 044.61
-	41	85	17 433 968.20	22 512 000	1,7	980 337.50
			<i>17 433 968.20</i>	<i>22 512 000</i>	<i>1,7</i>	<i>980 337.50</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage commercial							
Biberist	Hauptstr. 21, 23	1968	9	-	3	6	-
Total Immeubles à usage commercial							
Immeubles à usage mixte							
Balsthal	Herrengasse 15, 17+17a/Löwengasse 3	1900	28	7	15	6	-
Bâle	Dornacherstr. 8, 10	1976	45	34	7	4	-
	Klybeckstr. 51, 51a, 53, 53a	1954	20	11	6	3	-
Hombrechtikon	Hofwiesenstr. 2-10	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a	1997	44	14	16	14	-
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Zurich	Birmensdorferstr. 222, 224	1933	30	25	5	-	-
Total Immeubles à usage mixte							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
Langenthal	Brauihof 18 - 24a	1997	44	14	16	14	-
<i>dont propriétés par étages</i>							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en, %	Revenu brut CHF
4	17	30	11 569 598.59	11 748 000	1,3	417 711.00
			11 569 598.59	11 748 000	1,3	417 711.00
8	19	55	7 989 507.32	4 577 000	19,7	299 648.00
18	92	155	14 278 805.85	26 368 000	4,1	1 008 580.20
6	22	48	11 915 788.87	11 643 000	0,1	373 650.00
17	43	86	15 417 847.05	15 428 000	4,3	655 047.30
4	-	21	5 421 959.52	4 978 000	8,5	239 957.70
26	99	169	24 831 425.76	24 656 000	2,2	1 447 497.75
1	34	55	9 846 621.05	11 379 000	7,6	496 676.00
6	3	39	8 821 685.83	14 478 000	0,3	527 471.59
			98 523 641.25	113 507 000	4,6	5 048 528.54
1	34	55	9 846 621.05	11 379 000	7,6	496 676.00
			<i>9 846 621.05</i>	<i>11 379 000</i>	<i>7,6</i>	<i>496 676.00</i>
26	99	169	24 831 425.76	24 656 000	2,2	1 447 497.75
			<i>24 831 425.76</i>	<i>24 656 000</i>	<i>2,2</i>	<i>1 447 497.75</i>

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Constructions en cours	37 446 225.29	39 427 000		480 978.27
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	824 904 384.62	916 274 000	3,1	38 325 284.15
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>27 280 589.25</i>	<i>33 891 000</i>	<i>3,7</i>	<i>1 477 013.50</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>24 831 425.76</i>	<i>24 656 000</i>	<i>2,2</i>	<i>1 447 497.75</i>
Immeubles d'habitation	714 811 144.78	791 019 000	2,9	32 859 044.61
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>17 433 968.20</i>	<i>22 512 000</i>	<i>1,7</i>	<i>980 337.50</i>
Immeubles à usage commercial	11 569 598.59	11 748 000	1,3	417 711.00
Immeubles à usage mixte	98 523 641.25	113 507 000	4,6	5 048 528.54
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>9 846 621.05</i>	<i>11 379 000</i>	<i>7,6</i>	<i>496 676.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>24 831 425.76</i>	<i>24 656 000</i>	<i>2,2</i>	<i>1 447 497.75</i>
Total	862 350 609.91	955 701 000	3,1	38 806 262.42

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Wittenbach	Oedenhofstr. 19	Immeubles d'habitation / Regroupement	24.08.2022
Niederhasli	Dorfstr. 13a	Immeubles en construction / Regroupement	30.11.2022
Biberist	Hauptstr. 21, 23	Immeubles à usage commercial / Regroupement	28.06.2023

Ventes

Aucune

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2023
24.06.2022 - 24.08.2022	0,3%	5 000 000	-	-5 000 000	-
24.08.2022 - 23.09.2022	0,3%	-	5 000 000	-5 000 000	-
28.09.2020 - 06.10.2022	0,1%	30 000 000	-	-30 000 000	-
08.10.2020 - 06.10.2022	0,1%	15 000 000	-	-15 000 000	-
23.09.2022 - 06.10.2022	1,0%	-	5 000 000	-5 000 000	-
06.10.2022 - 09.01.2023	0,9%	-	30 000 000	-30 000 000	-
06.10.2022 - 09.01.2023	0,9%	-	20 000 000	-20 000 000	-
28.11.2022 - 09.01.2023	1,1%	-	5 000 000	-5 000 000	-
01.04.2022 - 31.03.2023	0,1%	8 000 000	-	-8 000 000	-
31.03.2023 - 19.05.2023	1,7%	-	10 000 000	-10 000 000	-
22.05.2020 - 19.05.2023	0,2%	30 000 000	-	-30 000 000	-
13.05.2022 - 19.05.2023	0,2%	8 000 000	-	-8 000 000	-
30.06.2022 - 19.05.2023	1,0%	10 000 000	-	-10 000 000	-
20.11.2020 - 05.10.2023	-0,1%	15 000 000	-	-	15 000 000
20.06.2023 - 05.10.2023	2,1%	-	5 000 000	-	5 000 000
30.06.2022 - 10.10.2024	1,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.11.2021 - 10.10.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
06.10.2022 - 10.10.2024	1,8%	-	20 000 000	-	20 000 000
09.01.2023 - 09.10.2025	1,9%	-	35 000 000	-	35 000 000
19.11.2021 - 09.10.2025	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
19.05.2023 - 29.05.2026	2,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
19.05.2023 - 29.05.2026	2,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
01.06.2022 - 08.10.2026	1,1%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.01.2023 - 08.10.2026	1,9%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2027	2,0%	-	10 000 000	-	10 000 000

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2023
19.05.2023 - 28.05.2027	2,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
30.06.2022 - 07.10.2027	1,9%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.05.2023 - 26.05.2028	2,0%	-	20 000 000	-	20 000 000
Total		221 000 000	215 000 000	-181 000 000	255 000 000

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

Aucune.

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs

Aucun.

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (art. 18 des Directives pour les fonds immobiliers de la AMAS (Asset Management Association Switzerland) du 2 avril 2008, état du 13 septembre 2016).

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 – Direct Residential «DR» au 30 juin 2023.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 84 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 «Direct Residential», a mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, de façon impartiale et uniquement en vue d'une évaluation indépendante, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au contrôle de gestion et à la publication des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit.

Normes d'évaluation

KPMG SA confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

Zurich, le 30 juin 2023

KPMG SA

Ulrich Prien
Architecte diplômé ETH/SIA, MRICS

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Dans la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par le total des revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation est réalisée pour chaque immeuble conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.

L'évaluation inclut une analyse détaillée et une appréciation des divers postes de revenus et de dépenses. Les travaux de rénovation prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés. Comme base, l'expert chargé des estimations dispose des valeurs comptables de chaque bien immobilier pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime le cash-flow attendu et fixe le taux d'actualisation.

Indépendance et confidentialité

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

Résultats de l'évaluation

Au 30 juin 2023, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 955,7 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 41,2 millions de CHF, soit 4,51%.

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 2,98%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 1,61 et 3,90%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,41%.

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering, MBA IE Madrid

Crédits photos

- Yohan Zerdoun Photography (page de titre); Immeuble résidentiel à Wetzikon
- Burckhardt Architecture SA; Immeubles résidentiels à Bussigny
- Kooperative E45; Projet de nouvelle construction de Stettbacherrain à Zurich-Schwamendingen
- WSG AG, Glattbrugg; Projet de nouvelle construction à Niederhasli
- RBA Architekten GmbH; Rénovations à Hägendorf

