

# UBS Direct Residential

Rapport annuel 2023/2024

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



**UBS**



# Table des matières

	<b>Page</b>
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	18
Comptabilité financière	20
Annexe	22
Registre des immeubles	24
Rapport d'évaluation	32

Fonds de placement de droit suisse  
(type fonds immobiliers)  
Rapport annuel révisé au 30 juin 2024  
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.  
[www.ubs.com/realstate-switzerland](http://www.ubs.com/realstate-switzerland)

# Organisation

## **Direction du fonds**

UBS Fund Management (Switzerland) SA,  
Aeschenvorstadt 1, 4051 Bâle

## **Conseil d'administration**

- Michael Kehl, Président  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Daniel Brüllmann, Vice-Président  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Francesca Gigli Prym, membre  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- Michèle Sennhauser, membre  
Executive Director,  
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Franz Gysin, membre
- Werner Strebel, membre
- Andreas Binder, membre

## **Directoire**

- Eugène Del Cioppo  
Président du Directoire
- Thomas Schärer  
Président adjoint du Directoire  
Head of ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs  
Head Real Estate CH
- Yves Schepperle  
Head LS – Products
- Thomas Reisser  
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister  
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller  
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein  
Head Investment Risk Control

## **Banque dépositaire**

UBS Switzerland SA, Zurich

## **Experts chargés des estimations**

KPMG SA, Real Estate, Zurich

Personnes responsables:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

## **Organe de révision**

Ernst & Young SA, Bâle

## **Liegenschaftsverwaltungen**

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona Suisse SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend SA, Schlieren

## **Services de paiement**

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

# Communication 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.

Début de la mise en location  
de la construction nouvelle  
de remplacement à Zurich-  
Schwamendingen



# Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	674,2	676,5	672,1
Nombre de parts	46 465 557	46 465 557	46 465 557
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	14.51	14.56	14.46
Distribution par part (en CHF)	0.42	0.42	0.42
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	19.55	16.60	17.10
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	987,1	955,7	914,5
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	992,1	961,3	921,3
Fonds étrangers (en millions de CHF)	317,9	284,8	249,2
Revenus locatifs (en millions de CHF)	40,6	38,8	35,1
Entretien courant (en millions de CHF)	4,2	4,0	3,8
Résultat net (en millions de CHF)	19,3	19,7	19,4
Performance <sup>1</sup>	20,6%	-0,4%	-10,9%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	10,7%	-0,7%	-14,4%
Immeubles d'habitation	82,0%	82,8%	83,5%
Immeubles à usage mixte	10,4%	11,9%	13,2%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	6,5%	4,1%	3,3%
Immeubles à usage commercial	1,1%	1,2%	0,0%
Canton de Zurich	25,1%	22,9%	21,5%
Canton d'Argovie	21,1%	21,7%	22,8%
Canton de Berne	19,4%	19,9%	20,7%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	10,3%	10,5%	10,8%
Canton de Soleure	8,2%	8,4%	8,2%
Autres cantons	15,9%	16,6%	16,0%
<b>Chiffres clés selon l'AMAS</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Rendement de placement	2,6%	3,7%	4,7%
Rendement sur distribution	2,1%	2,5%	2,5%
Coefficient de distribution (payout ratio)	98,9%	97,6%	99,0%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,5%	3,5%	4,2%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,2%	2,8%	3,2%
Agio/Disagio	34,7%	14,0%	18,2%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,4%	66,7%	67,0%
Coefficient d'endettement	28,4%	26,7%	24,2%
Quote-part de perte sur loyer	2,3%	3,1%	3,4% <sup>2</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,89%	0,94%	0,78%

<sup>1</sup> Calcul conforme à l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

<sup>2</sup> 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%).

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 2023/2024, UBS Direct Residential a pu réduire la quote-part de perte sur loyer cumulée au taux faible de 2,3% et afficher un solide rendement de placement de 2,6%. Les revenus locatifs ont progressé de 1,8 million de CHF par rapport à l'an passé, s'établissant à 40,6 millions de CHF. Le fonds a ainsi poursuivi le renforcement de sa rentabilité de 5% environ. Compte tenu d'une distribution de 0,42 CHF, le fonds affiche une performance solide de 20,6% au cours de l'exercice passé. A la clôture de l'exercice, la valeur du portefeuille immobilier avait augmenté de 31 millions de CHF pour atteindre 987 millions de CHF environ. Par ailleurs, le fonds a pu poursuivre ses projets de développement dans le canton de Zurich, soulignant ainsi les perspectives que lui offre la croissance à partir des biens existants.

## Revue du marché

### Une baisse des taux de la Banque nationale suisse rendue possible par une inflation plus faible

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. Dans l'ensemble, l'économie suisse a connu une croissance de 0,8% en 2023. Le produit intérieur brut suisse a augmenté de 0,5% au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent, poursuivant ainsi la croissance économique modérée enregistrée depuis le second semestre 2023. Le taux de chômage, qui atteint 2,3% en juin 2024, a certes augmenté par rapport à l'exercice précédent (juin 2023: 1,9%), mais reste faible, tant en comparaison internationale qu'historique.

Avec 1,3% en juin 2024, l'inflation suisse se maintient depuis un an dans la fourchette de 0 à 2% fixée par la Banque nationale suisse (BNS). Face à la pression inflationniste qui continue de s'affaiblir, la BNS a, après une première diminution du taux en mars, abaissé à nouveau les taux de 25 points de base le 21 juin, pour les porter à 1,25%. Les baisses de taux, qui sont également attendues à l'étranger, devraient aussi donner un nouvel élan à l'économie au cours de la seconde moitié de l'année, ce qui laisse prévoir une croissance de 1,3% en Suisse pour l'ensemble de l'exercice 2024.

### Stabilisation des rendements de premier ordre

Les rendements de premier ordre pour les immeubles résidentiels ont augmenté en moyenne de 65 points de base par rapport à leur niveau le plus bas du début de 2022 jusqu'au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

Cependant, une stabilisation s'est récemment manifestée dans le segment résidentiel. Depuis la mi-2023, le rendement moyen ne progressait plus que de 15 points de base, aucun mouvement n'ayant été enregistré dans le secteur résidentiel au 1<sup>er</sup> trimestre 2024. La prime de risque des immeubles résidentiels de premier ordre s'établissait ainsi à 132 points de base au 1<sup>er</sup> trimestre 2024, se rapprochant à nouveau de la moyenne à long terme de 150 points de base.

### Une dynamique de demande toujours forte sur le secteur du logement locatif

Avec une immigration nette de 98 900 personnes, le solde de 2023 est à peine inférieur au taux record atteint en 2008. L'immigration nette a certes légèrement diminué par rapport à l'année précédente, avec un peu moins de 35 000 personnes entre janvier et mai 2024, mais reste à un niveau toujours très élevé. Ainsi, la demande de logements locatifs augmente à nouveau fortement, le volume de l'offre poursuivant pour sa part son recul. Il n'a pas été non plus observé d'inversion de tendance significative dans le nombre de logements autorisés à la construction l'an passé. La pénurie qui en résulte continue donc de faire grimper les loyers : d'après Homegate, les loyers proposés ont augmenté en moyenne de 5,5% entre juin 2023 et juin 2024. Dans les centres-villes et leurs agglomérations environnantes, cette progression était même parfois sensiblement plus marquée. Eu égard à la faiblesse de l'activité de la construction, on ne saurait tabler actuellement sur une accalmie significative. En plus de la hausse des loyers proposés, deux relèvements du taux d'intérêt hypothécaire de référence en juin et septembre ont également permis d'augmenter les loyers existants. Cependant, compte tenu de la baisse actuelle des taux hypothécaires à court terme, aucune nouvelle hausse n'est prévue.

### Pour découvrir l'actualité de Research Suisse,

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

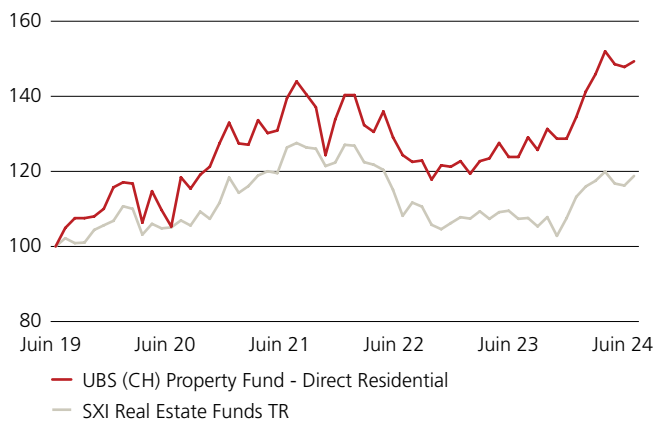


# Evolution du fonds pour l'exercice 2023/2024

## Cours de bourse et performance

Au cours de l'exercice passé 2023/2024, les parts d'UBS Direct Residential ont enregistré une forte demande, leur cours de bourse ayant ainsi progressé de façon extrêmement positive de 16,60 à 19,55 CHF. L'agio a augmenté de 14,0% à 34,7%, et évolue ainsi dans la fourchette supérieure des fonds immobiliers suisses cotés. Compte tenu de la distribution de 0,42 CHF, UBS Direct Residential affiche une performance de 20,6% (indice de référence SXI® Real Estate Funds TR 10,7%) 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, la valeur d'inventaire par part a reculé de 0,3%, de 14,56 à 14,51 CHF. Cette réduction s'explique notamment par les investissements que nous avons engagés dans nos projets de développement prometteurs, qui ne se reflètent pas encore dans les valeurs vénale, ainsi que par la hausse de l'impôt de liquidation latent. 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 solide de 2,6% pour l'exercice 2023-2024.

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 19,55 CHF à la fin de l'exercice, le coefficient de distribution s'établit à 2,1% et le payout ratio à 98,9%.

## Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice écoulé, UBS Direct Residential a enregistré une augmentation du portefeuille immobilier de 3% environ, de 955,7 à 987,1 millions de CHF, grâce notamment à ses projets de rénovation et de nouvelles constructions. Alors qu'aucun achat n'a été effectué au cours de l'exercice précédent, l'avancement des travaux des deux projets de constructions nouvelles de remplacement à Niederhasli et Zurich a largement contribué à cette évolution, avec une augmentation de la valeur vénale d'environ 24 millions de CHF au total. Depuis la pose de la première pierre à l'automne 2023, les projets avancent comme prévu. Ainsi, les activités de mise en location ont déjà pu être lancées, la remise des clés, dans chacun des deux immeubles, devant intervenir au 2e trimestre 2025.



**Augmentation des revenus locatifs**  
de 5% à 40,6 mio. CHF.

Par rapport à l'exercice précédent, la rentabilité a pu être une nouvelle fois améliorée. Les revenus locatifs ont progressé de 1,8 million de CHF pour s'établir à 40,6 millions de CHF. Outre la forte baisse de la quote-part de perte sur loyer de 26% environ, les deux ajustements du taux d'intérêt hypothécaire de référence de 25 points de base en juin et décembre 2023 de 1,25% à 1,75%, ont apporté des revenus supplémentaires au fonds. Ces augmentations ont permis aux bailleurs d'appliquer une augmentation de loyer de 3% environ, venant s'ajouter au rattrapage habituel de l'inflation et à la répartition de l'augmentation générale des charges. Le revenu total 2023/2024 se compose des types d'usage suivants : logements 85,4%, parkings 7,4%, commerces 3,6%, artisanat 1,5%, bureaux 1,4%, entrepôts 0,5% et autres 0,2%.



**Baisse de la quote-part de perte sur loyer**  
de 26% pour atteindre 2,3%

La quote-part de perte sur loyer cumulée pour l'exercice sous revue a ainsi pu être encore ramenée de 3,1% à 2,3%, confirmant la pertinence de la démarche adoptée. L'attractivité de nos logements proposant un excellent rapport qualité/prix continuent de faire l'objet d'une forte demande. Le taux de surfaces vacantes au jour de clôture à la fin de l'exercice est de 1,9% et contribue aux perspectives favorables du fonds.

# Points forts du portefeuille immobilier



**Nouvelles constructions de remplacement, comprenant le réaménagement et l'agrandissement de la place du village de Niederhasli (ZH)**



65 appartements proposant des espaces d'habitation et de vie attractifs



Développement durable sur le plan social, économique et écologique



Etroite coopération avec la commune de Niederhasli

## **Création d'appartements aux espaces d'habitation et de vie attractifs, avec réaménagement et agrandissement de la place du village de Niederhasli (ZH)**

Situé à Niederhasli, au nord de Zurich, le projet comprend trois résidences et un bâtiment à usage résidentiel et commercial, ainsi que le réaménagement et l'agrandissement de la place du village. La fonction centrale de cette place, attendue depuis longtemps, se trouvera ainsi renforcée. Ce projet a été conçu en étroite collaboration avec la commune.

La moitié nord du site sera occupée par trois immeubles d'habitation dotés de façades en bois, qui offriront différents espaces disposés en forme de cour. Le nouveau quartier bénéficiera d'une excellente desserte et disposera désormais d'un accès direct à la Rätshgass pour se rendre au jardin d'enfants. A proximité de la place du village, un bâtiment à usage résidentiel et commercial viendra compléter la configuration générale des lieux. Ce bâtiment s'ouvre sur la place et offre au rez-de-chaussée des surfaces de grande qualité destinées aux petits commerces, les étages supérieurs étant principalement réservés aux logements.

Au total ce sont 65 appartements, près de 900 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et un parking de 67 places qui seront créés. La production de chaleur de l'immeuble sera assurée par une pompe à chaleur à sondes géothermiques. Le nouveau projet de construction est déjà pré-certifié SGNI Gold. Le volume d'investissement s'élève à près de 42 millions de CHF. La remise des clés est prévue pour juin 2025. Les opérations de mise en location ont déjà commencé avec succès.

La valorisation qualitative des potentiels internes par des mesures ciblées de rénovation et de densification constitue un élément clé de la stratégie d'UBS Direct Residential.

Notre pipeline de projets offre d'excellentes opportunités qui permettent de rajeunir le portefeuille sur des sites résidentiels prisés, ainsi que d'accroître encore davantage sa rentabilité.

L'engagement du fonds au sein du canton de Zurich se trouve renforcé par les divers projets de constructions nouvelles.

### **Infos clés**

Volume d'investissement :	42 mio. CHF env.
Nombre de logements :	65
Période de travaux :	Janvier 2023 – Mai 2025
Réception :	Juin 2025
Plus d'infos sur :	<a href="http://www.zentrumweg-niederhasli.ch">www.zentrumweg-niederhasli.ch</a>



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

### La construction nouvelle de remplacement dans le quartier Stettbacherrain à Zurich-Schwamendingen progresse comme prévu

Depuis la pose de la première pièce en octobre 2023, notre projet de construction nouvelle dans le quartier Stettbacherrain à Zurich-Schwamendingen avance conformément au planning prévu.

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 ce quartier résidentiel extrêmement prisé.

Ce projet prévoit une construction nouvelle composée de deux corps de bâtiments en structure bois comprenant au total 45 appartements de 1,5 à 4,5 pièces, ainsi qu'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 proposent des 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.

L'emménagement dans cette construction nouvelle de remplacement, représentant un volume d'investissement de 30 millions de CHF environ, devrait intervenir en mai 2025. Les opérations de mise en location ont déjà débuté et enregistré une très forte demande.

#### Infos clés

Volume d'investissement : 30 mio. CHF env.

Nombre de logements : 45

Période de travaux : Avril 2023 – Avril 2025

Réception : Mai 2020

Plus d'infos sur : [www.stettbacherrain.ch](http://www.stettbacherrain.ch)

## Une construction nouvelle de remplacement prévue à Zurich-Affoltern

Les immeubles d'habitation actuels, situés Wehntalerstrasse 580, 582 et 584, datent de 1954 et comprennent pour l'heure 27 appartements. Ils seront remplacés par un nouveau bâtiment de 45 appartements destinés à renforcer l'offre de logements à Zurich. Le bâtiment en bois hybride répondra aux normes architecturales et écologiques actuelles. Sa conception a été optimisée en termes d'isolation phonique et d'accessibilité. Le projet, qui a fait l'objet d'un examen minutieux lors du concours d'architecture, a été reconnu pour son approche et sa qualité.

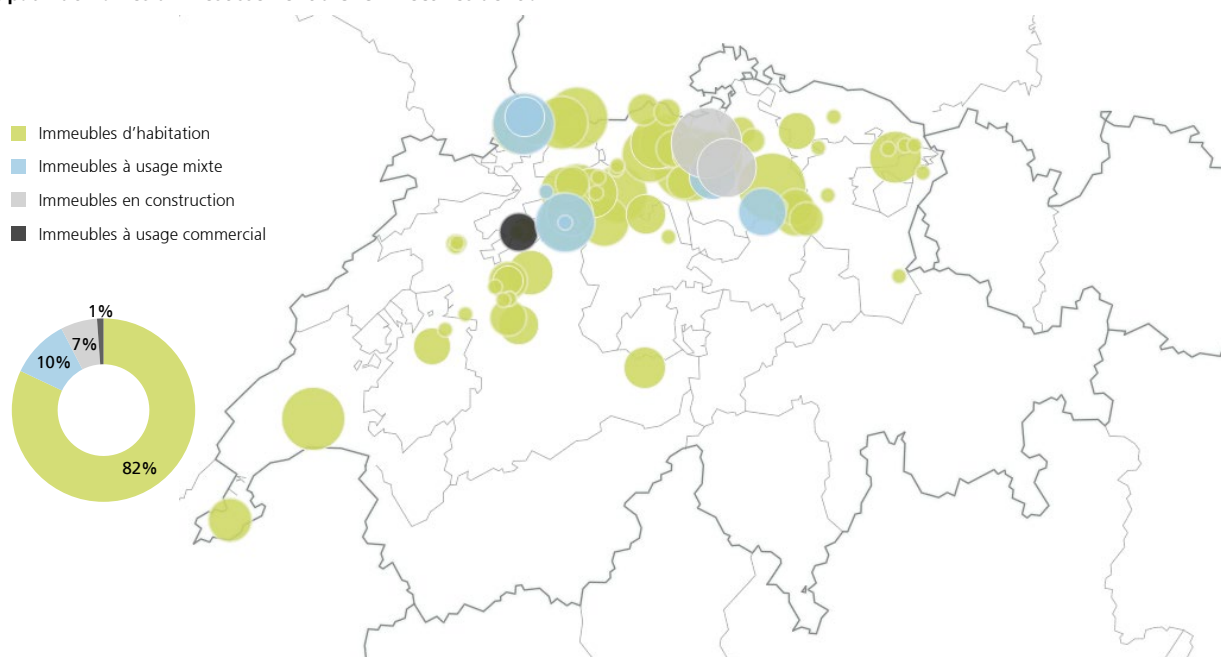
Actuellement, le projet, qui représente un investissement d'environ 25 millions de CHF, est en phase d'approbation. Les travaux, dont le lancement est prévu pour le 3<sup>e</sup> trimestre 2025, débuteront par la démolition des bâtiments existants. Le chantier devrait prendre fin au 3<sup>e</sup> trimestre 2027.



## Des installations photovoltaïques pour UBS Direct Residential

Afin de pouvoir augmenter progressivement le recours aux énergies renouvelables pour nos besoins en électricité, nous nous concentrons de façon ciblée sur le développement d'installations photovoltaïques. Au cours de l'exercice écoulé, nous avons mis en place de nouvelles installations photovoltaïques sur deux immeubles. Dans notre immeuble résidentiel situé Oberzilstrasse à Saint-Gall (voir photo), l'installation d'une puissance de 90kWp a été intégrée dans le cadre de la rénovation du toit. A Rheinfelden, sur le bien situé am Pappelweg, l'unité, d'une puissance de 72kWp, constitue déjà la sixième installation photovoltaïque du portefeuille d'UBS Direct Residential.

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

# Rapport sur le développement durable

## UBS (CH) Property Fund – Direct Residential 2023/2024

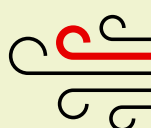
Nos indicateurs clés de développement durable<sup>1</sup> en bref



Intensité énergétique

115,2

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



Intensité des émissions de gaz à effet de serre

17,8

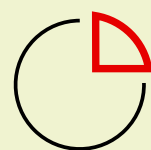
kg CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup> SRE/an



Mix énergétique

25,8%

énergies renouvelables



Taux de couverture des données

95,5%

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 (scopes 1+2 en kg CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup> SRE/an)
- Taux de couverture des données proche de 100% (scopes 1+2)



D'ici à 2040

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



D'ici à 2050

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

<sup>1</sup> Indicateurs clés de développement durable selon l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) pour l'année 2023, calculé conformément à la norme REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Vous trouverez des informations détaillées concernant ces indicateurs et notre engagement en matière de développement durable dans les pages suivantes, sur notre site Internet [www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability](http://www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability) ainsi que dans notre rapport global sur le développement durable.

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

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

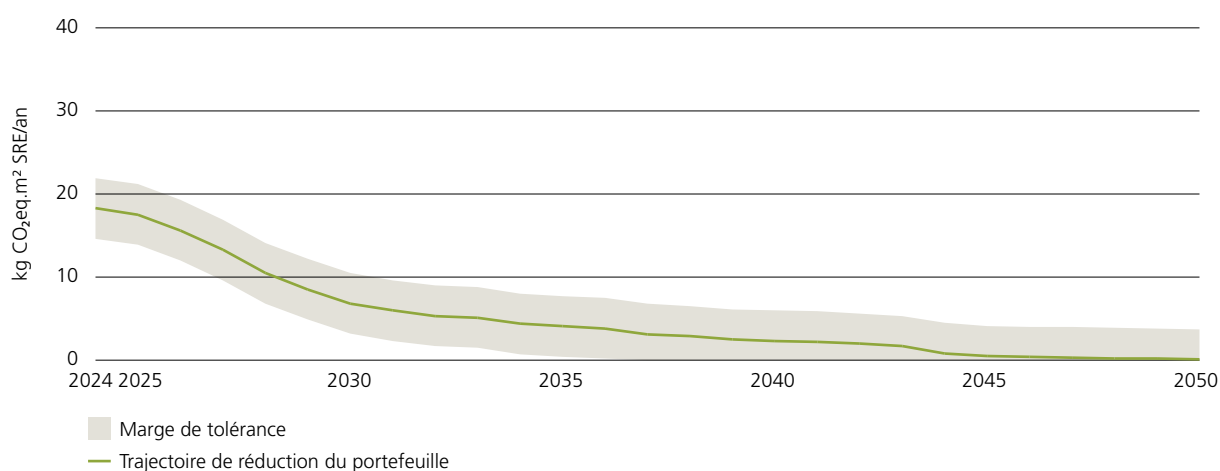
## Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2012 déjà une stratégie clairement définie en matière de durabilité. Par ailleurs, depuis août 2022, nous intégrons nos objectifs ESG de façon contraignante dans les contrats de fonds. L'intégration de critères de développement durable tout au long du cycle de vie des immeubles (Intégration ESG) en constitue un volet essentiel. Dans le cadre de notre évaluation interne de la durabilité, nous prenons en compte, par exemple, des critères tels que la qualité écologique, la structure du bâtiment, les risques pour l'environnement, les mesures d'efficacité lors de l'exploitation, ainsi que la sécurité.

## Réalisation des objectifs climatiques

Afin de réaliser au mieux nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, nous avons élaboré en 2022 une trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> pour nos biens immobiliers, qui fait l'objet d'une réévaluation annuelle. La nouvelle évaluation tient compte des mesures déjà mises en œuvre, ainsi que de mesures envisagées pour l'avenir. Cette comparaison annuelle entre l'intensité effective des émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles (réelle) et la trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> (théorique) nous permet de savoir à temps si les réglementations nationales et locales sont respectées, puis de prendre, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.

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



## Bases de calcul

L'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner SA a été utilisé pour calculer la future trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub>. Cet outil simule l'énergie nécessaire au fonctionnement de nos immeubles et détermine des stratégies de rénovation. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des besoins simulés en énergie et des équivalents CO<sub>2</sub> se basent sur un grand nombre d'inputs spécifiques aux bâtiments.

## Incertitudes actuelles

Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que le calcul repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et n'intègre pas des facteurs locaux tels que le comportement des locataires. C'est pourquoi les résultats doivent être interprétés avec une certaine marge de tolérance et les valeurs simulées peuvent différer de la consommation d'énergie réelle (*performance gap*).

## Risques climatiques

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

Les risques climatiques physiques sont des risques susceptibles de survenir de façon plus fréquente et plus grave du fait du

changement climatique, comme par exemple les inondations, la grêle ou la sécheresse. UBS 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 CO<sub>2</sub>, 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 CO<sub>2</sub> par immeuble et par produit.

# Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

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

## Certifications des immeubles et labels énergétiques

En termes de valeur de marché, UBS Direct Residential a obtenu une certification (Minergie, Minergie-Eco, DGNB Gold) pour 23% de ses immeubles et 40% 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, 42% environ de nos immeubles disposent d'un rapport CECB. Le CECB est l'étiquette-énergie officielle des cantons et indique la qualité de l'enveloppe d'un bâtiment, son bilan énergétique global, ainsi que ses émissions sur une échelle de sept classes (A à G).

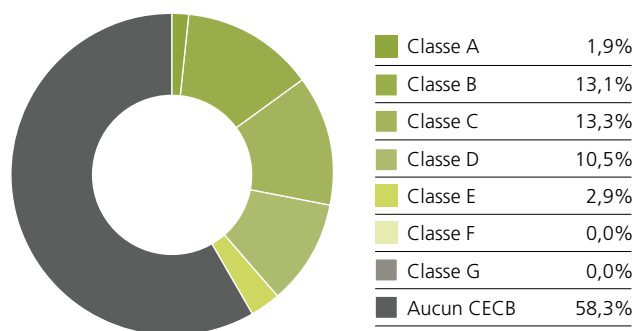
## Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Nous avons également participé en 2024 au GRESB. Le GRESB est le principal système d'évaluation de la durabilité des portefeuilles immobiliers. Le GRESB analyse les produits de placement immobilier dans les domaines ESG et compare chaque portefeuille à un groupe de pairs. Le score maximal de la notation GRESB est de cinq étoiles. Les résultats pour 2024 n'ayant été annoncés qu'après la fin de la rédaction du présent rapport, nous publions ici les résultats de 2023.

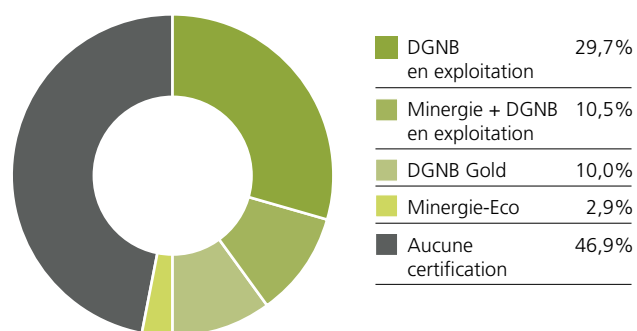
## Benchmark CO<sub>2</sub> de la REIDA

Le benchmark CO<sub>2</sub> de la REIDA se fonde sur les chiffres réels de la consommation d'énergie. Afin de promouvoir les questions de transparence et de comparabilité au sein de notre secteur, nous avons pris part également en 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



## Résultats GRESB 2023 – UBS Direct Residential Standing Investments: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement		Social		Gouvernance	
Score	90/100	Score	52 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Moyenne	75	Moyenne	41	Moyenne	16	Moyenne	18
Moyenne des pairs	82	Moyenne du benchmark	46	Moyenne du benchmark	17	Moyenne du benchmark	19

## Résultats GRESB 2023 – UBS Direct Residential Development: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement		Social		Gouvernance	
Score	97/100	Score	49 / 51	Score	24 / 25	Score	24 / 24
Moyenne	83	Moyenne	40	Moyenne	22	Moyenne	21
Moyenne des pairs	91	Moyenne du benchmark	44	Moyenne du benchmark	24	Moyenne du benchmark	23

# Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2023	2022	Année de référence 2019
<b>Caractéristiques du portefeuille</b>				
Surface totale (SRE)	m <sup>2</sup>	244 555	223 583	223 787
Surface déterminante (SRE)	m <sup>2</sup>	233 569	220 692	200 681
Taux de couverture	%	95,5	98,7	89,7
<b>Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)</b>				
Consommation d'énergie	MWh/an	26 915	26 306	24 242
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	115,2	119,2	120,8
Fioul	%	29,7	34,9	41,0
Gaz naturel	%	38,7	39,3	38,4
Granulés/Copeaux de bois	%	5,6	2,9	0,0
Chauffage urbain	%	8,2	7,8	6,4
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	7,3	5,1	4,8
Pompe à chaleur, électricité	%	2,9	2,0	1,9
Eclairage parties communes	%	7,7	8,0	7,4
Part des énergies renouvelables	%	25,8	20,3	15,4
<b>Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)</b>				
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	t CO <sub>2</sub> eq/an	4 165	4 432	4 404
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO <sub>2</sub> eq./ m <sup>2</sup> SRE/an	17,8	20,1	21,9
Intensité Scope 1	kg CO <sub>2</sub> eq./ m <sup>2</sup> SRE/an	16,8	19,0	20,9
Intensité Scope 2	kg CO <sub>2</sub> eq./ m <sup>2</sup> SRE/an	1,1	1,1	1,0
<b>Indicateurs Autoconsommation collective</b>				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	87,5	89,9	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	5 073	5 032	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	23,7	25,0	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO <sub>2</sub> eq./an	92	91	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO <sub>2</sub> eq./ m <sup>2</sup> SRE/an	0,4	0,5	-
<b>Indicateurs Photovoltaïque</b>				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	378	378	113
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	270	308	1
<b>Indicateurs Eau</b>				
Taux de couverture Eau	%	93,2	91,4	95,8
Consommation d'eau	m <sup>3</sup> /an	239 555	211 965	210 557
Intensité de l'eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SRE/an	1,05	1,09	1,03

## Méthode de calcul

Les indicateurs sont calculés conformément à la norme REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Les facteurs d'émissions de l'étude actuelle de l'Intep sont utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre. Du fait de modifications majeures en termes de couverture, de disponibilité et de qualité des données, les données de l'an passé ont fait l'objet d'un réajustement.

Pour de plus amples informations, consultez [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark).

## Explications des scopes

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

**Scope 1:** émissions directes générées par l'immeuble lui-même lors de la combustion de fioul, de gaz naturel et de biogaz.

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

**Scope 3:** Émissions indirectes générées par différents processus en amont et en aval, ainsi que lors de la production de l'électricité importée des locataires (par ex. l'autoconsommation collective sous le scope 3.13).



### **Caractéristiques du portefeuille**

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

### **Indicateurs Energie**

Dans certains immeubles, des rénovations énergétiques 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, quatre systèmes de chauffage à énergie fossile ont pu être remplacés par une solution plus durable.

### **Indicateurs Autoconsommation collective**

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

### **Indicateurs Photovoltaïque**

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

### **Indicateurs Eau**

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

« Nous avons atteint l'objectif que nous nous étions fixé : rénover quatre systèmes de chauffage par an en moyenne. Ce résultat se reflète également dans nos indicateurs. 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

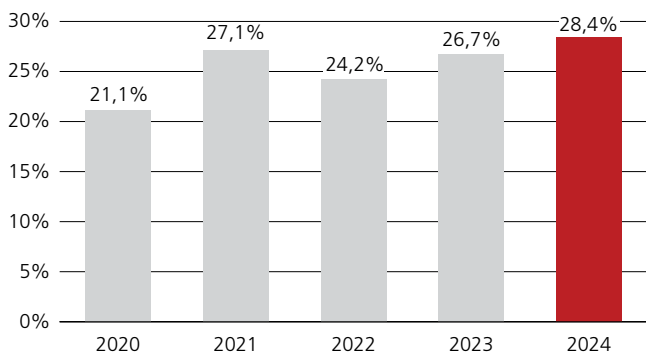
A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 674,2 millions de CHF, ce qui représente une baisse de 0,3% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 280,0 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 28,4%, est inférieur au plafond légal de 33%.

Le montant total des obligations de paiement contractuelles après le jour de la clôture du bilan s'élève à 33,1 millions de CHF.

Les impôts de liquidation sont estimés à 29,2 millions de CHF. L'augmentation de 1,8 million 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.

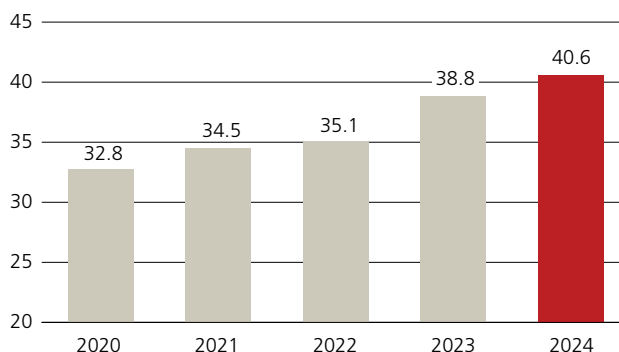
## Evolution du coefficient d'endettement



## Précisions relatives au compte de résultat

Pour l'exercice 2023/2024, les revenus locatifs s'élèvent à 40,6 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 4,6 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 3,1% à 2,3% des revenus locatifs théoriques.

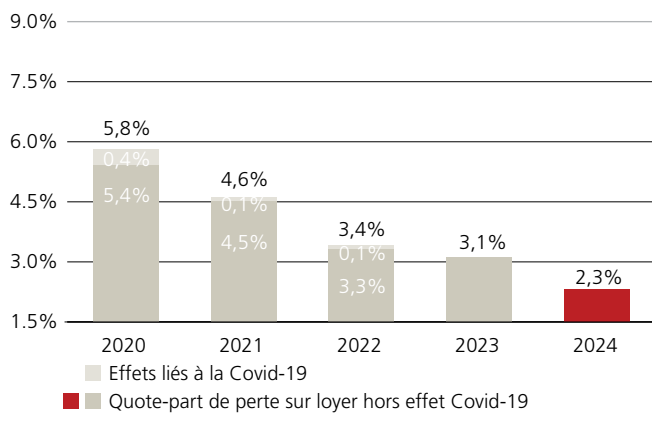
## Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



De plus amples informations et estimations sont disponibles dans l'Annexe.

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 4,4 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 1,7% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 2,1 ans.

Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 4,2 millions de CHF ou 10,2% du revenu locatif. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 1,4 million de CHF, soit 3,6% des revenus locatifs.

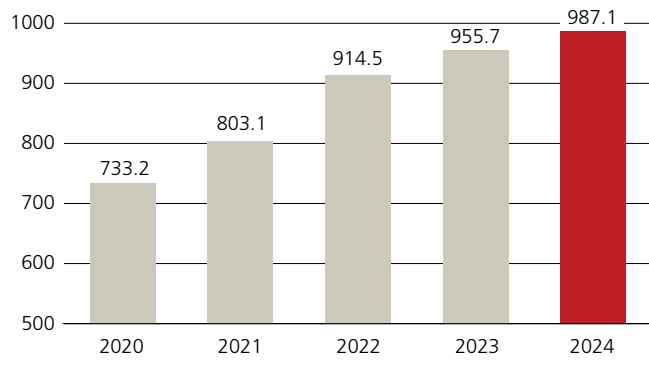
Au cours de l'exercice 2023/2024, un montant total de de 6,1 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

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 non réalisées résultent de la différence entre la variation des valeurs comptables et celle des valeurs vénales du fonds, ainsi que de la modification des impôts de liquidation estimés.

Le résultat total s'élève à 16,8 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 0,4 million de CHF, le solde du compte de provisions s'élève à 3,6 millions de CHF ou 8,7% des revenus locatifs.

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



# Comptabilité financière

## Compte de fortune

Valeurs vénales	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	2 557 888.04	3 247 747.86	-689 859.82
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	63 698 000.00	39 427 000.00	24 271 000.00
Immeubles d'habitation	809 589 000.00	791 019 000.00	18 570 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	33 922 000.00	22 512 000.00	11 410 000.00
Immeubles à usage commercial	11 184 000.00	11 748 000.00	-564 000.00
Immeubles à usage mixte	102 646 000.00	113 507 000.00	-10 861 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	0.00	11 379 000.00	-11 379 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	24 783 000.00	24 656 000.00	127 000.00
Total des immeubles	987 117 000.00	955 701 000.00	31 416 000.00
Autres actifs	2 441 654.85	2 363 584.14	78 070.71
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>992 116 542.89</b>	<b>961 312 332.00</b>	<b>30 804 210.89</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-70 000 000.00	-20 000 000.00	-50 000 000.00
Autres engagements à court terme	-8 713 508.37	-2 427 377.93	-6 286 130.44
Total des engagements à court terme	-78 713 508.37	-22 427 377.93	-56 286 130.44
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-210 000 000.00	-235 000 000.00	25 000 000.00
Total des engagements à long terme	-210 000 000.00	-235 000 000.00	25 000 000.00
Total des engagements	-288 713 508.37	-257 427 377.93	-31 286 130.44
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>703 403 034.52</b>	<b>703 884 954.07</b>	<b>-481 919.55</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-29 230 738.00	-27 402 872.00	-1 827 866.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>674 172 296.52</b>	<b>676 482 082.07</b>	<b>-2 309 785.55</b>

## Compte de résultat

Produits	1.7.2023-30.06.2024 CHF	1.7.2022-30.06.2023 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	21 170.25	6 966.05	14 204.20
Intérêts négatifs	0.00	-7 407.30	7 407.30
Loyers (rendements bruts)	40 586 639.11	38 806 262.42	1 780 376.69
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	180 095.54	302 460.74	-122 365.20
Autres revenus	70 906.32	48 332.76	22 573.56
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>40 858 811.22</b>	<b>39 156 614.67</b>	<b>1 702 196.55</b>
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-4 385 021.10	-2 295 916.15	-2 089 104.95
Intérêts sur droits de superficie	-58 899.35	-23 842.00	-35 057.35
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-4 158 275.10	-3 992 550.90	-165 724.20
Entretien extraordinaire/réparations	-1 762 038.12	-1 937 358.74	175 320.62
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-1 445 051.63	-1 750 514.53	305 462.90
Frais d'administration <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-1 744 178.38	-1 908 542.70	164 364.32
Frais d'expertise <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision <sup>2</sup>	-84 954.20	-81 313.50	-3 640.70
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-400 000.00	-300 000.00	-100 000.00
Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-7 463 917.54	-7 136 810.70	-327 106.84
à la banque dépositaire <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-27 200.95	-32 273.60	5 072.65
<b>Total des charges</b>	<b>-21 529 536.37</b>	<b>-19 459 122.82</b>	<b>-2 070 413.55</b>

1 Payé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds

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

	1.7.2023-30.06.2024 CHF	1.7.2022-30.06.2023 CHF	Variation CHF
<b>Résultat net</b>	<b>19 329 274.85</b>	<b>19 697 491.85</b>	<b>-368 217.00</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>19 329 274.85</b>	<b>19 697 491.85</b>	<b>-368 217.00</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-2 523 526.46	3 885 285.62	-6 408 812.08
<b>Résultat total</b>	<b>16 805 748.39</b>	<b>23 582 777.47</b>	<b>-6 777 029.08</b>

### Utilisation du résultat

	1.7.2023-30.06.2024 CHF	1.7.2022-30.06.2023 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice provenant de la propriété foncière directe	19 308 104.60	19 697 933.10	-389 828.50
Résultat net de l'exercice provenant d'autres produits	21 170.25	-441.25	21 611.50
Report de l'exercice précédent	8 072 918.89	7 890 960.98	181 957.91
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>27 402 193.74</b>	<b>27 588 452.83</b>	<b>-186 259.09</b>
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	7 987 714.24	8 195 143.58	-207 429.25
Report à compte nouveau soumis à impôt anticipé	-101 054.44	-122 224.69	21 170.25
<b>Report à nouveau</b>	<b>7 886 659.80</b>	<b>8 072 918.89</b>	<b>-287 313.53</b>

### Variation de la fortune nette du fonds

	1.7.2023-30.06.2024 CHF	1.7.2022-30.06.2023 CHF	Variation CHF
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice (excl. compte de thésaurisation)</b>	<b>661 907 023.15</b>	<b>657 539 779.62</b>	<b>4 367 243.53</b>
Distribution annuelle ordinaire	-19 515 533.94	-19 515 533.94	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	16 805 748.39	23 582 777.47	-6 777 029.08
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	400 000.00	300 000.00	100 000.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>674 172 296.52</b>	<b>676 482 082.07</b>	<b>-2 309 785.55</b>
<b>Valeur d'inventaire par part</b>	<b>14.51</b>	<b>14.56</b>	<b>-0.05</b>

### Evolution des parts

	1.7.2023-30.06.2024 Nombre	1.7.2022-30.06.2023 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	46 465 557	46 465 557	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>46 465 557</b>	<b>46 465 557</b>	<b>0</b>

### Distribution pour 2023/ 2024

(Pas de coupon - ex. 1.10.2024)

<b>Brut</b>	<b>0,4200 CHF</b>		
Moins impôt fédéral anticipé <sup>3</sup>	0,0000 CHF		
<b>Net par part (payable dès le 3.10.2024)</b>	<b>0,4200 CHF</b>		

<sup>3</sup> Exonéré de l'impôt anticipé.

# Annexe

## Affaire d'une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, le Groupe Crédit Suisse SA et le Groupe UBS SA ont signé un accord de fusion, qui a été finalisé le 12 juin 2023. La fusion de Crédit Suisse Funds SA et d'UBS Fund Management (Switzerland) SA a été achevée avec succès le 30 avril 2024. A cette date, UBS Fund Management (Switzerland) SA a repris la fonction de direction du fonds de Crédit suisse Funds SA. Par ailleurs, l'orientation stratégique du portefeuille de produits reste en cours d'évaluation.

	30.06.2024	30.06.2023
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)	3,6	3,2
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)	780,5	765,6
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

## Chiffres clés

	30.06.2024	30.06.2023
Quote-part de perte sur loyer	2,3%	3,1%
Coefficient d'endettement	28,4%	26,7%
Rendement sur distribution	2,1%	2,5%
Coefficient de distribution (payout ratio)	98,9%	97,6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,4%	66,7%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,89%	0,94%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,5%	3,5%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,2%	2,8%
Agio/Disagio	34,7%	14,0%
Performance	20,6%	-0,4%
Rendement de placement	2,6%	3,7%

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

## Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

## Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels de ce dernier ainsi que les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en la divisant par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de l'AMAS concernant les fonds immobiliers (lien : [www.AMAS.ch](http://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.

Les évaluations des biens correspondent aux catégories d'évaluation visées à l'art. 84 al. 2 lettre c OPCC-FINMA

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

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

	30.06.2024		30.06.2023	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
<b>Rémunération versées à la direction du fonds</b> Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	n.d.	2,0%	2,0%	2,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

### Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs au jour de la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

	30.06.2024 en mio. de CHF	30.06.2023 en mio. de CHF
Montant total des obligations de paiement contractuelles	33,1	48,9

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

	30.06.2024 en mio. de CHF	30.06.2023 en mio. de CHF
1 à 5 ans	195,0	235,0
> 5 ans	15,0	0,0

# Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>							
Niederhasli	Dorfstr. 13, 13a, 13b		2	1	-	-	1
Zurich	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16		-	-	-	-	-
<b>Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>							
<b>Constructions terminées (y compris le terrain)</b>							
<b>Immeubles d'habitation</b>							
Aarau	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	Champ Perrin 7, 9a, 9b, chemin	2023	42	18	15	9	-
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	42 973 167.92	39 417 000		110 940.00
-	-	-	19 741 065.11	24 281 000		0.00
			<b>62 714 233.03</b>	<b>63 698 000</b>		<b>110 940.00</b>
4	27	44	4 383 931.40	5 177 000	10,5	222 396.40
1	13	31	4 297 032.90	5 242 000	15,0	216 479.00
-	27	56	7 115 097.15	6 754 000	5,5	308 874.98
-	45	77	8 440 837.50	7 971 000	2,6	424 709.05
1	48	93	20 249 841.56	18 856 000	5,1	700 241.51
4	2	24	7 887 063.80	8 137 000	2,8	247 308.00
-	-	19	10 179 844.61	9 747 000	1,0	276 825.00
-	37	69	9 317 301.30	10 371 000	1,0	604 261.00
2	33	56	9 364 406.45	9 544 000	2,2	416 089.20
-	21	33	2 770 725.90	2 917 000	1,0	174 103.50
-	15	29	4 075 522.00	4 080 000	2,4	197 038.05
-	6	24	4 049 921.65	4 163 000	0,1	218 305.74
7	16	56	7 042 671.45	7 034 000	4,0	448 478.25
-	7	35	7 389 606.20	7 109 000	1,2	342 154.55
-	28	51	6 089 291.05	7 268 000	2,1	347 350.50
-	48	102	11 893 036.80	21 722 000	4,4	716 672.85
-	7	21	3 777 865.15	6 427 000	1,8	231 064.00
82	591	1202	20 949 197.91	20 818 000	1,8	1 331 865.45
-	19	35	7 440 912.55	7 285 000	1,6	282 808.55
-	47	92	8 662 904.14	13 664 000	1,6	579 090.00
-	47	89	28 025 608.68	28 936 000	0,1	942 720.00
-	97	170	13 810 114.53	16 673 000	3,0	874 811.90
-	24	48	7 158 966.30	9 886 000	0,6	425 988.00
-	27	51	7 974 843.03	7 622 000	3,7	343 399.35
19	84	152	30 959 785.79	45 440 000	0,4	1 588 954.40
-	25	41	4 636 390.05	4 378 000	0,2	205 648.00
-	15	33	6 844 862.95	6 607 000	0,0	261 092.00
-	59	93	15 749 780.82	16 297 000	3,8	641 150.85
-	80	120	13 240 642.95	12 995 000	0,7	616 862.00
-	64	120	15 340 457.05	18 072 000	2,0	839 270.06
-	-	17	13 198 464.50	13 196 000	0,7	324 762.50
-	16	34	3 254 921.70	3 356 000	11,2	187 939.40
-	60	88	9 169 330.49	9 461 000	3,0	433 759.50
-	15	26	4 149 050.65	3 774 000	10,4	144 635.00
-	74	122	16 538 181.50	18 579 000	2,2	882 863.80
-	14	26	2 008 119.85	2 645 000	3,0	135 990.05

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
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
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
Neftenbach	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	-	-
Weinfelden	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	-	-
<b>Total Immeubles d'habitation</b>							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
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	20 158 161.35	20 770 000	2,9	1 021 258.65
-	24	44	6 602 636.25	7 655 000	2,0	328 767.00
1	44	77	9 382 816.10	8 951 000	0,3	526 876.49
-	55	87	9 897 131.35	10 442 000	0,4	534 149.05
2	30	72	13 252 043.08	12 212 000	2,0	531 567.50
1	34	55	9 846 621.05	11 358 000	4,2	525 806.40
17	134	206	23 774 381.06	27 232 000	1,0	1 336 820.00
1	57	90	9 987 257.45	11 410 000	4,7	487 937.05
-	10	34	10 852 052.10	9 778 000	1,0	317 181.00
-	18	31	8 376 185.70	8 295 000	1,0	281 535.00
1	21	38	5 900 238.30	5 854 000	0,0	297 557.00
1	28	54	5 004 798.67	6 160 000	3,5	300 757.00
9	46	84	15 143 803.55	16 642 000	1,1	715 563.70
-	25	41	4 387 785.60	4 303 000	0,6	257 598.00
-	5	17	3 607 124.10	3 458 000	0,0	154 010.00
-	37	72	14 302 049.04	19 051 000	1,1	765 535.50
-	46	84	14 076 654.17	14 594 000	1,9	667 886.20
-	10	29	3 015 291.60	3 087 000	0,1	203 559.00
-	88	141	21 131 939.75	22 688 000	1,7	997 416.55
-	38	86	15 159 784.43	18 132 000	1,5	746 299.50
-	31	55	7 086 926.75	6 777 000	2,2	316 303.00
-	20	32	5 566 897.40	5 141 000	2,0	238 249.00
-	32	56	7 079 470.22	8 595 000	7,6	384 930.50
-	25	56	10 863 927.98	11 097 000	0,0	477 512.00
2	33	65	7 718 348.15	9 341 000	0,9	465 963.00
-	22	54	11 567 895.25	10 473 000	0,2	399 561.00
-	12	24	2 558 762.95	3 020 000	0,0	146 110.00
2	43	68	10 136 145.70	10 131 000	1,5	494 989.05
-	10	26	2 436 015.32	2 677 000	0,2	155 794.00
-	9	25	2 476 195.60	3 020 000	0,0	175 968.00
-	17	45	11 252 723.65	10 064 000	0,8	330 216.10
-	61	115	28 781 753.13	34 774 000	0,2	1 207 078.00
-	10	22	2 414 482.20	2 988 000	0,3	158 360.00
-	-	16	4 479 026.60	7 622 000	0,0	248 944.00
-	14	40	5 500 173.93	4 348 000	1,2	262 933.05
-	12	23	4 584 482.08	4 329 000	0,8	207 293.00
-	41	85	17 458 682.78	22 564 000	2,7	995 234.50
1	7	35	7 039 360.61	8 353 000	0,9	405 714.00
			<b>730 296 557.31</b>	<b>809 589 000</b>	<b>2,0</b>	<b>35 205 195.18</b>
1	34	55	9 846 621.05	11 358 000	4,2	525 806.40
-	41	85	17 458 682.78	22 564 000	2,7	995 234.50
			<i>27 305 303.83</i>	<i>33 922 000</i>	<i>3,2</i>	<i>1 521 040.90</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Immeubles à usage commercial</b>							
Biberist	Hauptstr. 21, 23	1968	9	-	3	6	-
<b>Total Immeubles à usage commercial</b>							
<b>Immeubles à usage mixte</b>							
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, 4, 6, 8/Schmidweg 3, 5	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a	1997	44	14	16	14	-
Zurich	Birmensdorferstr. 222, 224	1933	30	25	5	-	-
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>							
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
7	67	83	11 580 693.64	11 184 000	0,2	611 628.45
			<b>11 580 693.64</b>	<b>11 184 000</b>	<b>0,2</b>	<b>611 628.45</b>
8	19	55	8 425 796.02	4 372 000	24,1	288 035.70
18	92	155	14 315 207.15	27 175 000	3,7	1 032 063.00
6	22	48	11 928 071.82	11 523 000	1,4	376 301.00
17	43	86	15 501 569.10	15 431 000	3,1	681 076.55
4	-	21	5 432 728.62	4 820 000	5,6	249 769.30
27	99	170	25 179 390.26	24 783 000	2,9	1 458 587.06
6	3	39	9 079 752.93	14 542 000	2,2	573 042.87
			<b>89 862 515.90</b>	<b>102 646 000</b>	<b>4,7</b>	<b>4 658 875.48</b>
27	99	170	25 179 390.26	24 783 000	2,9	1 458 587.06
			25 179 390.26	24 783 000	2,9	1 458 587.06

## Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
<b>Total Constructions en cours</b>	<b>62 714 233.03</b>	<b>63 698 000</b>		<b>110 940.00</b>
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>831 739 766.85</b>	<b>923 419 000</b>	<b>2,3</b>	<b>40 475 699.11</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>27 305 303.83</i>	<i>33 922 000</i>	<i>3,2</i>	<i>1 521 040.90</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>25 179 390.26</i>	<i>24 783 000</i>	<i>2,9</i>	<i>1 458 587.06</i>
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>730 296 557.31</b>	<b>809 589 000</b>	<b>2,0</b>	<b>35 205 195.18</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>27 305 303.83</i>	<i>33 922 000</i>	<i>3,2</i>	<i>1 521 040.90</i>
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>11 580 693.64</b>	<b>11 184 000</b>	<b>0,2</b>	<b>611 628.45</b>
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>89 862 515.90</b>	<b>102 646 000</b>	<b>4,7</b>	<b>4 658 875.48</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>25 179 390.26</i>	<i>24 783 000</i>	<i>2,9</i>	<i>1 458 587.06</i>
<b>Total</b>	<b>894 453 999.88</b>	<b>987 117 000</b>	<b>2,3</b>	<b>40 586 639.11</b>

## Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
------	-----	-----------------------	------

### Achats

Aucun

### Ventes

Aucune

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2024
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	-
19.11.2021 - 10.10.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.06.2022 - 10.10.2024	1,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
06.10.2022 - 10.10.2024	1,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.06.2024 - 10.10.2024	2,2%	-	3 000 000	-	3 000 000
28.06.2024 - 10.10.2024	1,6%	-	2 000 000	-	2 000 000
19.11.2021 - 09.10.2025	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.01.2023 - 09.10.2025	1,9%	35 000 000	-	-	35 000 000
05.10.2023 - 09.10.2025	2,1%	-	5 000 000	-	5 000 000
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
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
05.10.2023 - 07.10.2027	2,2%	-	5 000 000	-	5 000 000
19.05.2023 - 26.05.2028	2,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
05.10.2023 - 05.10.2028	2,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
05.10.2023 - 04.10.2029	2,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
<b>Total</b>		<b>255 000 000</b>	<b>45 000 000</b>	<b>-20 000 000</b>	<b>280 000 000</b>

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

Aucune

**Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs**

Aucun

**Transactions avec des personnes proches**

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (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 2024.

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 2024

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 2024, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 987,1 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 31,4 millions de CHF, soit 3,29%.

Les taux d'actualisation appliqués dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille (y compris les acquisitions éventuelles et à l'exclusion des immeubles en construction) s'élève à 2,97%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 1,72 et 3,91%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,56 %.

Eric Delé  
MSc ETH Civil Engineering, MBA IE Madrid



### **Crédits photos**

- Yohan Zerdoun Photography (page de titre); Immeuble résidentiel à Wetzikon
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Projet de nouvelle construction située Stettbacherrain à Zurich- Schwamendingen
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Projet de nouvelle construction à Niederhasli
- Kooperative E45; Projet de nouvelle construction de Stettbacherrain à Zurich-Schwamendingen
- Halter SA; constructions nouvelle de remplacement à Zurich-Affoltern
- Renera SA; immeuble résidentiel à Saint-Gall





