

# UBS Direct Urban

Rapport annuel 2022/2023

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



**UBS**



# Table des matières

	<b>Page</b>
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	32

Fonds de placement de droit suisse  
(type fonds immobiliers)  
Rapport annuel révisé au 30 juin 2023  
N° de valeur: 19 294 039

## **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**

Wüest Partner SA, Zurich  
Experts agréés chargés des estimations

- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima
- Christoph Axmann

## **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 CO<sub>2</sub> (kg CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup> SRE\*/an)  
-50% d'ici à 2030 (base 2019)\*\*\*
- Consommation d'énergie (kWh\*\*/m<sup>2</sup>SRE/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.



Mise en œuvre cohérente de  
notre stratégie de développement  
durable à Wiedikon (ZH)

# Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	421,8	428,9	421,8
Nombre de parts	35 995 349	35 995 349	35 995 349
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	11.72	11.92	11.72
Distribution par part (en CHF)	0.33	0.33	0.33
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	12.85	11.80	14.95
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	584,0	588,2	528,4
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	588,0	590,7	532,7
Fonds étrangers (en millions de CHF)	166,2	161,8	110,8
Revenus locatifs (en millions de CHF)	21,2	20,3	17,7
Entretien courant (en millions de CHF)	1,1	1,1	1,1
Résultat net (en millions de CHF)	11,6	12,3	11,6
Performance <sup>1</sup>	11,9%	-19,3%	22,8%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	-0,7%	-14,4%	20,2%
Immeubles d'habitation	48,9%	48,3%	51,7%
Immeubles à usage commercial	36,1%	36,6%	31,8%
Immeubles à usage mixte	15,0%	15,1%	16,5%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,0%	0,0%	0,0%
Canton de Zurich	44,6%	44,3%	43,4%
Canton d'Argovie	13,8%	13,7%	13,8%
Canton de Berne	9,8%	9,9%	7,4%
Canton de Genève	6,6%	6,6%	7,0%
Canton de Bâle-Ville	5,9%	5,9%	6,5%
Autres cantons	19,3%	19,6%	21,9%
<b>Chiffres clés selon l'AMAS</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Rendement de placement	1,1%	4,6%	4,1%
Rendement sur distribution	2,6%	2,8%	2,2%
Coefficient de distribution (payout ratio)	100,7%	95,0%	100,9%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	1,1%	4,5%	3,6%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,0%	3,3%	2,7%
Agio/Disagio	9,7%	-1,0%	27,6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,1%	66,4%	68,2%
Coefficient d'endettement	25,0%	24,0%	17,8%
Quote-part de perte sur loyer	5,6%	7,3% <sup>2</sup>	9,3% <sup>3</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,78%	0,78%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	1,08%	0,86%	0,85%

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

2 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Les abandons de loyers consentis n'ont aucun effet sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 7,3%.

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 9,0% (au lieu de 9,3%).

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

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

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

# Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS Direct Urban affiche une forte performance de 11,9% pour l'exercice 2022/23. Grâce à de nombreux succès de location, la quote-part de perte sur loyer cumulée a pu être réduite de plus de 20%. L'augmentation des revenus locatifs à 21,2 millions de CHF a permis de renforcer encore la capacité bénéficiaire du fonds. En raison de l'effet de valorisation, la valeur de marché du portefeuille a légèrement diminué de 4,2 millions de CHF pour s'établir à 584,0 millions de CHF. La distribution peut être maintenue malgré une augmentation des charges d'intérêts, et ce avec un payout ratio de 100,7%. UBS Direct Urban fait figure de pionnier dans le domaine du développement durable. Au cours de l'exercice écoulé, le fonds a mis en œuvre de façon cohérente les mesures qu'il avait prévues dans ce domaine.

## 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<sup>e</sup> trimestre. Au 1<sup>er</sup> 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. Une conjoncture toujours satisfaisante sur le marché du travail soutient 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. Pour autant, un ralentissement se profile. Le PIB devrait ainsi croître faiblement de 0,9% en 2023, et de 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<sup>e</sup> semestre devant à nouveau entraîner une hausse des prix. 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%. La réduction de la prime de risque pour les placements immobiliers ainsi que l'augmentation des coûts de financement ont entraîné, dans l'intervalle, une hausse du rendement initial net record par rapport à l'année précédente, de 26 points de base pour les immeubles d'habitation, de 30 points de base pour les immeubles de bureaux et de 23 points de base pour les surfaces commerciales.

### 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. Cela permet aux bailleurs d'appliquer une augmentation de loyer de 3%, qui s'ajoute au rattrapage habituel de l'inflation et à la répartition de l'augmentation générale des charges. 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.

### Des divergences dans l'immobilier commercial

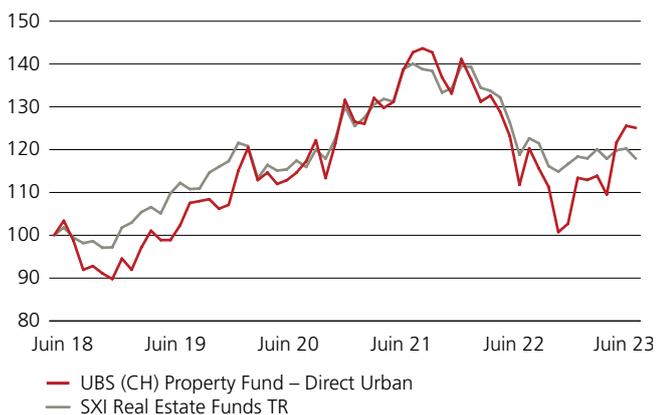
Sur le marché des bureaux, la demande de surfaces a repris en 2022, malgré la mise en place de modes de travail hybrides, et a fait chuter le taux d'offre dans l'ensemble de la Suisse à 4,5% d'après JLL. Une analyse approfondie montre que la demande de surfaces de bureaux dans les meilleurs emplacements se heurte toujours fortement à un rétrécissement de l'offre, les taux de l'offre en centre-ville étant sensiblement inférieurs à ceux de la périphérie. La demande a notamment augmenté en faveur de surfaces modernes, modulables, facilement accessibles et répondant aux exigences accrues en matière de développement durable. Alors que les loyers les plus élevés ont parfois nettement progressé, les loyers proposés pour les immeubles de bureaux ont globalement reculé, d'après Wüest Partner, de 3,2% entre le 1<sup>er</sup> trimestre 2021 et 2023. Ce n'est qu'au 2<sup>e</sup> trimestre 2023 qu'une croissance de près de 0,3% a de nouveau été enregistrée par rapport au trimestre précédent. De même, pour les surfaces commerciales, la demande privilégie des surfaces modernes dans des lieux touristiques très fréquentés. Après un net recul des loyers au cours de la pandémie, on enregistre à nouveau une croissance positive des loyers depuis 2023, qui atteint même 6,7% en glissement annuel au 2<sup>e</sup> trimestre 2023. Etant donné qu'une forte augmentation de l'offre est pour l'heure à exclure, l'immobilier commercial moderne et bien situé devrait continuer à évoluer de façon positive.

# Evolution du fonds pour l'exercice 2022/2023

## Cours de bourse et performance

La situation politique incertaine et les difficultés économiques ont également influencé le marché de l'immobilier coté en bourse au cours de l'exercice écoulé. Fort heureusement, UBS Direct Urban a pu augmenter son cours de bourse de 11,80 à 12,85 CHF pendant l'exercice 2022/2023, et ce en dépit d'un contexte difficile. Durant cette période, l'agio a évolué de -1,0 à 9,7% et se situe dans la moyenne des fonds immobiliers suisses cotés. Si l'on tient compte de la distribution des 0,33 CHF par part, UBS Direct Urban affiche, pour l'exercice écoulé, une solide performance de 11,9% (indice de référence SXI® Real Estate Funds TR -0,7%).

## Performance du fonds et de l'indice de référence



## Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

La valeur d'inventaire par part a diminué de 11,92 à 11,72 CHF au cours de l'exercice écoulé, soit un recul de 1,7% environ. Cette réduction est imputable à la hausse des taux d'intérêt au cours des derniers mois, ainsi qu'à la diminution des valeurs vénales qui en résulte au sein du portefeuille existant. Malgré un rendement de cash-flow convaincant, le rendement de placement pour l'exercice 2022/2023 s'élève à 1,1%, du fait de la dépréciation des valeurs vénales. Au vu du résultat obtenu et des besoins financiers à moyen et long terme, la direction du fonds a décidé de maintenir la distribution à 0,33 CHF par part. Sur la base d'un cours de bourse de 12,85 CHF à la fin de l'exercice, le coefficient de distribution s'établit ainsi à 2,6% et le payout ratio à 100,7%.

## Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2022/2023, le fonds n'a réalisé aucune acquisition ou vente et le portefeuille se compose donc toujours de 23 immeubles répartis dans 11 cantons. En raison de l'effet de valorisation mentionné, la valeur du portefeuille immobilier d'UBS Direct Urban a diminué de -0,7% au cours du dernier exercice, passant de 588,2 millions à 584,0 millions de CHF. La valeur moyenne des biens avoisine les 25 millions de CHF. Avec 44,6% des valeurs de marché, le canton de Zurich constitue la zone géographique la plus importante, suivie du canton d'Argovie avec 13,8%, et des cantons de Berne et de Genève avec respectivement 9,8 et 6,6%. Le coefficient d'endettement au 30 juin 2023 s'élève désormais à 25,0%, contre 24,0% au cours de l'exercice précédent.

 **Augmentation des revenus locatifs**  
de 5% environ à 21,2 mio. CHF

La capacité bénéficiaire du fonds au cours de l'exercice 2022/2023 a pu être une nouvelle fois renforcée par rapport à l'an dernier. Les revenus locatifs ont progressé de 20,3 millions de CHF à 21,2 millions de CHF. La gestion locative réussie du fonds a notamment contribué à cet excellent résultat. A l'avenir, outre les acquisitions sélectives et les succès de location, les potentiels liés aux augmentations de l'indice et du taux d'intérêt de référence devraient soutenir une nouvelle hausse des revenus locatifs et contrer les charges liées à l'augmentation des coûts de refinancement. Le revenu total du dernier exercice se compose des types d'usage suivants : logements 49%, ventes 23%, bureaux 8%, artisanat 7 %, autres usages commerciaux 7% et parkings 6%.



**La quote-part de perte sur loyer en ligne de mire**  
Baisse de 23%

Au cours de l'exercice 2022/2023, UBS Direct Urban est parvenu à réduire une nouvelle fois sa quote-part de perte sur loyer cumulée. Cette dernière a baissé de 7,3 à 5,6% par rapport à l'exercice précédent et comprend, outre un taux de vacance de 5,4%, des reports de pertes de 0,2% dues à la faillite notamment d'un locataire commercial à Dietikon. Près de 60% du taux de vacance total est imputable à un seul immeuble commercial situé à Granges-Paccot. Nous travaillons d'arrache-pied pour réduire ces taux de vacance et exploiter ce potentiel de rendement. Pour le reste, autrement dit en excluant l'immeuble mentionné, le taux de surfaces vacantes s'élève à 2,4% seulement, ce qui témoigne de la bonne qualité du portefeuille. A la date de référence (au 30.06.2023), le taux de vacance s'établit à 5,0%.

# Points forts du portefeuille immobilier

## Les 10 ans d'UBS Direct Urban: temps forts d'une success story

Le fonds a fêté son anniversaire en décembre 2022.

« Urban – En marche vers la Suisse de demain. » C'est avec ce slogan qu'a débuté en 2012 la success story d'UBS Direct Urban. L'attention accordée à des espaces de vie urbains et à la thématique du développement durable est plus d'actualité que jamais.



La success story d'UBS Direct Urban a débuté en 2012 avec une première émission et la levée de 80 millions de CHF, qui ont permis de réaliser les deux premières acquisitions : un immeuble d'habitation à Pratteln/BL ainsi qu'un deuxième immeuble existant à Granges-Paccot/FR. Depuis sa création, le fonds a réussi à s'affirmer sur un marché transactionnel très compétitif et à poursuivre son développement. Le 26 novembre 2015, le moment était venu de procéder à l'introduction en bourse d'UBS Direct Urban, avec un volume de portefeuille de 254 millions de CHF et 10 immeubles. En 2020, une nouvelle augmentation de capital de 84 millions de CHF a suivi. Le fonds restait fidèle à sa stratégie initiale, orientée vers les investissements dans des espaces de vie en zones urbaines. Au 30 juin 2023, le portefeuille d'UBS Direct Urban se compose de 23 immeubles répartis dans 11 cantons, d'une valeur vénale de 584 millions de CHF.

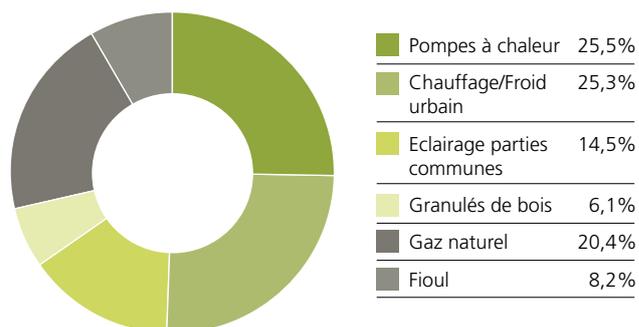
### Un précurseur de la neutralité carbone

*Bien au-dessus de la moyenne suisse*

Très tôt, UBS Direct Urban a accordé l'attention qu'elle méritait à la thématique du développement durable dans toutes ses décisions d'investissement et a orienté ses actions en conséquence. En cela, le fonds dépassait largement la moyenne suisse. Il s'est également attaché à créer de la valeur, tout en concevant des espaces de vie durables. Cet engagement porte aujourd'hui ses fruits: de fait, tous les immeubles disposent d'un

certificat Bâtiment et/ou Energie. Par ailleurs, près de 30% des toits des immeubles en portefeuille produisent de l'électricité utilisée par les locataires ou la communauté. L'extension des installations photovoltaïques est régulièrement examinée et poursuivie en partenariat avec Energie Zukunft Schweiz AG. L'objectif est de renforcer le parc immobilier d'UBS Direct Urban avec des installations photovoltaïques dès lors que les conditions économiques le permettent.

### Mix énergétique



Le pourcentage indiqué correspond à la part dans l'électricité totale en 2022.

L'un des principaux axes de la réalisation de l'objectif de durabilité fixé par UBS Direct Urban est le remplacement des systèmes de chauffage actuels aux énergies fossiles. Ainsi, plus de 60% des surfaces de référence énergétique sont déjà alimentées par des sources d'énergie durables (notamment le chauffage urbain), ce qui constitue un record pour les portefeuilles immobiliers en Suisse. L'exemple le plus récent est le remplacement du chauffage de l'immeuble de Gambarogno, où le fioul a été abandonné au profit d'une nouvelle pompe à chaleur, qui assurera la production de chaleur et de froid de l'immeuble commercial. En outre, une installation photovoltaïque a été mise en place sur l'immeuble de Kreuzlingen. La trajectoire de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> spécifique au fonds garantit la transparence des mesures de développement durable et permet à l'équipe en charge du fonds de progresser en permanence. Grâce à la stratégie de développement d'UBS, les émissions de CO<sub>2</sub> d'UBS Direct Urban sont largement inférieures à celles de l'objectif que s'est fixée la Suisse.



Un nouvelle installations photovoltaïques à Kreuzlingen

#### **Composante sociale: Une forte satisfaction des locataires**

La composante sociale de l'engagement d'UBS Direct Urban en matière de développement durable se reflète également dans les bons résultats et le haut niveau de satisfaction des locataires enregistrés lors des enquêtes régulières menées auprès de ces derniers. Des volumes généreux, des pièces lumineuses, le recours à des matériaux durables et la biodiversité aux abords des immeubles contribuent notamment à ces bons résultats.

Le fonds est régulièrement récompensé pour son engagement en faveur du développement durable. En poursuivant la mise en œuvre résolue des mesures dans ce domaine, UBS Direct Urban est parfaitement armé pour atteindre l'objectif de neutralité carbone à l'horizon 2050, par ailleurs inscrit dans le contrat de fonds.

#### **Dimension urbaine: pourquoi investir en zones urbaines**

La croissance démographique en Suisse entraîne une hausse de la demande de logements et de surfaces commerciales. Afin de garantir une utilisation durable de surfaces au sol disponibles limitées, l'avenir du développement urbain passe par les zones et les régions déjà construites et bien desservies. L'urbanisation des agglomérations constitue une tendance de fond, à laquelle contribuent les décisions politiques et les programmes d'incitation financière. La dynamique de croissance urbaine qui en résulte recèle un potentiel d'investissement durable qu'il faut exploiter.

#### **Infos clés sur la «dimension urbaine» d'UBS Direct Urban:**

- Diversification avec 23 immeubles répartis dans 11 cantons en zones urbaines,
- Proximité d'accès par les transports privés et publics,
- Facteurs de localisation recherchés (présence de commerces, offre de soins médicaux, offre de loisirs, etc.),
- Création d'espaces de vie urbains attrayants
- Attention systématique portée à tous les aspects du développement durable (ESG),
- Rendement durable grâce à une offre locative adaptée à la demande, constituant ainsi une source de revenus stables.





### Location intégrale à Winterthour après la fin des travaux de rénovation

Après l'achèvement des travaux de rénovation de l'appartement en duplex, ainsi que le rafraîchissement des surfaces de bureaux situées aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, les opérations de mise en location ont pu débuter comme prévu en novembre 2022. L'emplacement prisé du bien, situé Untertor 3-5 au cœur de la vieille ville de Winterthour, ainsi que les travaux de réaménagement réalisés avec professionnalisme, ont permis de trouver très rapidement de nouveaux locataires, tant pour l'appartement que pour les bureaux. L'immeuble acquis à Winterthour à la fin 2021 se trouve ainsi entièrement loué et contribue aux bons résultats du fonds.

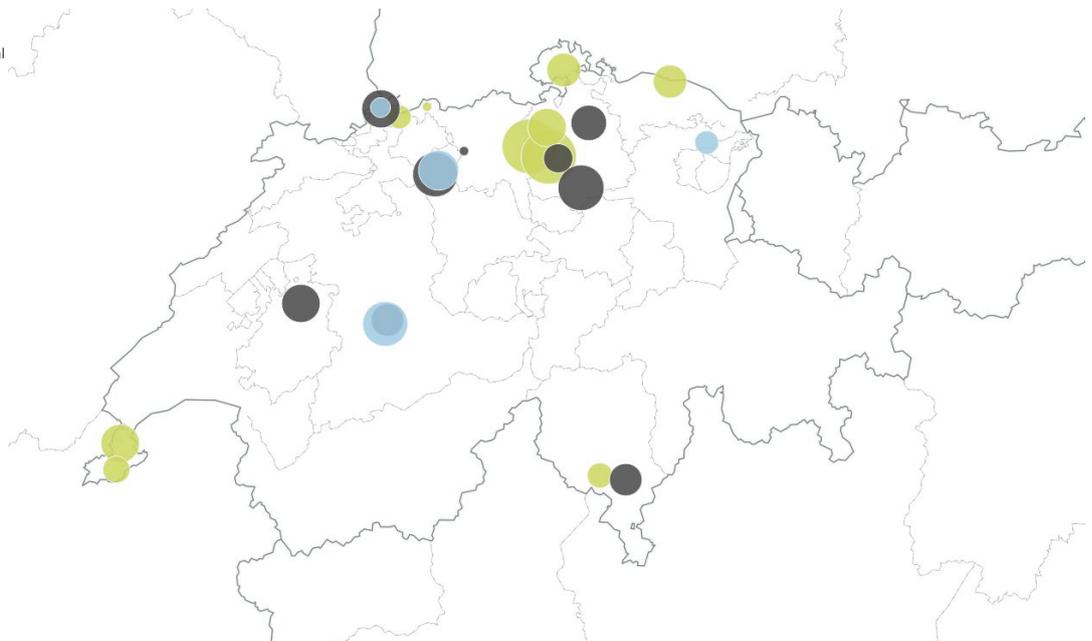
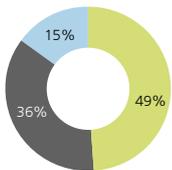
### Remplacement des systèmes de chauffage et de refroidissement dans l'immeuble commercial de Gambarogno

Conformément à la stratégie de développement durable d'UBS Direct Urban, de nouvelles améliorations ont été apportées l'an dernier à l'immeuble commercial situé via alla Chiesa 1 à Gambarogno. En plus des travaux de révision de la toiture, une installation photovoltaïque avait déjà été mise en place au cours de l'exercice 2019/2020, sur toute la surface du toit, soit 1 400 m<sup>2</sup>. Au cours de l'exercice écoulé, la seconde phase des travaux a suivi avec le remplacement des systèmes de chauffage et de refroidissement, y compris l'ensemble du système de distribution.



### Principaux domaines d'investissement d'UBS Direct Urban

- Immeubles d'habitation
- Immeubles à usage commercial
- Immeubles à usage mixte



### Property Finder

Property Finder propose, sur une carte de la Suisse, un accès interactif direct aux biens d'UBS Direct Urban.  
[www.ubs.com/property-finder](http://www.ubs.com/property-finder)

# Rapport sur le développement durable

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

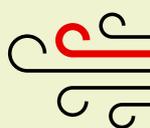
Nos indicateurs clés de développement durable<sup>1</sup> en bref



Intensité énergétique

82,3

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



Intensité des émissions de gaz à effet de serre

7,0

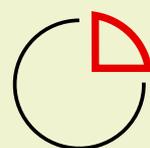
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> SRE/an



Mix énergétique

55,7%

énergies renouvelables



Taux de couverture des données

100,0%

<sup>1</sup> 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](http://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 Urban 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 CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 50%



D'ici à 2050

- Neutralité climatique de tous les portefeuilles (zéro émission nette de CO<sub>2</sub>)

## 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 Urban 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 raisons des exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions carbone. UBS Direct Urban 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. 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

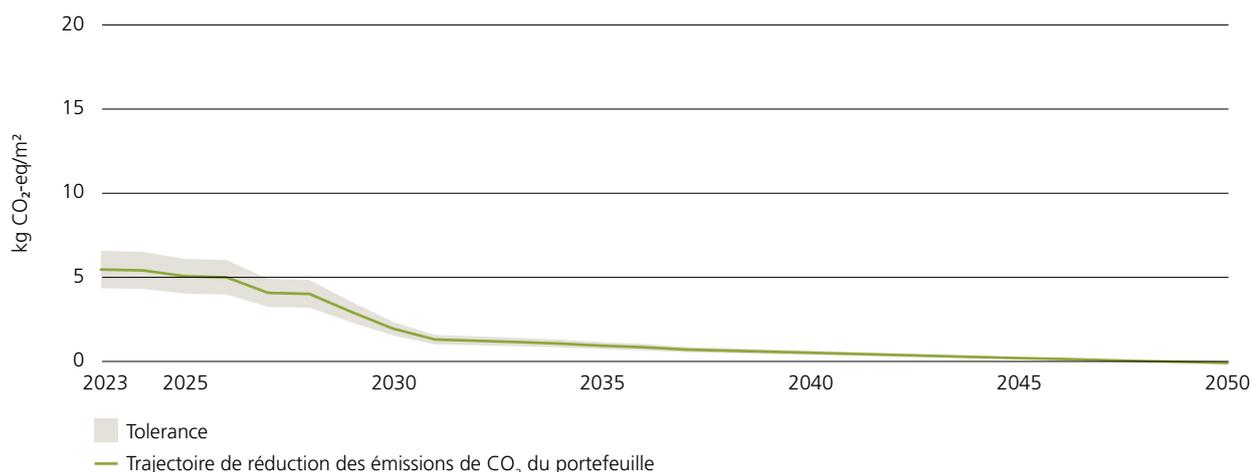
## Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

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 les projets de construction et 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 CO<sub>2</sub>: 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 CO<sub>2</sub> 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 CO<sub>2</sub> (théorique) nous permet de nous assurer que nous sommes sur la bonne voie.

### 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 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

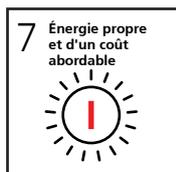
Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que le calcul repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et n'intègre pas des facteurs locaux tels que le comportement des locataires. C'est pourquoi les résultats doivent être interprétés avec une certaine marge de tolérance et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

### Planification de projets de construction selon les dimensions ESG

Afin d'apporter notre contribution à l'agenda mondial pour le développement durable, nous nous concentrons sur les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies sur lesquels notre activité peut avoir une influence positive.

### Seules les énergies renouvelables sont durables

Nous produisons sur nos toits de l'énergie solaire pour nos locataires.



Les 17 ODD constituent le cœur de l'Agenda 2030 pour le développement durable. L'an passé, nous avons pu apporter une contribution particulière aux deux objectifs suivants.

### Entretien de partenariats

Pour atteindre nos objectifs de développement durable, nous misons sur la coopération avec des partenaires.



« La construction et l'exploitation des biens immobiliers économes en ressources et efficaces sur le plan énergétique ne peuvent pas être réalisées uniquement au travers de lois et de réglementations. Lorsqu'il commande une construction, le maître d'ouvrage doit avoir conscience des enjeux, faire preuve de volonté et disposer des moyens nécessaires. UBS Direct Urban apporte dans ces domaines une contribution décisive et exige également un travail durable de la part de toutes les parties concernées. »

**Marius Baumann**  
Construction & développement  
UBS Direct Urban

« L'an passé, nous avons pu utiliser 80% environ de l'électricité photovoltaïque produite sur nos toits, et la distribuer directement aux locataires de nos immeubles. Nous entendons ainsi apporter notre contribution à la transition énergétique en produisant l'électricité là où elle est consommée. Nos locataires profitent par la même d'une électricité verte à des conditions intéressantes. »

**Christian Schulthess**  
Asset Manager Real Estate  
UBS Direct Urban



# 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 Urban a obtenu une certification (Minergie, DGNB Gold) pour 30% de ses immeubles et 46% d'entre eux sont certifiés «DGNB en exploitation». La certification «Bâtiment en exploitation» nous permet d'améliorer et d'optimiser les bâtiments existants.

L'ensemble des immeubles d'UBS Direct Urban 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).

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



## Global Real Estate Sustainability Benchmark

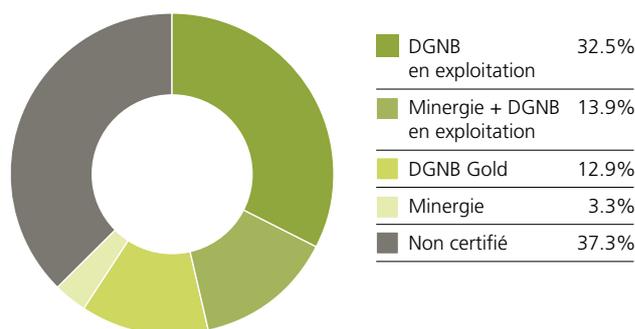
Le fonds a également participé en 2022 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Le GRESB est le principal système d'évaluation de la durabilité des portefeuilles immobiliers.

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 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 en 2022 à ce benchmark.

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



## Résultats GRESB 2022 – UBS Direct Urban Standing Investments: 4 étoiles, Green Star

### Score GRESB

Score	86/100
Moyenne	74
Moyenne des pairs	75

### Environnement

Score	48 / 62
Moyenne	40
Moyenne du benchmark	40

### Social

Score	18 / 18
Moyenne	16
Moyenne du benchmark	17

### Gouvernance

Score	20 / 20
Moyenne	18
Moyenne du benchmark	19

# Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2022	2021	Année de référence 2019
<b>Caractéristiques du portefeuille</b>				
Surface totale (SRE)	m <sup>2</sup>	102 265	98 443	84 105
Surface déterminante (SRE)	m <sup>2</sup>	102 265	98 443	75 731
Taux de couverture	%	100,0	100,0	90,0
<b>Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)</b>				
Consommation d'énergie	MWh/an	8 412	7 533	5 711
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	82,3	76,5	75,4
Fioul	%	8,1	9,0	9,4
Gaz naturel	%	20,1	21,9	22,4
Chauffage urbain	%	25,0	23,8	28,7
Granulés/Copeaux de bois	%	6,0	5,5	3,9
Pompes à chaleur	%	25,1	23,6	20,4
Eclairage parties communes	%	15,7	16,2	15,2
Autres	%	0,0	0,0	0,0
Part des énergies renouvelables	%	55,7	53,5	50,9
<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	717	677	533
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE/an	7,0	6,9	7,0
Intensité Scope 1	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE/an	4,7	4,8	4,9
Intensité Scope 2	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE/an	2,3	2,1	2,2
<b>Indicateurs Photovoltaïque</b>				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp/an	704	502	142
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	553	493	-
<b>Indicateurs Eau</b>				
Taux de couverture Eau	%	98,8	100,0	90,0
Consommation d'eau	m <sup>3</sup> /an	75 387	59 502	47 267
Intensité de l'eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SRE/an	0,75	0,60	0,62
<b>Indicateurs Autoconsommation collective</b>				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	68,8	55,1	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	2 252	1 416	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	32,0	26,1	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO <sub>2</sub> eq/an	40	25	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> SRE/an	0,6	0,5	-

## 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**

Les rénovations énergétiques et les optimisations d'exploitation ont permis, dans certains immeubles, d'améliorer l'efficacité énergétique et de réduire la consommation. Sur l'ensemble du portefeuille, les consommations d'énergie présentent toutefois des fluctuations, dues notamment aux acquisitions.

### **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, un autre système de chauffage à énergie fossile a pu être remplacé par une solution plus durable. Les fluctuations sur l'ensemble du portefeuille proviennent ici aussi des acquisitions.

### **Indicateurs Photovoltaïque**

Le recours à des installations photovoltaïques est une mesure essentielle qui contribue à la transition énergétique. Six installations photovoltaïques étaient déjà en service fin 2022 et, au début 2023, une nouvelle installation a été mise en fonctionnement.

### **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 et un aménagement des abords économe en ressources. Nous collectons également des informations à l'usage des locataires, 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.

« Par rapport à la moyenne suisse, la valeur d'émission d'UBS Direct Urban ne représente même pas la moitié. Nous sommes donc parfaitement armés pour atteindre notre objectif de zéro net.

**Stephan Pellegrini**  
Fund Manager  
UBS Direct Urban



# Rapport financier

## Imposition

Les rendements courants de la fortune et les gains en capital issus de la propriété directe et imposés au niveau d'UBS Direct Urban sont exonérés d'impôts et libérés de l'impôt anticipé pour les investisseurs.

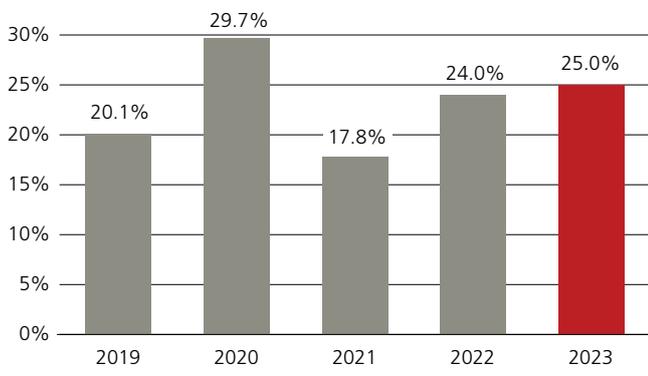
Les autres rendements courants de la fortune du fonds, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas issus de la détention directe d'immeubles, sont soumis pour l'investisseur à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ainsi qu'à l'impôt fédéral anticipé, avec les possibilités de remboursement habituelles.

## Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 421,8 millions de CHF, ce qui représente une baisse de 1,7% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 146,0 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 25,0%, est bien inférieur au plafond légal de 33%.

### Evolution du coefficient d'endettement



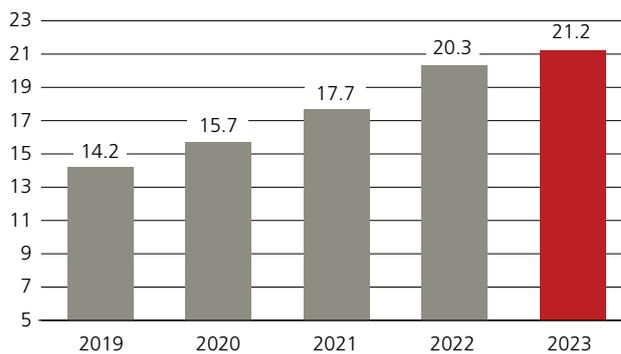
A la date de clôture du bilan, il n'y a pas d'obligations de paiement contractuelles.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 18,7 millions de CHF. La réduction de 0,3 million de CHF par rapport à l'année précédente tient pour l'essentiel à la baisse des valeurs vénales des immeubles.

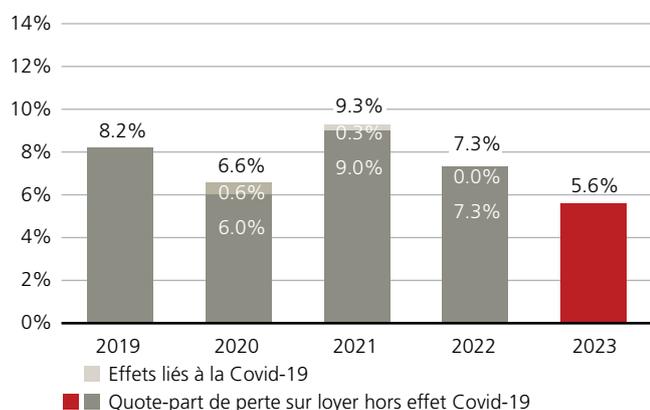
## Précisions relatives au compte de résultat

Pour l'exercice 2022/23, les revenus locatifs s'élèvent à 21,2 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 4,8 ans. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, a été ramenée de 7,3 à 5,6% des revenus locatifs théoriques au cours de la période sous revue.

### Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



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



Le contrat de location avec Tecan Schweiz AG représente plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs.

Le montant des intérêts hypothécaires se situe à un niveau de 1,5 million de CHF. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés à la fin de l'exercice se situe à 2,0% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 0,7 an.

Le poste « Entretien ordinaire/réparations » s'élève à 1,1 million de CHF ou 5,3% du revenu locatif. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 0,9 million de CHF, soit 4,0% des revenus locatifs.

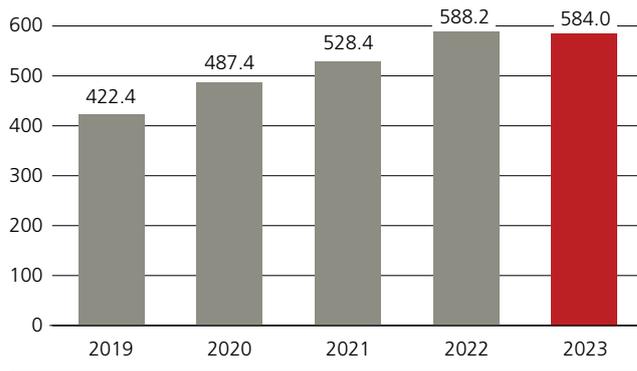
Au cours de l'exercice 2022/2023, un montant total de 3,4 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

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 d'UBS Direct Urban s'établit à 4,5 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 0,2 million de CHF, le solde du compte de provisions s'élève à 1,1 million de CHF ou 5,2% 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)	1 544 258.74	886 977.24	657 281.50
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	0.00	0.00	0.00
Immeubles d'habitation	285 738 000.00	284 410 000.00	1 328 000.00
Immeubles à usage commercial	210 576 000.00	215 162 000.00	-4 586 000.00
Immeubles à usage mixte	87 715 000.00	88 624 000.00	-909 000.00
Total des immeubles	584 029 000.00	588 196 000.00	-4 167 000.00
Autres actifs	2 416 557.68	1 635 427.28	781 130.40
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>587 989 816.42</b>	<b>590 718 404.52</b>	<b>-2 728 588.10</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-126 000 000.00	-141 000 000.00	15 000 000.00
Autres engagements à court terme	-1 512 548.77	-1 788 791.13	276 242.36
Total des engagements à court terme	-127 512 548.77	-142 788 791.13	15 276 242.36
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-20 000 000.00	0.00	-20 000 000.00
Total des engagements à long terme	-20 000 000.00	0.00	-20 000 000.00
Total des engagements	-147 512 548.77	-142 788 791.13	-4 723 757.64
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>440 477 267.65</b>	<b>447 929 613.39</b>	<b>-7 452 345.74</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-18 673 587.35	-18 988 908.00	315 320.65
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>421 803 680.30</b>	<b>428 940 705.39</b>	<b>-7 137 025.09</b>

## 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	5 897.25	0.00	5 897.25
Intérêts négatifs	-3 862.65	-50 643.85	46 781.20
Loyers (rendements bruts)	21 237 086.54	20 270 256.74	966 829.80
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	10 795.72	20 130.52	-9 334.80
Autres revenus	90 791.16	93 210.46	-2 419.30
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>21 340 708.02</b>	<b>20 332 953.87</b>	<b>1 007 754.15</b>
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 485 876.65	195 277.85	-1 681 154.50
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-1 126 546.46	-1 139 113.15	12 566.69
Entretien extraordinaire/réparations	-274 778.47	-545 671.63	270 893.16
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-854 933.87	-1 018 942.57	164 008.70
Frais d'administratio <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-1 163 252.28	-871 450.98	-291 801.30
Frais d'expertis <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-71 620.00	-71 620.50	0.50
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-200 000.00	-200 000.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-4 549 072.30	-4 340 598.90	-208 473.40
à la banque dépositaire <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-13 642.89	-35 738.17	22 095.28
<b>Total des charges</b>	<b>-9 739 722.92</b>	<b>-8 027 858.05</b>	<b>-1 711 864.87</b>

<sup>1</sup> 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
<b>Résultat net</b>	<b>11 600 985.10</b>	<b>12 305 095.82</b>	<b>-704 110.72</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>11 600 985.10</b>	<b>12 305 095.82</b>	<b>-704 110.72</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-7 059 545.04	6 470 067.66	-13 529 612.70
<b>Résultat total</b>	<b>4 541 440.06</b>	<b>18 775 163.48</b>	<b>-14 233 723.42</b>

### 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	11 598 950.50	12 355 739.67	-756 789.17
Résultat net de l'exercice provenant d'autres produits	2 034.60	-50 643.85	52 678.45
Report de l'exercice précédent	1 451 295.13	1 024 664.48	426 630.65
<b>Résultat disponible pour être réparti</b>	<b>13 052 280.23</b>	<b>13 329 760.30</b>	<b>-277 480.07</b>
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs (sans impôt anticipé)	-11 878 465.17	-11 878 465.17	0.00
Report à compte nouveau non soumis à impôt anticipé	1 394 717.07	1 674 231.74	-279 514.67
Report à compte nouveau soumis à impôt anticipé	-220 902.01	-222 936.61	2 034.60
<b>Report à nouveau</b>	<b>1 173 815.06</b>	<b>1 451 295.13</b>	<b>-277 480.07</b>

### Variation de la fortune nette du fonds

	1.7.2022-30.06.2023 CHF	1.7.2021-30.06.2022 CHF	Variation CHF
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice (excl. compte de thésaurisation)</b>	<b>422 474 511.17</b>	<b>415 377 812.84</b>	<b>7 096 698.33</b>
Distribution annuelle ordinaire	-11 878 465.17	-11 878 465.17	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	4 541 440.06	18 775 163.48	-14 233 723.42
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière directe	6 460 013.48	6 460 013.48	0.00
Compte de thésaurisation des autres revenus (excl. impôt fédéral anticipé)	6 180.76	6 180.76	0.00
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	200 000.00	200 000.00	0.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>421 803 680.30</b>	<b>428 940 705.39</b>	<b>-7 137 025.09</b>
<b>Valeur d'inventaire par part</b>	<b>11.72</b>	<b>11.92</b>	<b>-0.20</b>

### 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	35 995 349	35 995 349	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>35 995 349</b>	<b>35 995 349</b>	<b>0</b>

### Distribution pour 2022/2023

(Pas de coupon - ex. 3.10.2023)

<b>Brut</b>	<b>CHF 0.3300</b>		
Moins impôt fédéral anticipé <sup>2</sup>	CHF 0.0000		
<b>Net par part (payable dès le 5.10.2023)</b>	<b>CHF 0.3300</b>		

<sup>2</sup> 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
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	1,1	0,9
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	6,5	6,5
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	323,9	293,5
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	5,6%	7,3% <sup>1</sup>
Coefficient d'endettement	25,0%	24,0%
Rendement sur distribution	2,6%	2,8%
Coefficient de distribution (payout ratio)	100,7%	95,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,1%	66,4%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,78%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	1,08%	0,86%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	1,1%	4,5%
Agio/Disagio	9,7%	-1,0%
Performance	11,9%	-19,3%
Rendement de placement	1,1%	4,6%

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

<sup>1</sup> Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Les abandons de loyers consentis n'ont aucun effet sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 7,3%.

## 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](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.

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

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

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

### 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	20,0	0,0
> 5 ans	0,0	0,0

# Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Constructions terminées (y compris le terrain)</b>							
<b>Immeubles d'habitation</b>							
Beringen	Im Benze 25, 27, 29, 31	2016	38	6	10	22	-
Dietikon	Schulgutstr. 1, 3/Grünaustr. 16, 18, 20	2016	87	7	22	49	9
Genève	Carouge 110, rue de	1940	24	-	24	-	-
Kreuzlingen	Gutenbergstr. 1	2008	39	19	20	-	-
Locarno	Via Pietro Romerio 5	2020	24	7	11	6	-
Möhlin	Bahnhofstr. 52a, 52b, 54	1995	17	10	6	1	-
Niederhasli	Gewerbestr. 19 - 25	2006	36	-	-	26	10
Pratteln	Farnsburgerstr. 2, 4	1953	28	16	12	-	-
Versoix	Pré-Colomb 5-13, chemin de	1992	41	-	1	28	12
Zürich	Goldbrunnenstr. 157/Leonhard-Ragaz-Weg 22, 24	2020	61	38	22	1	-
<b>Total Immeubles d'habitation</b>							
<b>Immeubles à usage commercial</b>							
Aarau	Igelweid 5	1960	-	-	-	-	-
Bâle	Steinentorstr. 30	1973	-	-	-	-	-
Gambarogno	Chiesa 1, via alla	1974	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Agy 1, route d'	1999	-	-	-	-	-
Männedorf	Seestr. 103	2000	-	-	-	-	-
Rothrist	Neue Aarburgerstr. 20, 22	2014	26	16	10	-	-
Thoune	Bälliz 30	2008	3	1	1	1	-
Winterthour	Untertor 3 - 5	1928	1	-	-	1	-
Zürich	Freiestr. 129	1890	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles à usage commercial</b>							
<b>Immeubles à usage mixte</b>							
Aarburg	Bahnhofstr. 40	2019	36	30	6	-	-
Bâle	Leonhardsberg 1	1871	13	10	3	-	-
Saint-Gall	Multergasse 22	1920	10	6	4	-	-
Thoune	Talackerstr. 55, 57	2007	44	2	6	21	15
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>							

\* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en, %	Revenu brut CHF
-	48	86	18 512 508.68	19 050 000	1,8	789 622.30
17	97	201	71 456 678.21	81 410 000	6,6	2 753 262.25
3	1	28	8 802 707.25	12 530 000	0,0	466 445.00
-	41	80	18 966 437.36	18 520 000	1,6	679 379.60
-	25	49	11 880 578.39	11 440 000	1,7	464 095.00
-	22	39	4 730 916.10	5 708 000	6,3	253 640.25
-	56	92	20 372 110.05	25 220 000	0,5	900 711.35
-	11	39	8 687 193.64	10 550 000	2,3	402 442.00
-	56	97	17 991 531.16	25 730 000	1,2	934 442.50
2	32	95	56 009 912.06	75 580 000	0,0	1 875 240.10
			<b>237 410 572.90</b>	<b>285 738 000</b>	<b>2,8</b>	<b>9 519 280.35</b>
17	-	17	6 755 562.75	7 074 000	3,4	261 003.75
14	-	14	26 118 418.20	25 420 000	0,0	895 419.30
5	1	6	20 372 527.00	17 160 000	0,0	907 725.00
27	59	86	42 661 785.60	25 992 000	45,2	866 647.19
7	107	114	39 857 224.64	42 080 000	0,0	1 866 836.80
19	52	97	37 604 572.09	39 270 000	0,8	1 721 151.65
8	-	11	16 948 343.96	17 610 000	0,0	704 046.00
7	-	8	22 912 682.95	21 560 000	9,3	671 474.80
1	-	1	14 747 976.39	14 410 000	0,0	400 000.20
			<b>227 979 093.58</b>	<b>210 576 000</b>	<b>8,9</b>	<b>8 294 304.69</b>
8	85	129	27 796 346.74	28 480 000	11,3	1 148 845.00
2	1	16	8 323 166.40	8 865 000	0,2	316 680.30
3	-	13	12 714 760.60	10 570 000	3,1	393 284.20
15	65	124	36 540 638.30	39 800 000	0,8	1 564 692.00
			<b>85 374 912.04</b>	<b>87 715 000</b>	<b>4,8</b>	<b>3 423 501.50</b>

## Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>550 764 578.52</b>	<b>584 029 000</b>	<b>5.6</b>	<b>21 237 086.54</b>
Immeubles d'habitation	237 410 572.90	285 738 000	2.8	9 519 280.35
Immeubles à usage commercial	227 979 093.58	210 576 000	8.9	8 294 304.69
Immeubles à usage mixte	85 374 912.04	87 715 000	4.8	3 423 501.50
<b>Total</b>	<b>550 764 578.52</b>	<b>584 029 000</b>	<b>5.6</b>	<b>21 237 086.54</b>

## Modifications du portefeuille

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

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2023
30.06.2022 - 29.07.2022	0,3%	80 000 000	-	-80 000 000	-
31.03.2022 - 30.09.2022	-0,2%	61 000 000	-	-61 000 000	-
29.07.2022 - 06.10.2022	0,2%	-	20 000 000	-20 000 000	-
29.07.2022 - 06.10.2022	0,2%	-	40 000 000	-40 000 000	-
30.09.2022 - 04.11.2022	0,8%	-	21 000 000	-21 000 000	-
06.10.2022 - 04.11.2022	0,7%	-	21 000 000	-21 000 000	-
06.10.2022 - 04.11.2022	0,8%	-	9 000 000	-9 000 000	-
30.09.2022 - 30.12.2022	0,9%	-	40 000 000	-40 000 000	-
06.10.2022 - 30.12.2022	0,9%	-	40 000 000	-40 000 000	-
04.11.2022 - 30.12.2022	0,9%	-	21 000 000	-21 000 000	-
04.11.2022 - 30.12.2022	0,9%	-	8 000 000	-8 000 000	-
04.11.2022 - 31.03.2023	1,1%	-	21 000 000	-21 000 000	-
30.12.2022 - 31.03.2023	1,3%	-	40 000 000	-40 000 000	-
30.12.2022 - 31.03.2023	1,2%	-	21 000 000	-21 000 000	-
30.12.2022 - 31.03.2023	1,3%	-	7 000 000	-7 000 000	-
30.12.2022 - 30.06.2023	1,4%	-	40 000 000	-40 000 000	-
31.03.2023 - 30.06.2023	1,6%	-	21 000 000	-21 000 000	-
31.03.2023 - 30.06.2023	1,6%	-	19 000 000	-19 000 000	-
31.03.2023 - 30.06.2023	1,7%	-	6 000 000	-6 000 000	-
31.03.2023 - 29.09.2023	1,9%	-	42 000 000	-	42 000 000
30.06.2023 - 29.09.2023	2,1%	-	35 000 000	-	35 000 000
30.06.2023 - 29.12.2023	2,3%	-	19 000 000	-	19 000 000
30.06.2023 - 29.12.2023	2,2%	-	30 000 000	-	30 000 000
29.07.2022 - 30.06.2026	1,3%	-	20 000 000	-	20 000 000
<b>Total</b>		<b>141 000 000</b>	<b>541 000 000</b>	<b>-536 000 000</b>	<b>146 000 000</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**

Tecan Schweiz AG.

**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, Wüest Partner SA a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Direct Urban au 30 juin 2023.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 23 immeubles (dont de nouvelles acquisitions éventuelles et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, aucun bien ne se trouve actuellement en phase de projet ou de 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 Wüest Partner SA, agréée par la FINMA pour UBS Direct Urban, 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

Wüest Partner 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

Wüest Partner SA

Christoph Axmann MRICS  
Master of Engineering / CREA  
(Responsable du mandat)

## 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 Wüest Partner 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 584,03 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une baisse de -4,17 millions de CHF, soit -0,71%.

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 réel 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 2,83%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,15 et 4,20%. Le rendement brut actuel des immeubles en portefeuille s'établit à 3,90%.

Andreas Bleisch  
Dr. rer. pol. / Ingénieur diplômé ETH MRICS  
(Responsable adjoint du mandat)

**Crédits photos**

- UBS Fund Management (Switzerland) SA; photo de titre (Wiedikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; (Wiedikon)
- Architekturbüro giuliani.hönger, Zurich; Urban (Dietikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; immeuble commercial à Winterthour
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; immeuble commercial à Gambarogno
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Immeuble résidentiel à Kreuzlingen

