

UBS Direct Urban

Rapport annuel 2023/ 2024

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres à la clôture	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Rapport sur le développement durable	13
Rapport financier	18
Comptabilité financière	20
Annexe	22
Registre des immeubles	24
Rapport d'évaluation	28

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 30 juin 2024
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.
www.ubs.com/real-estate-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 WLS – 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

Wüest Partner SA, Zurich

Personnes responsables:

- 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

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

Communications aux investisseurs

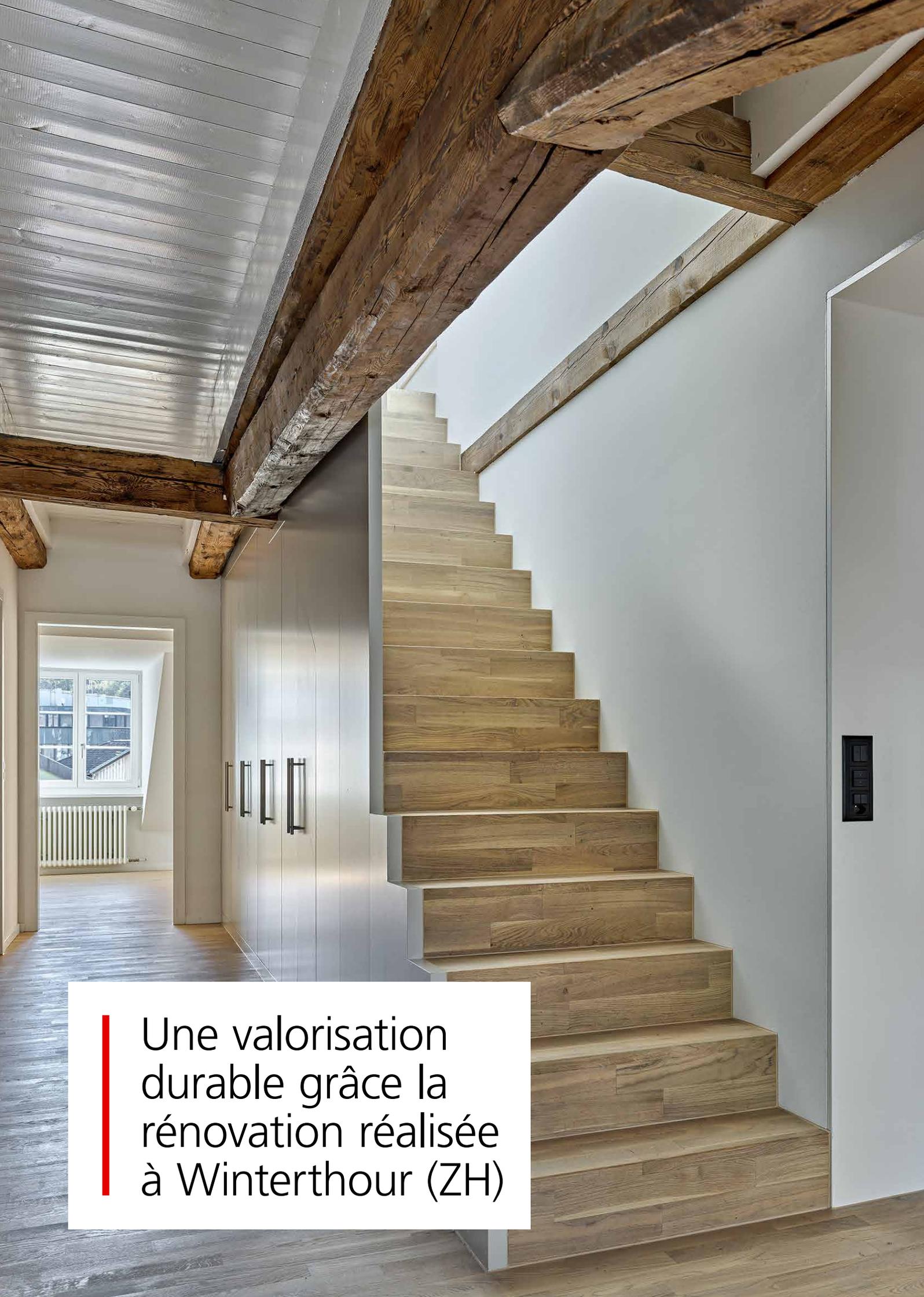
I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

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.



Une valorisation durable grâce la rénovation réalisée à Winterthour (ZH)

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	419,1	421,8	428,9
Nombre de parts	35 995 349	35 995 349	35 995 349
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	11.64	11.72	11.92
Distribution par part (en CHF)	0.33	0.33	0.33
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	13.75	12.85	11.80
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	584,1	584,0	588,2
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	587,4	588,0	590,7
Fonds étrangers (en millions de CHF)	168,4	166,2	161,8
Revenus locatifs (en millions de CHF)	21,9	21,2	20,3
Entretien courant (en millions de CHF)	1,3	1,1	1,1
Résultat net (en millions de CHF)	10,8	11,6	12,3
Performance ¹	9,8%	11,9%	-19,3%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	10,7%	-0,7%	-14,4%
Immeubles d'habitation	49,6%	48,9%	48,3%
Immeubles à usage commercial	35,2%	36,1%	36,6%
Immeubles à usage mixte	15,2%	15,0%	15,1%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,0%	0,0%	0,0%
Canton de Zurich	45,0%	44,6%	44,3%
Canton d'Argovie	13,6%	13,8%	13,7%
Canton de Berne	9,7%	9,8%	9,9%
Canton de Genève	6,6%	6,6%	6,6%
Canton de Bâle-Ville	5,8%	5,9%	5,9%
Autres cantons	19,3%	19,3%	19,6%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Rendement de placement	2,2%	1,1%	4,6%
Rendement sur distribution	2,4%	2,6%	2,8%
Coefficient de distribution (payout ratio)	107,7%	100,7%	95,0%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,1%	1,1%	4,5%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,0%	1,0%	3,3%
Agio/Disagio	18,1%	9,7%	-1,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,8%	68,1%	66,4%
Coefficient d'endettement	25,2%	25,0%	24,0%
Quote-part de perte sur loyer	5,2%	5,6%	7,3% ²
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,78%	0,78%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,97%	1,08%	0,86%

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%.

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 peut se prévaloir d'un exercice 2023/2024 stable. Au cours des douze derniers mois, le fonds a enregistré une excellente performance de 9,8%. Le succès remporté par plusieurs opérations de location a permis de poursuivre la réduction de la quote-part de perte sur loyer cumulée. Par rapport à la même période de l'exercice précédent, les revenus locatifs ont ainsi progressé à 21,9 millions de CHF. La distribution demeure au même niveau que l'an passé. La valeur de marché du portefeuille reste inchangée à 584 millions de CHF, le rendement de placement atteignant 2,2%. La stratégie de développement durable d'UBS Direct Urban a été saluée par le GRESB1 : le fonds s'est vu décerner cinq étoiles sur cinq dans la catégorie «Immeubles en portefeuille» et a obtenu la deuxième place dans la catégorie «Suisse Mixte».

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^{er} 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

D'après Wüest Partner, les rendements de premier ordre ont augmenté en moyenne de 64 points de base entre le 1^{er} trimestre 2022 et le 1^{er} trimestre 2024. Cependant, une stabilisation a été observée récemment dans les segments résidentiel et commercial. Au 1^{er} trimestre 2024, seuls les rendements de premier ordre des bureaux ont encore augmenté de 5 points de base par rapport au trimestre précédent. En moyenne, pour les trois segments, la prime de risque des biens immobiliers s'établissait à 154 points de base au 1^{er} trimestre 2024, se rapprochant ainsi de la moyenne à long terme de 166 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. 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 plus marquée. 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.

Différenciation dans l'immobilier commercial

Dans un contexte marqué par la montée en puissance du télétravail et des modèles de travail hybrides, la demande de surfaces de bureaux a évolué, la Suisse enregistrant, par rapport aux autres pays dans le monde, un retour plus marqué des salariés au bureau. Le taux de l'offre n'a progressé que de façon marginale de 2022 à 2023, passant de 4,5% à 4,6%. Au début de l'année 2024, il est resté essentiellement stable. Une polarisation continue toutefois de s'opérer en faveur des bureaux de haute qualité, bien situés, ce qui se reflète également dans les loyers: alors que les loyers de premier ordre ont augmenté de 4,3% au 2^e trimestre 2024 par rapport à l'exercice précédent, le loyer moyen a diminué de 2% environ. La situation est également similaire sur le marché des surfaces de vente: en dépit d'un environnement difficile, marqué par un moral des ménages en berne et une baisse du chiffre d'affaires des commerces, les surfaces de vente situées dans des emplacements stratégiques et touristiques, continuent de connaître une forte demande sur le marché locatif et enregistrent une hausse significative des loyers. Toutefois, les loyers moyens affichent une moindre ascension et ont, selon Wüest Partner, diminué de 1,4% au 2^e trimestre 2024 par rapport à l'exercice précédent.

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

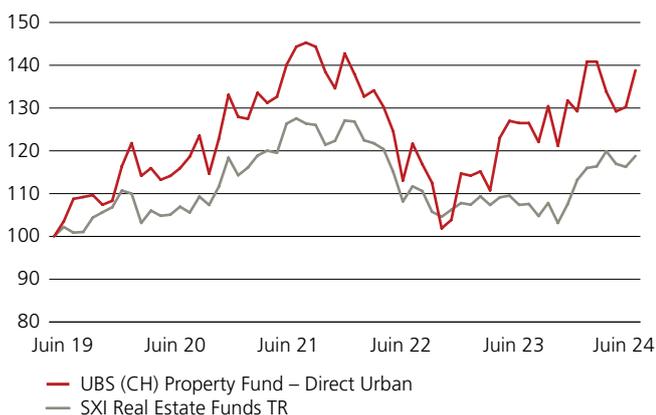
1 Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Evolution du fonds pour l'exercice 2023/2024

Cours de bourse et performance

Au cours de l'exercice écoulé, le marché immobilier suisse a retrouvé une certaine normalité. Dans ce contexte, le cours de bourse d'UBS Direct Urban a augmenté de 12,85 à 13,75 CHF. L'agio a également connu une évolution réjouissante, passant de 9,7% à 18,1%, pour s'établir ainsi dans la fourchette de la valeur moyenne de tous les fonds immobiliers suisses cotés. Si l'on tient compte de la distribution de 0,33 CHF par part, UBS Direct Urban affiche, pour l'exercice écoulé, une performance stable de 9,8% par rapport aux 11,9% de 2013 (indice de référence SXI® Real Estate Funds TR 10,7%).

Performance du fonds et de l'indice de référence



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

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

La valeur d'inventaire par part a diminué de 11,72 à 11,64 CHF au cours de l'exercice écoulé, soit un recul de 0,7% environ. Cette réduction est imputable notamment aux investissements réalisés dans le portefeuille, qui n'ont pas encore été totalement pris en considération dans l'évaluation des biens immobiliers, ainsi que par l'augmentation de l'impôt de liquidation latent. Malgré un rendement de cash-flow convaincant de 2,7%, le rendement de placement pour l'exercice 2023/2024 s'élève à 2,2%, du fait d'une faible dépréciation.

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 13,75 CHF à la fin de l'exercice, le coefficient de distribution s'établit ainsi à 2,4% et le payout ratio à 107,7%.

Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice 2023/2024, le fonds n'a réalisé aucune acquisition ou vente et le portefeuille se compose donc toujours de 23 immeubles répartis dans 11 cantons.

La valeur du portefeuille immobilier d'UBS Direct Urban est restée stable au cours du dernier exercice et s'élève à 584,1 millions de CHF à la clôture, contre 584,0 millions de CHF pour l'année précédente. La valeur moyenne des biens avoisine toujours les 25 millions de CHF. Avec 45,0% des valeurs de marché, le canton de Zurich constitue la zone géographique la plus importante, suivie du canton d'Argovie avec 13,6%, et des cantons de Berne et de Genève avec respectivement 9,7% et 6,6%. Le coefficient d'endettement au 30 juin 2024 n'a que faiblement varié lui aussi. Il s'élève désormais à 25,2%, contre 25,0% au cours de l'exercice précédent.

 **Augmentation des revenus locatifs**
de 3,3% environ à 21,9 mio. CHF

La capacité bénéficiaire du fonds au cours de l'exercice 2023/2024 a pu être une nouvelle fois renforcée par rapport à l'an dernier. Les revenus locatifs ont progressé de 3,3%, passant de 21,2 à 21,9 millions de CHF. Ce bon résultat tient principalement au succès de la gestion locative, aux deux ajustements du taux d'intérêt hypothécaire de référence de 25 points de base en juin et décembre 2023, ainsi qu'aux révisions des baux commerciaux indexés. A l'avenir, outre les acquisitions sélectives, d'autres succès de location, notamment pour les surfaces commerciales encore disponibles, devraient soutenir une nouvelle hausse des revenus locatifs. Le revenu total 2023/2024 se compose des types d'usage suivants : logements 50%, ventes 23%, artisanat 7%, bureaux 8%, parkings 6% et autres usages commerciaux 6%.



La quote-part de perte sur loyer en ligne de mire

Baisse de 7,1% pour atteindre 5,2%

Au cours de l'exercice 2023/2024, UBS Direct Urban est parvenu à réduire une nouvelle fois sa quote-part de perte sur loyer cumulée. Cette dernière a baissé de 5,6% à 5,2% par rapport à l'exercice précédent et comprend, outre un taux de vacance de 4,9%, des reports de pertes de 0,3% dues principalement à la faillite de locataires commerciaux. Avec une part d'environ 62% de l'ensemble des surfaces vacantes, le centre commercial Agy Centre à Granges-Paccot représente l'essentiel du taux de vacance d'UBS Direct Urban. Un bail a heureusement pu être conclu en août 2024 avec une grande enseigne de distribution pour plus de la moitié des surfaces disponibles. Pour le reste, autrement dit en excluant l'immeuble mentionné, le taux de surfaces vacantes s'élève à 2,0% seulement, ce qui souligne la bonne qualité du portefeuille d'UBS Direct Urban.

Points forts du portefeuille immobilier



Rénovation Rue de Carouge 110 à Genève

Rénovation énergétique et aménagement des combles à Genève

UBS Direct Urban prévoit la rénovation énergétique complète et la surélévation de l'immeuble d'habitation construit en 1940, situé Rue de Carouge 110 à Genève, dans un emplacement central et prisé. La demande de permis de construire a été déposée début 2024 et des discussions sont actuellement en cours avec les services compétents de la ville de Genève. Nous avons bon espoir d'obtenir le permis de construire au début 2025, ce qui nous permettra d'initier les travaux sans tarder. Dans le cadre de cette rénovation énergétique, l'enveloppe du bâtiment sera dotée d'une isolation thermique, les fenêtres seront remplacées par du triple vitrage et une pompe à chaleur viendra se substituer au chauffage au fioul actuel.

Il est en outre prévu de mettre en place une installation photovoltaïque et un système d'énergie solaire thermique, ce qui signifie que plus d'un tiers des immeubles du fonds seront équipés d'une installation photovoltaïque. L'aménagement prévu des combles permettra une densification parfaitement adaptée du bien avec l'ajout de deux appartements supplémentaires. Au terme des travaux, nous visons la certification «Minergie Rénovation».

Les travaux de rénovation permettront d'accroître encore l'attractivité du bien. Ils reflètent également la stratégie de rénovation d'UBS Direct Urban et la mise en œuvre réussie de sa stratégie de développement durable.



Agy Centre à Granges-Paccot (FR) (visualisation)

Des succès de location pour UBS Direct Urban

Situé au nord de Fribourg, le centre commercial Agy Centre est parfaitement desservi par les transports en commun et facilement accessible en voiture. Il propose environ 10 000 m² de surface de vente et de restauration, ainsi que plus de 360 places de stationnement.

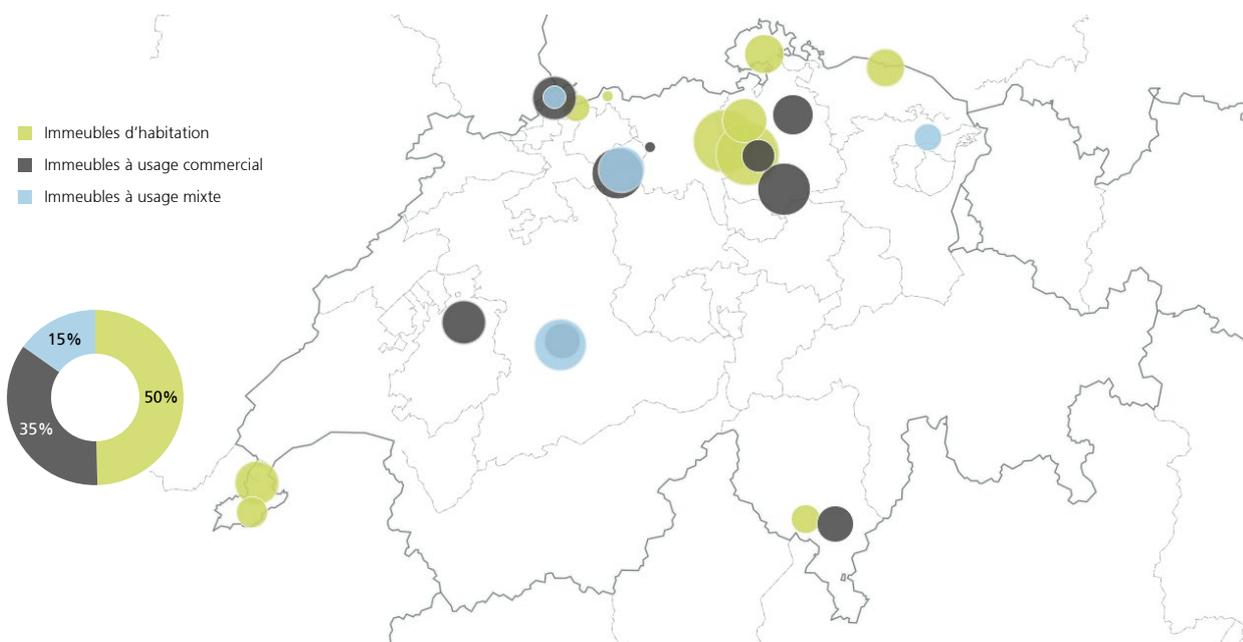
En août 2024, UBS Direct Urban a annoncé le succès de la remise en location d'une grande partie des surfaces actuellement libres du premier étage. Le nouveau locataire, Decathlon S.A., qui bénéficie d'un haut niveau de fréquentation, renforcera l'attractivité à long terme du centre commercial. Ce succès de location se répercutera également sur l'ensemble du portefeuille, l'Agy Centre représentant actuellement près de 62% du taux de surfaces vacantes cumulé du fonds. Concernant le reste des surfaces libres du premier étage, les négociations avec deux locataires potentiels sont sur le point d'aboutir.

En plus de l'ancien locataire principal Coop, ces deux nouveaux locataires contribueront à revaloriser nettement le centre commercial.

Parallèlement à la remise en location, le centre bénéficie de travaux de rénovation ou de réfection. Outre la modernisation des systèmes de protection incendie, la façade et les espaces d'entrée seront réaménagés. Une fois finalisés ces travaux et la négociation des baux avec les deux locataires potentiels, UBS Direct Urban disposera d'un centre commercial attractif et entièrement loué dans le Grand Fribourg.

L'Agy Centre est détenu en copropriété par UBS Direct Urban et par UBS AST Immeubles suisses à hauteur respectivement de 60% et 40%.

Principaux domaines d'investissement d'UBS Direct Urban



Property Finder

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

Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban 2023/2024

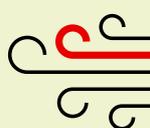
Nos indicateurs clés de développement durable¹ en bref



Intensité énergétique

78,3

kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de gaz à effet de serre

6,7

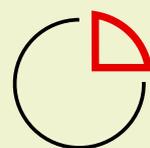
kg CO₂eq./m² SRE/an



Mix énergétique

54,7%

énergies renouvelables



Taux de couverture des données

91,8%

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 CO₂eq./m² 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/m² 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)

¹ 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 ainsi que dans notre rapport global sur le développement durable.

L'expression équivalent CO₂ (CO₂eq.) 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 (CO₂), le protoxyde d'azote (N₂O), le méthane (CH₄) et d'autres, diffèrent dans leur capacité à réchauffer l'atmosphère terrestre. Dans le secteur immobilier, le CO₂ 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 CO₂eq. 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 CO₂eq.

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

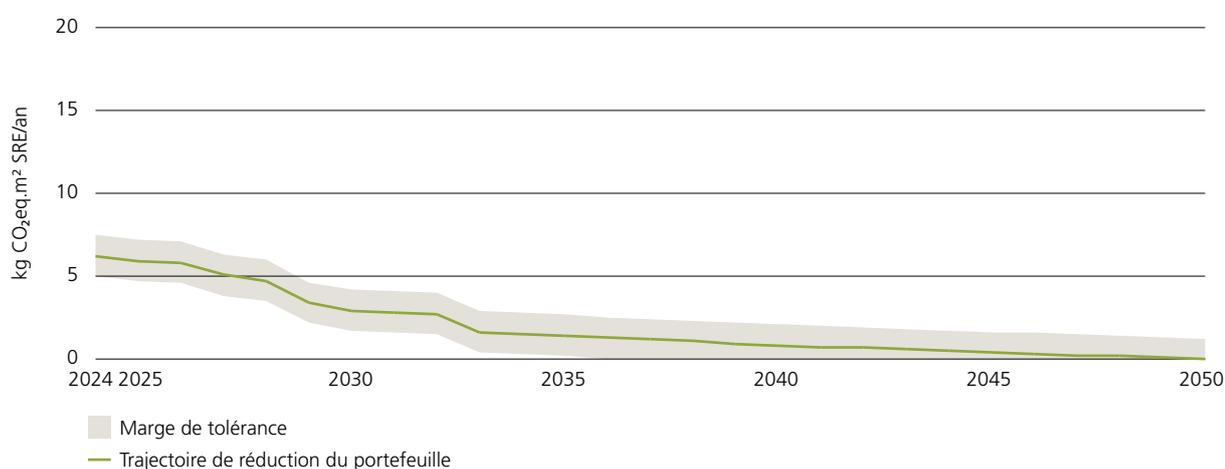
Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

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 CO₂ 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 CO₂ (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 CO₂ (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 CO₂. Cet outil simule l'énergie nécessaire au fonctionnement de nos immeubles et détermine des stratégies de rénovation. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des besoins simulés en énergie et des équivalents CO₂ se basent sur un grand nombre d'inputs spécifiques aux bâtiments.

Incertitudes actuelles

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

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 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 CO₂, par exemple en raison 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 CO₂ 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 Urban a obtenu une certification (Minergie, DGNB Gold) pour 31% de ses immeubles et 51% d'entre eux sont certifiés «DGNB en exploitation». Cette 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).

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.

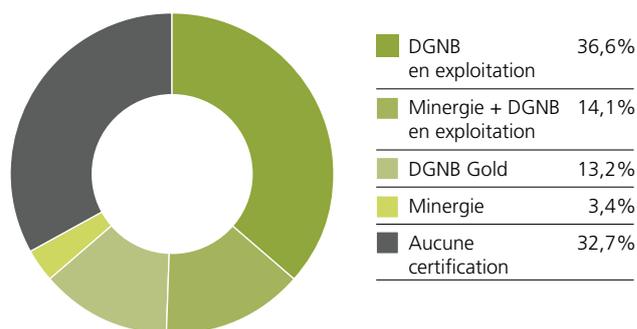
Benchmark CO₂ de la REIDA

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

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



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



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

Score GRESB

Score	92/100
Moyenne	75
Moyenne des pairs	82

Environnement

Score	54 / 62
Moyenne	41
Moyenne du benchmark	45

Social

Score	18 / 18
Moyenne	16
Moyenne du benchmark	18

Gouvernance

Score	20 / 20
Moyenne	18
Moyenne du benchmark	19

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2023	2022	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	102 271	102 265	84 105
Surface déterminante (SRE)	m ²	93 896	93 891	62 822
Taux de couverture	%	91,8	91,8	74,7
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	7 352	7 614	4 617
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	78,3	81,1	73,5
Fioul	%	6,9	6,9	17,0
Gaz naturel	%	21,8	21,3	27,2
Granulés/Copeaux de bois	%	5,4	5,5	7,9
Chauffage urbain	%	27,1	26,3	11,7
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	16,6	19,0	17,7
Pompe à chaleur, électricité	%	6,6	7,6	7,1
Eclairage parties communes	%	15,6	13,5	11,5
Part des énergies renouvelables	%	54,7	55,8	46,0
Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)				
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	t CO ₂ eq/an	632	641	499
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	6.7	6.8	8.0
Intensité Scope 1	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	4.5	4.6	6.8
Intensité Scope 2	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	2.2	2.2	1.2
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	84,5	82,4	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	3 542	3 314	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m ² SRE/an	41.0	39.3	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO ₂ eq./an	64	60	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	0.7	0.7	-
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	775	704	142
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	706	553	-
Indicateurs Eau				
Taux de couverture Eau	%	91,8	90,6	90,0
Consommation d'eau	m ³ /an	58 985	63 912	47 267
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE/an	0.63	0.69	0.62

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.

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.

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, ainsi que les rénovations énergétiques, constituent des mesures essentielles pour atteindre notre objectif zéro émission nette. Ce faisant, nous accordons la priorité aux projets offrant le potentiel d'impact le plus fort. En 2023, nous avons pu réaliser une rénovation énergétique de toitures et étudions, et pour 2024, le remplacement de systèmes de chauffage aux énergies fossiles par des solutions durables.

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, sept 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 sommes conscients de notre responsabilité en tant que fonds immobilier durable et orientons nos mesures dans ce sens, en faisant preuve de prudence. »

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.

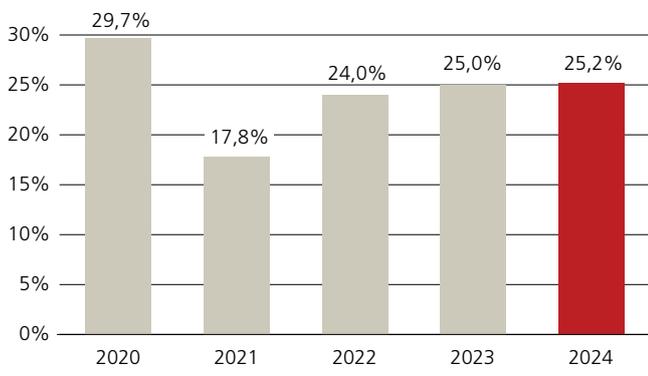
Les autres rendements courants de la fortune du fonds, c'est-à-dire ceux qui ne sont pas issus de la détention directe d'immeubles, sont soumis pour l'investisseur à l'impôt sur le revenu ou sur le bénéfice ainsi qu'à l'impôt fédéral anticipé, avec les possibilités de remboursement habituelles.

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 419,1 millions de CHF, ce qui représente une baisse de 0,6% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 147,0 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 25,2%, est bien inférieur au plafond légal de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



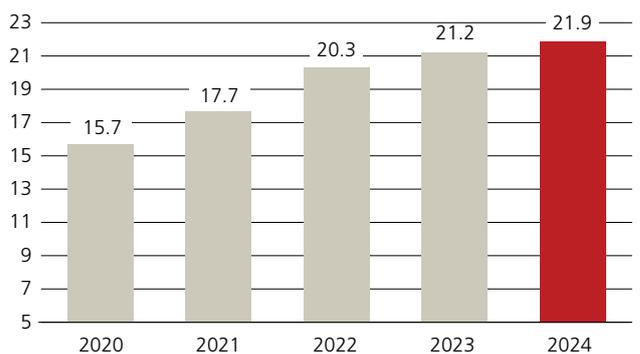
Il n'existe aucune autre obligation contractuelle de paiement après le jour de la clôture du bilan.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 19,4 millions de CHF.

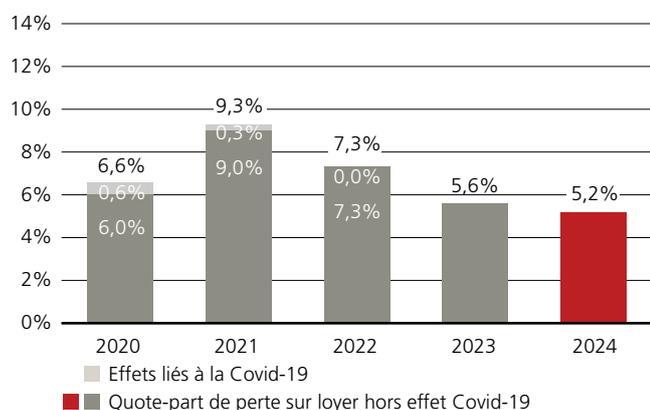
Précisions relatives au compte de résultat

Pour l'exercice 2023/2024, les revenus locatifs s'élèvent à 21,9 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 3,9 ans. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, est passée de 5,6% à 5,2% 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 2,9 millions de CHF. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés à la fin de l'exercice se situe à 1,8% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 1,7 an.

Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 1,3 million de CHF, soit 5,8% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 1,0 million de CHF, soit 4,6% des revenus locatifs.

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

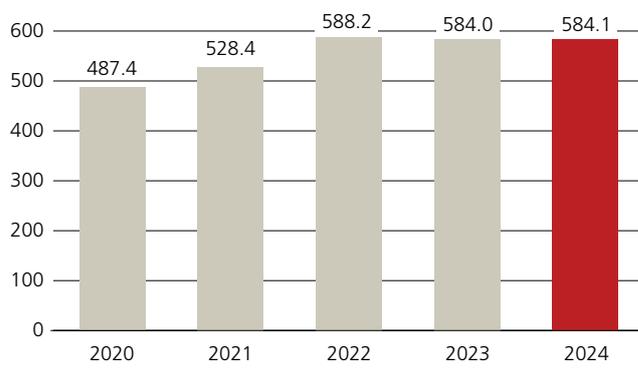
Les biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation partielle, continuent d'être considérés comme des «Constructions terminées». Les certificats afférents sont toujours affectés au compte des résultats. En revanche, les loyers et les taux de vacance des biens reclassés dans la catégorie des «Immeubles 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 d'UBS Direct Urban s'établit à 8,9 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 1,3 million de CHF ou 5,9% 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)	1 616 491.32	1 544 258.74	72 232.58
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	0.00	0.00	0.00
Immeubles d'habitation	289 781 000.00	285 738 000.00	4 043 000.00
Immeubles à usage commercial	205 817 000.00	210 576 000.00	-4 759 000.00
Immeubles à usage mixte	88 501 000.00	87 715 000.00	786 000.00
Total des immeubles	584 099 000.00	584 029 000.00	70 000.00
Autres actifs	1 713 857.46	2 416 557.68	-702 700.22
Fortune totale du fonds	587 429 348.78	587 989 816.42	-560 467.64
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-91 000 000.00	-126 000 000.00	35 000 000.00
Autres engagements à court terme	-1 943 931.48	-1 512 548.77	-431 382.71
Total des engagements à court terme	-92 943 931.48	-127 512 548.77	34 568 617.29
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-56 000 000.00	-20 000 000.00	-36 000 000.00
Total des engagements à long terme	-56 000 000.00	-20 000 000.00	-36 000 000.00
Total des engagements	-148 943 931.48	-147 512 548.77	-1 431 382.71
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	438 485 417.30	440 477 267.65	-1 991 850.35
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-19 418 132.04	-18 673 587.35	-744 544.69
Fortune nette du fonds	419 067 285.26	421 803 680.30	-2 736 395.04

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	17 219.80	5 897.25	11 322.55
Intérêts négatifs	0.00	-3 862.65	3 862.65
Loyers (rendements bruts)	21 881 198.65	21 237 086.54	644 112.11
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	10 795.72	-10 795.72
Autres revenus	85 719.16	90 791.16	-5 072.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des produits	21 984 137.61	21 340 708.02	643 429.59
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-2 937 033.16	-1 485 876.65	-1 451 156.51
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-1 277 447.83	-1 126 546.46	-150 901.37
Entretien extraordinaire/réparations	-249 632.65	-274 778.47	25 145.82
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-1 002 185.83	-854 933.87	-147 251.96
Frais d'administration ¹	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-884 578.70	-1 163 252.28	278 673.58
Frais d'expertise ¹	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ²	-76 798.10	-71 620.00	-5 178.10
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	-4 516 534.10	-4 549 072.30	32 538.20
à la banque dépositaire ¹	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-11 024.84	-13 642.89	2 618.05
Total des charges	-11 155 235.21	-9 739 722.92	-1 415 512.29

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
Résultat net	10 828 902.40	11 600 985.10	-772 082.70
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	10 828 902.40	11 600 985.10	-772 082.70
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-1 886 832.23	-7 059 545.04	5 172 712.81
Résultat total	8 942 070.17	4 541 440.06	4 400 630.11

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	10 811 682.60	11 598 950.50	-787 267.90
Résultat net de l'exercice provenant d'autres produits	17 219.80	2 034.60	15 185.20
Report de l'exercice précédent	1 173 815.06	1 451 295.13	-277 480.07
Résultat disponible pour être réparti	12 002 717.46	13 052 280.23	-1 049 562.77
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	327 934.50	1 394 717.07	-1 066 782.57
Report à compte nouveau soumis à impôt anticipé	-203 682.21	-220 902.01	17 219.80
Report à nouveau	124 252.29	1 173 815.06	-1 049 562.77

Variation de la fortune nette du fonds

	1.7.2023-30.06.2024 CHF	1.7.2022-30.06.2023 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice (excl. compte de thésaurisation)	415 337 486.02	422 474 511.17	-7 137 025.15
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	8 942 070.17	4 541 440.06	4 400 630.11
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
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	419 067 285.26	421 803 680.30	-2 736 395.04
Valeur d'inventaire par part	11.64	11.72	-0.08

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	35 995 349	35 995 349	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	35 995 349	35 995 349	0

Distribution pour 2023/ 2024

(Pas de coupon - ex. 1.10.2024)

Brut	0,3300 CHF
Moins impôt fédéral anticipé ³	0,0000 CHF
Net par part (payable dès le 3.10.2024)	0,3300 CHF

³ 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)	1,3	1,1
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)	333,7	323,9
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	5,2%	5,6%
Coefficient d'endettement	25,2%	25,0%
Rendement sur distribution	2,4%	2,6%
Coefficient de distribution (payout ratio)	107,7%	100,7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,8%	68,1%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,97%	1,08%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,1%	1,1%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,0%	1,0%
Agio/Disagio	18,1%	9,7%
Performance	9,8%	11,9%
Rendement de placement	2,2%	1,1%

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), 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
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 engagements de paiement contractuels	0,0	0,0

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

	30.06.2024 en mio. de CHF	30.06.2023 en mio. de CHF
1 à 5 ans	56,0	20,0
> 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
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
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	-
Total Immeubles d'habitation							
Immeubles à usage commercial							
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	-	-	-	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
Immeubles à usage mixte							
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
Total Immeubles à usage mixte							

* 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	18 525 539.52	19 620 000	0,7	822 466.00
17	99	203	71 745 412.31	82 190 000	4,1	2 874 273.13
3	1	28	8 888 260.07	12 730 000	0,7	474 124.89
-	41	80	19 034 453.16	18 480 000	1,3	698 489.00
-	25	49	11 880 578.39	11 380 000	6,1	460 475.75
-	22	39	4 730 916.10	5 711 000	7,8	252 594.00
-	56	92	20 373 286.25	26 110 000	0,0	941 603.00
-	11	39	8 687 193.64	10 650 000	1,1	416 242.50
-	56	97	17 991 531.16	25 540 000	1,3	946 703.00
2	32	95	56 031 270.36	77 370 000	0,1	1 946 068.00
			237 888 440.96	289 781 000	2,1	9 833 039.27
17	-	17	6 755 562.75	6 807 000	4,4	285 313.20
14	-	14	26 118 418.20	25 100 000	0,0	910 604.70
5	1	6	20 614 205.63	16 930 000	0,0	934 761.00
27	59	86	42 928 026.63	25 230 000	44,1	909 359.69
7	107	114	39 877 457.98	42 030 000	0,0	1 899 333.60
19	52	97	37 614 598.74	38 360 000	2,6	1 757 995.21
8	-	11	16 948 343.96	16 410 000	7,5	669 688.00
7	-	8	22 912 682.95	21 090 000	0,0	765 639.03
1	-	1	14 842 774.59	13 860 000	0,0	381 666.50
			228 612 071.43	205 817 000	8,9	8 514 360.93
8	85	129	27 900 646.97	28 800 000	10,7	1 214 030.30
2	1	16	8 323 166.40	8 841 000	0,0	314 197.20
3	-	13	12 716 021.30	10 530 000	1,3	409 785.10
15	65	124	36 542 011.50	40 330 000	1,0	1 595 785.85
			85 481 846.17	88 501 000	4,5	3 533 798.45

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	551 982 358.56	584 099 000	5,2	21 881 198.65
Immeubles d'habitation	237 888 440.96	289 781 000	2,1	9 833 039.27
Immeubles à usage commercial	228 612 071.43	205 817 000	8,9	8 514 360.93
Immeubles à usage mixte	85 481 846.17	88 501 000	4,5	3 533 798.45
Total	551 982 358.56	584 099 000	5,2	21 881 198.65

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
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	-
29.09.2023 - 29.12.2023	2,1%	-	30 000 000	-30 000 000	-
29.12.2023 - 18.01.2024	2,1%	-	12 000 000	-12 000 000	-
29.09.2023 - 29.03.2024	2,1%	-	45 000 000	-45 000 000	-
05.10.2023 - 29.03.2024	2,1%	-	9 000 000	-9 000 000	-
29.12.2023 - 29.03.2024	2,2%	-	18 000 000	-18 000 000	-
15.04.2024 - 30.04.2024	2,1%	-	12 000 000	-12 000 000	-
29.03.2024 - 28.06.2024	2,1%	-	6 000 000	-6 000 000	-
29.12.2023 - 27.09.2024	2,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
29.03.2024 - 27.09.2024	2,0%	-	15 000 000	-	15 000 000
30.04.2024 - 27.09.2024	1,7%	-	10 000 000	-	10 000 000
28.06.2024 - 27.09.2024	1,8%	-	6 000 000	-	6 000 000
29.03.2024 - 28.03.2025	1,8%	-	15 000 000	-	15 000 000
28.03.2024 - 28.03.2025	1,8%	-	15 000 000	-	15 000 000
29.07.2022 - 30.06.2026	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2028	1,8%	-	18 000 000	-	18 000 000
29.03.2024 - 29.03.2029	1,5%	-	18 000 000	-	18 000 000
Total		146 000 000	259 000 000	-258 000 000	147 000 000

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

Au cours de l'exercice 2023/2024, le fonds immobilier UBS Direct Urban a obtenu le prêt suivant du fonds immobilier UBS PF Europe (conform. Art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2024
18.01.2024 - 15.04.2024	1,8%	–	12,000,000	-12 000 000	–
Total		0	12 000 000	-12 000 000	0

Les fonds immobiliers emprunteurs et prêteurs contribuent ainsi de façon analogue aux conditions de prêt octroyées.

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 5 août 2021).

Rapport d'évaluation

Mandat

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

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, Wüest Partner SA a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Direct Urban au 30 juin 2024.

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 2024

Wüest Partner SA

Christoph Axmann
MRICS, CREA, Master of Engineering
(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 2024, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 584,10 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 0,07 million de CHF, soit 0,01%.

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 2,89%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,25% et 4,10%. Le rendement brut actuel des immeubles en portefeuille s'établit à 4,00%.

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; immeuble commercial à Winterthour
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Immeuble résidentiel à Genève
- Architecture & Retail Rites SA, Lausanne; immeuble commercial à Granges-Paccot

