

UBS PF Europe

Rapport semestriel 2023/2024
UBS (CH) Property Fund – Europe



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	4
Communication aux investisseurs	5
Les principaux chiffres au boucllement semestriel	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Rapport financier	9
Comptabilité financière	10
Annexe	12
Registre des immeubles	14

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)

Le présent fonds de placement investit exclusivement dans l'immobilier étranger.

Rapport semestriel non révisé au 31.12.2023

N° de valeur : 14539972

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'US 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/realestate-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 indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

Directoire

- Eugène Del Cioppo,
Directeur
- Georg Pfister,
Directeur général adjoint et Responsable Process,
Platform, Systems et Responsable Finance, HR
- Urs Fäs,
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller,
Responsable Corporate Governance & Change
Management
- Thomas Reisser,
Responsable Compliance
- Matthias Börlin,
Responsable Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz,
Responsable Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut,
Responsable Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer,
Responsable Corporate Services
- Hubert Zeller,
Responsable White Labelling Solutions Suisse

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zurich
Experts agréés chargés des estimations

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

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Délégation de tâches partielles

- Fonctions de gestion de portefeuille sélectionnées (activités de soutien de la perspective du portefeuille, comme les tâches d'évaluation ou de due diligence, mais aucune activité concernant les décisions d'investissement)
- Achat et vente d'immeubles
- Construction et développement
- Asset Management (gestion d'immeubles)
- Facility Management et entretien technique des immeubles

Les modalités précises d'exécution des tâches partielles déléguées aux unités suivantes d'UBS sont fixées dans un contrat conclu entre l'unité concernée et UBS Fund Management (Switzerland) SA :

- UBS Limited Nederlandse Vestiging B.V.
- UBS Immobilier (France) S.A.
- UBS Real Estate GmbH
- UBS Asset Management (Italia) SGR SpA
- UBS Europe SE, sucursal en España
- UBS Asset Management (UK) Ltd

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

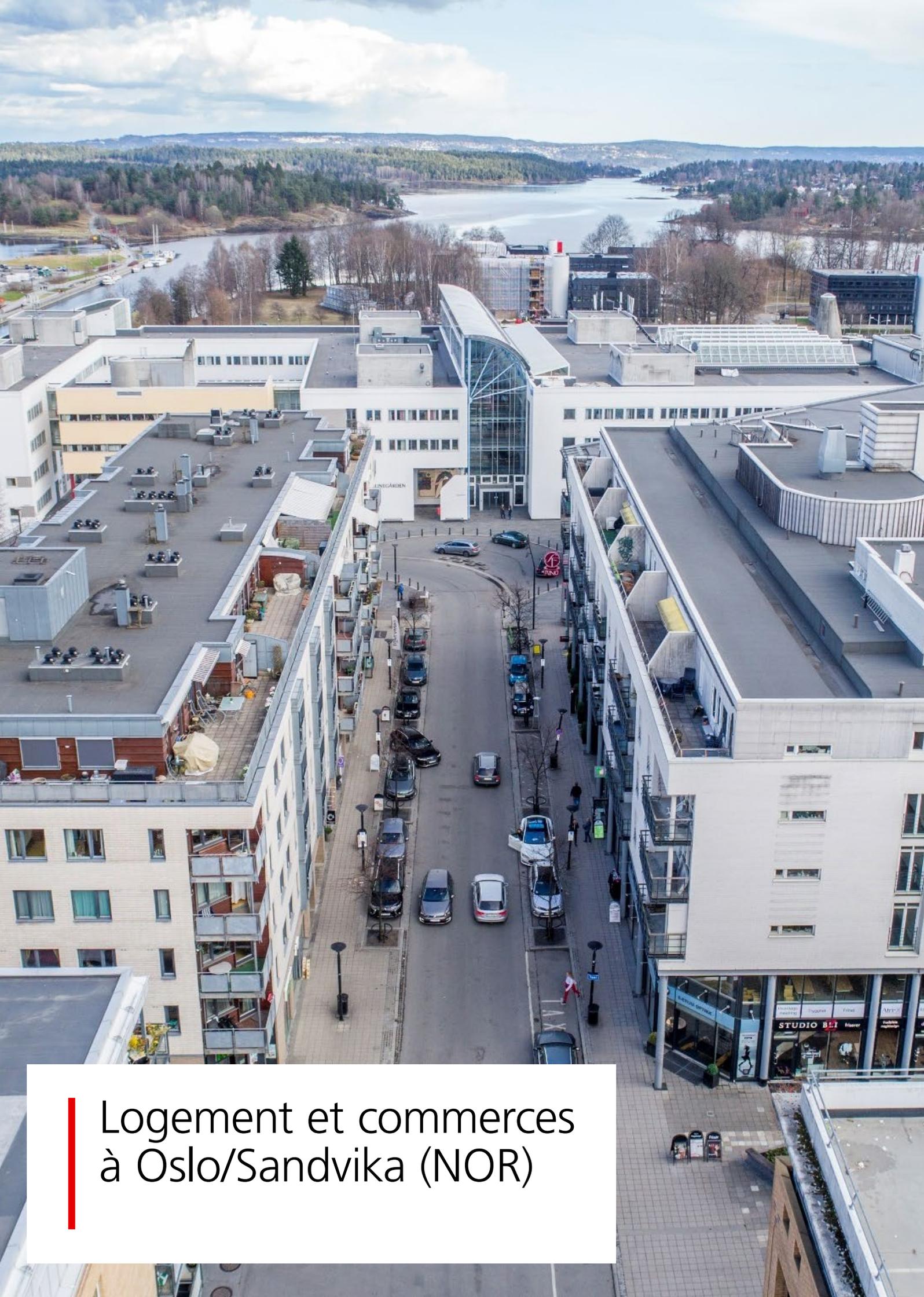
Communication aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

Conformément à la loi allemande sur l'imposition des investissements (InvStG, Investmentsteuergesetz), les investisseurs sont assujettis à l'impôt notamment en cas de versements de dividendes du fonds. Dans la mesure où le fonds a régulièrement investi au moins 50% de ses investissements dans des biens immobiliers et des sociétés immobilières à l'étranger, il peut en principe bénéficier d'une exonération partielle de 80% des versements conformément au § 20, alinéa 3 n° 2 de l'InvStG (exemption immobilière partielle). La classification du fonds en fonds d'investissement ouvert au public avec la mention de « fonds immobilier orienté à l'international », s'effectue via le 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.



Logement et commerces
à Oslo/Sandvika (NOR)

Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fortune nette du fonds (en millions d'EUR)	244,5	257,4	201,4
Nombre de parts - (CHF hedged) I	23 629 932	23 629 932	19 800 620
Valeur d'inventaire par part (en CHF) - (CHF hedged) I	9,58	10,75	10,54
Distribution par part (en CHF) ¹	0,24	n.d.	n.d.
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	10,25	10,65	n.d.
Biens-fonds/ immobilier (en millions d'EUR)	298,2	274,1	249,5
Fortune totale du fonds (en millions d'EUR)	338,7	356,4	286,6
Fonds étrangers (en millions d'EUR)	94,2	99,1	85,2
Revenus locatifs (en millions d'EUR)	6,7	5,5	4,2
Entretien courant (en millions d'EUR)	0,2	0,2	0,5
Revenu net (en millions d'EUR)	3,2	2,4	1,2
Performance (après 6 mois) ²	-1,5%	-5,3% ³	n.d.
SXI Real Estate Funds TR	n.d.	n.d.	n.d.
Immeubles à usage commercial	86,6%	94,9%	94,1%
Immeubles d'habitation	13,4%	5,1%	5,9%
Allemagne	35,2%	23,8%	17,4%
Pays-Bas	18,9%	22,6%	23,8%
Espagne	14,5%	17,1%	18,5%
Norvège	13,3%	15,9%	17,9%
Italie	13,2%	14,7%	15,7%
Belgique	4,9%	5,9%	6,7%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Rendement des placements (après 6 mois)	-5,2%	-0,7%	1,3%
Rendement sur distribution	2,3%	n.d.	n.d.
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) ⁴ (après 6 mois)	-0,1%	1,1%	7,6%
Retour sur capitaux investis « Return on Invested Capital » (ROIC) ⁵ (après 6 mois)	0,2%	0,9%	5,5%
Agio/Disagio	7,0%	-1,0%	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,6%	59,3%	47,2% ⁶
Coefficient d'endettement	27,5%	29,0%	28,3%
Quote-part de perte sur loyers	0,4%	0,4%	0,3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	1,05%	0,94%	0,81%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value en CHF)	1,45%	1,30% ³	n.d.

1 Distribution de l'année précédente.

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

3 Depuis la cotation.

4 Le ROE est calculé sur la base du résultat total en EUR présenté dans le compte de pertes et profits, qui peut varier fortement en raison des effets de change. Si le résultat total est calculé en francs suisses, devise dans laquelle sont également libellées les parts de fonds, les effets de change sont moindres en raison de la couverture de change. De plus, les effets de change sur les avoirs en caisse en francs suisses disparaissent. Les chiffres clés en CHF sont indiqués dans l'annexe.

5 Le ROIC est calculé sur la base du résultat total en EUR présenté dans le compte de pertes et profits et des intérêts hypothécaires à payer, qui peuvent varier fortement en raison des effets de change. Si le résultat total et les intérêts hypothécaires sont calculés en francs suisses, devise dans laquelle sont également libellées les parts de fonds, les effets de change sont moindres en raison de la couverture de change. De plus, les effets de change sur les avoirs en caisse en francs suisses disparaissent. Les chiffres clés en CHF sont indiqués dans l'annexe.

6 En juillet 2021, 0,498 million d'EUR de frais de l'année 2018/2019 ont été engagés dans l'immeuble à Oslo/Sandvika (NOR), mais ils avaient déjà été déduits du prix d'achat dans le cadre de l'acquisition. Une partie de ces dépenses a donc été comptabilisée dans les gains en capital non réalisés sur les placements, à titre de crédit des coûts d'acquisition des biens immobiliers.

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

La performance représentée 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 performance fournies dans le présent rapport.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Les revenus locatifs d'UBS PF Europe ont augmenté d'environ 1,2 million d'EUR par rapport à l'année précédente (+21,6%) et ont atteint 6,7 millions d'EUR. L'immeuble résidentiel à Aix-la-Chapelle garanti dans la précédent exercice sous revue a pu être occupé par ses habitants comme prévu. Le gestionnaire de portefeuille poursuit une stratégie active de fonds de tiers afin de garantir la flexibilité nécessaire du fonds dans un contexte toujours aussi difficile.

Situation du marché

En 2023, l'économie de la zone euro a ralenti mais elle a évolué plus favorablement que ce qui était prévu à la fin de l'année passée. Après deux trimestres de faible croissance à 0,1%, le PIB de la zone euro s'est contracté de 0,1% au troisième trimestre. La politique monétaire restrictive de la Banque centrale européenne (BCE), le commerce extérieur en berne et la politique fiscale stricte produisent leurs effets, qui sont également visibles dans les taux d'inflation qui ont nettement fléchi. En novembre 2023, le taux d'inflation était de 2,4%, en net recul par rapport à l'année précédente. Compte tenu du ralentissement économique et du recul significatif du taux d'inflation, aucun relèvement supplémentaire des taux n'est attendu. Au contraire, les taux devraient reculer de 75 points de base en 2024 (UBS CIO Global Wealth Management).

Le relèvement des taux directeurs dans la zone euro, de 450 points de base au total, a fait augmenter les rendements des obligations d'Etat, réduisant ainsi nettement l'écart entre le taux d'intérêt sans risque et les rendements immobiliers. Bien que ces derniers se soient ajustés depuis à l'évolution du contexte, l'écart avec les obligations d'Etat non indexées sur l'inflation reste faible en comparaison historique. Il en résulte un déséquilibre constant entre acheteurs et vendeurs en ce qui concerne les nouveaux prix justes du marché et de possibles nouvelles corrections de valeur. Cette incertitude a entraîné une forte contraction du volume des transactions en Europe (-54% d'après MSCI). Les reculs les plus marqués par rapport à l'année précédente se trouvent dans les segments Habitation (-66%) et Industrie (-59%), qui avaient décollé pendant la pandémie de Covid-19. Le commerce de détail et l'hôtellerie, qui avaient déjà beaucoup souffert pendant la pandémie, sont les secteurs où le recul est le plus faible.

Alors que les volumes des transactions et les activités de location ont reculé dans la plupart des secteurs, on observe une hausse des loyers aux meilleurs emplacements, en particulier pour les biens de standing et bien équipés dans le secteur résidentiel et celui des bureaux.

Evolution du fonds

du 01.07.2023 au 31.12.2023

Les revenus locatifs d'UBS PF Europe ont augmenté d'environ 1,2 million d'EUR (+21,6%) par rapport à l'année précédente (+3,5% en excluant les achats) et ont atteint 6,7 millions d'EUR. Cette évolution positive du fonds s'explique par l'indexation de presque tout le portefeuille, la prolongation réussie des locations et les sous-locations ainsi que par l'achat de l'immeuble à Aix-la-Chapelle (Allemagne). Citons également la mise en location de logements à Aix-la-Chapelle et à Francfort à des loyers plus élevés, la prolongation anticipée de dix ans du contrat de bail à loyer avec le deuxième plus grand locataire (8%) du fonds à Tilbourg (Pays-Bas) et un contrat de bail à loyer commercial d'une durée de dix ans avec une entreprise de lifestyle à Oslo/Sandvika (Norvège).

Les difficultés rencontrées l'an dernier sur le marché et les corrections de prix qu'elles ont provoquées ont donné à UBS PF Europe l'opportunité d'acquérir des immeubles résidentiels et logistiques modernes et durables entrant dans le cadre de sa stratégie. Comme nous l'avions annoncé dans notre dernier rapport annuel, UBS PF Europe a pu prendre possession d'un immeuble résidentiel dans la ville universitaire d'Aix-la-Chapelle, Allemagne, en août 2023. Construit en 2014, l'immeuble comprend quatre bâtiments résidentiels de plusieurs étages, pour un total de 64 unités résidentielles de standing (louées à 99,5%) et une surface locative de 7640 m². Bien que situé en centre-ville, l'ensemble dispose de vastes balcons et d'espaces verts ainsi que d'un parking souterrain de 74 places.

Les informations actuelles de Research, par exemple les dernières perspectives de notre experte de recherche, sont disponibles sur notre page d'accueil www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz



Prolongation de dix ans du contrat de bail à loyer à Tilbourg (Pays-Bas)



Augmentation du nombre de locataires à Oslo/Sandvika (Norvège)

Du point de vue du portefeuille, l'immeuble résidentiel à Aix-la-Chapelle constitue un nouvel immeuble résidentiel très prometteur. Il jouit d'une très bonne situation, offrant ainsi un potentiel d'augmentation des loyers. Les contrats de bail à loyer indexés offrent une protection constante contre l'inflation, y compris dans le segment résidentiel. Avec l'arrivée de ses habitants, la part de constructions résidentielles passe de 5,1%, à la date du dernier rapport semestriel, à 13,4%.

Dans le cadre de la stratégie de fonds de tiers, le gestionnaire de portefeuille a réduit le ratio d'endettement à 27,5% en rapatriant des hypothèques à taux variable d'un montant d'environ 12,0 millions d'EUR. La couverture du risque de change a subi de fortes fluctuations des cours de change ces derniers mois, lesquelles ont été prises en compte dans la gestion de la liquidité. De plus, des fonds disponibles mis en réserve pour des achats et l'amortissement d'autres engagements ont été investis dans des placements à revenu fixe à court terme, assortis d'un risque de défaillance très faible, afin de tirer profit de la rémunération actuellement positive des placements.

Dans le domaine de la durabilité, nous avons de nouveau obtenu la note maximale de GRESB (cinq étoiles) en 2023. Aménager les nouveaux immeubles et les immeubles existants de manière durable reste l'un des principaux objectifs d'UBS PF Europe.

Depuis début juillet, les rendements initiaux élevés de certains pays européens et des types d'utilisation dans lesquels UBS PF Europe est investi ont augmenté en moyenne d'environ 36 points de base (source : CBRE). Sur la même période, les rendements bruts d'UBS PF Europe ont diminué de seulement 21 points de base grâce à un taux de location de presque 100%, à la longue durée moyenne des contrats de location (durée de bail moyenne de 6,9 ans), à la forte indexation (plus de 86% des contrats de location) et à la qualité des locataires (plus de 18% proches de l'État). Au 31.12.2023, la valeur de marché du portefeuille était estimée à 298,2 millions d'EUR. Il en résulte donc une valeur d'inventaire par part du fonds UBS PF Europe de 9.58 CHF.

Néanmoins, en raison des corrections de prix dues à la hausse des taux d'intérêt, UBS PF Europe ne peut pas échapper aux prix actuels du marché de l'immobilier européen et subit donc une dévaluation, qui se ressent dans sa performance semestrielle de -1,5%.

Il est à noter que les corrections dues au taux d'escompte sont en partie compensées par l'augmentation des loyers. A la fin de la période sous revue, le cours boursier était de 10.25 CHF par part, ce qui équivaut à un agio de 7,0%.

Le gestionnaire de portefeuille considère qu'UBS PF Europe offre une opportunité attractive d'accéder à un portefeuille immobilier de grande qualité, couvrant tous les secteurs et bien diversifié.

La direction du fonds entend poursuivre la stratégie actuelle du portefeuille, axée sur l'Europe (hors Suisse). La stratégie reste centrée sur des investissements très diversifiés dans des immeubles résidentiels, à usage mixte et commerciaux sur des sites établis ou ayant des capacités de développement afin d'offrir aux investisseurs un accès direct au marché de l'immobilier européen avec un « Swiss finish ».

Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élevait à 82,0 millions d'EUR. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 27,5%, est inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Précisions relatives au compte de résultat

Au cours du premier semestre de l'exercice 2023/2024, les revenus locatifs ont pu être augmentés à 6,7 millions d'EUR.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 1,0 million d'EUR. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés se situe à 2,17% au 31.12.2023, et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 2,44 ans.

Le résultat total est de -0,1 million d'EUR pour le premier semestre.

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

Comptabilité financière

Compte de fortune

(chiffres non révisés)

Valeurs vénales	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	Variation EUR
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	20 822 573.94	61 393 563.04	-40 570 989.10
Valeurs mobilières à revenu fixe à court terme			
Autres (art. 89 OPCC)	12 912 267.89	0.00	12 912 267.89
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques ¹	0.00	20 254 190.09	-20 254 190.09
Immeubles			
Immeubles d'habitation	39 920 000.00	13 980 000.00	25 940 000.00
Immeubles à usage commercial	258 277 907.20	260 071 230.03	-1 793 322.83
dont propriétés par étages	117 327 907.20	127 051 230.02	-9 723 322.82
Total des immeubles	298 197 907.20	274 051 230.03	24 146 677.17
Instruments financiers dérivés	4 547 080.46	0.00	4 547 080.46
Autres actifs	2 212 200.15	716 082.52	1 496 117.63
Fortune totale du fonds	338 692 029.64	356 415 065.68	-17 723 036.04
Engagements à court terme			
Instruments financiers dérivés	0.00	-5 440 174.75	5 440 174.75
Autres engagements à court terme	-3 832 684.46	-3 339 720.65	-492 963.81
Total des engagements à court terme	-3 832 684.46	-8 779 895.40	4 947 210.94
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-81 961 000.00	-79 491 000.00	-2 470 000.00
Total des engagements à long terme	-81 961 000.00	-79 491 000.00	-2 470 000.00
Total des engagements	-85 793 684.46	-88 270 895.40	2 477 210.94
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	252 898 345.18	268 144 170.27	-15 245 825.09
Estimation des impôts dus en cas de liquidation ²	-8 445 193.91	-10 788 742.71	2 343 548.80
Fortune nette du fonds	244 453 151.27	257 355 427.56	-12 902 276.29

Compte de pertes et profits

(chiffres non révisés)

Produits	1.7.2023-31.12.2023 EUR	1.7.2022-31.12.2022 EUR	Variation EUR
Produits des avoirs postaux et bancaires	198 057.27	0.00	198 057.27
Intérêts négatifs	0.00	-40 284.19	40 284.19
Loyers (revenus bruts)	6 658 216.92	5 477 504.90	1 180 712.02
Autres revenus	60 439.56	2 654.85	57 784.71
Total des produits	6 916 713.75	5 439 875.56	1 476 838.19
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-990 688.75	-589 046.62	-401 642.13
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-249 797.32	-164 744.14	-85 053.18
Entretien extraordinaire/réparations	0.00	0.00	0.00
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-152 197.41	-224 928.48	72 731.07
Frais d'administration	-332 715.13	-149 480.56	-183 234.57
Impôts et droits	-335 753.59	-326 226.32	-9 527.27
Frais d'expertise	-37 591.38	-34 018.78	-3 572.60
Frais de l'organe de révision ³	-221 073.36	-139 279.16	-81 794.20
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	0.00	0.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-1 345 230.66	-1 337 783.91	-7 446.75
à la banque dépositaire	-6 287.97	-5 013.00	-1 274.97
Autres charges	-40 585.10	-87 061.91	46 476.81
Total des charges	-3 711 920.66	-3 057 582.88	-654 337.78

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

2 Provision pour un éventuel impôt local sur le revenu du capital en cas de vente.

3 Pour l'exercice sous revue et l'exercice précédent, les frais de l'organe de révision se rapportent exclusivement à des prestations d'audit.

	1.7.2023-31.12.2023 EUR	1.7.2022-31.12.2022 EUR	Variation EUR
Résultat net	3 204 793.09	2 382 292.69	822 500.40
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Gains et pertes de change réalisés	4 276 652.19	13 995 337.13	-9 718 684.94
Résultat réalisé	7 481 445.28	16 377 629.82	-8 896 184.54
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-12 525 830.30	-1 768 367.00	-10 757 463.30
Gains et pertes de change non réalisés	4 901 004.36	-11 806 663.37	16 707 667.73
Résultat total	- 143 380.66	2 802 598.45	-2 945 979.11

Variation de la fortune nette du fonds

(chiffres non révisés)

	1.7.2023-31.12.2023 EUR	1.7.2022-31.12.2022 EUR	Variation EUR
Fortune nette du fonds au début de l'exercice (hors comptes de thésaurisation)	246 157 300.94	252 381 773.29	-6 224 472.35
Distribution annuelle ordinaire	-5 687 992.28	0.00	-5 687 992.28
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	- 143 380.66	2 802 598.45	-2 945 979.11
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière directe (exonérés de l'impôt fédéral anticipé)	- 323 412.25	165 770.14	- 489 182.39
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière indirecte (soumis à l'impôt fédéral anticipé)	5 103 238.92	2 243 509.36	2 859 729.56
Compte de thésaurisation des autres revenus (soumis à l'impôt fédéral anticipé)	- 652 603.40	- 238 223.68	- 414 379.72
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	244 453 151.27	257 355 427.56	-12 902 276.29
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	9.58	10.75	-1.17

Évolution des parts

(CHF hedged) I

	1.7.2023-31.12.2023 Nombre	1.7.2022-31.12.2022 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	23 629 932.00	23 629 932.00	0.00
Parts émises	0.00	0.00	0.00
Parts rachetées	0.00	0.00	0.00
Situation à la fin de la période sous revue	23 629 932.00	23 629 932.00	0.00

Taux de conversion

1 EUR= 0.926 CHF (au 31.12.2023)

100 NOK= 8.896 EUR (au 31.12.2023)

1 EUR= 0.97144 CHF (cours moyen de la période sous revue)

100 NOK= 8.761 EUR (cours moyen de la période sous revue)

Annexe

	31.12.2023	31.12.2022
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions d'EUR)	0,0	0,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions d'EUR)	0,0	0,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions d'EUR)	4,1	0,0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions d'EUR)	199,4	145,1
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	1 407 638	0

Chiffres clés

	31.12.2023	31.12.2022
Quote-part de perte de loyers	0,4%	0,4%
Coefficient d'endettement	27,5%	29,0%
Rendement sur distribution	2,3%	n.d.
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge bénéficiaire d'exploitation (marge EBIT)	66,6%	59,3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	1,05%	0,94%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value en CHF)	1,45%	1,30% ²
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) ¹	-0,1%	1,1%
Agio/Disagio	7,0%	-1,0%
Performance ¹	-1,5%	-5,3% ²
Rendement des placements ¹	-5,2%	-0,7% ³

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

1 Calcul pour 6 mois.

2 Depuis la cotation.

3 Compte tenu de l'impôt anticipé prélevé sur les revenus fonciers indirects et sur les autres revenus, le rendement des placements s'élève à -0,2% (au lieu de -0,7%) au 31.12.2022.

Informations complémentaires

Le ROE et le ROIC sont présentés en EUR dans le compte de pertes et profits, et peuvent varier fortement. Si les chiffres utilisés pour le calcul du ROE et du ROIC sont indiqués en francs suisses (CHF), devise dans laquelle sont également libellées les parts de fonds, les effets de change sont moindres en raison de la couverture du risque de change. De plus, les effets de change sur les avoirs en caisse en francs suisses disparaissent. Dans ce contexte, il en résulte un ROE en francs suisses (CHF) de -5,4% (31.12.2022 : -0,3%) ou un ROIC de -3,4% (31.12.2022 : -0,4%).

Informations relatives aux produits dérivés

Dérivés sur devises ouverts à la fin de la période sous revue

Vente monnaie	Vente montant	Achat monnaie	Achat montant	Echéance	Valeur de remplacement en EUR	en % de la fortune totale du fonds
Opérations à terme sur devises¹						
EUR	230 000,000	CHF	218 800 770	17.01.2024	5 491 014	1,6%
NOK	425 000,000	EUR	37 481 006	17.01.2024	-943 934	-0,3%
Total					4 547 080	1,3%

1 Evaluée sur la base des paramètres observés sur le marché.

Information complémentaire

Le risque lié aux produits dérivés est mesuré selon l'approche d'engagement I, conformément à l'art. 34 OPCC - FINMA.

Position	Montant en EUR	En % de la fortune nette du fonds
Total des positions augmentant l'engagement	0.00	0,0%
Total des positions réduisant l'engagement	0.00	0,0%

Les opérations à terme sur devises ouvertes à la fin du semestre servent principalement à la couverture du risque de change. Les catégories de parts de fonds couvertes contre le risque de change sont généralement complètement couvertes contre le risque de change par rapport à la monnaie du fonds. De faibles excédents ou insuffisances de couverture peuvent parfois survenir. Ce risque de change supplémentaire n'est pas pris en compte dans le calcul.

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

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

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de la AMAS concernant les fonds immobiliers (lien: www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants chargés des estimations, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers à la date de clôture de l'exercice, le 30.06.2023.

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunérations versées à la direction du fonds				
Pour la gestion du fonds immobilier et des sociétés immobilières ainsi que la gestion de fortune du fonds immobilier, la direction du fonds facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale sur la fortune totale moyenne du fonds prélevée tous les trimestres (commission de gestion de la direction du fonds).	0,90%	1,50%	0,90%	1,50%
Dédommagement pour les travaux de construction de bâtiments, de rénovation et de transformation sur la base des coûts de construction.	n.d.	3,0%	n.d.	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, et dans le cadre de la reprise de terrains et d'immeubles à la place d'un versement en numéraire.	1,5%	2,0%	1,5%	2,0%
Coûts et frais liés à la gestion des différents immeubles, proportionnellement aux recettes locatives brutes annuelles.	3,1%	8,0%	2,7%	8,0%
Commission de gestion des fonds cibles dans lesquels des investissements sont réalisés, en tenant compte des rétrocessions et rabais éventuels.	n.d.	1,5%	n.d.	1,5%
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 du la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	0,0%	5,0%	0,0%	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou de 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%
Rémunérations versées à la banque dépositaire				
Pour la garde de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres tâches de la banque dépositaire, la banque dépositaire facture trimestriellement au fonds immobilier une commission annuelle basée sur la fortune nette du fonds (commission de la banque dépositaire).	0,0051%	0,1%	0,0051%	0,1%

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

	31.12.2023 en millions d'EUR	31.12.2022 en millions d'EUR
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

	31.12.2023 en millions d'EUR	31.12.2022 en millions d'EUR
1 à 5 ans	75,6	73,1
> 5 ans	6,4	6,4

Registre des immeubles

Pays	Lieu	Rue	Année de construction	Appartements	Grand. d'appart (pièces)			
					<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage commercial								
Belgique	Bruxelles	Rond-Point Robert Schuman 14	1964	-	-	-	-	-
Allemagne	Wiesbaden	Viktoriastrasse 51	1965	-	-	-	-	-
Allemagne	Berlin	Kieler Strasse 1-2	2002	-	-	-	-	-
Allemagne	Hambourg	Alter Steinweg 13, Michaelisstrasse 22	1987	32	30	2	-	-
Allemagne	Neuenburg am Rhein	Otto-Hahn-Strasse 16	2022	-	-	-	-	-
Italie	Florence	Via de Tornabuoni 1	1500	-	-	-	-	-
Pays-Bas	Tilbourg	Zevenheuvelenweg 44	2019	-	-	-	-	-
Pays-Bas	Zwolle	Mindenstraat 20-22	2000, 2004	-	-	-	-	-
Norvège	Oslo/Sandvika	Claude Monets Alle 21	1997	-	-	-	-	-
Norvège	Oslo/Sandvika	Arnold Haukelands plass 5	1998	-	-	-	-	-
Espagne	Madrid	Plaza del Comercio 14	2002	-	-	-	-	-
Espagne	Madrid	Avenida de Pio XII 44	1980	-	-	-	-	-
Total des immeubles à usage commercial				32	30	2	-	-
Immeubles d'habitation								
Allemagne	Aix-la-Chapelle	Brabantstrasse 75-77	2015	64	10	35	-	-
Allemagne	Francfort-sur-le-Main	Sonnemannstrasse 67-69	1960	47	45	2	-	-
Total Immeubles d'habitation				111	55	37	-	-
Total des constructions terminées (y compris le terrain)				143	85	39	-	-
Belgique	Bruxelles	Rond-Point Robert Schuman 14	1964	-	-	-	-	-
Italie	Florence	Via de Tornabuoni 1	1500	-	-	-	-	-
Norvège	Oslo/Sandvika	Claude Monets Alle 21	1997	-	-	-	-	-
Norvège	Oslo/Sandvika	Arnold Haukelands plass 5	1998	-	-	-	-	-
Espagne	Madrid	Avenida de Pio XII 44	1980	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>				-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient EUR	Valeur vénale EUR	Valeur vénale Monnaie locale	Perte de loyer en %	Revenu brut EUR
6	16	22	13 801 481	14 540 000		0,7	398 607
7	81	88	13 571 218	11 380 000		0,0	298 304
7	19	26	14 913 262	14 540 000		0,0	315 496
8	52	92	22 824 016	18 210 000		0,3	365 277
3	49	52	21 792 017	21 000 000		0,0	462 872
3	-	3	36 161 378	39 360 000		0,0	655 832
3	135	138	20 318 143	21 160 000		0,0	555 952
3	94	97	39 304 906	35 310 000		0,0	648 271
9	67	76	29 107 837	31 501 626	354 110 000	4,6	283 043
11	47	58	8 053 995	8 136 282	91 460 000	0,0	737 633
2	-	2	19 280 269	19 350 000		0,0	572 649
5	87	92	25 083 916	23 790 000		0,0	590 450
67	647	746	264 212 438	258 277 907		0,3	5 884 388
-	78	142	30 177 686	28 600 000		0,8	543 336
3	4	54	13 880 561	11 320 000		0,9	230 494
3	82	196	44 058 247	39 920 000		1,7	773 829
70	729	942	308 270 685	298 197 907		0,4	6 658 217
6	16	22	13 801 481	14 540 000		0,7	398 607
3	-	3	36 161 378	39 360 000		0,0	655 832
9	67	76	29 107 837	31 501 626	354 110 000	4,6	283 043
11	47	58	8 053 995	8 136 282	91 460 000	0,0	737 633
5	87	92	25 083 916	23 790 000		0,0	572 649
34	217	251	112 208 607	117 327 907		0,6	2 647 765

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient EUR	Valeur vénale EUR	Perte de loyer en %	Revenu brut EUR
Total des constructions terminées (y compris le terrain)	308 270 685	298 197 907	0,4	6 658 217
Immeubles à usage commercial	264 212 438	258 277 907	0,3	5 884 388
Immeubles d'habitation	44 058 247	39 920 000	1,7	773 829
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>112 208 607</i>	<i>117 327 907</i>	<i>0,6</i>	<i>2 647 765</i>
Total	308 270 685	298 197 907	0,4	6 658 217

Modifications du portefeuille

Immeubles

Pays	Lieu	Rue	Catégorie d'objet	Date
Achats				
Allemagne	Aix-la-Chapelle	Brabantstrasse 75-77	Immeubles à usage d'habitation	15.08.2023

Ventes

Aucune

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Monnaie	Position en EUR au 30.06.2023	Enregistrement en EUR	Remboursement en EUR	Position en EUR au 31.12.2023
30.08.2019 - 31.08.2024	1,2%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
02.07.2019 - 29.09.2023	4,8%	EUR	3 600 000	-	-3 600 000	-
02.07.2019 - 26.06.2024	1,1%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
26.09.2019 - 26.09.2024	1,4%	EUR	9 000 000	-	-	9 000 000
27.05.2020 - 26.05.2025	1,1%	EUR	3 400 000	-	-	3 400 000
27.05.2020 - 26.05.2025	5,3%	EUR	2 400 000	-	-	2 400 000
15.10.2020 - 30.08.2025	1,0%	EUR	3 800 000	-	-	3 800 000
15.10.2020 - 30.08.2025	5,0%	EUR	3 200 000	-	-	3 200 000
15.03.2022 - 15.03.2025	2,0%	EUR	13 551 000	-	-	13 551 000
15.10.2021 - 30.09.2026	1,2%	EUR	11 000 000	-	-	11 000 000
15.10.2021 - 29.09.2023	5,1%	EUR	5 000 000	-	-5 000 000	-
15.11.2021 - 30.09.2026	0,8%	EUR	4 000 000	-	-	4 000 000
15.11.2021 - 30.09.2023	4,2%	EUR	3 350 000	-	-3 350 000	-
17.05.2022 - 30.03.2032	1,5%	EUR	6 390 000	-	-	6 390 000
03.05.2023 - 30.03.2027	3,8%	EUR	3 060 000	-	-	3 060 000
03.05.2023 - 30.03.2027	5,0%	EUR	3 060 000	-	-	3 060 000
15.08.2023 - 30.06.2028	3,9%	EUR	-	4 150 000	-	4 150 000
15.08.2023 - 30.06.2028	5,1%	EUR	-	4 150 000	-	4 150 000
Total			85 611 000	8 300 000	-11 950 000	81 961 000

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

Aucune.

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%

A. Buisman Onroerende Zaken B.V.

Fabory B.V.

Bærum Kommune Eiendom

Hornbach Baumarkt AG

Conforama España, S.A.

Transactions avec des personnes proches

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

Sociétés immobilières

PFE Holding AG, Bâle, Suisse

PFE Norway AS, Oslo, Norvège

Claude Monet Alle I AS, Baerum, Norvège

Claude Monet Alle I ANS, Baerum, Norvège

PFE Spain Holding 1, S.L, Madrid, Espagne

PFE Spain Megapark, S.L, Madrid, Espagne

PFE Spain Pio, S.L., Madrid, Espagne

PFE S.A.S di PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italie

PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italie

PFE Belgium Holding SA, Watermael-Boitsfort, Belgique

Schuman 14 SA, Watermael-Boitsfort, Belgique

Photographes

- Stefan Streit Fotografie; photo de couverture, Bruxelles, Belgique
- Skymedia – Foto og video fra luften; Oslo/Sandvika, Norvège
- Stefan Streit Fotografie; Fabory Foto; Tilbourg, Pays-Bas
- Malling & Co Forvaltning AS; aménagement intérieur WowBrow, Oslo/Sandvika, Norvège

