

UBS «Anfos»

Rapport semestriel 2023/2024
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Residential «Anfos»



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	4
Communication aux investisseurs	5
Les principaux chiffres à la clôture	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Comptabilité financière	10
Annexe	12
Registre des immeubles	14

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport semestriel non révisé au 31 mars 2024
N° de valeur: 1 442 082

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis. Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées à des investisseurs qui sont des «US Persons» (personnes ressortissantes des États-Unis). Est qualifiée de «US Person» (personne ressortissante des États-Unis):

- (i) une «United States Person» au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'U.S. Internal Revenue Code des États-Unis de 1986 dans sa version en vigueur, ainsi que des Treasury Regulations adoptées dans son cadre;
- (ii) une «US Person» au sens de la «Regulation S» de la Loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) une personne qui n'est pas une «Non-United States Person» (personne non-ressortissante des États-Unis) au sens de la Règle 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv));
- (iv) quiconque séjourne aux États-Unis au sens de la Règle 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version en vigueur;
- (v) un trust, une entité juridique ou toute autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ces fonds immobiliers.

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

Organisation

Direction du fonds

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

Conseil d'administration

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

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Directeur
- Georg Pfister
Directeur général adjoint et Responsable Process,
Plateform, Systems et Responsable Finance, HR
- Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser
Responsable Compliance
- 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

KPMG SA, Real Estate, Zurich

Personnes responsables:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Administrations des immeubles

- 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.

Rénovation et surélévation à Bolligen (BE)



Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	2 274,0	2 257,0	2 168,3
Nombre de parts	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	64.03	63.55	61.06
Distribution par part (en CHF) ¹	1.80	1.80	1.80
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	87.80	76.60	89.50
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	3 206,3	3 135,3	2 939,5
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	3 232,0	3 158,8	2 970,5
Fonds étrangers (en millions de CHF)	958.0	901.8	802.2
Revenus locatifs (en millions de CHF)	67,8	65,2	63,4
Entretien courant (en millions de CHF)	6,1	5,8	6,2
Résultat net (en millions de CHF)	35,1	34,4	34,4
Performance ^{2,3}	15,8%	2,6%	-2,3%
SXI Real Estate Funds TR ⁴	11,2%	1,5%	-3,4%
Immeubles d'habitation	77,0%	76,8%	77,3%
Immeubles à usage commercial	12,0%	12,3%	12,4%
Immeubles à usage mixte	8,7%	8,8%	8,9%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	2,3%	2,1%	1,4%
Canton de Zurich	40,8%	41,7%	41,5%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	20,2%	20,4%	20,5%
Canton de Berne	11,3%	11,6%	12,1%
Canton d'Argovie	9,7%	9,7%	9,7%
Canton de Saint-Gall	3,9%	3,9%	4,2%
Autres cantons	14,1%	12,7%	12,0%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Rendement de placement ³	1,5%	1,5%	1,6%
Rendement sur distribution	2,1%	2,3%	2,0%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Rendement des fonds propres (ROE) ³	1,5%	1,4%	1,5%
Rendement du capital investi (ROIC) ³	1,2%	1,1%	1,2%
Agio/Disagio	37,1%	20,5%	46,6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,2%	68,0%	67,4%
Coefficient d'endettement	21,1%	19,9%	18,9%
Quote-part de perte sur loyer	3,3%	3,6%	4,3% ⁵
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,85%	0,89%	0,70%

1 Distribution de l'année précédente.

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

3 Calcul pour six mois.

4 Performance sur six mois.

5 Au boucllement semestriel le 31.03.2022, aucun abandon de loyers (Covid-19) n'a été consenti. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 4,3%.

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.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Au cours du premier semestre de l'exercice 2023/2024, UBS «Anfos» est parvenu à poursuivre la réduction de sa quote-part de perte sur loyer, qui s'établit à 3,3%. Avec une augmentation à 67,8 millions de CHF, le revenu locatif est supérieur de 2,5 millions de CHF à celui de l'exercice précédent. Le coefficient d'endettement s'élève à 21,1% avec un taux d'intérêt moyen de 1,2% et une durée résiduelle moyenne du portefeuille d'hypothèques de 4,6 ans.

Situation du marché

Une baisse des taux rendue possible par une inflation plus faible

L'économie suisse, surtout dans le secteur industriel, a légèrement perdu de son dynamisme en 2023. Dans l'ensemble, l'économie a connu une croissance de 0,8% en 2023. L'emploi se maintient toutefois à un niveau élevé, principalement soutenu par le secteur des services. Le taux de chômage, qui atteint 2,3% en mars 2024, a certes augmenté par rapport à l'exercice précédent (mars 2023: 1,9%), mais reste faible, tant en comparaison internationale qu'historique. La dynamique inflationniste s'est considérablement réduite au cours de l'année écoulée. Pour l'ensemble de l'exercice 2023, le renchérissement annuel s'élevait encore à +2,1% en moyenne, mais se situait à nouveau depuis juin dans la fourchette de stabilité des prix fixée par la Banque nationale suisse (0 à 2%). Cela a permis à la Banque nationale de ramener son taux directeur de 1,75 à 1,5% en mars 2024. Au vu du recul persistant du renchérissement, de nouvelles baisses des taux d'intérêt sont à prévoir dans le courant de l'année 2024.

Baisse des surfaces vacantes et augmentation des loyers

La demande sur le marché suisse des logements locatif repart à la hausse. Avec 98 900 personnes, l'immigration nette en 2023 est à peine inférieure au taux record atteint en 2008. Au 1er trimestre 2024, l'immigration se maintenait à un niveau très élevé avec 21 500 personnes. Pour sa part, le volume de l'offre poursuit actuellement son recul. Avec près de 32 700 logements, le nombre total annuel de permis de construire délivrés en 2023 était inférieur de 8% à celui déjà faible de l'année précédente et d'environ 31% à la moyenne à long terme. De même, au 1er trimestre, la reprise se fait attendre dans le domaine des permis de construire, avec environ 8 800 permis délivrés. Il en découle une poursuite de l'augmentation des loyers proposés. D'après Wüest Partner, au 4e trimestre 2023 et au 1er trimestre 2024, ils étaient supérieurs de 4,7 et 6,3% respectivement aux taux atteints l'année précédente. Après une première hausse en juin 2023, un second relèvement du taux d'intérêt hypothécaire de référence à 1,75% en décembre 2023 a entraîné, outre l'augmentation des loyers proposée, une hausse des loyers existants.

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

Evolution du fonds

Du 1er octobre 2023 au 31 mars 2024

Performance et cours de bourse

La quote-part de perte sur loyer cumulée d'UBS «Anfos» a pu être une nouvelle fois réduite depuis octobre 2023 et s'établit à 3,3% au 31.03.2024. Les revenus locatifs ont augmenté de 2,5 millions de CHF par rapport à l'année précédente, pour atteindre 67,8 millions de CHF. Cette évolution positive est le fruit du succès remporté par plusieurs opérations de location, de la contribution aux revenus sur l'ensemble de l'exercice de l'immeuble acquis à Bonaduz (GR) au 1er janvier 2023, ainsi que d'une absorption satisfaisante à la suite des rénovations effectuées et de l'achèvement des projets.

Au cours de l'exercice, l'agio a progressé de 20,5 à 37,1%, reflétant l'augmentation de la demande en faveur d'un portefeuille largement diversifié sur le marché résidentiel. Alors que l'indice SXI Real Estate Funds Total Return affichait une performance de 11,2% pour la période de six mois sous revue, UBS «Anfos» a surperformé l'indice de référence avec 15,8%.

Le coefficient d'endettement s'élève à 21,1% au 31 mars 2024. Le portefeuille hypothécaire présente une durée résiduelle moyenne de 4,6 ans et un taux d'intérêt moyen de 1,16%. Le risque de fluctuation des taux d'intérêt reste donc limité à moyen terme du côté des financements externes.

Priorité à la croissance interne

Les travaux de rénovation complète du bien situé sur la Schwandenholzstrasse à Zurich (ZH) ont débuté en mars 2024. Ces travaux prévoient l'adaptation ponctuelle des plans d'aménagement afin de créer des cuisines ouvertes sur le séjour, ainsi qu'une optimisation des salles de bain. Outre la modernisation des logements, les parties communes, les cages d'escalier et les installations extérieurs seront rénovées et des terrasses seront aménagées au rez-de-chaussée. Afin d'assurer une meilleure efficacité énergétique, l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment, y compris les toitures, sera remplacé et rénové pour répondre aux normes les plus récentes en matière d'isolation thermique. Les coûts d'investissement s'élèvent au total à 9,3 millions de CHF environ. La finalisation des appartements de 1,5 à 5,5 pièces est prévue pour la fin 2024, la remise des clés et la relocation devant intervenir en janvier 2025.

Les travaux de construction sur la Hühnerbühlstrasse à Bolligen (BE) ont également débuté conformément au planning au début du mois d'avril 2024. Construit dans les années 1960-1961, l'ensemble se compose de 200 appartements. Le projet de



Construction nouvelle de remplacement sur l'Alten Landstrasse de Kloten (ZH)

rénovation complète prévoit la surélévation d'un étage comprenant 36 logements au total.

Après un vote clairement en faveur de l'adaptation du plan d'urbanisme en 2021, une nouvelle étape importante a été franchie en septembre 2023 avec l'obtention du permis de construire. Le volume d'investissement avoisine les 90 millions de CHF.

La remise des clés pour la construction nouvelle de remplacement située sur l'Alten Landstrasse de Kloten a débuté au 1er avril 2024. Près de 80% des 108 appartements ont déjà trouvé preneur lors de la première mise en location. Le complexe résidentiel séduit non seulement par son emplacement, mais aussi par son architecture contemporaine et ses aménagements intérieurs de standing. Grâce à la structure en quinconce avec ses espaces extérieurs aux dimensions généreuses, les appartements de 1,5 à 4,5 pièces bénéficient d'un bon ensoleillement et garantissent un niveau d'intimité satisfaisant. Le processus de location s'appuie sur des solutions innovantes, telles qu'un navigateur pour des visites virtuelles, des visites en temps réel et les visualisations, mises en ligne sur le site www.alte-landstrasse-kloten.ch. Les personnes intéressées disposent ainsi d'une vue complète sur ce projet exceptionnel.

Le projet de nouvelle construction «Breitenfeld» à Rothrist (AG) a pu être entièrement loué avec succès. Cet investissement comprend quatre immeubles résidentiels et fait partie du nouveau complexe «Breite», situé à proximité immédiate de la gare ferroviaire. La remise des clés des logements en location, qui s'est déroulée par étapes successives depuis décembre 2022, s'est achevée le 1er avril 2024 par la location complète du quatrième bien. L'investissement, d'un montant d'environ 30 millions de CHF, comprend au total 52 appartements aux volumes généreux. L'offre étendue des logements de 2,5 à 5,5 pièces garantit un mix d'appartement multiples. Le bien est équipé d'une installation photovoltaïque et est certifié Minergie.

Au cours du dernier exercice, UBS «Anfos» a pu acquérir un projet de nouvelle construction de logements seniors et investir ainsi sur le marché en pleine croissance du «Logement des aînés». Le lotissement pour personnes âgées «Dreiklang» fait partie d'un nouveau quartier situé à proximité de la gare dans la commune de Lausen (BL). Représentant un volume d'investissement d'environ 44 millions de CHF, le projet comprend quatre bâtiments indépendants avec au total 34 appartements seniors, 40 chambres médicalisées, des surfaces de service et de restauration, ainsi que 60 places de stationnement. La pose de la première pierre est intervenue en septembre 2023. Jusqu'ici, le champ de sondes géothermiques a été foré et raccordé, les



Projet de construction nouvelle «Breitenfeld» à Rothrist (AG)

canalisations posées et le sous-sol bétonné. L'immeuble certifié Minergie devrait être achevé à l'automne 2025. Un bail de 15 ans indexé à 100% a été conclu avec le futur locataire unique des lieux.

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 675,0 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 21,1%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Précisions relatives au compte de résultat

Au premier semestre de l'exercice 2023/2024, les revenus locatifs ont augmenté de 2,5 millions de CHF pour atteindre 67,8 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, s'élève à 3,3% des revenus locatifs théoriques.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, le taux hypothécaire de référence a été relevé de 25 points de base en juin 2023 pour la première fois depuis son introduction, passant de 1,25 à 1,50%. Cela permet aux bailleurs d'appliquer une augmentation de loyer de 3%, qui s'ajoute au rattrapage habituel de l'inflation et à la répartition de l'augmentation générale des charges, afin de tenir compte de coûts de financement plus élevés.

Dans le portefeuille d'UBS «Anfos», 38% environ des contrats de location de logements ont été alignés sur le nouveau taux d'intérêt de référence au début du mois de novembre 2023. Il en résulte une augmentation des revenus locatifs de 3,2 millions de CHF par an environ, soit 2,3% du revenu total.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 3,5 millions de CHF. Afin d'optimiser le risque de fluctuation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires restent échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés se situe à 1,2% au 31 mars 2024 et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 4,6 ans.

La quote-part de perte sur loyer représente 3,3% des revenus locatifs théoriques pour le semestre et a pu être à nouveau réduite par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat net a augmenté par rapport à l'exercice précédent 35,1 millions de CHF.

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

Comptabilité financière

Compte de fortune (chiffres non révisés)

Valeurs vénales	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	10 483 110.31	14 195 319.44	-3 712 209.13
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	72 354 000.00	65 368 000.00	6 986 000.00
Immeubles d'habitation ¹	2 464 163 000.00	2 405 856 000.00	58 307 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>136 337 000.00</i>	<i>135 095 000.00</i>	<i>1 242 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>13 590 000.00</i>	<i>13 460 000.00</i>	<i>130 000.00</i>
Immeubles à usage commercial ¹	385 123 000.00	384 370 000.00	753 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>60 006 000.00</i>	<i>60 001 000.00</i>	<i>5 000.00</i>
Immeubles à usage mixte ¹	280 155 000.00	276 286 000.00	3 869 000.00
Rénovations en cours	4 493 000.00	3 374 000.00	1 119 000.00
Total des immeubles	3 206 288 000.00	3 135 254 000.00	71 034 000.00
Autres actifs	15 204 885.86	9 329 482.03	5 875 403.83
Fortune totale du fonds	3 231 975 996.17	3 158 778 801.47	73 197 194.70
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-50 000 000.00	-105 000 000.00	55 000 000.00
Autres engagements à court terme	-7 812 572.38	-9 336 186.67	1 523 614.29
Total des engagements à court terme	-57 812 572.38	-114 336 186.67	56 523 614.29
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-625 000 000.00	-520 000 000.00	-105 000 000.00
Total des engagements à long terme	-625 000 000.00	-520 000 000.00	-105 000 000.00
Total des engagements	-682 812 572.38	-634 336 186.67	-48 476 385.71
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 549 163 423.79	2 524 442 614.80	24 720 808.99
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-275 213 000.00	-267 443 000.00	-7 770 000.00
Fortune nette du fonds	2 273 950 423.79	2 256 999 614.80	16 950 808.99

Compte de résultat (chiffres non révisés)

Produits	1.10.2023-31.3.2024 CHF	1.10.2022-31.3.2023 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	65 155.30	27 234.95	37 920.35
Loyers (rendements bruts)	67 760 503.94	65 249 360.32	2 511 143.62
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	11 744.40	-11 744.40
Autres revenus	198 444.29	239 569.09	-41 124.80
Total des produits	68 024 103.53	65 527 908.76	2 496 194.77
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-3 538 219.41	-2 353 055.51	-1 185 163.90
Intérêts sur droits de superficie	-308 927.10	-308 804.30	-122.80
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-6 106 996.86	-5 775 304.06	-331 692.80
Entretien extraordinaire/réparations	-3 544 181.53	-3 113 040.19	-431 141.34
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-2 550 891.01	-2 322 634.94	-228 256.07
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-3 851 552.85	-4 559 423.55	707 870.70
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ³	-75 143.00	-76 857.00	1 714.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-4 044 181.53	-3 613 040.19	-431 141.34
Prélèvement	3 544 181.53	3 113 040.19	431 141.34
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-12 325 138.27	-11 972 289.23	-352 849.04
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-78 813.37	-122 989.38	44 176.01
Total des charges	-32 879 863.40	-31 104 398.16	-1 775 465.24

	1.10.2023-31.3.2024 CHF	1.10.2022-31.3.2023 CHF	Variation CHF
Résultat net	35 144 240.13	34 423 510.60	720 729.53
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	35 144 240.13	34 423 510.60	720 729.53
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-1 127 402.16	-1 766 616.54	639 214.38
Résultat total	34 016 837.97	32 656 894.06	1 359 943.91

Variation de la fortune nette du fonds (chiffres non révisés)

	1.10.2023-31.3.2024 CHF	1.10.2022-31.3.2023 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 303 357 536.62	2 287 766 671.54	15 590 865.08
Distribution annuelle ordinaire	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	34 016 837.97	32 656 894.06	1 359 943.91
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	500 000.00	500 000.00	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	2 273 950 423.79	2 256 999 614.80	16 950 808.99
Valeur d'inventaire par part	64.03	63.55	0.48

Evolution des parts

	1.10.2023-31.3.2024 Nombre	1.10.2022-31.3.2023 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	35 513 306	35 513 306	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	35 513 306	35 513 306	0

1 Les valeurs vénales correspondent aux valeurs du dernier boucllement annuel, y compris des mutations.

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

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

Annexe

	31.03.2024	31.03.2023
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	49,1	49,1
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	83,5	78,5
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	0,0	0,0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	2 269,2	2 028,8
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	31.03.2024	31.03.2023
Quote-part de perte sur loyer	3,3%	3,6%
Coefficient d'endettement	21,1%	19,9%
Rendement sur distribution	2,1%	2,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,2%	68,0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) – MV (Market Value)	0,85%	0,89%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ¹	1,5%	1,4%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹	1,2%	1,1%
Agio/Disagio	37,1%	20,5%
Performance ¹	15,8%	2,6%
Rendement de placement ¹	1,5%	1,5%

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

¹ Calcul pour 6 mois

Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

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

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

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de la AMAS concernant les fonds immobiliers (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.

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

	31.03.2024		31.03.2023	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunération versées à la direction du fonds Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	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

	31.03.2024 en mio. de CHF	31.03.2023 en mio. de CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	103.3	64.6

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

	31.03.2024 en mio. de CHF	31.03.2023 en mio. de CHF
1 à 5 ans	270.0	265.0
> 5 ans	355.0	255.0

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Kloten	Alte Landstr. 1, 3, 5		-	-	-	-	-
Lausen	Hauptstr. 58		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11**	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	22	-	8	14	-
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Bâle	Adlerstrasse 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Colmarerstrasse 67	1957	21	5	10	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66**	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstrasse 98, 98a	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52**	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstrasse 14, 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstrasse 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalentorweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiherweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-
Berne	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60-64**	1957	68	39	29	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	179	28	68	77	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51**	1965	200	24	152	24	-
Bonaduz	Bavurtga 1, 2, 3, 8, 9	1900	51	20	20	9	2
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
-	-	-	50 362 735.84	59 091 000		0.00
-	-	-	14 828 483.25	13 263 000		0.00
			65 191 219.09	72 354 000		0.00
1	22	47	2 442 012.93	6 634 000	0,7	169 623.00
-	59	93	13 912 282.46	15 995 000	3,8	365 407.25
-	72	128	22 375 425.60	21 144 000	5,5	517 115.00
-	22	56	5 228 038.40	15 521 000	0,0	302 103.00
4	30	58	11 106 631.47	12 190 000	1,0	285 065.40
-	52	96	20 163 512.50	25 193 000	0,7	521 789.00
-	24	72	5 095 238.34	8 441 000	1,1	265 249.00
-	12	33	6 548 685.56	7 629 000	2,4	184 130.00
-	24	46	8 796 195.10	9 808 000	4,5	226 060.00
8	96	164	31 989 718.92	35 973 000	1,0	824 282.00
4	30	58	8 714 528.35	20 372 000	0,9	373 161.00
-	-	18	2 542 776.25	6 037 000	2,2	113 875.00
1	-	17	5 020 561.75	9 703 000	1,4	169 852.00
-	-	23	4 730 182.23	7 614 000	0,0	150 665.50
-	3	24	2 210 215.80	6 112 000	0,0	141 092.00
-	4	20	1 181 223.85	3 681 000	0,0	86 792.00
-	4	20	2 582 799.75	6 918 000	0,5	128 443.00
5	9	52	5 211 800.08	13 234 000	1,3	282 546.35
4	19	62	5 624 933.30	14 724 000	3,4	284 199.00
-	7	24	3 824 503.18	5 734 000	0,6	121 072.00
-	12	22	2 302 613.10	7 191 000	0,0	131 786.00
2	14	40	4 830 940.50	10 915 000	4,0	226 022.00
2	24	47	5 866 252.05	8 568 000	9,9	162 549.50
5	5	38	3 931 754.70	8 627 000	2,4	199 184.50
1	2	33	2 876 788.95	7 447 000	1,4	184 995.50
1	8	29	2 312 564.80	5 599 000	0,2	125 093.90
2	9	42	6 005 653.77	9 632 000	2,9	191 310.00
1	1	19	2 762 084.35	6 262 000	0,0	118 818.00
-	-	24	2 315 170.07	6 794 000	0,8	154 340.00
-	10	34	3 541 428.54	10 288 000	0,7	195 172.00
1	4	26	2 042 547.45	6 677 000	0,0	134 942.00
-	-	8	685 426.96	2 066 000	2,0	44 380.00
-	-	8	860 353.60	2 032 000	0,0	45 406.00
-	-	24	4 120 928.84	6 702 000	0,0	140 399.50
-	-	12	1 908 287.34	5 236 000	8,0	88 539.00
4	63	107	10 634 361.79	14 852 000	1,7	320 231.80
-	11	30	2 480 764.30	5 066 000	8,2	136 444.50
2	19	89	7 767 406.05	22 977 000	1,5	480 196.00
1	11	30	2 302 735.00	4 137 000	2,2	130 505.75
2	108	289	25 424 109.49	53 087 000	5,1	1 336 132.00
3	-	35	4 578 743.26	8 460 000	2,8	234 291.00
82	591	1202	52 352 179.91	52 740 000	2,1	1 659 406.92
-	213	413	30 689 549.40	29 577 000	41,7	649 885.20
11	71	133	33 596 289.40	33 028 000	1,6	587 536.00
-	24	72	11 012 025.95	13 030 000	4,3	329 481.97
-	111	200	24 070 038.30	21 169 000	1,4	740 330.00
-	29	57	8 484 363.75	7 224 000	0,7	238 260.00
-	140	232	38 335 608.76	53 060 000	1,1	1 107 860.40
-	16	30	5 454 320.05	11 303 000	1,2	212 472.00
1	37	66	7 882 381.30	10 108 000	2,0	286 817.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	4	6
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fisisbach	Moosäckerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosäckerstr. 4	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Championd 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22**	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Läufelfingen	Hauptstr. 26, 28	2022	30	16	7	7	-
Lausanne	Memis 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7**	1975	26	-	6	20	-
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstrasse 10-18	1984	53	10	36	7	-
Lucerne	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	13	11	4
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2
	Seefeldstrasse 1-11**	1960	117	27	50	36	4
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 31, 33, 35, 37, 39, 41, 45-47**	1966	68	4	28	36	-
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-
Rapperswil-Jona	Grüzenstr. 34, 36**	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelnweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehacker 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49	2021	37	10	24	3	-
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10
Schöffland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/ Auweg 13-15**	1983	36	12	12	12	-
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-
Soleure	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	14	14	9
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-
Saint-Gall	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-

Objets	Places de parc/	Objets en location	Prix de revient	Valeur vénale	Perte de loyer	Revenu brut
commerciaux	autres		CHF	CHF	in %	CHF
-	24	48	3 731 021.05	10 591 000	1,2	203 611.00
2	32	53	7 781 216.55	14 259 000	1,7	254 882.00
1	39	100	6 484 807.10	12 419 000	1,9	376 321.50
11	52	102	19 848 595.50	26 952 000	0,2	540 372.25
-	28	52	4 000 670.85	8 299 000	0,3	209 027.92
3	36	70	7 795 204.15	13 184 000	0,6	288 395.00
-	12	51	5 732 304.05	8 749 000	0,1	250 509.00
-	42	78	9 103 165.85	10 483 000	1,0	306 368.00
1	29	51	5 368 306.80	6 400 000	0,0	180 706.00
5	47	100	8 196 502.25	15 067 000	0,8	385 823.30
3	26	50	5 596 309.15	5 919 000	4,1	172 835.05
4	27	60	6 473 375.70	6 993 000	11,0	182 146.00
2	50	103	8 817 728.30	20 357 000	1,3	472 670.10
-	32	56	3 355 496.05	6 556 000	4,6	176 646.00
-	23	53	7 985 113.90	13 597 000	0,0	288 204.00
-	86	137	21 152 527.35	21 655 000	1,7	529 228.50
-	29	50	6 553 196.45	5 129 000	0,8	154 103.00
1	15	24	2 296 328.10	6 644 000	3,8	122 160.70
4	38	72	14 548 078.79	14 805 000	0,0	347 561.30
-	-	25	4 856 914.75	6 669 000	1,0	171 734.00
5	147	258	47 922 957.25	51 316 000	3,9	1 130 809.50
-	34	52	5 129 928.85	4 773 000	2,7	144 659.00
-	39	65	6 713 906.98	6 855 000	0,7	223 282.00
1	75	116	5 901 471.35	10 938 000	8,2	287 553.45
-	42	95	15 119 311.59	10 994 000	15,7	352 178.65
-	15	39	2 240 266.06	6 195 000	0,0	149 663.00
-	22	50	13 567 456.05	21 227 000	0,2	402 726.90
2	63	128	12 048 058.75	28 905 000	0,1	597 297.44
2	92	211	18 615 327.98	49 942 000	1,5	996 685.46
-	73	143	16 661 464.68	21 842 000	2,5	516 707.05
-	79	147	18 253 754.69	16 582 000	2,3	460 817.00
-	26	44	4 730 033.95	7 853 000	0,0	173 775.00
-	21	39	3 076 775.15	8 990 000	0,2	165 908.00
2	79	125	11 641 015.55	18 502 000	0,0	413 437.00
-	12	31	2 335 445.25	4 422 000	0,0	119 245.00
-	21	45	5 253 334.32	9 962 000	15,8	257 422.00
-	16	26	2 569 646.81	4 882 000	0,0	106 701.00
-	13	23	4 105 257.70	6 735 000	0,0	138 801.00
-	71	141	28 991 084.29	35 064 000	1,2	796 016.00
-	22	40	4 561 607.35	5 420 000	1,0	142 842.00
-	30	62	8 454 242.20	15 800 000	4,1	344 531.05
-	14	82	13 784 360.59	13 048 000	3,4	496 988.00
23	80	153	30 614 968.31	37 421 000	0,1	840 207.20
-	62	99	30 056 543.23	32 701 000	2,2	423 675.00
10	74	155	32 806 835.02	47 283 000	0,4	1 065 823.40
-	84	150	22 272 887.45	24 280 000	2,5	588 084.05
9	44	77	4 791 385.80	6 496 000	4,5	188 948.00
2	31	65	5 409 899.18	6 587 000	3,4	199 845.80
5	33	74	14 360 651.93	15 852 000	38,2	211 002.00
-	28	59	4 512 072.65	8 760 000	9,4	188 498.00
-	17	34	4 414 490.85	4 961 000	6,1	132 060.00
7	26	79	7 035 522.90	10 441 000	1,9	339 421.00
2	46	95	11 990 542.29	12 549 000	39,4	255 313.00
-	57	112	12 697 713.15	16 592 000	5,1	411 157.90
-	58	130	23 212 998.38	25 374 000	0,2	613 935.90
4	7	36	2 767 920.95	5 913 000	1,1	165 122.00
1	26	56	5 048 169.60	8 300 000	5,4	230 954.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Thoune	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-
Unterengstringen	Langacherstr. 10, 12, 14**	1966	22	13	4	-	5
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48**	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)**	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)**	1979	12	-	6	6	-
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	41
	Gasometerstr. 23**	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	284	98	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208**	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-
Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-	
Total Immeubles d'habitation							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208**	1985	34	7	9	17	1
<i>dont en droit de superficie</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7**	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
<i>dont propriétés par étages</i>							
Immeubles à usage commercial							
Bâle	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Strasse 3, 5	1960	-	-	-	-	-
	Freie Strasse 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/ Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	11	11	25	1
Total Immeubles à usage commercial							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							

Objets	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
2	141	281	31 758 049.15	53 559 000	0,9	1 268 959.50
-	13	37	1 732 411.40	2 865 000	21,5	103 442.00
3	23	48	6 554 596.72	15 542 000	5,9	204 461.00
3	54	91	13 268 766.90	12 338 000	1,2	350 872.55
-	206	318	45 928 482.81	43 960 000	2,0	1 142 859.00
1	100	169	20 737 669.05	30 301 000	0,1	661 448.00
-	32	56	11 428 023.30	19 135 000	1,0	358 441.00
2	61	101	12 184 743.15	9 039 000	1,8	294 685.00
37	186	409	95 333 114.55	108 171 000	0,1	2 297 516.13
-	43	91	8 886 723.61	12 831 000	2,4	333 634.20
4	54	104	8 401 013.55	19 684 000	0,4	459 417.00
5	67	125	24 871 583.73	32 653 000	0,4	696 675.00
2	6	56	3 333 219.25	11 402 000	0,0	295 519.00
-	81	145	25 566 124.92	28 456 000	2,4	672 816.00
-	12	24	3 301 797.29	4 483 000	3,9	103 962.00
-	12	24	3 588 702.25	5 212 000	5,2	120 804.00
1	34	51	4 274 126.90	11 267 000	0,5	194 793.80
-	12	24	3 161 356.95	7 924 000	0,3	142 438.00
-	32	53	6 152 729.65	14 745 000	0,5	263 251.00
18	177	340	96 396 715.15	173 117 000	0,1	2 781 741.56
3	3	21	4 770 148.29	11 633 000	0,1	208 497.50
1	18	35	3 599 143.90	12 663 000	0,5	218 899.00
6	228	518	132 315 499.13	220 487 000	0,2	3 791 583.00
-	-	10	3 645 188.95	11 964 000	3,7	180 306.00
2	48	84	13 831 840.19	15 118 000	10,4	337 473.90
2	25	46	4 309 390.85	13 140 000	0,0	239 562.95
-	73	117	9 892 341.70	11 835 000	2,5	359 307.70
			1 703 298 612.61	2 468 519 000	3,2	54 074 073.10
-	14	82	13 784 360.59	13 048 000	3,4	496 988.00
37	186	409	95 333 114.55	108 171 000	0,1	2 297 516.13
2	48	84	13 831 840.19	15 118 000	10,4	337 473.90
			122 949 315.33	136 337 000	1,9	3 131 978.03
-	39	65	6 713 906.98	6 855 000	0,7	223 282.00
-	13	23	4 105 257.70	6 735 000	0,0	138 801.00
			10 819 164.68	13 590 000	0,4	362 083.00
93	218	332	92 961 857.18	117 924 000	1,9	2 547 226.02
20	6	26	5 909 341.55	18 406 000	0,0	421 141.05
11	-	11	5 753 887.55	8 700 000	0,0	166 965.00
151	1164	1315	91 393 588.14	60 006 000	8,9	1 281 067.42
32	41	121	98 464 313.56	180 087 000	0,6	3 194 902.40
			294 482 987.98	385 123 000	2,5	7 611 301.89
151	1164	1315	91 393 588.14	60 006 000	8,9	1 281 067.42
			91 393 588.14	60 006 000	8,9	1 281 067.42

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Immeubles à usage mixte							
Bâle	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32**	1964	14	4	8	2	-
	Giornicostrasse 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstrasse 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Berne	Murtenstr. 143, 143a-j, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	7	17	4	6
	Wendt 60, avenue**	1962	40	20	2	18	-
Zurich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
Total Immeubles à usage mixte							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

** Les valeurs indiquées comprennent les rénovations en cours de l'exercice actuel.

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
2	3	19	3 155 471.75	6 331 000	24,7	129 467.00
3	14	29	1 996 217.42	3 640 000	0,0	105 219.90
5	-	26	4 528 797.85	10 699 000	1,0	235 409.00
5	3	25	2 919 243.71	8 052 000	0,0	163 872.65
27	259	437	129 676 203.69	135 504 000	9,2	2 860 825.90
6	31	56	17 990 504.60	17 163 000	0,6	461 257.40
9	1	45	7 753 540.04	23 842 000	0,6	539 504.55
6	1	42	7 068 187.60	24 056 000	2,1	508 750.05
6	-	46	9 395 403.94	18 399 000	0,7	474 993.40
8	29	64	12 798 989.30	26 159 000	0,0	450 760.40
4	8	20	4 189 284.75	6 447 000	0,7	145 068.70
			201 471 844.65	280 292 000	5,5	6 075 128.95

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	65 191 219.09	72 354 000		0.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	2 199 253 445.24	3 133 934 000	3,3	67 760 503.94
dont en droit de superficie	122 949 315.33	136 337 000	1,9	3 131 978.03
dont propriétés par étages	102 212 752.82	73 596 000	7,1	1 643 150.42
Immeubles d'habitation	1 703 298 612.61	2 468 519 000	3,2	54 074 073.10
dont en droit de superficie	122 949 315.33	136 337 000	1,9	3 131 978.03
dont propriétés par étages	10 819 164.68	13 590 000	0,4	362 083.00
Immeubles à usage commercial	294 482 987.98	385 123 000	2,5	7 611 301.89
dont propriétés par étages	91 393 588.14	60 006 000	8,9	1 281 067.42
Immeubles à usage mixte	201 471 844.65	280 292 000	5,5	6 075 128.95
Total	2 264 444 664.33	3 206 288 000	3,3	67 760 503.94

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Type de transaction	Catégorie d'immeubles	Date
Achats				
Aucun				
Ventes				
Aucune				
Autres transactions				
Aucune				

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%

Aucun

Transactions avec des personnes proches

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

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.09.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.03.2024
30.11.2022 - 30.11.2023	1,5%	10 000 000	-	-10 000 000	-
17.12.2021 - 18.12.2023	0,0%	20 000 000	-	-20 000 000	-
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-40 000 000	-
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-35 000 000	-
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,3%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
28.12.2022 - 28.12.2026	1,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2023 - 17.12.2027	1,8%	-	55 000 000	-	55 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.11.2023 - 11.12.2028	1,8%	-	50 000 000	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,5%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2023 - 21.12.2029	1,8%	-	50 000 000	-	50 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
27.12.2022 - 29.12.2031	2,0%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2022 - 20.12.2032	2,1%	55 000 000	-	-	55 000 000
Total		625 000 000	155 000 000	-105 000 000	675 000 000

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

Aucune

Sociétés immobilières

Anfos Immobilien AG, Bâle
S.I. Mauverney C SA, Lausanne
SI Servette-Parc A SA, Genève
Immobilien-gesellschaft IMMO-SIP AG, Zurich
Société Immobilière Charmilles Centre B SA, Genève
Société Immobilière Charmilles Centre C SA, Genève

Le capital-actions de l'ensemble des sociétés immobilières citées appartient à 100% à UBS Fund Management (Switzerland) SA, qui agit pour le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos».

Crédit photos

- David Willen, Studio Willen GmbH, Zurich;
- page de titre (Zwicky Zentrum à Wallisellen)
- UBS Fund Management (Switzerland) SA;
- Rothrist, Bahnweg
- UBS Fund Management (Switzerland) SA;
- Kloten, Alte Landstrasse
- Rykart Architekten AG;
- Bolligen, Hühnerbühlstrasse

