

# UBS «Swissreal»

Rapport semestriel 2023

UBS (CH) Property Fund

– Swiss Commercial «Swissreal»



**UBS**



# Table des matières

	<b>Page</b>
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres au bouclage semestriel	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  
30 juin 2023

N° de valeur: 1 442 088

## **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.

# 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,  
Plateform, Systems et Responsable Finance, HR
- Urs Fäs  
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller  
Responsable Corporate Governance & Change  
Management
- Thomas Reisser  
Responsable Compliance

## **Banque dépositaire**

UBS Switzerland SA, Zurich

## **Experts chargés des estimations**

KPMG SA, Real Estate, Zurich  
Experts agréés chargés des estimations

- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

## **Organe de révision**

Ernst & Young SA, Bâle

## **Gérances immobilières**

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona Suisse SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend SA, Schlieren (à compter du 31 mars 2023)

## **Services de paiement**

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

# Communications aux investisseurs

## I. **Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche**

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

# Immeuble commercial à Landquart (GR)



# Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 525,2	1 524,7	1 408,9
Nombre de parts	24 639 784	24 639 784	22 879 799
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	61.90	61.88	61.58
Distribution par part (en CHF) <sup>1</sup>	2.65	2.65	2.65
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	59.00	61.55	79.45
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 170,5	2 102,3	2 053,0
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 185,9	2 110,9	2 060,1
Fonds étrangers (en millions de CHF)	660,7	586,2	651,3
Revenus locatifs (en millions de CHF)	53,0	51,1	50,6
Entretien courant (en millions de CHF)	2,5	2,5	2,5
Revenu net (en millions de CHF)	31,4	31,6	29,9
Performance <sup>2</sup> (après 6 mois)	2,4%	-14,5%	8,8%
SXI Real Estate Funds TR (performance pour 6 mois)	-0,4%	-14,9%	6,7%
Immeubles à usage commercial	87,3%	88,8%	89,2%
Immeubles d'habitation	2,6%	2,5%	2,4%
Immeubles à usage mixte	9,9%	8,7%	8,4%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,2%	0,0%	0,0%
Canton de Zurich	25,2%	25,5%	25,5%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	18,0%	18,4%	18,6%
Canton de Vaud	17,3%	17,9%	17,1%
Canton de Berne	11,9%	12,3%	12,6%
Canton de Genève	10,0%	10,0%	9,8%
Autres cantons	17,6%	15,9%	16,4%
<b>Chiffres clés selon l'AMAS</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Rendement de placement (après 6 mois)	2,1%	2,1%	2,2%
Rendement sur distribution	4,5%	4,3%	3,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) (après 6 mois)	2,0%	2,1%	2,1%
Retour sur capitaux investis (ROIC) (après 6 mois)	1,6%	1,5%	1,5%
Agio/Disagio	-4,7%	-0,5%	29,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,5%	70,8%	71,9%
Coefficient d'endettement	23,7%	21,4%	25,6%
Quote-part de perte sur loyers	4,0%	5,1% <sup>3</sup>	5,5% <sup>4</sup>
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	1,08%	1,01%	0,91%

1 Distribution de l'année précédente.

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

3 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, la quote-part de perte sur loyer s'élèverait à 5,0% (au lieu de 5,1%) au boucllement semestriel.

4 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, la quote-part de perte sur loyer s'élèverait à 4,3% (au lieu de 5,5%) au boucllement semestriel.

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

UBS «Swissreal» a pu ramener sa quote-part de perte sur loyer à 4,0% au premier semestre 2023 et a enregistré d'importantes reconduites de bail auprès de locataires clés existants. Ce résultat traduit le niveau de satisfaction élevé des locataires, ainsi qu'une demande toujours intacte pour des surfaces commerciales attrayantes. Le portefeuille parfaitement diversifié présente en outre une indexation moyenne de 89% environ, et se trouve ainsi parfaitement armé pour affronter les tendances inflationnistes.

## Revue du marché

Le produit intérieur brut suisse a augmenté de 0,3% au 1er trimestre 2023 par rapport au trimestre précédent. Outre une nouvelle stabilisation des chaînes d'approvisionnement, la croissance du PIB a pour l'essentiel été soutenue par une solide consommation des ménages. Un ralentissement se profile toutefois pour le 2e trimestre 2023, sur fond de recul global de la demande de biens. La croissance du PIB devrait être inférieure à la moyenne mais rester néanmoins positive à 0,9% en 2023, et 1,3% en 2024. Avec un recul à 1,7% en juin 2023, l'inflation est temporairement retombée dans la fourchette cible de 0-2% de la BNS, notamment en raison de la disparition des effets de base énergétiques. Face à l'évolution de l'inflation, la Banque nationale suisse a relevé son taux directeur de 250 points de base au cours de l'année dernière pour le porter à 1,75%. Au 3e trimestre 2023, le cycle de relèvement devrait s'achever par une nouvelle hausse de 25 points de base et le taux directeur devrait se maintenir à 2% jusqu'en 2024. La réduction de la prime de risque pour les placements immobiliers ainsi que l'augmentation des coûts de financement ont entraîné, au 1er trimestre 2023, une hausse du rendement initial net record par rapport à l'année précédente de 30 points de base pour les immeubles de bureaux et de 23 points de base pour les surfaces commerciales. Le marché des bureaux continue d'enregistrer une forte demande en faveur de surfaces modernes, efficaces sur le plan énergétique et bien situées. Les loyers les plus élevés augmentent en conséquence, le reste du marché étant soumis à une plus forte pression du fait de consolidations. D'après Wüest Partner, le loyer moyen proposé dans le secteur des bureaux a reculé de 3,2% entre 2021 et 2023. Après la forte baisse des loyers pour des surfaces commerciales au cours de la pandémie, une croissance positive des loyers est à nouveau enregistrée depuis 2023, avec +6,7% au 2e trimestre 2023. Compte tenu du faible renforcement de l'offre, l'immobilier commercial moderne et bien situé devrait continuer à évoluer à l'avenir de façon positive.

## Evolution du fonds du 1er janvier 2023 au 30 juin 2023

Au 30 juin 2023, le cours de bourse atteignait 59.00 CHF par part, ce qui représente une évolution de 1.20 CHF, ou -2,0% sur la période sous revue. En conséquence, le disagio, qui correspond à la différence entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire, est passé au cours de la période sous revue de -4,8% au début de l'exercice à -4,7% au 30 juin 2023. La performance boursière au boucllement semestriel atteint 2,4% et est ainsi de 2,8 points supérieure à l'indice SXI Real Estate Funds TR, qui affichait une performance de -0,4% à la même période. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, s'élève à 4,0% des revenus locatifs théoriques au 30 juin 2023.

UBS «Swissreal» dispose d'un portefeuille immobilier solide et largement diversifié au niveau géographique et en termes d'usages commerciaux, qui bénéficie de rendements élevés et durables. En janvier 2023, le fonds a acquis deux immeubles commerciaux attractifs à Gossau (SG) et Landquart (GR). Situé dans la St. Gallerstrasse de Gossau, le «Hirschbergcenter» dispose d'une surface locative d'environ 9000 m<sup>2</sup> et de 119 places de stationnement. Presque entièrement loué, le bien se compose d'un mix de locataires de qualité et enregistre un cash-flow stable. Un bail à long terme a été conclu avec le locataire principal, qui jouit d'une excellente solvabilité. Le bâtiment moderne et bien entretenu a été entièrement rénové en 2017 et se trouve en parfait état. L'immeuble commercial prestigieux et de grande qualité de la Bahnhofstrasse à Landquart (GR) est idéalement situé face à la gare, dans le centre-ville très fréquenté. La surface locative de ce bien construit en 2003 est d'environ 3200 m<sup>2</sup>, dont 84% de surfaces de bureaux et 16% d'entrepôts et de surfaces destinées à des usages annexes. Toutes les surfaces de bureaux sont louées à des locataires extrêmement diversifiés. Grâce à cette acquisition, le portefeuille s'enrichit pour la première fois d'un immeuble dans le canton des Grisons, contribuant ainsi à améliorer une répartition géographique déjà excellente. Ces deux acquisitions soutiennent la rentabilité durable d'UBS «Swissreal» et apportent une contribution majeure au renforcement, au rajeunissement et au développement ciblé du fonds.

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





### Immeuble commercial «Hirschbergcenter» à Gossau (SG)

Au cours du premier semestre 2023, plusieurs opérations de rénovation ont également été menées et de nouveaux projets de rénovation ainsi qu'un projet de nouvelle construction ont été lancés.

Le premier coup de pioche du nouveau projet de construction de Studen (BE) a été donné le 28 avril 2023. Ce projet porte sur la construction du nouveau siège social d'Atlas Copco (Suisse) SA. Conforme à la norme Minergie, ce bâtiment de bureaux et de production prestigieux et moderne est une construction innovante et hybride en bois, réalisée avec 700 m<sup>3</sup> environ de bois suisse. Les facteurs de durabilité sont non seulement essentiels pour la construction du bâtiment de trois étages, mais également pour son exploitation. Ainsi, le toit sera doté d'une installation photovoltaïque d'une puissance d'environ 66 kWc. Elle permettra notamment d'alimenter une pompe air-chauffage efficace pour la production de chauffage et d'eau chaude, ainsi que des bornes de recharge électrique. L'achèvement des travaux et l'emménagement à long terme des locataires solvables sont prévus pour le printemps 2024 et le volume d'investissement s'élève à environ 11 millions de CHF.

Les travaux de réalisation d'une nouvelle installation photovoltaïque sur le site Magnet Areal de Pratteln, d'une puissance de 360 kWc environ et d'une surface de près de 1125 m<sup>2</sup>, ont également débuté au printemps 2023. Deux installations y sont déjà en service; créées fin 2019 et 2022, elles sont utilisées pour la consommation propre et individualisée de chacun des locataires. Après la mise en place de la troisième unité, les installations photovoltaïques du Magnet Areal disposeront d'une puissance d'environ 580 kWc et d'une surface totale de près de 1800 m<sup>2</sup>.

Enfin, à Lausanne, la rénovation complète de la «Tour de la Sallaz» a été lancée. Situé au pied de la station de métro «Sallaz», cet immeuble résidentiel de 46 appartements bénéficie d'une excellente desserte par les transports et offre une vue spectaculaire sur le lac depuis les étages supérieurs. Au cours de la rénovation menée conformément aux exigences de «Minergie Renovation», l'accent est mis non seulement sur la réhabilitation

des logements, mais aussi et surtout sur les aspects liés au développement durable:

Il est prévu, pour la façade, la pose d'une isolation avec une structure métallique légère, suspendue et perforée, ainsi que de nouvelles fenêtres bois-métal dotées de stores à lamelles. Le toit sera ré-isolé et végétalisé, et l'ancienne installation photovoltaïque sera remplacée.

Ces projets ainsi que d'autres opérations de rénovation menés dans des immeubles existants contribuent à une amélioration continue de la qualité du portefeuille d'UBS «Swissreal».

### Rapport financier

#### Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 515,0 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 23,7%, 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, les revenus locatifs s'élèvent à 53,0 millions de CHF.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 1,8 million de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés au 30 juin 2023 se situe à 1,05% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques a pu être accrue à 4,2 ans.

La quote-part de perte sur loyers à la fin du premier semestre représentait 4,0 % des revenus locatifs théoriques.

Le résultat total atteint 31,8 millions de CHF 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	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	3 573 779.00	2 500 650.32	1 073 128.68
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction <sup>1</sup>	4 850 000.00	0.00	4 850 000.00
Immeubles d'habitation <sup>1</sup>	55 484 000.00	53 583 000.00	1 901 000.00
dont propriétés par étages	2 303 000.00	2 237 000.00	66 000.00
Biens à usage commercial <sup>1</sup>	1 891 942 000.00	1 862 037 000.00	29 905 000.00
dont en droit de superficie	192 878 000.00	195 476 000.00	-2 598 000.00
dont propriétés par étages	156 700 000.00	192 480 000.00	-35 780 000.00
Immeubles à usage mixte <sup>1</sup>	214 853 000.00	182 671 000.00	32 182 000.00
Rénovations en cours	3 324 000.00	4 035 000.00	-711 000.00
Total des immeubles	2 170 453 000.00	2 102 326 000.00	68 127 000.00
Autres actifs	11 826 997.20	6 057 660.54	5 769 336.66
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2 185 853 776.20</b>	<b>2 110 884 310.86</b>	<b>74 969 465.34</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-90 000 000.00	-90 000 000.00	0.00
Prêts et crédits à court terme portant intérêts <sup>2</sup>	0.00	-5 000 000.00	5 000 000.00
Autres engagements à court terme	-9 495 208.63	-7 175 096.96	-2 320 111.67
Total des engagements à court terme	-99 495 208.63	-102 175 096.96	2 679 888.33
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-425 000 000.00	-355 000 000.00	-70 000 000.00
Total des engagements à long terme	-425 000 000.00	-355 000 000.00	-70 000 000.00
Total des engagements	-524 495 208.63	-457 175 096.96	-67 320 111.67
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1 661 358 567.57</b>	<b>1 653 709 213.90</b>	<b>7 649 353.67</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-136 175 500.00	-129 041 000.00	-7 134 500.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1 525 183 067.57</b>	<b>1 524 668 213.90</b>	<b>514 853.67</b>

## Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	13 918.65	0.00	13 918.65
Intérêts négatifs	0.00	-62 798.45	62 798.45
Loyers (revenus bruts)	52 955 459.82	51 139 707.64	1 815 752.18
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	73 929.20	57 541.25	16 387.95
Autres revenus	333 678.17	57 067.37	276 610.80
Autres intérêts actifs	0.00	7 201.77	-7 201.77
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	1 742 385.15	-1 742 385.15
<b>Total des produits</b>	<b>53 376 985.84</b>	<b>52 941 104.73</b>	<b>435 881.11</b>
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 802 748.68	-1 133 686.09	-669 062.59
Intérêts sur droits de superficie	-1 223 583.20	-1 345 623.20	122 040.00
Autres intérêts passifs	0.00	-5 279.20	5 279.20
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-2 526 933.58	-2 500 337.88	-26 595.70
Entretien extraordinaire/réparations	-3 731 682.62	-3 774 144.01	42 461.39
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-1 959 260.43	-2 226 137.48	266 877.05
Frais d'administration <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-2 231 153.05	-2 171 515.65	-59 637.40
Frais d'expertise <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-66 623.00	-60 015.05	-6 607.95
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-3 731 682.62	-3 774 144.01	42 461.39
Prélèvement	3 731 682.62	3 774 144.01	-42 461.39
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-8 312 103.09	-8 013 872.13	-298 230.96
à la banque dépositaire <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-98 678.04	-96 770.11	-1 907.93
<b>Total des charges</b>	<b>-21 952 765.69</b>	<b>-21 327 380.80</b>	<b>-625 384.89</b>

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

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

3 Payé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds

	<b>1.1.2023-30.6.2023</b> CHF	<b>1.1.2022-30.6.2022</b> CHF	<b>Variation</b> CHF
<b>Résultat net</b>	<b>31 424 220.15</b>	<b>31 613 723.93</b>	<b>-189 503.78</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>31 424 220.15</b>	<b>31 613 723.93</b>	<b>-189 503.78</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	424 154.31	-631 383.12	1 055 537.43
<b>Résultat total</b>	<b>31 848 374.46</b>	<b>30 982 340.81</b>	<b>866 033.65</b>

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

	<b>1.1.2023-30.6.2023</b> CHF	<b>1.1.2022-30.6.2022</b> CHF	<b>Variation</b> CHF
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</b>	<b>1 558 630 120.71</b>	<b>1 447 627 049.74</b>	<b>111 003 070.97</b>
Distribution annuelle ordinaire	-65 295 427.60	-60 631 467.35	-4 663 960.25
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	106 690 290.70	-106 690 290.70
Résultat total	31 848 374.46	30 982 340.81	866 033.65
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>1 525 183 067.57</b>	<b>1 524 668 213.90</b>	<b>514 853.67</b>
<b>Valeur d'inventaire par part</b>	<b>61.90</b>	<b>61.88</b>	<b>0.02</b>

### Evolution des parts

	<b>1.1.2023-30.6.2023</b> Nombre	<b>1.1.2022-30.6.2022</b> Nombre	<b>Variation</b> Nombre
Situation au début de l'exercice	24 639 784	22 879 799	1 759 985
Parts émises	0	1 759 985	-1 759 985
Parts rachetées	0	0	0
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>24 639 784</b>	<b>24 639 784</b>	<b>0</b>

# Annexe

	30.06.2023	30.06.2022
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	6,0	6,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	40,6	42,1
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)	1 704,7	1 673,6
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,0	0,0

## Chiffres clés

	30.06.2023	30.06.2022
Quote-part de perte sur loyers	4,0%	5,1% <sup>1</sup>
Coefficient d'endettement	23,7%	21,4%
Rendement sur distribution	4,5%	4,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,5%	70,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF) – MV (Market Value)	1,08%	1,01%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) <sup>2</sup>	2,0%	2,1%
Agio/Disagio	-4,7%	-0,5%
Performance <sup>2</sup>	2,4%	-14,5%
Rendement de placement <sup>2</sup>	2,1%	2,1%

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

<sup>1</sup> Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient au bouclement semestriel à 5,0% (au lieu de 5,1%).

<sup>2</sup> 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](http://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

	30.06.2023		30.06.2022	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
<b>Rémunération versées à la direction du fonds</b> Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	2,0%	5,0%	2,7%	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

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

	30.06.2023 en mio. de CHF	30.06.2022 en mio. de CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	6,0	–

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

	30.06.2023 en mio. de CHF	30.06.2022 en mio. de CHF
1 à 5 ans	270,0	230,0
> 5 ans	155,0	125,0

# Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>							
Studen (BE)	Gewerbestrasse		-	-	-	-	-
<b>Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>							
<b>Constructions terminées (y compris le terrain)</b>							
<b>Immeubles d'habitation</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zurich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
<b>Total Immeubles d'habitation</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
<b>Immeubles à usage commercial</b>							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarermttstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1**	1906	-	-	-	-	-
Bâle	Brunngässlein 12	2007	-	-	-	-	-
	Brunngässlein 8 (Hotel Nomad)	2015	-	-	-	-	-
	Kornhausgasse 3, 5, 7/Leonhardsgraben 8	1973	17	8	8	-	1
	Steinenvorstadt 73	1962	-	-	-	-	-
	Streitgasse 20	1964	1	1	-	-	-
	Weisse Gasse 15**	1959	-	-	-	-	-
Bassersdorf	Grindelstr. 9**	1990	1	-	-	1	-
Berne	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Bülach	Feldstr. 88	2004	-	-	-	-	-
Dietikon	Lagerstr. 6, 8	1970	-	-	-	-	-
Dietlikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)**	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3	2009	-	-	-	-	-
Etoy	La Tuilière 16	2017	-	-	-	-	-
Eysins	Crassier 7, route de**	2010	-	-	-	-	-
Frenkendorf	Parkstr. 3	1988	1	-	-	-	1
Genève	Berne 9, rue de**	1962	-	-	-	-	-
	Cornavin 11, rue de**	1954	36	36	-	-	-
	Marché 3, rue du	1960	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 2, rue de la**	1929	6	1	1	1	3
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la**	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la	1929	14	-	6	4	4
Geroldswil	Fahrweidstr. 80**	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14**	1990	-	-	-	-	-
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
-	-	-	4 850 955.82	4 850 000		0.00
			<b>4 850 955.82</b>	<b>4 850 000</b>		<b>0.00</b>
-	4	8	1 632 553.05	2 303 000	0,0	44 994.00
-	14	30	1 771 611.63	5 707 000	0,3	115 734.90
7	56	106	12 784 899.19	23 762 000	0,6	499 415.05
1	3	27	9 875 723.70	23 712 000	0,0	315 923.90
			<b>26 064 787.57</b>	<b>55 484 000</b>	<b>0,3</b>	<b>976 067.85</b>
-	4	8	1 632 553.05	2 303 000	0,0	44 994.00
			1 632 553.05	2 303 000	0,0	44 994.00
43	61	104	24 705 363.80	27 064 000	2,7	774 285.30
59	297	356	85 612 278.08	91 021 000	0,2	2 100 505.29
3	245	248	8 729 806.25	6 212 000	14,9	201 758.00
14	164	178	21 938 699.15	22 953 000	6,2	625 639.20
54	53	107	49 469 523.40	52 944 000	0,3	1 234 223.25
17	58	75	32 291 790.94	41 993 000	0,0	984 606.00
9	9	18	24 334 388.37	24 240 000	0,0	558 991.30
23	71	111	26 558 823.20	42 420 000	6,8	795 704.60
11	-	11	6 197 907.35	7 293 000	4,5	215 436.90
12	-	13	14 541 851.65	20 313 000	5,3	419 437.10
11	-	11	5 771 384.91	5 111 000	96,9	5 000.00
29	78	108	15 925 928.51	14 132 000	12,0	442 727.64
23	114	137	84 335 815.70	92 780 000	0,0	2 621 418.00
52	73	125	64 852 080.70	59 106 000	1,2	1 972 907.10
1	-	1	24 196 791.25	25 588 000	0,0	760 620.00
91	65	156	55 138 041.50	54 055 000	0,0	1 261 038.00
78	138	216	67 172 928.72	54 185 000	2,3	1 762 908.41
5	104	109	36 804 642.65	35 181 000	0,0	1 031 724.00
10	-	10	24 822 355.80	24 636 000	0,0	478 743.60
19	152	171	61 524 779.30	51 748 000	27,2	911 276.30
3	56	60	8 069 343.60	5 864 000	3,2	231 922.70
14	-	14	4 429 672.37	9 182 000	19,9	173 250.00
47	1	84	15 046 663.78	29 687 000	0,2	780 817.10
23	1	24	14 979 142.55	33 370 000	9,5	519 716.75
27	-	33	18 031 619.09	36 606 000	2,4	746 178.00
18	-	18	10 107 427.55	18 330 000	6,2	424 368.00
33	-	47	15 718 753.00	30 827 000	0,0	647 217.10
8	78	86	12 989 358.39	13 088 000	0,0	372 374.40
10	58	68	8 758 881.91	5 470 000	0,0	193 764.00
9	126	135	15 072 423.20	15 805 000	0,2	486 975.42

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Gossau (SG)	St. Gallerstr. 240, 244	1983	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)**	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Landquart	Bahnhofstr. 9, 11	2003	-	-	-	-	-
Lausanne	Enning 2, rue**	1905	3	2	1	-	-
	Enning 4, rue**	1905	3	1	1	1	-
	Louis-Ruchonnet 30, 32, avenue/Savoie 6, 8, 10, avenue de**	1981	-	-	-	-	-
	Marterey 1, 3, rue	1905	8	3	4	1	-
	Midi 4, rue du	1884	-	-	-	-	-
	St-Pierre 1, 3, rue**	1905	7	5	-	1	1
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b**	1995	12	8	4	-	-
Lucerne	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbüel)**	2006	-	-	-	-	-
Muri près Berne	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)**	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)**	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99**	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90**	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens (VD)	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenweg (Tiefriet)**	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113	1974	1	-	-	1	-
Saint-Gall	Multergasse 41/Schmiedgasse 32**	1980	10	8	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Tägerwilen	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	1	-	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12**	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du	2006	-	-	-	-	-
Winterthour	Untertor 21-25**	1986	10	6	4	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-
Zurich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Mainastr. 30**	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles à usage commercial</b>							



Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
22	41	63	30 446 403.00	30 502 000	6,3	688 314.70
7	35	42	18 972 950.75	17 858 000	0,0	534 079.41
115	83	198	49 774 409.05	40 051 000	3,5	912 503.89
1	-	1	772 397.40	924 000	0,0	16 206.00
48	71	119	10 835 000.25	10 894 000	5,5	298 341.20
9	-	12	2 538 312.10	5 123 000	0,0	136 548.00
7	-	10	1 748 773.60	4 217 000	4,5	84 503.00
35	105	140	25 227 712.33	29 019 000	0,3	844 858.00
22	-	30	3 078 704.50	8 514 000	18,3	158 134.00
7	-	7	1 706 477.20	3 356 000	0,0	88 953.00
31	3	41	10 237 902.59	21 381 000	14,4	433 611.30
25	17	54	24 209 208.18	21 962 000	2,0	593 890.07
1	-	1	3 441 810.40	3 985 000	0,0	138 198.00
28	541	569	32 211 234.36	30 673 000	0,0	1 110 904.20
6	-	6	60 724 317.32	64 097 000	0,0	1 946 875.11
60	154	214	36 716 536.90	40 193 000	0,2	1 165 585.35
1	-	1	7 374 958.45	7 668 000	0,0	249 864.00
29	75	104	17 995 007.19	15 959 000	10,7	477 367.00
48	129	177	27 985 124.69	27 915 000	8,4	957 817.40
23	22	46	19 877 120.67	17 839 000	13,2	650 316.90
17	-	17	39 753 829.93	52 647 000	0,0	1 024 999.98
7	248	255	29 999 909.53	31 328 000	0,0	654 499.90
5	71	76	22 178 054.76	21 377 000	0,0	760 722.90
15	60	75	28 085 457.00	25 019 000	0,0	645 016.00
22	251	273	58 346 476.52	51 912 000	19,8	1 192 489.15
7	53	60	25 148 985.26	28 441 000	0,0	831 052.65
23	71	95	21 993 619.05	18 852 000	0,2	555 177.60
1	-	11	13 525 285.31	15 125 000	0,0	224 789.00
45	65	111	12 736 375.15	9 318 000	1,1	426 006.00
2	-	2	5 899 907.35	3 591 000	0,0	135 905.10
76	174	251	22 624 233.45	9 506 000	13,9	441 381.70
50	205	256	31 651 691.40	23 997 000	14,0	589 941.05
42	27	69	38 415 896.90	32 173 000	5,6	1 124 953.06
8	1	19	14 918 134.30	22 347 000	2,6	414 024.20
29	105	134	41 748 276.05	41 150 000	18,4	939 136.20
12	2	14	24 627 224.60	35 619 000	0,5	458 167.04
8	78	86	26 381 237.37	33 982 000	0,0	716 723.40
11	17	43	17 088 922.20	30 951 000	0,0	543 327.00
1	-	1	6 300 123.53	9 979 000	0,0	191 972.00
9	-	11	14 758 315.30	31 988 000	0,0	503 484.80
6	-	6	7 758 226.70	12 389 000	0,0	226 701.00
			<b>1 747 943 009.26</b>	<b>1 895 025 000</b>	<b>4,4</b>	<b>47 822 873.72</b>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Berne	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
Baar	Baarermattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1**	1906	-	-	-	-	-
Berne	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Saint-Gall	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
Zurich	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
<b>Immeubles à usage mixte</b>							
Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32**	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
Herrliberg	Forchstr. 45	1981	7	1	1	5	-
Lausanne	Berne 1, route de**	1967	46	24	8	12	2
	Sallaz 1-3, Place de la	2016	50	10	30	10	-
	Villamont 19, avenue**	1958	21	9	4	4	4
Zurich	Konradstr. 12, 14, 18	1895	18	3	11	4	-
	Rautistr. 11, 13	1948	17	-	9	7	1
	Weberstr. 8, 10	1904	8	3	2	3	-
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>							

\* 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 loyers en %	Revenu brut CHF
23	114	137	84 335 815.70	92 780 000	0,0	2 621 418.00
52	73	125	64 852 080.70	59 106 000	1,2	1 972 907.10
1	-	1	772 397.40	924 000	0,0	16 206.00
60	154	214	36 716 536.90	40 193 000	0,2	1 165 585.35
			<i>186 676 830.70</i>	<i>193 003 000</i>	<i>0,5</i>	<i>5 776 116.45</i>
14	164	178	21 938 699.15	22 953 000	6,2	625 639.20
54	53	107	49 469 523.40	52 944 000	0,3	1 234 223.25
52	73	125	64 852 080.70	59 106 000	1,2	1 972 907.10
45	65	111	12 736 375.15	9 318 000	1,1	426 006.00
6	-	6	7 758 226.70	12 389 000	0,0	226 701.00
			<i>156 754 905.10</i>	<i>156 710 000</i>	<i>1,6</i>	<i>4 485 476.55</i>
7	34	59	7 377 509.88	7 393 000	0,2	245 003.00
7	-	20	9 747 950.82	19 072 000	0,0	411 400.50
7	15	29	10 225 191.29	13 732 000	0,6	292 304.00
15	1	62	23 218 924.06	20 682 000	0,6	665 763.00
13	2	65	42 841 297.88	50 635 000	0,4	836 798.00
22	-	43	12 340 533.95	17 653 000	1,6	389 160.00
14	8	40	19 735 762.65	39 020 000	0,0	530 126.00
14	33	64	23 959 457.10	31 076 000	0,5	558 973.65
11	8	27	7 099 326.40	15 831 000	0,0	226 990.10
			<b>156 545 954.03</b>	<b>215 094 000</b>	<b>0,5</b>	<b>4 156 518.25</b>

## Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyers en %	Revenu brut CHF
<b>Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>	<b>4 850 955.82</b>	<b>4 850 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>1 930 553 750.86</b>	<b>2 165 603 000</b>	<b>4,0</b>	<b>52 955 459.82</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>186 676 830.70</i>	<i>193 003 000</i>	<i>0,5</i>	<i>5 776 116.45</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>158 387 458.15</i>	<i>159 013 000</i>	<i>1,6</i>	<i>4 530 470.55</i>
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>26 064 787.57</b>	<b>55 484 000</b>	<b>0,3</b>	<b>976 067.85</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>1 632 553.05</i>	<i>2 303 000</i>	<i>0,0</i>	<i>44 994.00</i>
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>1 747 943 009.26</b>	<b>1 895 025 000</b>	<b>4,4</b>	<b>47 822 873.72</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>186 676 830.70</i>	<i>193 003 000</i>	<i>0,5</i>	<i>5 776 116.45</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>156 754 905.10</i>	<i>156 710 000</i>	<i>1,6</i>	<i>4 485 476.55</i>
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>156 545 954.03</b>	<b>215 094 000</b>	<b>0,5</b>	<b>4 156 518.25</b>
<b>Total</b>	<b>1 935 404 706.68</b>	<b>2 170 453 000</b>	<b>4,0</b>	<b>52 955 459.82</b>

## Modifications du portefeuille

### Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
<b>Achats</b>			
Gossau (SG)	St. Gallerstr. 240, 244	Immeubles à usage commercial	01.01.2023
Landquart (GR)	Bahnhofstr. 9, 11	Immeubles à usage commercial	01.01.2023
Studen (BE)	Gewerbestrasse	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	06.04.2023

### Ventes

Aucune

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2023
28.12.2022 - 24.03.2023	1,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
20.05.2016 - 19.05.2023	0,5%	30 000 000	-	-30 000 000	-
26.04.2018 - 19.05.2023	0,4%	15 000 000	-	-15 000 000	-
13.04.2022 - 19.05.2023	0,0%	20 000 000	-	-20 000 000	-
03.01.2023 - 25.08.2023	1,4%	-	10 000 000	-	10 000 000
03.01.2023 - 24.11.2023	1,4%	-	10 000 000	-	10 000 000
19.04.2023 - 16.02.2024	2,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
01.07.2016 - 17.05.2024	0,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
25.05.2018 - 17.05.2024	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
19.05.2023 - 23.08.2024	2,1%	-	10 000 000	-	10 000 000
19.05.2023 - 22.11.2024	2,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
26.04.2018 - 16.05.2025	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2017 - 16.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2022 - 16.05.2025	0,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2016 - 15.05.2026	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2019 - 29.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.12.2020 - 12.05.2028	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.05.2021 - 18.05.2029	0,4%	45 000 000	-	-	45 000 000
03.01.2023 - 24.05.2030	1,8%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.04.2023 - 24.05.2030	2,4%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 23.05.2031	2,4%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2032	2,4%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 27.05.2033	2,4%	-	30 000 000	-	30 000 000
<b>Total</b>		<b>430 000 000</b>	<b>160 000 000</b>	<b>-75 000 000</b>	<b>515 000 000</b>

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

Aucune

**Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%**

Coop

**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**

Société Immobilière Rue de Cornavin A SA, Genève  
S.I. Le Colisée St-Pierre SA, Lausanne  
Rumine-Villamont SA, Lausanne  
Ara "B" Immobilien AG, Berne  
Immobilien-Aktiengesellschaft Konradstrasse Zürich, Zurich  
La Tanière SA, Lausanne  
Picassoplatz AG, Bâle  
S.I. Le Merle noir SA, Genève  
Société anonyme du Centre C, Genève  
Société Immobilière la Citadine SA, Genève  
Société Immobilière Le Pignon SA, Genève  
Société Immobilière Rue de Berne No 9 SA, Genève  
Société Immobilière Wadimo "B" S.A., Lausanne  
Société Immobilière de la Rue du Marché No 3 SA, Genève  
Zurimo "B" Immobilien AG, Zurich

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 Commercial «Swissreal».

### **Crédits photos**

- Mark Niedermann Photography; page de titre (Place Picasso, Bâle)
- UBS Real Estate Advisory; St. Gallerstrasse à Gossau (SG)
- CSL Immobilien SA; Bahnhofstrasse à Landquart (GR)



