

UBS «Swissreal»

Rapport semestriel 2024
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Commercial «Swissreal»



UBS

Table des matières

	Page
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 2024

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.

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.
www.ubs.com/realstate-switzerland

Organisation

Direction du fonds

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

Conseil d'administration

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

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Président du Directoire
- Thomas Schärer
Président adjoint du Directoire,
Head of ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

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

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona Suisse SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend SA, Schlieren

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

Communications aux investisseurs

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

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

Concernant le traitement fiscal, le fonds immobilier dispose en Autriche du statut de fonds déclarant conformément à la loi sur les fonds d'investissement (*InvFG, Investmentfondsgesetz*) et déclare à cet effet à la Banque de contrôle autrichienne (OeKB, Österreichische Kontrollbank), l'assiette fiscale telle que visée au § 186 (2) alinéa 2 de ladite loi *InvFG*. Les investisseurs privés qui conservent leurs parts sur un compte de dépôt autrichien, sont assujettis à une imposition définitive au titre de l'impôt autrichien sur les revenus d'investissement (*KESt, Kapitalertragsteuer*).

S'il s'agit d'un dépôt à l'étranger, les produits du fonds sont assujettis à l'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs de contacter un conseiller fiscal pour toutes informations relatives aux répercussions personnelles sur leur imposition.

Complexe résidentiel et commercial à Bâle



Les principaux chiffres au bouclement semestriel

Exercice	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 497,3	1 525,2	1 524,7
Nombre de parts	24 639 784	24 639 784	24 639 784
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	60.77	61.90	61.88
Distribution par part (en CHF) ¹	2.65	2.65	2.65
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	65.60	59.00	61.55
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 161,3	2 170,5	2 102,3
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 178,3	2 185,9	2 110,9
Fonds étrangers (en millions de CHF)	681,0	660,7	586,2
Revenus locatifs (en millions de CHF)	54,4	53,0	51,1
Entretien courant (en millions de CHF)	2,3	2,5	2,5
Revenu net (en millions de CHF)	31,3	31,4	31,6
Performance ^{2,3}	10,4%	2,4%	-14,5%
SXI Real Estate Funds TR ⁴	4,9%	-0,4%	-14,9%
Immeubles à usage commercial	87,0%	87,3%	88,8%
Immeubles d'habitation	2,6%	2,6%	2,5%
Immeubles à usage mixte	10,4%	9,9%	8,7%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,0%	0,2%	0,0%
Canton de Zurich	25,3%	25,2%	25,5%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	17,9%	18,0%	18,4%
Canton de Vaud	17,4%	17,3%	17,9%
Canton de Berne	12,1%	11,9%	12,3%
Canton de Genève	10,1%	10,0%	10,0%
Autres cantons	17,2%	17,6%	15,9%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Rendement de placement ³	2,1%	2,1%	2,1%
Rendement sur distribution	4,0%	4,5%	4,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ³	2,0%	2,0%	2,1%
Retour sur capitaux investis (ROIC) ³	1,5%	1,6%	1,5%
Agio/Disagio	8,0%	-4,7%	-0,5%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71,9%	72,5%	70,8%
Coefficient d'endettement	24,6%	23,7%	21,4%
Quote-part de perte sur loyers	3,8%	4,0%	5,1% ⁵
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,07%	1,08%	1,01%

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 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%).

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» affiche pour le premier semestre 2024 une quote-part de perte sur loyer toujours remarquablement faible de 3,8 %. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés se situe à 1,23% au 30 juin 2024 et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 4,3 ans. Le risque de fluctuation des taux d'intérêt reste donc limité à moyen terme du côté des financements externes.

Revue du marché

Le produit intérieur brut suisse a augmenté de 0,5% au 1er trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent, poursuivant ainsi la croissance économique modérée enregistrée depuis le second semestre 2023. Le taux de chômage, qui atteint 2,3% en juin 2024, a certes augmenté par rapport à l'exercice précédent (juin 2023: 1,9%), mais reste faible, tant en comparaison internationale qu'historique. Avec 1,3% en juin 2024, l'inflation suisse se maintient ainsi depuis un an dans la fourchette de 0 à 2% fixée par la Banque nationale suisse (BNS). Face à la pression inflationniste qui continue de s'affaiblir, la BNS a, après une première diminution du taux en mars, abaissé à nouveau le taux de 25 points de base le 21 juin, pour le porter à 1,25%. Les baisses de taux, qui étaient également attendues à l'étranger au second semestre, devraient aussi donner un nouvel élan à l'économie au cours de la seconde moitié de l'année, ce qui laisse prévoir une croissance de 1,3% en Suisse pour l'ensemble de l'exercice 2024.

Stabilisation des rendements de premier ordre

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

Des fondamentaux toujours solides

Les taux de l'offre sur les principaux marchés de l'immobilier de bureau en Suisse sont restés pour la plupart stables au début de l'année. Une polarisation continue de s'opérer en faveur des bureaux de haute qualité, bien situés, ce qui se reflète

également dans les loyers: alors que les loyers de premier ordre ont augmenté de 4,3% au 2^e trimestre 2024 par rapport à l'exercice précédent, le loyer moyen a diminué de 2%. Les surfaces de vente devraient bénéficier d'une amélioration de la confiance des consommateurs et de l'augmentation conséquente du chiffre d'affaires du commerce de détail. Au 1^{er} trimestre 2024, ces ventes ont augmenté de 0,4 % par rapport à la période précédente. Toutefois, les loyers affichent un potentiel de hausse moindre et ont, selon Wüest Partner, diminué de 1,4% au 2^e trimestre 2024 par rapport à l'exercice précédent. Dans l'hôtellerie, une croissance de 2,4 % a été enregistrée au cours des cinq premiers mois de l'année 2024, avec 16 millions de nuitées par rapport à la même période de l'année précédente. Les nuitées des visiteurs étrangers, en particulier, ont encore augmenté de 5,2 %.

Evolution du fonds du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

Au 30 juin 2024, le cours de bourse atteignait 65,60 CHF par part, ce qui représente une augmentation de 3,80 CHF, ou 6,1 % sur la période sous revue. En conséquence, l'agio, 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 -0,6 % au début de l'exercice à 8,0% au 30 juin 2024. La performance boursière au boucllement semestriel atteint 10,4% et reste ainsi de 5,5 points supérieure à l'indice SXI Real Estate Funds TR, qui affichait une performance de 4,9% 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 3,8% des revenus locatifs théoriques au 30 juin 2024.

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. Au cours du premier semestre 2024, plusieurs projets de rénovation ainsi qu'un projet de nouvelle construction ont été achevés avec succès, et de nouvelles activités de rénovation

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



Immeuble commercial à Studen (BE)

ont été lancées. Fin avril, le seul et unique locataire a pris possession du nouveau siège social d'Atlas Copco (Suisse) SA à Studen (BE) au travers d'un bail à long terme. Le bien commercial, d'une surface locative d'environ 3 500 m² avec 77 places de stationnement, est une construction innovante en bois hybride constituée d'environ 700 m³ de bois suisse. Conforme au standard Minergie, le bâtiment est équipé d'une installation photovoltaïque qui alimente, entre autres, une pompe à chaleur air-eau efficace pour la production de chaleur de chauffage et d'eau chaude, ainsi que 10 bornes de recharge pour véhicules électriques. En mai, une rénovation complète et un repositionnement d'une propriété vieillissante située dans le quartier très prisé de Seefeld à Zurich, ont commencé. Les bureaux libérés dans les étages supérieurs seront transformés en appartements attrayants offrant des prestations de haute qualité. Ces travaux de rénovation permettront également d'améliorer l'efficacité énergétique du bien et une certification «SNBS Argent» est prévue. La fin des travaux est envisagée pour l'été 2025. Un projet similaire débutera à Bâle au cours du second semestre. Là aussi, un immeuble de bureaux et de commerces nécessitant une rénovation complète sera entièrement restauré et repositionné, avec un usage résidentiel attrayant prévu dans les étages supérieurs. Une certification «SNBS Argent» est également envisagée, avec une date d'achèvement fixée au printemps 2026. Actuellement, la tour résidentielle «Tour de La Sallaz» à Lausanne, avec ses 48 appartements, fait également l'objet d'une rénovation complète, une attention particulière étant là encore accordée aux aspects de durabilité. Une nouvelle installation photovoltaïque sera mise en place sur le toit et le bâtiment sera certifié selon le label «Minergie Rénovation». La finalisation des travaux est prévue pour fin 2024.

Outre de nombreux autres travaux, ces mesures de rénovation, contribuent de façon positive au renforcement des revenus, au rajeunissement actif et à l'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 532,0 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 24,6%, 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 2024, les revenus locatifs s'élèvent à 54,4 millions de CHF.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, le taux hypothécaire de référence a été relevé une nouvelle fois de 25 points de base en mai 2024, passant de 1,50 à 1,75%. 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 «Swissreal», 66,1% environ des contrats de location de logements ont été alignés sur le nouveau taux d'intérêt de référence au début du mois de mai 2024. Il en résulte une augmentation des revenus locatifs de 311 000 CHF par an environ, soit 0,3% du revenu total.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 2,6 millions de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires restent échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés au 30 juin 2024 se situe à 1,23% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques a pu être accrue à 4,3 ans.

La quote-part de perte sur loyer à la fin du premier semestre représentait 3,8% des revenus locatifs théoriques.

Le résultat total atteint 30,9 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	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	4 421 011.30	3 573 779.00	847 232.30
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	0.00	4 850 000.00	-4 850 000.00
Immeubles d'habitation ¹	56 851 000.00	55 484 000.00	1 367 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>0.00</i>	<i>2 303 000.00</i>	<i>-2 303 000.00</i>
Immeubles à usage commercial ¹	1 877 116 000.00	1 891 942 000.00	-14 826 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>191 925 000.00</i>	<i>192 878 000.00</i>	<i>-953 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>150 922 000.00</i>	<i>156 700 000.00</i>	<i>-5 778 000.00</i>
Immeubles à usage mixte ¹	224 785 000.00	214 853 000.00	9 932 000.00
Rénovations en cours	2 557 000.00	3 324 000.00	-767 000.00
Total des immeubles	2 161 309 000.00	2 170 453 000.00	-9 144 000.00
Autres actifs	12 571 363.86	11 826 997.20	744 366.66
Fortune totale du fonds	2 173 880 363.86	2 182 279 997.20	-8 399 633.34
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-80 000 000.00	-90 000 000.00	10 000 000.00
Autres engagements à court terme	-13 629 404.68	-9 495 208.63	-4 134 196.05
Total des engagements à court terme	-93 629 404.68	-99 495 208.63	5 865 803.95
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-452 000 000.00	-425 000 000.00	-27 000 000.00
Total des engagements à long terme	-452 000 000.00	-425 000 000.00	-27 000 000.00
Total des engagements	-545 629 404.68	-524 495 208.63	-21 134 196.05
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 628 250 959.18	1 657 784 788.57	-29 533 829.39
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-135 370 300.00	-136 175 500.00	805 200.00
Fortune nette du fonds	1 492 880 659.18	1 521 609 288.57	-28 728 629.39

Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	25 506.00	13 918.65	11 587.35
Loyers (rendements bruts)	54 430 685.57	52 955 459.82	1 475 225.75
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	100 837.75	73 929.20	26 908.55
Autres revenus	159 115.86	333 678.17	-174 562.31
Autres intérêts actifs	7 498.90	0.00	7 498.90
Total des produits	54 723 644.08	53 376 985.84	1 346 658.24
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-2 641 149.98	-1 802 748.68	-838 401.30
Intérêts sur droits de superficie	-797 204.00	-1 223 583.20	426 379.20
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-2 294 173.63	-2 526 933.58	232 759.95
Entretien extraordinaire/réparations	-3 960 271.83	-3 731 682.62	-228 589.21
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-3 093 697.50	-1 959 260.43	-1 134 437.07
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-2 066 186.07	-2 231 153.05	164 966.98
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ³	-65 330.20	-66 623.00	1 292.80
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-3 960 271.83	-3 731 682.62	-228 589.21
Prélèvement	3 960 271.83	3 731 682.62	228 589.21
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-8 415 307.92	-8 312 103.09	-103 204.83
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-102 727.22	-98 678.04	-4 049.18
Total des charges	-23 436 048.35	-21 952 765.69	-1 483 282.66

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.

	1.1.2024-30.6.2024	1.1.2023-30.6.2023	Variation
	CHF	CHF	CHF
Résultat net	31 287 595.73	31 424 220.15	-136 624.42
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	31 287 595.73	31 424 220.15	-136 624.42
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-351 025.38	424 154.31	-775 179.69
Résultat total	30 936 570.35	31 848 374.46	-911 804.11

Variation de la fortune nette du fonds

(chiffres non révisés)

	1.1.2024-30.6.2024	1.1.2023-30.6.2023	Variation
	CHF	CHF	CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 531 660 527.73	1 558 630 120.71	-26 969 592.98
Distribution annuelle ordinaire	-65 295 427.60	-65 295 427.60	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	30 936 570.35	31 848 374.46	-911 804.11
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 497 301 670.48	1 525 183 067.57	-27 881 397.09
Valeur d'inventaire par part	60.77	61.90	-1.13

Evolution des parts

	1.1.2024-30.6.2024	1.1.2023-30.6.2023	Variation
	Nombre	Nombre	Nombre
Situation au début de l'exercice	24 639 784	24 639 784	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	24 639 784	24 639 784	0

Annexe

Affaire d'une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, le Groupe Crédit Suisse SA et le Groupe UBS SA ont signé un accord de fusion, qui a été finalisé le 12 juin 2023. La fusion de Crédit Suisse Funds SA et d'UBS Fund Management (Switzerland) SA a été achevée avec succès le 30 avril 2024. A cette date, UBS Fund Management (Switzerland) SA a repris la fonction de direction du fonds. Par ailleurs, l'orientation stratégique du portefeuille de produits reste en cours d'évaluation.

	30.06.2024	30.06.2023
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	6,0	6,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	39,1	40,6
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)	1 889,8	1 704,7
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.06.2024	30.06.2023
Quote-part de perte sur loyer	3,8%	4,0%
Coefficient d'endettement	24,6%	23,7%
Rendement sur distribution	4,0%	4,5%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71,9%	72,5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,07%	1,08%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ¹	2,0%	2,0%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹	1,5%	1,6%
Agio/Disagio	8,0%	-4,7%
Performance ¹	10,4%	2,4%
Anlagerendite ¹	2,1%	2,1%

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 l'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

	30.06.2024		30.06.2023	
	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

	30.06.2024 en mio. de CHF	30.06.2023 en mio. de CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	0,5	6,0

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

	30.06.2024 en mio. de CHF	30.06.2023 en mio. de CHF
1 à 5 ans	275,0	270,0
> 5 ans	177,0	155,0

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
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	-
Total Immeubles d'habitation							
Immeubles à usage commercial							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarerstattstr. 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	-	-	-	-	-
Dietikon	Industriest. 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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	4	8	1 632 553.05	2 340 000	0,0	46 466.00
-	14	30	1 771 611.63	5 594 000	0,9	119 430.90
7	56	106	12 809 147.92	24 465 000	1,6	516 400.73
1	3	27	9 875 723.70	24 452 000	0,0	334 571.50
			26 089 036.30	56 851 000	0,9	1 016 869.13
43	61	104	24 705 363.80	27 108 000	2,7	795 085.85
60	297	357	85 617 430.65	89 859 000	1,9	2 487 524.64
2	246	248	8 729 806.25	6 268 000	39,2	144 138.00
14	164	178	21 938 699.15	22 255 000	18,6	403 524.12
54	53	107	49 475 747.89	49 723 000	0,3	1 401 856.93
17	58	75	32 291 790.94	42 331 000	0,0	984 606.00
9	9	18	24 334 388.37	23 742 000	0,0	558 990.00
23	71	111	26 558 823.20	42 748 000	8,2	788 789.60
11	-	11	6 243 441.97	7 122 000	8,8	205 295.40
12	-	13	14 550 567.90	20 264 000	3,2	432 407.10
11	-	11	6 155 245.12	5 091 000	98,7	2 000.00
29	78	108	15 940 534.47	13 594 000	4,5	447 190.00
23	114	137	85 014 595.68	91 481 000	0,0	2 621 418.00
52	73	125	64 877 555.71	59 252 000	0,4	2 027 669.04
1	-	1	24 196 791.25	24 868 000	0,0	760 620.00
91	65	156	55 141 041.50	53 274 000	0,0	1 278 314.70
78	139	217	67 317 116.41	53 793 000	0,1	1 795 679.29
5	104	109	36 804 642.65	34 956 000	0,0	1 031 724.00
5	-	5	24 822 355.80	23 862 000	0,0	478 743.60
15	152	167	61 636 652.30	48 529 000	26,5	962 682.30
3	56	60	9 047 705.60	5 349 000	99,7	670.10
14	-	14	4 444 633.15	9 407 000	18,9	172 220.15
47	1	84	15 248 464.49	29 924 000	0,7	786 846.96
23	1	24	14 989 216.50	33 384 000	1,9	602 689.00
27	-	33	18 097 616.98	35 683 000	1,5	745 577.10
18	-	18	10 128 596.43	18 088 000	6,2	424 368.00
33	-	47	15 752 547.27	30 997 000	0,0	645 633.10
8	78	86	13 782 781.21	13 328 000	0,0	378 651.00
10	58	68	8 796 169.96	5 557 000	0,0	196 732.20
9	126	135	15 072 423.20	15 543 000	5,3	465 826.32
22	41	63	30 446 403.00	30 458 000	5,8	745 834.20
7	35	42	18 972 950.75	17 513 000	0,0	520 626.00
114	83	197	50 135 159.05	38 690 000	4,3	882 526.94
1	-	1	772 397.40	909 000	0,0	17 068.80
48	71	119	10 858 725.91	10 886 000	4,9	304 131.40

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-	-	-	-	-
Studen (BE)	Gewerbestr. 8	2024	-	-	-	-	-
Tägerwilten	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	2	1	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12**	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du**	2006	-	-	-	-	-
Winterthur	Untertor 21-25	1986	10	6	4	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-
Zurich	Bahnhofstr. 82, 82a, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Mainastr. 30**	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
Total Immeubles à usage commercial							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
9	-	12	2 538 312.10	5 195 000	3,7	108 117.00
7	-	10	1 748 773.60	4 298 000	0,0	87 858.00
35	105	140	25 370 068.53	26 470 000	0,2	844 988.00
22	-	30	3 078 704.50	8 477 000	17,7	158 729.85
7	-	7	1 711 278.90	3 318 000	0,0	90 978.00
31	3	41	10 237 902.59	21 590 000	5,4	491 290.50
22	18	52	24 221 413.01	21 741 000	-1,7	604 546.72
1	-	1	3 441 810.40	3 929 000	0,0	138 198.00
28	541	569	32 361 134.86	29 634 000	0,0	1 110 933.00
7	-	7	61 077 954.34	62 282 000	0,0	1 878 387.44
60	154	214	36 797 483.50	40 302 000	5,1	1 160 492.11
1	-	1	7 397 191.69	7 115 000	14,3	124 932.00
29	75	104	18 001 861.01	15 737 000	9,0	500 931.00
49	129	178	28 077 313.99	27 712 000	0,1	1 043 147.60
23	22	46	19 906 387.23	17 591 000	1,8	886 000.20
17	-	17	40 019 244.79	52 751 000	0,0	1 043 041.80
7	248	255	29 998 523.06	30 878 000	0,0	672 032.00
5	71	76	22 283 844.65	19 521 000	0,0	775 644.00
15	60	75	28 085 457.00	24 676 000	0,0	643 431.00
22	251	273	58 847 394.61	52 971 000	2,9	1 499 047.30
7	53	60	25 447 104.74	30 256 000	0,0	879 326.10
24	71	96	21 996 063.66	18 263 000	0,2	565 946.70
1	-	11	13 587 509.57	14 564 000	0,8	265 664.00
45	65	111	12 736 375.15	9 059 000	0,9	431 500.00
2	-	2	5 901 102.95	3 447 000	0,0	138 223.80
12	77	89	10 144 232.63	10 635 000	0,0	74 803.00
75	174	251	22 627 086.95	9 123 000	14,5	438 823.55
51	205	257	31 767 260.03	24 704 000	11,7	733 753.75
42	27	69	38 430 436.50	31 182 000	6,1	1 140 624.84
8	1	19	14 918 134.30	22 653 000	0,9	427 136.50
29	95	124	41 748 933.25	39 453 000	19,5	971 686.00
12	2	14	24 664 732.50	35 869 000	0,0	470 015.99
8	78	86	26 393 595.47	33 559 000	0,0	728 949.90
11	17	43	17 088 922.20	31 109 000	0,0	559 000.00
1	-	1	7 143 470.37	10 854 000	0,0	180 107.00
9	-	11	14 758 315.30	32 078 000	0,0	520 520.60
6	-	6	7 761 606.90	10 639 000	0,0	197 823.00
			1 765 215 318.74	1 879 471 000	4,1	49 084 290.09

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>							
Immeubles à usage mixte							
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	19	9	3	3	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	-
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 sur loyers en %	Revenu brut CHF
23	114	137	85 014 595.68	91 481 000	0,0	2 621 418.00
52	73	125	64 877 555.71	59 252 000	0,4	2 027 669.04
1	-	1	772 397.40	909 000	0,0	17 068.80
60	154	214	36 797 483.50	40 302 000	5,1	1 160 492.11
			<i>187 462 032.29</i>	<i>191 944 000</i>	<i>1,2</i>	<i>5 826 647.95</i>
14	164	178	21 938 699.15	22 255 000	18,6	403 524.12
54	53	107	49 475 747.89	49 723 000	0,3	1 401 856.93
52	73	125	64 877 555.71	59 252 000	0,4	2 027 669.04
45	65	111	12 736 375.15	9 059 000	0,9	431 500.00
6	-	6	7 761 606.90	10 639 000	0,0	197 823.00
			<i>156 789 984.80</i>	<i>150 928 000</i>	<i>2,4</i>	<i>4 462 373.09</i>
7	34	59	7 400 045.90	7 380 000	1,3	251 122.00
7	-	20	9 747 950.82	19 508 000	1,0	418 474.80
7	15	29	10 230 237.34	14 055 000	0,1	305 910.15
14	2	62	28 426 423.51	28 674 000	0,0	666 120.00
13	2	65	42 841 297.88	49 817 000	0,2	936 864.00
21	-	40	12 474 768.83	18 901 000	0,0	394 890.00
14	8	40	19 735 762.65	39 043 000	0,0	547 284.00
14	33	64	23 959 457.10	31 649 000	0,0	581 719.30
11	8	27	7 122 840.35	15 960 000	5,1	227 142.10
			161 938 784.38	224 987 000	0,5	4 329 526.35

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 953 243 139.42	2 161 309 000	3,8	54 430 685.57
<i>dont en droit de superficie</i>	187 462 032.29	191 944 000	1,2	5 826 647.95
<i>dont propriétés par étages</i>	156 789 984.80	150 928 000	2,4	4 462 373.09
Immeubles d'habitation	26 089 036.30	56 851 000	0,9	1 016 869.13
Immeubles à usage commercial	1 765 215 318.74	1 879 471 000	4,1	49 084 290.09
<i>dont en droit de superficie</i>	187 462 032.29	191 944 000	1,2	5 826 647.95
<i>dont propriétés par étages</i>	156 789 984.80	150 928 000	2,4	4 462 373.09
Immeubles à usage mixte	161 938 784.38	224 987 000	0,5	4 329 526.35
Total	1 953 243 139.42	2 161 309 000	3,8	54 430 685.57

Modifications du portefeuille

Immeubles

Lieu	Adresse	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Aucun			
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2024
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
17.04.2024 - 22.08.2025	1,8%	-	10 000 000	-	10 000 000
17.05.2024 - 28.11.2025	1,9%	-	10 000 000	-	10 000 000
17.05.2024 - 13.02.2026	1,8%	-	10 000 000	-	10 000 000
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
17.05.2024 - 28.08.2026	1,7%	-	10 000 000	-	10 000 000
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
17.04.2024 - 23.05.2031	1,9%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2032	2,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2024 - 28.05.2032	1,8%	-	17 000 000	-	17 000 000
19.05.2023 - 27.05.2033	2,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
17.05.2024 - 12.05.2034	1,8%	-	30 000 000	-	30 000 000
Total		495 000 000	107 000 000	-70 000 000	532 000 000

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

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).

Sociétés immobilières

Ara "B" Immobilien AG, Berne
Immobilien-Aktiengesellschaft Konradstrasse Zürich, Zurich
La Tanière SA, Lausanne
Picassoplatz AG, Bâle
Rumine-Villamont SA, Lausanne
S.I. Le Colisée St-Pierre SA, Lausanne
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 Rue de Cornavin A 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)
- weberbuess Architekten; visualisation Weisse Gasse à Bâle
- Strüby Konzept SA; Gewerbestrasse à Studen (BE)

