

UBS Direct Urban

Rapport semestriel 2023/2024

UBS (CH) Property Fund – Direct Urban



UBS

Table des matières

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

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport semestriel non révisé au 31 décembre 2023
N° de valeur : 19 294 039

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis.

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

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

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

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

Wüest Partner SA, Zurich

Personnes responsables :

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

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

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

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

Communications aux investisseurs

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

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



Habitat urbain :
« Weidenhof » à Dietikon (ZH)



Les principaux chiffres au bouclement semestriel

Exercice	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	415,2	423,1	417,1
Nombre de parts	35 995 349	35 995 349	35 995 349
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	11.54	11.75	11.59
Distribution par part (en CHF) ¹	0.33	0.33	0.33
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	12.80	11.65	14.90
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	584,2	590,2	576,5
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	588,2	593,5	583,9
Fonds étrangers (en millions de CHF)	173,0	170,4	166,8
Revenus locatifs (en millions de CHF)	10,9	10,7	9,9
Entretien courant (en millions de CHF)	0,6	0,6	0,6
Résultat net (en millions de CHF)	5,3	6,2	6,2
Performance ² (après 6 mois)	2,2%	1,5%	1,9%
SXI Real Estate Funds TR (performance pour 6 mois)	5,5%	-0,3%	0,6%
Immeubles d'habitation	48,9%	48,4%	47,5%
Immeubles à usage commercial	36,1%	36,6%	37,3%
Immeubles à usage mixte	15,0%	15,0%	15,2%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,0%	0,0%	0,0%
Canton de Zurich	44,6%	44,2%	43,7%
Canton d'Argovie	13,8%	13,7%	13,9%
Canton de Berne	9,8%	9,8%	9,9%
Canton de Genève	6,6%	6,6%	6,5%
Canton de Bâle-Ville	5,9%	5,9%	6,0%
Autres cantons	19,3%	19,8%	20,0%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Rendement de placement (après 6 mois)	1,3%	1,4%	1,7%
Rendement sur distribution	2,6%	2,8%	2,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) (après 6 mois)	1,2%	1,4%	1,7%
Retour sur capitaux investis (ROIC) (après 6 mois)	1,1%	1,1%	1,3%
Agio/Disagio	11,0%	-0,9%	28,6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,7%	68,2%	69,1%
Coefficient d'endettement	26,0%	25,2%	25,5%
Quote-part de perte sur loyer	4,7% ³	5,4% ³	6,7% ⁴
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,78%	0,78%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,98%	1,09%	0,78%

1 Distribution de l'année précédente.

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

3 Au bouclement semestriel le 31.12.2022 et au 31.12.2023, 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.

4 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élevaient au 31.12.2021 à 6,6% (au lieu de 6,7%).

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 Direct Urban a confirmé sa solidité au premier semestre de l'exercice 2023/2024. Les revenus locatifs ont en effet augmenté de 2,3% par rapport à ceux de la même période de l'année précédente et la quote-part de perte sur loyer cumulée a pu être ramenée à 4,7%. L'agio au 31.12.2023 s'élève à 11,0%, UBS Direct Urban affichant une performance de 2,2% pour les six derniers mois. Avec cinq étoiles au référentiel de développement durable GRESB 2023, le fonds réaffirme sa position de fonds immobilier suisse durable.

Situation du marché

L'économie suisse a perdu de son dynamisme au second semestre 2023, la baisse globale de la demande de biens entraînant désormais une diminution des volumes de production et des carnets de commandes dans l'industrie. Au 3^e trimestre, le produit intérieur brut a connu une croissance de 0,3%, inférieure à la moyenne et principalement portée par le secteur des services. La faiblesse actuelle de l'industrie se reflète également dans l'indice des directeurs d'achat, qui se situe désormais nettement au-dessous du seuil de croissance de 50 points pour l'industrie. De son côté, le marché du travail résiste fort bien. Au 3^e trimestre 2023, le niveau d'emploi total a augmenté de 1,7% par rapport à l'année précédente et le taux de chômage, qui atteignait 2,1% en novembre, reste à un niveau très bas. Après avoir encore dépassé les 3% en début d'année, l'inflation se situe à nouveau depuis juin dans la fourchette de 0 à 2% fixée par la Banque nationale suisse (BNS). Pour l'heure, il n'est prévu aucun nouveau relèvement du taux directeur de la BNS, mais des premières baisses de taux à partir de l'été 2024.

Les rendements de premier ordre sur le marché immobilier se sont adaptés aux nouvelles conditions et, selon Wüest Partner, ont augmenté en moyenne de 45 points de base par rapport à leur point bas de début 2022 jusqu'au 3^e trimestre 2023. Au 3^e trimestre 2023, la prime de risque de l'immobilier se situait donc à nouveau aux alentours de 100 points de base. Cela reste certes inférieur à la moyenne à long terme de 166 points de base, mais traduit néanmoins une nette reprise par rapport au niveau plancher de la fin 2022.

Sur le marché suisse du logement locatif, la demande de logements locatifs augmente à nouveau fortement, le volume de l'offre poursuivant pour sa part son recul. Jusqu'au mois de novembre inclus, l'immigration nette atteignait 95 000 personnes, un niveau déjà supérieur au total enregistré l'année précédente. Avec près de 33 500 logements, le nombre annuel cumulé de permis de construire accordés au 3^e trimestre 2023 était inférieure d'environ 33% à la moyenne à long terme.

La poursuite consécutive de la baisse du taux de vacance pousse les loyers à la hausse, y compris dans les zones périphériques : d'après Wüest Partner, les loyers proposés ont augmenté de

3,9% au 3^e trimestre 2023 sur l'ensemble du territoire suisse. Par ailleurs, le taux d'intérêt hypothécaire de référence a été relevé de 25 points de base en juin pour la première fois depuis son introduction en 2008. Une nouvelle augmentation à 1,75% a suivi le 1^{er} décembre, ouvrant un potentiel d'augmentation des loyers considérable sur le marché locatif.

Depuis la pandémie, la demande de surfaces de bureaux se voit confrontée à un climat d'incertitude persistante quant aux besoins futurs, compte tenu du développement des modèles de travail hybrides. Par rapport aux autres pays dans le monde, la Suisse enregistre néanmoins un retour plus marqué des salariés au bureau. Par ailleurs, la forte croissance de l'emploi a favorisé la demande de surfaces de bureaux. Pour autant, le ralentissement conjoncturel actuel a entraîné un recul de la demande et une hausse de l'offre, en particulier en dehors des centres-villes. Cette différenciation se manifeste également en termes de loyers. Alors que les loyers les plus élevés ont augmenté de 4,4% au 3^e trimestre 2023 par rapport à l'année précédente, le loyer moyen a reculé de 3,3%.

Evolution du fonds du 1^{er} juillet au 31 décembre 2023

Nette augmentation de l'agio et nouvelle réduction du nombre de surfaces vacantes

UBS Direct Urban clôt avec succès le premier semestre de l'exercice 2023/2024 en affichant une performance boursière positive de 2,2% (indice de marché SMI Real Estate Funds TR 5,5%). L'agio a augmenté par rapport à celui de la même période de l'année précédente, passant de -0,9% à un taux réjouissant de 11,0% au 31 décembre 2023. La performance annuelle 2023 atteint ainsi un solide 12,7%.

Grâce au succès remporté par différentes opérations de location, le taux de vacance des logements du portefeuille a encore été réduit de façon significative au cours des six derniers mois. UBS Direct Urban est ainsi parvenu en l'espace d'un an à ramener la quote-part de perte sur loyers cumulée de 5,4 à 4,7%. En conséquence, les revenus locatifs ont augmenté de 2,3% par rapport à la même période de l'année précédente. Cette dynamique positive témoigne de la réussite de la remise en location des biens, et souligne l'évolution solide du fonds.



Agy-Center à Granges-Paccot (visualisation)



Installation photovoltaïque à Kreuzlingen

Des succès de location réjouissants

Outre la prolongation pour 5 années supplémentaires du bail de la Multergasse 22 à Saint-Gall, conclu avec l'enseigne danoise de décoration d'intérieur Søstre Grene, UBS Direct Urban a loué d'autres surfaces au sein de l'Agy Centre à Granges-Paccot. Près de 3250 m² de surfaces de vente ont en effet pu être louées à un grand fabricant d'articles de sport. En plus de Coop, le centre commercial dispose ainsi d'un second locataire de référence solvable, ce qui garantit, outre des revenus locatifs sécurisés, une affluente élevée de clients et une expérience d'achat attrayante. En marge de l'extension des surfaces, le fonds entend revitaliser l'entrée du centre commercial et son enveloppe extérieure. L'Agy Center est détenu en copropriété par UBS Direct Urban et le groupe de placement UBS AST Immeubles suisses.

La meilleure note au GRESB



GRESB
★★★★★ 2023

UBS Direct Urban fait d'ores et déjà figure de précurseur sur la voie du zéro émission nette au sein du marché suisse des fonds immobiliers et convainc par ses résultats en matière de développement durable. La stratégie adoptée par le fonds à une nouvelle fois été récompensée par le référentiel de développement durable GRESB. L'an passé, UBS Direct Urban a ainsi obtenu une réjouissante deuxième place dans la catégorie « Usage mixte Suisse » sur 22 participants et s'est vu décerner cinq étoiles, la note maximale.

Le développement durable au quotidien

Dans les mois à venir, nous prévoyons de remplacer le chauffage de l'immeuble résidentiel situé Gutenbergstrasse 1 à Kreuzlingen. En effet, le chauffage au gaz actuel arrive en fin de vie et doit être remplacé par une pompe à chaleur géothermique. Par ailleurs, la réalisation des travaux de mise en place d'une installation photovoltaïque sur le toit de l'immeuble « Weidenhof » à Dietikon a été attribuée et devrait démarrer au cours du présent exercice. Grâce aux améliorations régulières apportées à son portefeuille, UBS Direct Urban réaffirme son rôle de fonds immobilier suisse durable et est parfaitement armé pour l'avenir.

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 152,0 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 26,0%, est 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 0,2 million de CHF pour atteindre 10,9 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, s'élève à 4,7% 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 Direct Urban, 59% 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 417 000 CHF par an, soit 1,9% du revenu total.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 1,5 million de CHF. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés au 31 décembre 2023 se situe à 1,96% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 1,2 an.

Le résultat total atteint 5,2 millions de CHF pour le premier semestre.

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

Comptabilité financière

Compte de fortune

(chiffres non révisés)

Valeurs vénales	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	1 400 296.83	1 188 411.62	211 885.21
Immeubles			
Terrains à bâtir y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction ¹	0.00	0.00	0.00
Immeubles d'habitation ¹	285 738 000.00	285 097 000.00	641 000.00
Biens à usage commercial ¹	210 576 000.00	215 162 000.00	-4 586 000.00
Immeubles à usage mixte ¹	87 715 000.00	88 624 000.00	-909 000.00
Rénovations en cours	200 000.00	1 318 000.00	-1 118 000.00
Total des immeubles	584 229 000.00	590 201 000.00	-5 972 000.00
Autres actifs	2 548 623.38	2 103 061.99	445 561.39
Fortune totale du fonds	588 177 920.21	593 492 473.61	-5 314 553.40
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-114 000 000.00	-129 000 000.00	15 000 000.00
Autres engagements à court terme	-2 293 961.87	-2 440 386.32	146 424.45
Total des engagements à court terme	-116 293 961.87	-131 440 386.32	15 146 424.45
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-38 000 000.00	-20 000 000.00	-18 000 000.00
Total des engagements à long terme	-38 000 000.00	-20 000 000.00	-18 000 000.00
Total des engagements	-154 293 961.87	-151 440 386.32	15 146 424.45
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	433 883 958.34	442 052 087.29	9 831 871.05
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-18 673 587.35	-18 988 908.00	315 320.65
Fortune nette du fonds	415 210 370.99	423 063 179.29	10 147 191.70

Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.7.2023-31.12.2023 CHF	1.7.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	9 706.40	1 192.85	8 513.55
Intérêts négatifs	0.00	-3 862.65	3 862.65
Loyers (rendements bruts)	10 905 959.74	10 660 043.96	245 915.78
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	0.00	0.00
Autres revenus	40 165.38	22 749.17	17 416.21
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des produits	10 955 831.52	10 680 123.33	275 708.19
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 532 562.46	-413 576.37	-1 118 986.09
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-617 382.02	-565 088.10	-52 293.92
Entretien extraordinaire/réparations	-179 179.06	-135 990.35	-43 188.71
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-424 650.85	-411 496.03	-13 154.82
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-537 461.90	-540 958.83	3 496.93
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ³	-35 911.60	-36 218.60	307.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-100 000.00	-100 000.00	0.00
Prélèvement	0.00	0.00	0.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-2 252 369.55	-2 264 391.50	12 021.95
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-9 023.87	-7 954.93	-1 068.94
Total des charges	-5 688 541.31	-4 475 674.71	-1 212 866.60

1 Les valeurs vénales correspondent aux valeurs du dernier bouclage 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.

	1.7.2023-31.12.2023 CHF	1.7.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Résultat net	5 267 290.21	6 204 448.62	-937 158.41
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	5 267 290.21	6 204 448.62	-937 158.41
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-82 134.31	-303 509.57	221 375.26
Résultat total	5 185 155.90	5 900 939.05	-715 783.15

Variation de la fortune nette du fonds

(chiffres non révisés)

	1.7.2023-31.12.2023 CHF	1.7.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice (excl. compte de thésaurisation)	415 337 486.00	422 474 511.15	-7 137 025.15
Distribution annuelle ordinaire	-11 878 465.15	-11 878 465.15	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	5 185 155.90	5 900 939.05	-715 783.15
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière directe	6 460 013.48	6 460 013.48	0.00
Compte de thésaurisation des autres revenus (excl. impôt fédéral anticipé)	6 180.76	6 180.76	0.00
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	100 000.00	100 000.00	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	415 210 370.99	423 063 179.29	-7 852 808.30
Valeur d'inventaire par part	11.54	11.75	-0.21

Evolution des parts

	1.7.2023-31.12.2023 Nombre	1.7.2022-31.12.2022 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	35 995 349	35 995 349	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	35 995 349	35 995 349	0

Annexe

	31.12.2023	31.12.2022
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	0,0	0,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	1,2	1,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	6,5	6,5
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	324,1	293,5
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,0	0,0

Chiffres clés

	31.12.2023	31.12.2022
Quote-part de perte sur loyer	4,7% ²	5,4% ²
Coefficient d'endettement	26,0%	25,2%
Rendement sur distribution	2,6%	2,8%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.a.	n.a.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,7%	68,2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,78%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - NAV	n.a.	n.a.
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,98%	1,09%
Rendement des fonds propres « Return on Equity » (ROE) ¹	1,2%	1,4%
Agio/Disagio	11,0%	-0,9%
Performance ¹	2,2%	1,5%
Rendement de placements ¹	1,3%	1,4%

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

¹ Calcul pour 6 mois.

² Au bouclement semestriel le 31.12.2022 et au 31.12.2023, 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.

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	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.	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

	31.12.2023 en mio. de CHF	31.12.2022 en mio. de CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	0,0	0,0

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

	31.12.2023 en mio. de CHF	31.12.2022 en mio. de CHF
1 à 5 ans	38,0	20,0
> 5 ans	0,0	0,0

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart. (pièces)*				
				<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Constructions terminées (y compris le terrain)								
Immeubles d'habitation								
Beringen	Im Benze 25, 27, 29, 31	2016	38	6	10	22	-	
Dietikon	Schulgutstr. 1, 3/Grünaustr. 16, 18, 20**	2016	87	7	22	49	9	
Genève	Carouge 110, rue de**	1940	24	-	24	-	-	
Kreuzlingen	Gutenbergstr. 1	2008	39	19	20	-	-	
Locarno	Via Pietro Romerio 5	2020	24	7	11	6	-	
Möhlín	Bahnhofstr. 52a, 52b, 54	1995	17	10	6	1	-	
Niederhasli	Gewerbestr. 19 - 25	2006	36	-	-	26	10	
Pratteln	Farnsburgerstr. 2, 4	1953	28	16	12	-	-	
Versoix	Pré-Colomb 5-13, chemin de	1992	41	-	1	28	12	
Zurich	Goldbrunnenstr. 157/Leonhard-Ragaz-Weg 22, 24	2020	61	38	22	1	-	
Total Immeubles d'habitation								
Immeubles à usage commercial								
Aarau	Igelweid 5	1960	-	-	-	-	-	
Bâle	Steinentorstr. 30	1973	-	-	-	-	-	
Gambarogno	Chiesa 1, via alla**	1974	-	-	-	-	-	
Granges-Paccot	Agy 1, route d'	1999	-	-	-	-	-	
Männedorf	Seestr. 103	2000	-	-	-	-	-	
Rothrist	Neue Aarburgerstr. 20, 22	2014	26	16	10	-	-	
Thoune	Bälliz 30	2008	3	1	1	1	-	
Winterthour	Untertor 3 - 5	1928	1	-	-	1	-	
Zurich	Freiestr. 129**	1890	-	-	-	-	-	
Total Immeubles à usage commercial								
Immeubles à usage mixte								
Aarburg	Bahnhofstr. 40	2019	36	30	6	-	-	
Bâle	Leonhardsberg 1	1871	13	10	3	-	-	
Saint-Gall	Multergasse 22	1920	10	6	4	-	-	
Thoune	Talackerstr. 55, 57	2007	44	2	6	21	15	
Total Immeubles à usage mixte								

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	48	86	18 513 465.38	19 050 000	1,1	402 487.00
17	97	201	71 509 295.63	81 414 000	2,7	1 458 187.47
3	1	28	8 887 672.72	12 614 000	0,1	234 976.00
-	41	80	18 959 676.53	18 520 000	1,9	342 178.00
-	25	49	11 880 578.39	11 440 000	2,1	235 141.80
-	22	39	4 730 916.10	5 708 000	8,9	124 270.50
-	56	92	20 373 286.25	25 220 000	0,0	461 287.00
-	11	39	8 687 193.64	10 550 000	1,2	205 104.50
-	56	97	17 991 531.16	25 730 000	1,1	471 250.00
2	32	95	56 030 029.91	75 580 000	0,1	953 358.00
			237 563 645.71	285 826 000	1,6	4 888 240.27
17	-	17	6 755 562.75	7 074 000	4,4	141 661.80
14	-	14	26 118 418.20	25 420 000	0,0	452 388.30
5	1	6	20 468 869.44	17 245 000	0,0	465 450.00
27	59	86	42 661 785.60	25 992 000	44,4	449 070.88
7	107	114	39 869 463.88	42 080 000	0,0	946 003.20
19	52	97	37 612 106.94	39 270 000	0,4	890 201.01
8	-	11	16 948 343.96	17 610 000	0,0	360 086.00
7	-	8	22 912 682.95	21 560 000	0,0	375 437.83
1	-	1	14 775 017.04	14 437 000	0,0	191 666.60
			228 122 250.76	210 688 000	7,9	4 271 965.62
8	85	129	27 484 230.79	28 480 000	10,7	603 657.30
2	1	16	8 323 166.40	8 865 000	0,0	155 535.60
3	-	13	12 715 164.30	10 570 000	2,6	198 455.10
15	65	124	36 542 011.50	39 800 000	1,0	788 105.85
			85 064 572.99	87 715 000	4,7	1 745 753.85

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	550 750 469.46	584 229 000	4,7	10 905 959.74
Immeubles d'habitation	237 563 645.71	285 826 000	1,6	4 888 240.27
Immeubles à usage commercial	228 122 250.76	210 688 000	7,9	4 271 965.62
Immeubles à usage mixte	85 064 572.99	87 715 000	4,7	1 745 753.85
Total	550 750 469.46	584 229 000	4,7	10 905 959.74

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
------	-----	-----------------------	------

Achats

Aucun

Ventes

Aucune

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2023
31.03.2023 - 29.09.2023	1,9%	42 000 000	-	-42 000 000	-
30.06.2023 - 29.09.2023	2,1%	35 000 000	-	-35 000 000	-
30.06.2023 - 29.12.2023	2,3%	19 000 000	-	-19 000 000	-
30.06.2023 - 29.12.2023	2,2%	30 000 000	-	-30 000 000	-
29.09.2023 - 29.12.2023	2,1%	-	30 000 000	-30 000 000	-
29.12.2023 - 18.01.2024	2,1%	-	12 000 000	-	12 000 000
29.09.2023 - 29.03.2024	2,1%	-	45 000 000	-	45 000 000
05.10.2023 - 29.03.2024	2,1%	-	9 000 000	-	9 000 000
29.12.2023 - 29.03.2024	2,2%	-	18 000 000	-	18 000 000
29.12.2023 - 27.09.2024	2,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
29.07.2022 - 30.06.2026	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2028	1,8%	-	18 000 000	-	18 000 000
Total		146 000 000	162 000 000	-156 000 000	152 000 000

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

Aucune.

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs

Tecan Schweiz AG.

Transactions avec des personnes proches

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

Crédits photos

- UBS Fund Management (Switzerland) SA ; photo de titre (Wiedikon)
- UBS Fund Management (Switzerland) SA ; immeuble résidentiel à Dietikon
- UBS Fund Management (Switzerland) SA ; visualisation du centre commercial de Granges-Paccot
- UBS Fund Management (Switzerland) SA ; Immeuble résidentiel à Kreuzlingen

