

UBS «Foncipars»

Rapport semestriel 2020

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»



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 2020

N° de valeur: 1 442 085

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,
Aeschenplatz 6, 4052 Bâle

Conseil d'administration

- Reto Ketterer, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Thomas Rose, Vice-Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- André Valente, Délégué
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
- Christian Maurer, membre
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zurich
(à compter du 1.1.2020)
- Franz Gysin, membre indépendant
Non-executive Director

Directoire

- André Valente
Managing Director
Directeur et Délégué du Conseil d'administration
- Eugène del Cioppo
Managing Director
Directeur Général adjoint et Responsable Business
Development & Client Management
- Daniel Brüllmann
Managing Director
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Executive Director
Responsable Corporate Governance &
Change Management
- Georg Pfister
Managing Director
Responsable Process, Platform,
Systems et Responsable Finance
- Thomas Reisser
Executive Director
Responsable Compliance
- Beat Schmidlin
Executive Director
Responsable Legal Services

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

KPMG SA, Real Estate, Zurich

Experts immobiliers agréés

- Stefan Pfister
- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

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

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

Contact au Liechtenstein

Service de paiement

Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft,
Städtle 44, FL-9490 Vaduz

Communications aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

Les dispositions ci-après doivent être respectées en lien avec le traitement fiscal du fonds immobilier en Allemagne, sachant que la loi allemande sur l'imposition des investissements (InvStG, *Investmentsteuergesetz*) a été remaniée de façon approfondie le 1er janvier 2018. La réforme a introduit des modifications fondamentales dans le régime d'imposition des fonds ouverts au public. Les certificats établis dans le passé conformément au § 5 de l'InvStG, qui étaient publiés dans le «*Bundesanzeiger*» (Journal fédéral d'annonces officielles) électronique, ne sont plus valides en vertu du nouveau cadre juridique.

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.

Achèvement de la
construction nouvelle Rue de
la Morâche à Nyon VD



Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 115,2	1 045,3	975,6
Nombre de parts	12 826 138	12 826 138	12 826 138
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	86.95	81.50	76.07
Distribution par part (en CHF) ¹	2.55	2.50	2.50
Distribution de capital par part (en CHF)	0.25	0.00	0.00
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	116.30	109.00	99.15
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	1 500,3	1 440,7	1 368,7
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	1 523,6	1 457,8	1 381,4
Fonds étrangers (en millions de CHF)	408,4	412,5	405,8
Revenus locatifs (en millions de CHF)	39,9	39,3	37,7
Entretien courant (en millions de CHF)	3,2	3,6	3,3
Revenu net (en millions de CHF)	23,3	22,0	20,4
Performance ² (après 6 mois)	3,6%	21,3%	1,6%
SXI Real Estate Funds TR (performance pour 6 mois)	-1,6%	13,0%	-2,6%
Immeubles d'habitation	77,4%	77,9%	78,2%
Immeubles à usage mixte	17,0%	17,4%	18,2%
Immeubles à usage commercial	0,4%	0,4%	0,4%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	5,2%	4,3%	3,2%
Canton de Vaud	64,5%	64,0%	63,5%
Canton de Genève	26,3%	26,0%	25,9%
Canton de Fribourg	4,3%	4,4%	4,5%
Canton de Neuchâtel	1,7%	2,0%	2,2%
Canton du Valais	3,2%	3,6%	3,9%
Chiffres clés selon la SFAMA	30.06.2020	30.06.2019	30.06.2018
Rendement de placement (après 6 mois)	2,1%	2,2%	2,1%
Rendement sur distribution	2,2%	2,3%	2,5%
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%	2,0%
Retour sur capitaux investis (ROIC) (après 6 mois)	1,6%	1,6%	1,6%
Agio/Disagio	33,8%	33,7%	30,3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70,4%	69,6%	72,1%
Coefficient d'endettement	21,0%	21,2%	20,1%
Quote-part de perte sur loyers ³	2,7%	3,8%	5,5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,78%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,79%	0,87%	0,83%

1 Distribution de l'année précédente.

2 Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

3 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19).

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 annuel.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Foncipars» augmente ses revenus locatifs de 1,5% par rapport au bouclage semestriel au 30 juin 2019, et affiche une excellente performance de 3,6%.

Revue du marché

Un secteur des logements locatifs plus solide

A l'instar de 2019, l'économie suisse aurait dû connaître une croissance modérée mais positive en 2020. Or, le déclenchement de la pandémie mondiale de Covid-19 a entraîné une brusque révision à la baisse des perspectives. Si la fourchette des prévisions dans notre secteur est large, tout porte à croire que le PIB réel suisse connaîtra un fort recul de plus de -3% en 2020. La levée des mesures de confinement, progressivement mises en œuvre, représente toutefois une évolution positive pour la reprise économique en Suisse et à l'étranger, même si le risque d'une nouvelle vague de pandémie subsiste. Les perspectives macroéconomiques actuelles (enjeux économiques, franc fort, faible inflation) plaident en faveur d'une poursuite de la politique de taux d'intérêt négatifs de la Banque nationale suisse, ouvrant la voie à un prolongement de l'environnement de taux extrêmement bas. Cette situation continue de soutenir l'attrait relatif des investissements sur le marché immobilier suisse.

Le marché des logements locatifs a été largement épargné par les conséquences de la pandémie de Covid-19. Au plus fort du confinement, l'immobilier résidentiel s'est imposé comme une valeur refuge dans laquelle se sont déroulées la plupart des activités quotidiennes. Même dans cette situation exceptionnelle, les paiements des loyers dans ce secteur sont intervenus avec une grande normalité. Toutefois, le déclin attendu de l'immigration devrait freiner quelque peu la croissance de la demande de logements locatifs au cours des prochains trimestres. Comme par le passé, l'impact dans les grands centres urbains et leurs agglomérations devrait être limité, les conditions de marché dans ces secteurs restant extrêmement tendues.

Evolution du fonds du 1er janvier au 30 juin 2020

Après une forte performance de 27,9% en 2019 et un cours de bourse de 115,00 CHF à la clôture au 31 décembre 2019, l'action a été relativement volatile au cours du premier semestre et a finalement clôturé en légère progression à 116,30 CHF le 30 juin 2020. UBS «Foncipars» a ainsi affiché une performance (YTD) de 3,6% (SXI Real Estate Funds TR -1,6%). Influencé à la fois par la forte demande des investisseurs dans les fonds immobiliers et par la pandémie de Covid-19, le cours de bourse a atteint son niveau plus haut le 22 janvier 2020 à 124.30 CHF et son niveau le plus bas le 16 mars 2020 à 97.30 CHF.

Performance (YTD)
3,6%



En dépit du confinement, UBS «Foncipars» a été en mesure de poursuivre ses opérations de développement et de rénovation. La rénovation des bâtiments situés Rue de Roveray 3 et 5 à Genève, qui comprennent 59 appartements, a été légèrement ralentie, mais devrait être terminée comme prévu au cours de l'automne/hiver de cette année.

Les 63 appartements de la deuxième phase du projet de construction nouvelle de la Rue de la Morâche à Nyon ont été livrés dans les délais prévus le 1er avril 2020. Au 30 juin 2020, l'intégralité des 102 appartements était louée. De même, dans le complexe résidentiel «Twins» situé à Bussigny VD, les 52 nouveaux appartements, dont les livraisons sont intervenues les 1er mai et 1er juin, étaient entièrement loués au 30 juin 2020.

L'augmentation de 1,5% des revenus locatifs découle principalement d'un nouveau recul de la quote-part de perte sur loyers, qui est passée de 3,3 à 2,7% au cours des six premiers mois. Ce résultat est à mettre au crédit notamment du succès des locations des deux immeubles situés à Sion VS et Payerne VD.

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



Rue de la Morâche à Nyon VD

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 315,6 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 21,0%, bien inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Précisions relatives au compte de résultat

Au premier semestre de l'exercice 2020, les revenus locatifs s'élèvent à 39,9 millions de CHF. Du fait de la pandémie de Covid-19 et, en conséquence, de l'état de situation extraordinaire décrété en Suisse par le Conseil fédéral, les locataires concernés ont bénéficié de 0,1 million de CHF d'abandons ou de réductions de loyers. En outre, les reports accordés s'élèvent au jour de référence à 0,2 million de CHF. Au 30 juin 2020, les abandons, réductions et reports de loyers représentent donc un total de 0,3 million de CHF, soit 0,3% du loyer net cible annualisé.

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

Gestion de la Covid-19 par UBS Fund Management

Nous entendons atténuer les répercussions économiques de la situation actuelle et trouver un équilibre entre les intérêts de chacun. Nous examinons les préoccupations de nos locataires de locaux commerciaux en partenariat avec les sociétés de gestion immobilière que nous mandatons et nous nous engageons à trouver des solutions rapides et sur mesure. Notre approche se fonde sur les recommandations des principales organisations professionnelles telles que l'Association Immobilière Suisse (AIS). Selon la gravité des situations, nous convenons de reports, d'abandons et/ou d'exonérations partielles de loyers, en particulier pour les très petites entreprises et les travailleurs indépendants.

Conséquences de la Covid-19 sur UBS «Foncipars»

L'usage purement résidentiel des immeubles atteignant 87% environ, l'impact des secteurs/locataires concernés par les mesures du Conseil fédéral (environ 2%) ne devrait être que faiblement significatif.

Les autres effets et risques sont présentés dans le rapport financier ainsi que dans l'Annexe aux états financiers.

Comptabilité financière

Compte de fortune

(chiffres non révisés)

Valeurs vénales	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	1 935 346.92	10 246 055.63	-8 310 708.71
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	78 872 000.00	61 391 000.00	17 481 000.00
Immeubles d'habitation ¹	1 160 631 000.00	1 121 010 000.00	39 621 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	47 362 000.00	46 664.00	47 315 336.00
Biens à usage commercial ¹	5 428 000.00	5 536 000.00	-108 000.00
Immeubles à usage mixte ¹	254 385 000.00	250 862 000.00	3 523 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	17 465 000.00	17 335 000.00	130 000.00
Rénovations en cours	996 000.00	1 926 000.00	-930 000.00
Total des immeubles	1 500 312 000.00	1 440 725 000.00	59 587 000.00
Autres actifs	21 363 267.93	6 815 127.90	14 548 140.03
Fortune totale du fonds	1 523 610 614.85	1 457 786 183.53	65 824 431.32
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-70 500 000.00	-20 000 000.00	-50 500 000.00
Autres engagements à court terme	-5 584 152.06	-4 228 567.99	-1 355 584.07
Total des engagements à court terme	-76 084 152.06	-24 228 567.99	-51 855 584.07
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques			
Engagements	-245 100 000.00	-285 100 000.00	40 000 000.00
Total des engagements à long terme	-245 100 000.00	-285 100 000.00	40 000 000.00
Total des engagements	-321 184 152.06	-309 328 567.99	-11 855 584.07
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 202 426 462.79	1 148 457 615.54	53 968 847.25
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-87 246 000.00	-103 179 914.00	15 933 914.00
Fortune nette du fonds	1 115 180 462.79	1 045 277 701.54	69 902 761.25

Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	01.01.2020-30.06.2020 CHF	01.01.2019-30.06.2019 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-44 167.55	-28 558.25	-15 609.30
Loyers (rendements bruts)	39 948 394.32	39 343 654.83	604 739.49
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	90 200.00	99 092.50	-8 892.50
Autres revenus	36 376.62	249 126.92	-212 750.30
Total des produits	40 030 803.39	39 663 316.00	367 487.39
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 178 584.90	-1 243 004.75	64 419.85
Intérêts sur droits de superficie	-750 000.00	-750 000.00	0.00
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-3 195 638.14	-3 552 848.50	357 210.36
Entretien extraordinaire/réparations	-948 565.10	-1 331 628.05	383 062.95
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-681 767.06	-851 569.31	169 802.25
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-4 086 267.50	-4 287 045.52	200 778.02
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-74 997.10	-85 428.70	10 431.60
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-948 565.10	-1 331 628.05	383 062.95
Prélèvement	948 565.10	1 331 628.05	-383 062.95
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-5 753 461.00	-5 549 900.04	-203 560.96
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-64 336.50	-52 216.97	-12 119.53
Total des charges	-16 733 617.30	-17 703 641.84	970 024.54

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.

Résultat net	23 297 186.09	21 959 674.16	1 337 511.93
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	23 297 186.09	21 959 674.16	1 337 511.93
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-463 097.11	626 975.90	-1 090 073.01
Résultat total	22 834 088.98	22 586 650.06	247 438.92

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

	01.01.2020-30.06.2020 CHF	01.01.2019-30.06.2019 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 128 259 560.21	1 054 756 396.48	73 503 163.73
Distribution annuelle ordinaire	-35 913 186.40	-32 065 345.00	-3 847 841.40
Résultat total	22 834 088.98	22 586 650.06	247 438.92
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 115 180 462.79	1 045 277 701.54	69 902 761.25
Valeur d'inventaire par part	86.95	81.50	5.45

Evolution des parts

	01.01.2020-30.06.2020 Nombre	01.01.2019-30.06.2019 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	12 826 138	12 826 138	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	12 826 138	12 826 138	0

Annexe

	30.06.2020	30.06.2019
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	2,0	2,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	71,0	61,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	15,0	15,0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	1 201,8	1 188,4
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.06.2020	30.06.2019
Quote-part de perte sur loyers ¹	2,7%	3,8%
Coefficient d'endettement	21,0%	21,2%
Rendement sur distribution	2,2%	2,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.a.	n.a.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70,4%	69,6%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REP}) – GAV	0,77%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REP}) – MV (Market Value)	0,79%	0,87%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ¹	2,0%	2,1%
Agio/Disagio	33,8%	33,7%
Performance ¹	3,6%	21,3%
Rendement de placement ¹	2,1%	2,2%

Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

¹ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19).

² 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 SFAMA concernant les fonds immobiliers (www.sfama.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts immobiliers indépendants, 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.

Dans le cadre de la crise du coronavirus (Covid-19) et de la lutte contre la pandémie, des mesures radicales ont été mises en place par de nombreux pays, dont les conséquences sur l'ensemble de l'économie et sur le marché immobilier ne sont pas encore connues. Pour l'heure, leur impact reste difficile à chiffrer car le nombre de transactions ou d'opérations comparables et offrant ce même contexte est à ce jour inexistant ou insuffisant. L'incertitude des évaluations s'en trouve de ce fait accrue.

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

	30.06.2020		30.06.2019	
	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.	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

	30.06.2020 en Mio. CHF	30.06.2019 en Mio. CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	6,0	18,9

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

	30.06.2020 en Mio. CHF	30.06.2019 en Mio. CHF
1 à 5 ans	105,0	100,0
> 5 ans	140,1	185,1

Informations relatives aux conséquences et aux risques déjà connus ou attendus de la Covid-19

Au total, 131 demandes de locataires ont été reçues, dont 130 ont déjà fait l'objet d'un traitement au moment de la rédaction du présent rapport.

Les abandons de loyers consentis au 30 juin 2020 s'élèvent à 0,1 million de CHF, soit 0,1% du revenu locatif annualisé (rendement brut). Les revenus locatifs déclarés au 30 juin 2020 ont été diminués des abandons de loyers consentis. Sans cette diminution, la quote-part de perte sur loyers déclarée aurait atteint 2,5% (contre 2,7%) au bouclage semestriel.

Le montant des loyers impayés différés au 30 juin 2020 atteint 0,2 million de CHF environ, soit 0,2% des revenus locatifs annualisés (revenus bruts). Les loyers impayés différés ont été soigneusement analysés et les corrections de valeur individuelles ont été effectuées dans le cadre de ces états financiers semestriels.

Il n'existe aucun litige majeur découlant de loyers impayés ou refusés.

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles en construction							
Bussigny-près-Lausanne	Chemin des Ecoliers 3-5 (Twins)		-	-	-	-	-
Nyon	Morâche 8, rue de la		-	-	-	-	-
Total Constructions en cours							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aigle	Lieugex 7-9, chemin des/Planchette	1962	29	6	12	11	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du	1910	79	35	44	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-
Fribourg	Bertigny 09, route de**	1958	18	6	12	-	-
	Bertigny 11, route de**	1958	22	5	15	2	-
	Bertigny 13, route de**	1964	24	11	8	5	-
	Bertigny 15, route de**	1963	23	10	5	8	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri**	1964	52	6	30	10	6
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de**	1954	36	16	14	6	-
	Veveysse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la**	1969	42	6	18	18	-
Genève	Beaumont De 14, rue**	1939	15	1	6	8	-
	Beaumont De 16, rue**	1947	15	2	7	6	-
	Beaumont De 18, rue**	1947	14	-	4	8	2
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	39	30	16	7
	Champ-d'Anier 11, chemin du**	1970	25	23	-	-	2
	Champ-d'Anier 13, chemin du**	1970	25	10	13	-	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du**	1970	29	17	5	1	6
	Champ-d'Anier 7, chemin du**	1970	25	10	-	13	2
	Champ-d'Anier 9, chemin du**	1970	25	23	-	2	-
	Colladon 12, chemin**	1967	24	6	1	16	1
	Colladon 28, chemin**	1971	28	15	1	6	6
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	14	-	8	7
	Duboule Moïse 33, chemin**	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin**	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 37, chemin**	1967	30	28	1	1	-
	Duboule Moïse 39, chemin**	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin**	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin**	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin**	1967	31	14	-	15	2

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	24 850 081.05	24 170 000		94 473.00
-	-	-	52 432 043.42	54 702 000		540 116.00
			77 282 124.47	78 872 000		634 589.00
2	34	65	3 829 502.25	7 847 000	6,2	230 670.10
-	72	136	24 664 881.31	23 207 000	1,8	633 272.15
1	6	21	1 687 828.15	2 965 000	0,0	93 228.00
-	46	78	9 213 382.80	10 270 000	6,7	265 762.00
7	120	253	46 960 494.39	47 362 000	6,4	1 511 264.08
-	16	31	1 737 215.50	2 787 000	1,2	113 472.00
-	17	41	2 387 354.60	3 823 000	3,4	144 556.00
13	25	117	4 114 351.15	9 405 000	3,2	506 036.50
1	29	58	5 983 883.65	8 164 000	3,2	258 692.40
1	-	19	2 449 421.50	4 063 000	1,7	120 949.70
-	16	38	1 993 906.40	5 146 000	4,3	141 084.00
1	16	41	3 018 456.45	6 190 000	0,7	166 493.50
-	5	28	3 267 001.15	6 296 000	2,1	166 294.00
-	54	106	11 823 679.19	12 240 000	1,8	405 811.25
3	-	39	4 436 177.46	9 503 000	1,8	256 441.00
-	56	98	8 982 469.25	10 051 000	1,8	274 312.55
-	23	38	10 173 878.00	12 796 000	13,0	256 650.75
-	-	15	1 319 141.65	4 855 000	0,0	147 791.00
-	-	14	1 377 100.65	5 400 000	0,0	160 866.00
5	87	184	29 645 216.27	47 645 000	1,4	897 853.30
-	18	43	5 158 229.78	7 193 000	2,4	202 096.00
-	23	48	7 555 312.74	9 051 000	1,4	265 335.50
2	29	60	9 538 260.41	10 929 000	1,1	330 948.50
-	23	48	7 325 670.83	9 382 000	0,4	267 220.00
-	18	43	5 346 752.58	7 606 000	1,1	230 021.50
-	22	46	6 718 183.15	9 499 000	0,9	266 538.00
2	27	57	9 330 331.46	11 745 000	10,6	317 967.00
-	21	50	5 440 155.00	13 238 000	5,0	368 494.40
-	22	51	4 823 592.15	8 726 000	1,4	250 350.00
1	18	48	4 987 076.40	7 821 000	25,6	166 102.10
-	18	48	5 053 990.21	8 419 000	1,4	237 576.70
-	18	47	4 644 335.93	7 756 000	0,0	217 068.00
-	18	47	4 786 282.33	7 941 000	0,2	216 666.00
-	19	48	4 895 762.50	7 935 000	0,8	227 673.00
-	24	55	6 400 551.95	10 290 000	2,2	314 442.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 47, chemin**	1967	29	11	1	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue**	1948	54	47	7	-	-
	Favre Louis 17, rue**	1948	27	20	7	-	-
	Roveray Du 3, rue**	1934	30	30	-	-	-
	Roveray Du 5, rue**	1934	29	29	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	1	13
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	8	16	8	2
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue**	1913	77	40	15	17	5
	Avant-Poste, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Bocion François 5, passage**	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chailly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chailly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40-52, avenue de**	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de**	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue**	1905	75	39	16	5	15
	Echelettes 2-12, 5, 7, 9, 11, rue des	1905	136	67	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue**	1905	40	-	-	12	28
	Jomini 13, avenue**	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	8	8	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir, avenue/Grasset Eugène, chemin/Elysée, avenue de l'***	1913	78	19	5	10	44
	Morges 31, avenue de**	1904	12	-	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de	1911	54	-	10	12	32
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	14	-	6	4	4
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	27	57	7 847 645.94	10 016 000	6,7	308 240.50
10	2	66	3 624 256.30	11 610 000	2,4	411 493.20
2	2	31	1 829 614.90	5 618 000	0,0	223 931.00
-	-	30	2 463 776.25	6 425 000	0,0	180 016.70
-	-	29	2 266 309.20	6 471 000	0,0	179 963.00
-	10	24	4 385 620.95	10 190 000	9,3	192 456.00
5	66	99	10 272 927.65	14 565 000	0,5	402 320.00
9	56	115	28 146 766.78	31 584 000	1,2	761 615.00
-	34	68	9 950 638.15	12 545 000	6,6	341 251.00
21	-	98	5 769 975.80	13 129 000	1,9	597 875.60
-	11	31	3 985 761.20	8 228 000	0,7	180 528.00
1	7	47	4 196 513.50	7 622 000	0,6	262 210.00
1	7	53	3 834 608.25	8 496 000	0,6	311 243.40
1	8	40	2 190 865.20	5 361 000	1,0	214 704.00
-	8	26	1 697 036.00	6 447 000	1,0	147 830.00
2	2	16	1 362 160.75	4 919 000	2,0	129 807.00
-	-	16	1 450 801.20	4 979 000	2,9	128 282.00
2	-	12	1 579 442.85	4 404 000	9,2	96 433.00
4	26	65	4 247 428.23	8 439 000	1,5	292 573.25
5	-	28	9 180 744.05	15 780 000	0,8	350 202.00
-	10	58	8 475 113.70	9 560 000	2,1	360 565.60
-	12	24	2 153 540.21	3 497 000	0,0	93 597.00
6	-	37	6 950 299.10	14 948 000	3,2	302 693.40
1	3	33	2 335 175.91	7 577 000	0,2	210 955.75
16	65	156	15 495 936.46	36 907 000	2,6	877 478.50
1	6	143	24 603 527.05	49 421 000	1,2	1 014 483.00
-	-	16	1 774 086.75	6 501 000	0,0	144 048.00
3	28	63	2 205 245.10	9 968 000	0,0	279 078.00
5	5	50	5 602 125.48	18 510 000	0,5	423 562.00
-	3	13	1 359 535.91	3 536 000	0,0	93 246.00
3	10	45	1 666 958.35	6 120 000	2,2	201 834.10
1	17	44	5 483 334.18	10 866 000	5,3	282 581.00
-	-	16	2 305 773.90	3 250 000	1,6	92 848.00
-	40	77	8 130 199.90	12 268 000	1,0	300 633.50
6	-	84	10 689 049.36	31 030 000	0,7	851 306.90
1	-	13	1 318 919.00	4 685 000	0,0	134 896.10
-	-	54	7 543 513.87	23 751 000	0,4	629 444.95
3	3	22	845 629.84	2 295 000	0,0	108 084.00
-	-	16	1 494 083.90	5 423 000	8,6	128 008.00
2	14	30	3 993 260.15	5 338 000	0,7	147 144.00
-	-	30	5 265 364.85	8 477 000	3,9	212 494.00
-	9	29	2 128 148.60	7 646 000	0,0	182 328.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Montreux	Alpes 104, avenue des**	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des**	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	-	3
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	7
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	11	7	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
	Oisillons 2, chemin des**	1925	11	4	3	1	3
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du**	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue**	1973	54	27	27	-	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	12	7	-
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du**	1975	27	13	6	8	-
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du**	1975	27	15	6	6	-
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	41	28	2	-
Total Immeubles d'habitation							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la <i>dont en droit de superficie</i>	2017	126	26	62	36	2
Immeubles à usage commercial							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total Immeubles à usage commercial							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	6	25	2 205 599.65	6 824 000	2,7	159 210.00
-	6	26	3 513 596.75	7 157 000	1,0	175 202.00
-	12	32	2 946 299.10	7 238 000	0,0	164 179.00
-	15	45	6 033 269.15	8 894 000	1,1	218 603.37
2	8	34	3 378 255.00	6 298 000	0,0	173 862.00
-	-	22	5 913 237.82	5 402 000	4,7	172 407.00
-	58	118	13 042 665.35	21 772 000	0,8	513 456.62
-	78	154	15 228 340.80	26 213 000	1,3	640 508.40
-	139	283	43 708 150.30	40 285 000	4,9	1 077 630.00
-	10	30	1 763 857.95	5 223 000	1,9	142 024.50
-	13	33	1 780 017.45	3 191 000	0,0	125 592.00
1	20	37	2 240 755.35	3 801 000	3,6	113 659.00
-	10	22	2 118 704.17	5 653 000	0,5	148 761.00
-	14	28	1 633 955.24	3 674 000	3,0	120 453.00
-	29	49	2 228 479.05	4 471 000	0,7	155 749.00
-	8	23	2 897 605.20	5 827 000	0,0	169 296.00
-	7	18	2 029 758.65	4 002 000	0,0	94 800.00
8	40	72	6 639 467.95	10 058 000	8,1	289 585.50
5	10	26	1 711 926.40	3 374 000	2,6	118 249.30
-	8	18	1 286 589.85	2 864 000	8,6	87 822.00
3	195	306	45 739 318.55	52 883 000	0,6	1 376 898.35
1	48	103	20 367 534.55	20 026 000	2,0	542 651.30
2	56	77	6 240 656.15	9 135 000	2,2	242 051.90
-	27	54	5 575 825.80	7 639 000	0,2	256 365.60
-	27	54	4 987 138.60	7 279 000	1,2	239 396.00
7	9	35	2 448 124.25	4 882 000	0,0	138 516.00
4	49	124	15 180 036.14	21 547 000	1,6	550 646.00
			726 010 709.13	1 161 560 000	2,4	31 621 858.27
7	120	253	46 960 494.39	47 362 000	6,4	1 511 264.08
			46 960 494.39	47 362 000	6,4	1 511 264.08
6	-	12	3 583 639.45	5 428 000	0,0	156 810.00
			3 583 639.45	5 428 000	0,0	156 810.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage mixte							
Genève	Aire 73, avenue de	2008	21	4	-	13	4
	Cornavin 3, rue de**	1954	24	6	18	-	-
	Cornavin 5, rue de**	1954	17	6	11	-	-
	Cornavin 7, rue de**	1954	18	6	12	-	-
	Cornavin 9, rue de**	1954	19	7	12	-	-
	Favre Louis 15, rue	1948	28	28	-	-	-
	Wendt 56, avenue**	1962	40	10	20	10	-
	Wendt 58, avenue**	1962	46	12	34	-	-
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du**	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du**	1946	51	30	19	1	1
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2-8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Lausanne 47-51, rue de/La Matze 6	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésolle 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
Total Immeubles à usage mixte			10	2	5	3	-

Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
-------	-------------------------------------------------------------------------------	------	----	---	---	---	----

dont propriétés par étages

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

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

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
5	34	60	11 717 944.45	13 310 000	2,6	316 517.20
8	-	32	2 313 771.16	9 324 000	2,4	294 485.95
8	-	25	2 153 801.52	6 283 000	1,7	207 045.50
6	-	24	2 103 138.53	6 741 000	1,3	214 056.20
5	-	24	1 927 040.73	6 155 000	1,1	205 904.70
4	2	34	1 583 967.40	5 637 000	0,7	208 590.00
6	-	46	11 013 095.06	16 234 000	1,7	458 207.79
11	-	57	10 449 940.97	16 374 000	0,4	521 360.40
3	-	11	746 243.50	1 845 000	1,2	71 134.40
14	8	73	4 689 440.80	12 024 000	0,8	425 487.00
4	3	36	2 872 326.01	5 697 000	6,8	216 863.60
1	8	21	2 112 651.35	4 720 000	1,2	146 290.00
4	14	34	1 306 569.70	4 233 000	3,0	130 444.00
20	81	171	26 896 668.45	22 867 000	1,5	802 667.10
22	33	115	4 527 961.15	12 181 000	1,1	460 217.60
9	-	32	3 026 131.75	12 106 000	9,0	302 800.25
6	34	53	15 201 239.85	17 465 000	1,4	462 765.00
2	34	64	6 837 690.35	10 077 000	0,2	310 920.00
36	159	315	59 755 229.81	47 791 000	14,9	1 159 140.71
36	39	122	13 946 734.51	19 226 000	1,2	487 563.00
4	-	14	1 727 681.85	4 162 000	0,0	132 676.65
			186 909 268.90	254 452 000	3,8	7 535 137.05
6	34	53	15 201 239.85	17 465 000	1,4	462 765.00
			15 201 239.85	17 465 000	1,4	462 765.00

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Immeubles en construction	77 282 124.47	78 872 000		634 589.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	916 503 617.48	1 421 440 000	2,7	39 313 805.32
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>47 362 000</i>	<i>6,4</i>	<i>1 511 264.08</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 465 000</i>	<i>1,4</i>	<i>462 765.00</i>
Immeubles d'habitation	726 010 709.13	1 161 560 000	2,4	31 621 858.27
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>47 362 000</i>	<i>6,4</i>	<i>1 511 264.08</i>
Immeubles à usage commercial	3 583 639.45	5 428 000	0,0	156 810.00
Immeubles à usage mixte	186 909 268.90	254 452 000	3,8	7 535 137.05
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 465 000</i>	<i>1,4</i>	<i>462 765.00</i>
Total	993 785 741.95	1 500 312 000	2,7	39 948 394.32

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Aucun			
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2019	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2020
22.12.2011 - 22.12.2020	1,8%	15 000 000	-	-	15 000 000
29.11.2013 - 20.05.2021	1,8%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2016 - 20.05.2021	0,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
08.05.2020 - 14.06.2021	0,2%	-	10 500 000	-	10 500 000
26.02.2016 - 20.05.2022	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.09.2014 - 29.09.2023	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
16.07.2014 - 16.07.2024	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
21.05.2019 - 10.11.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 20.05.2025	0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.04.2020 - 10.06.2025	0,1%	-	20 000 000	-	20 000 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	1,0%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,4%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,8%	10 200 000	-	-	10 200 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
Total		285 100 000	30 500 000	0	315 600 000

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

Au cours du premier semestre de l'exercice 2020, le fonds immobilier UBS «Foncipars» a accordé les prêts suivants au fonds immobilier UBS Direct Urban (conform. Art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2019	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2020
20.11.2019 - 31.03.2020	-0,2%	5 000 000	-	-5 000 000	-
Total		5 000 000	0	-5 000 000	0

Les fonds immobiliers emprunteurs et prêteurs contribuent ainsi de façon analogue aux conditions de prêt octroyées.

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 des Directives pour les fonds immobiliers de la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association) du 2 avril 2008, état du 13 septembre 2016).

Sociétés immobilières

La Cité de Sully SA, Vevey
Sarintra SA, Fribourg
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel
Aconit SA, Lausanne
Cité Bertigny A. SA, Fribourg
Cité Bertigny B. SA, Fribourg
Cité Bertigny C. SA, Fribourg
Cité Bertigny D. SA, Fribourg
Courette-Villard S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne
La Belle Chablère B. SA, Lausanne
La Belle Chablère F. SA, Lausanne
Le Cottage A SA, Lausanne
Le Cottage B SA, Lausanne
Le Cottage E SA, Lausanne
Le Galicien SA, Lausanne
Les Lières SA, Neuchâtel
Malley-Provence SA, Lausanne
S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne
S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne
S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne
S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne
S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne
S.I. Avenue Paul Cérésolle 22, Vevey SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne
S.I. Bocion SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne
S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne
S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne
S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne
S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne
S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne
S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne
S.I. Ferragus S.A., Lausanne
S.I. Gladys S.A., Lausanne
S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne
S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne
S.I. La Mémise S.A., Lausanne
S.I. La Paquière S.A., Lausanne
S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne
S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne
S.I. La Valsainte S.A., Lausanne
S.I. l'Aiglon SA, Lausanne
S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne
S.I. Le Muscadin SA, Lausanne
S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne
S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne
S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne
S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne
S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne
S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne
S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel
S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne
SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.),
Lausanne
SI 24 C Fayards S.A., Genève

SI 24 Crêts de Champel SA, Genève
SI 24 D Fayards S.A., Genève
SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève
SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion
SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève
SI Servette-Gaberel A S.A., Genève
SI Servette-Parc D S.A., Genève
SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève
Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne
Société Foncière L'Abricotier SA, Lausanne
Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne
Société Immobilière Allos H SA, Lausanne
Société Immobilière Astarté SA, Genève
Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne
Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne
Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne
Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne
Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne
Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne
Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève
Société Immobilière Médiane SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
Valimag-Immobilier AG, Sion

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 – Léman Residential «Foncipars». Cette liste comprend également les sociétés immobilières «S.I. Sous les Vignes 2 SA», «S.I. Gladys SA» et «SI Pratifori 29 Sion SA», qui ne détiennent néanmoins plus aucun immeuble dans les actifs.

Photographes

- Régis Colombo; photo de titre (Avenue Dapples, Lausanne)
- Real Estate Switzerland; Rue de la Morâche à Nyon

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenplatz 6
4052 Bâle

