

# UBS «Swissreal»

Rapport semestriel 2020

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





# Table des matières

	<b>Page</b>
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres au bouclage semestriel	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Comptabilité financière	10
Annexe	12
Registre des immeubles	14

Fonds de placement de droit suisse  
(type fonds immobiliers)  
Rapport semestriel non révisé au  
30 juin 2020

N° de valeur: 1 442 088

## **Restrictions de vente**

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

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

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

# Organisation

## Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,  
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.



Rénovation complète  
Flurstrasse 62 à Zurich

# Les principaux chiffres au bouclage semestriel

<b>Exercice</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 411,6	1 396,9	1 391,8
Nombre de parts	22 879 799	22 879 799	22 879 799
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	61.69	61.06	60.83
Distribution par part (en CHF) <sup>1</sup>	2.65	2.65	2.65
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	67.75	74.60	69.25
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	1 987,5	1 972,1	1 945,9
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 001,2	1 987,6	1 963,3
Fonds étrangers (en millions de CHF)	589,6	590,7	571,4
Revenus locatifs (en millions de CHF)	49,9	49,6	48,5
Entretien courant (en millions de CHF)	2,5	2,5	2,3
Revenu net (en millions de CHF)	30,0	30,5	29,9
Performance <sup>2</sup> (après 6 mois)	-13,4%	13,8%	0,2%
SXI Real Estate Funds TR (performance pour 6 mois)	-1,6%	13,0%	-2,6%
Immeubles à usage commercial	89,3%	87,1%	88,2%
Immeubles d'habitation	2,3%	2,2%	2,1%
Immeubles à usage mixte	8,4%	8,2%	7,9%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,0%	2,5%	1,8%
Canton de Zurich	23,3%	22,3%	21,4%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	19,4%	19,2%	18,9%
Canton de Vaud	17,7%	17,8%	16,0%
Canton de Berne	12,9%	13,2%	13,3%
Canton de Genève	9,9%	9,6%	9,6%
Autres cantons	16,8%	17,9%	20,8%
<b>Chiffres clés selon la SFAMA</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
Rendement de placement (après 6 mois)	2,2%	2,2%	2,2%
Rendement sur distribution	3,9%	3,6%	3,8%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) (après 6 mois)	2,1%	2,1%	2,1%
Retour sur capitaux investis (ROIC) (après 6 mois)	1,6%	1,6%	1,6%
Agio/Disagio	9,8%	22,2%	13,8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,0%	72,1%	73,1%
Coefficient d'endettement	23,7%	23,3%	22,9%
Quote-part de perte sur loyers <sup>3</sup>	5,0%	5,3%	3,7%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,77%	0,78%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,92%	0,94%	0,93%

<sup>1</sup> Distribution de l'année précédente.

<sup>2</sup> Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

<sup>3</sup> 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.

# Rapport du gestionnaire de portefeuille

En dépit de la crise de Covid 19, UBS «Swissreal» continue d'afficher au premier semestre une rentabilité stable ainsi qu'une faible quote-part de perte sur loyer pour un portefeuille immobilier commercial.

## Revue du marché

### Prolongation du contexte de taux très faibles

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.

En 2019, le marché des surfaces de bureau a connu une évolution très positive. La situation très solide du marché du travail a soutenu l'absorption, ce qui a entraîné une baisse de l'offre de bureaux sur de nombreux marchés locaux. La détérioration brutale des perspectives économiques, avec l'apparition du coronavirus, devrait néanmoins interrompre la stabilisation du marché des surfaces de bureaux, avec une pression prévisible un peu plus forte sur les loyers proposés dans ce secteur. A l'exception du secteur alimentaire, le commerce de détail a été directement affecté par les mesures de confinement. Malgré la reprise significative des activités d'achat, la pandémie de Covid-19 constitue un stress-test sérieux pour un marché des surfaces commerciales déjà fragilisé.

## Evolution du fonds

### du 1er janvier au 30 juin 2020

Au 30 juin 2020, le cours de bourse atteignait 67,75 CHF par part, ce qui représente une évolution de 13,25 CHF, ou -16,4% sur la période sous revue. En conséquence, l'agio, qui est la différence entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire, a régressé au cours de la période sous revue de 28,5% au début de l'exercice à 9,8% au 30 juin 2020. La performance boursière au bouclage semestriel atteint -13,4% et reste ainsi de 11,8 points inférieure à l'indice SXXI Real Estate Funds TR, qui affichait une performance de -1,6% à la même période.

Les surfaces vacantes ont été réduites au cours du premier semestre grâce à des relocations réussies. Sans les aléas liés à la pandémie de Covid-19, la quote-part de perte sur loyer est restée faible, à 4,3%.

UBS «Swissreal» dispose d'un portefeuille immobilier solide et largement diversifié au niveau géographique et en termes d'usages commerciaux, qui bénéficient de rendements élevés et durables. Au cours du premier semestre 2020, plusieurs projets de rénovation des immeubles en portefeuille ont également contribué à améliorer en continu la qualité du portefeuille et la stabilité de sa rentabilité. Ainsi, depuis début janvier, le repositionnement réussi de l'immeuble situé Flurstrasse 62 à Zurich, loué avec un bail de longue durée à ELCA Informatik SA, renforce encore la rentabilité d'UBS «Swissreal». Par ailleurs, les travaux de transformation et de rénovation de l'immeuble situé Forchstrasse 45 à Herrliberg sont toujours en cours, de sorte que l'agrandissement des locaux de Coop et la rénovation des appartements devraient être achevés avec succès d'ici à la fin de l'année. En outre, depuis février, une partie des bureaux situés Via Ciseri 2b, au cœur de Locarno, a été transformée en appartements de haut standing. L'utilisation résidentielle crée les conditions pour assurer le potentiel locatif à long terme d'un immeuble disposant d'un très bon emplacement central à Locarno.

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



Immeuble Via Ciseri 2b à Locarno TI

## Rapport financier

### Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 470,0 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 23,7%, 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 49,9 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 0,4 million de CHF environ d'abandons ou de réductions de loyers. En outre, les reports accordés s'élèvent au jour de référence à 3,7 millions de CHF. Au 30 juin 2020, les abandons, réductions et reports de loyers représentent donc un total de 4,1 millions de CHF environ, soit 4,1% 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 mandaton 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 «Swissreal»

La grande majorité des locataires directement concernés par les mesures du Conseil fédéral (environ 30%) sont des locataires importants affichant une excellente solvabilité. En supposant des abandons de loyers sur une durée moyenne de 1 à 2 mois, UBS «Swissreal» subira au total une perte de revenus potentielle de 3 à 6% (toutes choses égales par ailleurs), en conséquence directe de la Covid-19.

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	30.6.2020 CHF	30.6.2019 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	3 951 352.01	5 160 798.13	-1 209 446.12
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction <sup>1</sup>	0.00	50 433 000.00	-50 433 000.00
Immeubles d'habitation <sup>1</sup>	45 520 000.00	43 275 000.00	2 245 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>1 949 000.00</i>	<i>1 849 000.00</i>	<i>100 000.00</i>
Biens à usage commercial <sup>1</sup>	1 774 437 000.00	1 716 901 000.00	57 536 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>195 189 000.00</i>	<i>197 263 000.00</i>	<i>-2 074 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>164 897 000.00</i>	<i>167 137 000.00</i>	<i>-2 240 000.00</i>
Immeubles à usage mixte <sup>1</sup>	167 056 000.00	160 941 000.00	6 115 000.00
Rénovations en cours	495 000.00	502 000.00	-7 000.00
Total des immeubles	1 987 508 000.00	1 972 052 000.00	15 456 000.00
Autres actifs	9 738 378.78	10 397 971.46	-659 592.68
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2 001 197 730.79</b>	<b>1 987 610 769.59</b>	<b>13 586 961.20</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-130 000 000.00	-70 000 000.00	-60 000 000.00
Prêts et crédits à court terme portant intérêts <sup>2</sup>	-15 000 000.00	0.00	-15 000 000.00
Autres engagements à court terme	-6 311 794.74	-7 361 664.06	1 049 869.32
Total des engagements à court terme	-151 311 794.74	-77 361 664.06	-73 950 130.68
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques			
Engagements	-325 000 000.00	-390 000 000.00	65 000 000.00
Total des engagements à long terme	-325 000 000.00	-390 000 000.00	65 000 000.00
Total des engagements	-476 311 794.74	-467 361 664.06	-8 950 130.68
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1 524 885 936.05</b>	<b>1 520 249 105.53</b>	<b>4 636 830.52</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-113 330 000.00	-123 321 000.00	9 991 000.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1 411 555 936.05</b>	<b>1 396 928 105.53</b>	<b>14 627 830.52</b>

## Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.1.2020-30.6.2020 CHF	1.1.2019-30.6.2019 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-31 286.95	-44 829.95	13 543.00
Loyers (rendements bruts)	49 934 394.49	49 648 478.05	285 916.44
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	90 633.40	286 110.05	-195 476.65
Autres revenus	192 075.48	122 334.32	69 741.16
Autres intérêts actifs	18 756.71	20 638.43	-1 881.72
<b>Total des produits</b>	<b>50 204 573.13</b>	<b>50 032 730.90</b>	<b>171 842.23</b>
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 425 223.59	-1 429 306.90	4 083.31
Intérêts sur droits de superficie	-929 703.40	-781 538.16	-148 165.24
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-2 518 316.88	-2 540 167.85	21 850.97
Entretien extraordinaire/réparations	-2 946 680.96	-2 164 156.67	-782 524.29
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-2 203 642.87	-2 375 367.61	171 724.74
Frais d'administration <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-2 385 305.70	-2 404 047.15	18 741.45
Frais d'expertise <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-60 100.00	-75 476.40	15 376.40
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-2 946 680.96	-2 164 156.67	-782 524.29
Prélèvement	2 946 680.96	2 164 156.67	782 524.29
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-7 690 599.44	-7 665 792.84	-24 806.60
à la banque dépositaire <sup>3</sup>	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-87 347.70	-101 361.24	14 013.54
<b>Total des charges</b>	<b>-20 246 920.54</b>	<b>-19 537 214.82</b>	<b>-709 705.72</b>

<sup>1</sup> Les valeurs vénales correspondent aux valeurs du dernier bouclage annuel, y compris des mutations.

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

<sup>3</sup> Payé par la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.

	1.1.2020-30.6.2020 CHF	1.1.2019-30.6.2019 CHF	Variation CHF
<b>Résultat net</b>	<b>29 957 652.59</b>	<b>30 495 516.08</b>	<b>-537 863.49</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>29 957 652.59</b>	<b>30 495 516.08</b>	<b>-537 863.49</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-206 228.51	-746 858.58	540 630.07
<b>Résultat total</b>	<b>29 751 424.08</b>	<b>29 748 657.50</b>	<b>2 766.58</b>

### Variation de la fortune nette du fonds

(chiffres non révisés)

	1.1.2020-30.6.2020 CHF	1.1.2019-30.6.2019 CHF	Variation CHF
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</b>	<b>1 442 435 979.32</b>	<b>1 427 810 915.38</b>	<b>14 625 063.94</b>
Distribution annuelle ordinaire	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Résultat total	29 751 424.08	29 748 657.50	2 766.58
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>1 411 555 936.05</b>	<b>1 396 928 105.53</b>	<b>14 627 830.52</b>

<b>Valeur d'inventaire par part</b>	<b>61.69</b>	<b>61.06</b>	<b>0.63</b>
-------------------------------------	--------------	--------------	-------------

### Evolution des parts

	1.1.2020-30.6.2020 Nombre	1.1.2019-30.6.2019 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	22 879 799	22 879 799	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>22 879 799</b>	<b>22 879 799</b>	<b>0</b>

# Annexe

	30.6.2020	30.6.2019
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)	42,6	41,6
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)	1 599,5	1 608,3
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

## Chiffres clés

	30.6.2020	30.6.2019
Quote-part de perte sur loyers <sup>1</sup>	5,0%	5,3%
Coefficient d'endettement	23,7%	23,3%
Rendement sur distribution	3,9%	3,6%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,0%	72,1%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REP</sub> ) - GAV	0,77%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REP</sub> ) - MV (Market Value)	0,92%	0,94%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) <sup>2</sup>	2,1%	2,1%
Agio/Disagio	9,8%	22,2%
Performance <sup>2</sup>	-13,4%	13,8%
Rendement de placement <sup>2</sup>	2,2%	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](http://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

Rémunération versées à la direction du fonds	30.6.2020		30.6.2019	
	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%	n.d.	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

	30.6.2020 en mio. CHF	30.6.2019 en mio. CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	0	7,7

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

	30.6.2020 en mio. CHF	30.6.2019 en mio. CHF
1 à 5 ans	185,0	280,0
> 5 ans	140,0	110,0

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

Au total, 275 demandes de locataires ont été reçues, dont 252 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 0,4 million de CHF environ, soit 0,4% 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 4,3% (contre 5,0%) au bouclage semestriel.

Le montant des loyers impayés différés au 30 juin 2020 atteint 3,7 millions de CHF environ, soit 3,7% des revenus locatifs annualisés (revenus brut). 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
<b>Constructions terminées (y compris le terrain)</b>							
<b>Immeubles d'habitation</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	-	-	-	-	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	-	-	-	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	-	-	-	-	-
Zurich	Hallwylstr. 72, 74	1895	-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles d'habitation</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
<b>Immeubles à usage commercial</b>							
Aarau	Rain 41, 47, 53**	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18**	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarermattstr. 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	-	-	-	-	-
Dietlikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3**	2009	-	-	-	-	-
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	2	1	2	1
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la	1929	14	6	4	3	1
Geroldswil	Fahrweidstr. 80	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14	1990	-	-	-	-	-
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Herrliberg	Forchstr. 45**	1981	7	1	1	5	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	8	1 610 237,55	1 949 000	0,0	45 120,00
-	-	30	1 771 611,63	4 893 000	0,5	112 038,90
-	-	106	12 764 422,80	21 148 000	2,0	481 066,00
-	-	27	9 875 723,70	17 530 000	0,0	313 956,00
			<b>26 021 995,68</b>	<b>45 520 000</b>	<b>1,1</b>	<b>952 180,90</b>
-	4	8	1 610 237,55	1 949 000	0,0	45 120,00
			<i>1 610 237,55</i>	<i>1 949 000</i>	<i>0,0</i>	<i>45 120,00</i>
43	61	104	24 506 828,44	26 081 000	11,0	700 753,60
54	298	352	85 366 969,02	92 557 000	0,9	2 510 081,60
3	244	247	8 729 806,25	6 519 000	35,2	158 699,20
13	167	180	21 938 699,15	23 212 000	0,7	651 939,60
54	49	103	49 353 632,40	50 598 000	0,6	1 221 250,10
17	58	75	32 291 790,94	41 627 000	0,0	984 606,00
9	9	18	24 334 388,37	25 306 000	0,0	558 990,00
22	71	110	26 514 186,65	38 066 000	2,3	815 599,31
11	-	11	6 197 907,35	7 272 000	36,4	139 187,45
13	-	14	14 462 617,30	18 420 000	13,7	387 670,21
11	-	11	5 382 306,35	5 602 000	56,1	82 582,00
20	77	98	15 690 551,30	14 798 000	5,2	450 210,05
22	114	136	83 824 268,90	91 927 000	1,1	2 591 418,00
54	70	124	64 792 056,10	62 439 000	1,5	1 864 309,87
1	-	1	24 196 791,25	26 352 000	0,0	757 740,00
84	99	183	66 398 675,16	58 098 000	14,0	1 521 638,90
5	104	109	35 649 997,35	35 643 000	0,0	1 001 616,90
13	152	165	61 287 735,55	59 853 000	20,3	907 435,50
3	56	60	7 711 941,60	6 222 000	1,4	249 162,70
15	-	15	4 089 042,85	8 107 000	6,5	187 374,00
50	-	86	14 793 259,99	24 503 000	1,5	736 515,00
24	-	24	14 979 142,55	31 088 000	9,3	552 973,80
26	-	32	17 906 657,60	34 515 000	1,9	721 665,10
18	-	18	10 050 318,20	16 534 000	24,8	360 530,30
30	-	44	15 714 422,10	25 703 000	4,8	607 138,74
8	78	86	12 277 272,70	12 191 000	0,0	362 118,00
10	58	68	8 557 186,30	5 863 000	0,4	187 137,60
10	125	135	15 071 725,90	15 828 000	0,1	478 119,72
7	35	42	18 941 318,40	18 907 000	0,2	543 802,50
7	25	39	9 549 163,09	11 290 000	22,7	215 811,00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, centre commercial)**	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, station-service)	2007	-	-	-	-	-
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
	Villamont 19, avenue**	1958	13	7	1	1	4
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b**	1995	12	8	4	-	-
Lucerne	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbüel)	2006	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	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	4	2	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St, Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Tägerwilten	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	1	-	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12**	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du	2006	-	-	-	-	-
Winterthour	Untertor 21-25	1986	3	-	3	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-
Zurich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62**	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21**	1992	15	7	6	1	1
	Mainaustr. 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 de loyer en %	Revenu brut CHF
107	80	187	49 552 099,40	43 807 000	2,9	1 022 135,66
-	-	-	772 397,40	859 000	0,0	16 206,00
8	-	11	2 240 164,15	3 850 000	9,3	97 529,00
6	-	9	1 600 690,65	3 232 000	2,0	81 715,00
35	105	140	24 493 708,65	27 711 000	0,3	855 705,00
21	-	29	2 730 679,55	6 283 000	0,4	187 604,00
7	-	7	1 701 293,30	3 081 000	1,9	87 418,00
42	-	49	9 482 951,76	16 800 000	2,0	486 503,70
26	-	39	6 775 044,23	11 467 000	1,6	348 640,00
23	14	49	22 807 490,77	19 961 000	25,3	446 923,90
1	-	1	3 441 810,40	4 174 000	0,0	134 406,00
25	540	565	32 196 062,05	32 258 000	0,0	1 110 283,50
6	-	6	60 720 467,32	63 204 000	0,0	1 777 473,35
61	154	215	36 672 344,70	40 068 000	2,5	1 048 037,70
1	-	1	7 327 958,45	7 860 000	0,0	249 432,00
20	57	77	17 994 466,79	16 242 000	3,9	492 659,70
43	119	162	27 421 657,53	27 660 000	9,9	950 268,29
17	22	40	19 609 816,32	18 722 000	11,7	708 035,50
17	-	17	39 385 328,82	51 656 000	0,0	1 024 999,98
5	236	241	29 609 650,59	29 639 000	0,0	651 099,90
5	71	76	22 082 168,95	22 484 000	0,0	740 678,10
15	60	75	28 075 590,60	28 210 000	6,0	633 000,00
21	251	272	58 216 176,13	53 994 000	10,0	1 330 481,55
7	53	60	25 049 730,30	29 001 000	0,0	834 090,90
20	71	92	21 993 619,05	20 692 000	7,6	545 884,10
1	-	5	11 244 506,80	12 812 000	0,0	356 562,00
45	65	111	12 736 375,15	9 860 000	1,2	422 404,00
2	-	2	5 707 246,00	3 686 000	40,4	79 295,00
76	174	251	22 624 233,45	10 599 000	16,0	432 624,45
42	205	248	29 600 345,75	27 160 000	22,4	643 752,00
41	25	66	37 848 896,90	36 082 000	7,3	1 017 639,39
10	1	14	13 423 922,30	19 587 000	0,0	476 904,00
31	85	116	41 748 276,05	42 309 000	7,3	1 093 546,95
13	1	14	24 617 258,97	31 059 000	3,8	434 195,52
8	78	86	27 131 115,12	31 865 000	0,0	697 700,10
11	17	43	16 981 682,00	23 797 000	0,0	533 094,00
1	-	1	5 931 116,95	9 132 000	2,9	181 628,00
8	-	10	14 751 108,40	27 929 000	0,0	530 514,00
5	-	5	7 758 226,70	11 000 000	0,0	225 634,80
			<b>1 624 618 337,51</b>	<b>1 774 913 000</b>	<b>5,3</b>	<b>45 494 781,79</b>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Berne	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Station-service)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
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	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
<b>Immeubles à usage mixte</b>							
Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
Lausanne	Berne 1, route de**	1967	46	24	8	12	2
	Sallaz 1-3, Place de la	2016	50	10	30	10	-
Zurich	Konradstr. 12, 14, 18	1895	18	3	11	4	-
	Rautistr. 11, 13	1948	17	-	9	7	1
	Weberstr. 8, 10	1904	8	3	2	3	-
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>							

\* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

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

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
22	114	136	83 824 268,90	91 927 000	1,1	2 591 418,00
54	70	124	64 792 056,10	62 439 000	1,5	1 864 309,87
-	-	-	772 397,40	859 000	0,0	16 206,00
61	154	215	36 672 344,70	40 068 000	2,5	1 048 037,70
			<i>186 061 067,10</i>	<i>195 293 000</i>	<i>1,5</i>	<i>5 519 971,57</i>
54	49	103	49 353 632,40	50 598 000	0,6	1 221 250,10
54	70	124	64 792 056,10	62 439 000	1,5	1 864 309,87
45	65	111	12 736 375,15	9 860 000	1,2	422 404,00
13	1	14	24 617 258,97	31 059 000	3,8	434 195,52
5	-	5	7 758 226,70	11 000 000	0,0	225 634,80
			<i>159 257 549,32</i>	<i>164 956 000</i>	<i>1,3</i>	<i>4 167 794,29</i>
7	34	59	7 364 374,14	7 451 000	2,3	243 226,30
7	-	20	9 747 950,82	15 522 000	2,6	390 378,00
11	-	57	21 476 866,43	26 012 000	2,6	636 316,10
13	-	63	42 713 085,23	46 597 000	2,9	928 544,00
14	8	40	19 734 193,15	31 336 000	0,0	517 332,00
14	33	64	23 953 139,80	27 812 000	0,4	555 328,70
11	8	27	7 096 030,95	12 345 000	0,0	216 306,30
			<b>132 085 640,52</b>	<b>167 075 000</b>	<b>1,8</b>	<b>3 487 431,40</b>

## Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>1 782 725 973.71</b>	<b>1 987 508 000</b>	<b>5,0</b>	<b>49 934 394.09</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>186 061 067.10</i>	<i>195 293 000</i>	<i>1,5</i>	<i>5 519 971.57</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>160 867 786.87</i>	<i>166 905 000</i>	<i>1,3</i>	<i>4 212 914.29</i>
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>26 021 995.68</b>	<b>45 520 000</b>	<b>1,1</b>	<b>952 180.90</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>1 610 237.55</i>	<i>1 949 000</i>	<i>0,0</i>	<i>45 120.00</i>
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>1 624 618 337.51</b>	<b>1 774 913 000</b>	<b>5,3</b>	<b>45 494 781.79</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>186 061 067.10</i>	<i>195 293 000</i>	<i>1,5</i>	<i>5 519 971.57</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>159 257 549.32</i>	<i>164 956 000</i>	<i>1,3</i>	<i>4 167 794.29</i>
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>132 085 640.52</b>	<b>167 075 000</b>	<b>1,8</b>	<b>3 487 431.40</b>
<b>Total</b>	<b>1 782 725 973.71</b>	<b>1 987 508 000</b>	<b>5,0</b>	<b>49 934 394.09</b>

## Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
<b>Achats</b>			
Aucun			
<b>Ventes</b>			
Aucune			

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2019	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.6.2020
13.05.2016 - 22.05.2020	0,4%	20 000 000	-	-20 000 000	-
16.05.2014 - 22.05.2020	1,2%	30 000 000	-	-30 000 000	-
22.05.2020 - 24.07.2020	0,0%	-	10 000 000	-	10 000 000
22.05.2020 - 23.10.2020	0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
08.05.2020 - 14.12.2020	0,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
17.05.2019 - 12.05.2021	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.11.2012 - 31.05.2021	1,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
03.08.2015 - 31.05.2021	0,7%	25 000 000	-	-	25 000 000
11.04.2019 - 14.05.2022	0,2%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.05.2016 - 20.05.2022	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
26.04.2018 - 19.05.2023	0,4%	15 000 000	-	-	15 000 000
20.05.2016 - 19.05.2023	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
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
13.04.2017 - 16.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
26.04.2018 - 16.05.2025	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2016 - 15.05.2026	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2019 - 29.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	-	30 000 000	-	30 000 000
<b>Total</b>		<b>440 000 000</b>	<b>65 000 000</b>	<b>-50 000 000</b>	<b>455 000 000</b>

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

Au cours de l'exercice 2020, le fonds immobilier UBS «Swissreal» 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	Octroi	Remboursement	Position en CHF 30.6.2020
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	8 000 000	-	-8 000 000	-
<b>Total</b>		<b>8 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-8 000 000</b>	<b>0</b>

Au cours de l'exercice 2020, le fonds immobilier UBS «Swissreal» a obtenu les prêts suivants du fonds immobilier UBS «Anfos» (conform. Art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2019	Octroi	Remboursement	Position en CHF 30.6.2020
09.04.2020 - 09.07.2020	-0,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>15 000 000</b>	<b>0</b>	<b>15 000 000</b>

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

### Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5 %

Coop

### Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (art. 18 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**

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

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

### **Crédits photos**

– Mark Niedermann Photography; page de titre (Place Picasso, Bâle)



UBS Fund Management (Switzerland) SA  
Aeschenplatz 6  
4052 Bâle

