

UBS «Foncipars»

Rapport annuel 2020

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



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	18
Annexe	20
Registre des immeubles	22
Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels	32
Rapport d'évaluation	33

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au
31 décembre 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
(du 01.01.2020 au 24.08.2020)
- Michael Kehl, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
(à compter du 24.08.2020)
- Thomas Rose, Vice-Président (à compter du 01.01.2020)
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 SA, Zurich
(du 1.1.2020 au 24.8.2020)
- Daniel Brüllmann, membre
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
(à compter du 24.8.2020)
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant
(à compter du 24.8.2020)

Directoire

- André Valente
Directeur et Délégué du Conseil d'administration
- Eugène del Cioppo
Directeur Général adjoint et
Responsable Products White Labelling Solutions
- Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
Responsable Process, Platform, Systems et
Responsable Finance, HR
- Thomas Reisser
Responsable Compliance
- Beat Schmidlin
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 Real Estate 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

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

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

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

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

Achèvement de la construction nouvelle Rue de la Morâche à Nyon



Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 181,4	1 128,3	1 054,8
Nombre de parts	12 826 138	12 826 138	12 826 138
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	92.11	87.97	82.23
Distribution par part (en CHF)	2.55	2.55	2.50
Distribution de capital par part (en CHF)	0.00	0.25	0.00
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	136.80	115.00	92.05
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	1 607,2	1 491,7	1 431,5
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	1 628,6	1 508,5	1 442,3
Fonds étrangers (en millions de CHF)	447,2	380,2	387,5
Revenus locatifs (en millions de CHF)	81,4	79,0	76,4
Entretien courant (en millions de CHF)	7,3	7,5	7,1
Revenu net (en millions de CHF)	30,2	29,6	33,2
Performance ¹	21,9%	27,9%	-5,6%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	10,8%	20,7%	-5,3%
Immeubles d'habitation	83,2%	77,8%	78,3%
Immeubles à usage commercial	0,3%	0,4%	0,4%
Immeubles à usage mixte	16,0%	17,0%	17,5%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,5%	4,8%	3,8%
Canton de Vaud	63,7%	64,3%	63,8%
Canton de Genève	27,8%	26,4%	26,2%
Canton de Fribourg	4,0%	4,3%	4,4%
Canton du Valais	2,9%	3,2%	3,6%
Canton de Neuchâtel	1,6%	1,8%	2,0%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Rendement de placement	8,2%	10,3%	10,4%
Rendement sur distribution	1,9%	2,4%	2,7%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	81,4%	82,6%	96,7%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	7,0%	9,1%	10,0%
Rendement du capital investi (ROIC)	5,3%	6,7%	7,3%
Agio/Disagio	48,5%	30,7%	11,9%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,7%	67,9%	68,4%
Coefficient d'endettement	21,2%	19,1%	19,2%
Quote-part de perte sur loyer ²	2,4%	3,3%	5,1%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,76%	0,84%	0,86%

¹ Calcul conforme à l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

² Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élevaient à la clôture de l'exercice à 2,2 % (au lieu de 2,4 %).

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

Au cours de l'exercice 2020, UBS «Foncipars» a augmenté la valeur de son portefeuille immobilier de 7,7% à 1,61 milliard de CHF et a encore renforcé sa base de revenus grâce à une hausse de 3,1% des revenus locatifs. Du fait de la distribution de l'exercice précédent et de l'augmentation de la valeur nette d'inventaire par part de 4,7%, le rendement de placement atteint le niveau très attractif de 8,2%. Avec une performance boursière de 21,9%, UBS «Foncipars» surperforme sensiblement le marché (SXI Real Estate Funds TR 10,8%). Grâce à ce résultat annuel satisfaisant, UBS «Foncipars» conforte sa position de leader des fonds immobiliers résidentiels en Suisse romande.

Revue du marché

Economie: La campagne de vaccination apporte une lueur d'espoir

A la suite du relâchement de l'été dernier, la pandémie de Covid-19 a connu un retour en force à l'automne 2020. La deuxième vague de contamination a imposé un nouveau renforcement des mesures de protection, dont le paroxysme a été marqué par la décision d'un reconfinement partiel en Suisse en janvier 2021. L'évolution de la pandémie mondiale reste actuellement incertaine, notamment en raison du nombre croissant de nouvelles mutations du virus de la Covid-19. Néanmoins, le lancement de la campagne de vaccination et la baisse récente du nombre de cas d'infection permettent d'espérer un assouplissement des mesures de confinement à moyen terme. Par rapport à l'état d'urgence du printemps 2020, l'activité économique suisse semble réagir globalement de manière plus solide aux nouvelles restrictions. Selon les estimations actuelles, la croissance économique réelle devrait connaître un redressement de +3,5% en 2021, après un recul estimé à -3,0% l'an passé. Toutefois, le second confinement constitue un stress test majeur pour les secteurs fortement impactés tels que l'industrie de la restauration ou un certain nombre de secteurs du commerce de détail non alimentaire.

Maintien d'une forte demande pour les investissements immobiliers suisses

En raison de la reprise économique attendue dans un avenir proche et des prix élevés actuels de l'énergie, la dynamique de renchérissement devrait reprendre en 2021, en partant toutefois d'un niveau très bas. D'après Oxford Economics, l'année 2021 devrait connaître un taux d'inflation modéré de 0,7% en moyenne. Cette faiblesse du niveau d'inflation attendu et les incertitudes liées à l'évolution de la pandémie mondiale plaident en faveur de la poursuite de la politique de taux d'intérêt négatifs de la Banque nationale suisse. Dans un tel contexte, la demande d'investissements immobiliers suisses reste très élevée.

Selon les données de Wüest Partner, les rendements nets initiaux supérieurs dans le secteur des immeubles collectifs ont diminué de 1,75 à 1,60% en 2020 en raison de la forte pression des investissements. Une compression des rendements initiaux a également été observée dans les immeubles commerciaux «Prime», limitée toutefois à -5 points de base seulement, tant sur le marché des bureaux (2,00%) que dans le secteur de l'immobilier commercial (2,45%).

Le marché des logements locatifs confronté à la pandémie

Le secteur suisse des logements collectifs a affiché une grande solidité en dépit du déclenchement de la pandémie. Par rapport à certains secteurs commerciaux, l'incidence de cette dernière sur le paiement des loyers est restée jusqu'ici marginale et le potentiel d'absorption demeure étonnamment solide au regard des conditions incertaines. Cette stabilité s'explique notamment par un recul plus marqué de la dynamique de l'émigration par rapport à l'immigration, qui a entraîné une augmentation du solde migratoire en 2020 de 12% environ par rapport à l'année précédente.

D'après Bauinfo, la planification des nouveaux logements reste actuellement à un niveau élevé : à la fin du quatrième trimestre 2020, le nombre de permis de construire délivrés sur l'ensemble de l'année s'élevait à 45 000 logements environ. L'activité de construction continue ainsi d'excéder le potentiel d'absorption et la pression sur les loyers de l'offre devrait probablement perdurer dans ce secteur l'année prochaine. Les loyers des biens existants devraient rester stables, l'ajustement du niveau des loyers pour les biens en portefeuille s'opérant généralement de façon très progressive.

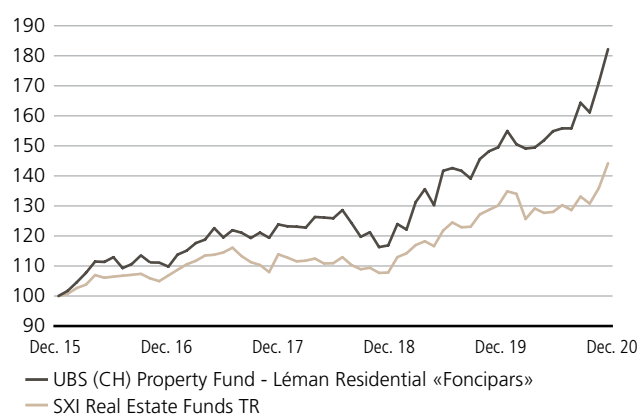
Pour découvrir l'actualité de Research Suisse, notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Evolution du fonds pour l'exercice 2020

Cours de bourse et performance

A la fin de l'exercice au 31 décembre 2020, le cours de bourse d'UBS «Foncipars» atteignait un impressionnant 136,80 CHF, ce qui correspond également au niveau le plus élevé de l'année. Les investissements dans l'immobilier suisse continuent d'être très demandés en raison de la baisse des taux d'intérêt et des incertitudes économiques. Le cours de bourse d'UBS «Foncipars» a ainsi connu une évolution très favorable au cours de l'exercice 2020, l'agio progressant de 30,7 à 48,5%. Si l'on tient compte de la distribution de 2,80 CHF par part (y compris un dividende exceptionnel de 0,25 CHF), il en résulte une performance réjouissante de 21,9% (indice de référence SXI® Real Estate Funds TR 10,8%).

Performance du fonds et de l'indice de référence



Remarque : La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur nette d'inventaire a augmenté de 4,7% (de 87,97 à 92,11 CHF). Cette progression tient pour l'essentiel à des travaux de rénovation générateurs de valeur, à la poursuite de projets de constructions nouvelles ainsi qu'à l'augmentation de la valeur vénale des biens en portefeuille. Compte tenu de la distribution du dernier exercice et de l'évolution de la valeur d'inventaire, on obtient ainsi un rendement des placements plus que satisfaisant de 8,2%.

Eu égard au résultat obtenu et aux besoins financiers à moyen et long terme pour les projets de rénovation générateurs de valeur, la Direction du fonds a décidé de maintenir la distribution par part au niveau de l'année précédente, à 2,55 CHF (sans tenir compte du dividende exceptionnel de 0,25 CHF provenant des gains en capital). Le rendement sur distribution s'établit ainsi à 1,9% (sur la base du cours de bourse à la fin de l'exercice de 136,80 CHF).

Portefeuille immobilier

Fin 2020, le portefeuille immobilier d'UBS «Foncipars» comprenait au total 131 immeubles, dont 129 biens immobiliers existants et deux immeubles en construction. Au cours de l'exercice écoulé, un projet à Bussigny/VD, un projet à Crisser/VD et un immeuble à Onex/GE ont été acquis. La valeur vénale de l'ensemble du portefeuille a été portée de 1492 à 1607 millions de CHF, soit une augmentation de 7,7%. Cette augmentation de valeur d'environ 116 millions de CHF provient, d'une part, d'acquisitions pour un montant total de 28 millions de CHF environ et, d'autre part, de l'augmentation de la valeur des biens existants d'environ 73 millions de CHF. La finalisation au cours de l'exercice écoulé de deux constructions nouvelles, la première rue de la Morâche à Nyon composée de 102 appartements, et la seconde Chemin des Ecoliers à Bussigny avec 52 appartements, ont également contribué en 2020 à la croissance du portefeuille existant à hauteur de 15 millions de CHF environ.

La base des revenus a pu être une nouvelle fois renforcée par rapport à l'an dernier, avec des revenus locatifs, qui sont passés de 79,0 à 81,4 millions de CHF, soit une progression de 2,5 millions de CHF (3,1%). Cette augmentation des revenus est notamment à mettre au crédit du succès remporté par la première mise en location des deux projets de constructions nouvelles à Nyon et Bussigny, ainsi que de la nouvelle réduction des surfaces vacantes dans les deux immeubles « Les Rives de la Broye » à Payerne et « La Matze » à Sion.

Le revenu total 2020 se compose des types d'usage suivants: logements 87%, parkings 5%, vente 3%, artisanat 3% et bureaux 2%. La stratégie d'investissement continue de viser essentiellement les biens résidentiels, avec une concentration géographique sur la région lémanique, en particulier ses deux principaux centres économiques, Lausanne et Genève.

Gestion de la Covid-19 par la direction du fonds UBS

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. Nous observons de près les évolutions politiques et réglementaires et fondons notre approche sur les recommandations des principales organisations professionnelles telles que l'Association Immobilier 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»

En tant que fonds immobilier résidentiel en Suisse romande, UBS «Foncipars» n'est affecté que de façon marginale par la persistance de la situation exceptionnelle actuelle. Seuls 2% environ des revenus locatifs proviennent des secteurs/locataires concernés par les nouvelles mesures destinées à endiguer la pandémie, 87% d'entre eux étant générés par des immeubles à usage purement résidentiel. S'il semble aujourd'hui impossible de prévoir les conséquences économiques de la pandémie à moyen et long terme, les abandons de loyer consentis n'ont eu qu'une incidence marginale sur le résultat (0,2 point environ de la quote-part de perte sur loyer).

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

Points forts du portefeuille



Nouveau projet immobilier résidentiel «Twins» à Bussigny (VD)

En juin 2018, UBS «Foncipars» a acquis un nouveau projet immobilier résidentiel situé Chemin des Ecoles, sur les hauteurs de Bussigny, dans le canton de Vaud. Les deux bâtiments comprennent au total 52 appartements, disponibles à partir de mai 2020. Tous les appartements étaient déjà loués à la date de remise des clés.

La commune de Bussigny, qui compte plus de 8000 habitants, est située au nord-ouest de la ville de Lausanne. La bonne desserte par les transports en commun, notamment vers Lausanne, et la proximité de l'échangeur autoroutier font de cette commune un lieu de résidence apprécié. De plus, ce projet de construction nouvelle bénéficie d'un emplacement surélevé, certains appartements profitant ainsi d'une vue magnifique sur le lac et les montagnes.

Le projet «Twins» comprend deux immeubles collectifs reliés par un socle commun. Ce socle abrite le garage souterrain comprenant 42 places, des caves et des locaux techniques, ainsi qu'une surface commerciale et industrielle de plain-pied de quelque 300 m². Le mix d'appartements proposés est équilibré avec 4 appartements de 1 ½ pièce, 31 appartements de 2 ½ pièces, 12 appartements de 3 ½ pièces et 5 appartements de 4 ½ pièces. Les logements du rez-de-chaussée disposent d'un jardin privatif et ceux situés dans les étages supérieurs bénéficient chacun d'une loggia.

Les deux immeubles sont équipées du système E-Smart, un dispositif permettant notamment aux locataires de suivre régulièrement leur consommation d'énergie sur un écran installé dans l'appartement et de contrôler individuellement la température ambiante. Il permet en outre de recevoir directement, de façon électronique, des messages et des informations de la gérance de l'immeuble. Des boîtes à colis ont été installées dans l'entrée de l'immeuble. Elles permettent aux locataires de recevoir des colis même en leur absence. Le garage souterrain est équipé de trois stations de recharge fixes pour voitures électriques. L'éclairage des parties communes est produite par une installation photovoltaïque interne.

Le nouveau projet entièrement loué apporte une contribution majeure au renforcement, au rajeunissement et au développement ciblé d'UBS «Foncipars».

Infos clés

Volume d'investissement :	27 mio. CHF
Période de construction :	du 3e trimestre 2018 au 1er trimestre 2020
Date d'achèvement :	Printemps 2020
Nombre de logements :	52
Surfaces de vente :	300 m ²



Rénovation complète Rue du Roveray à Genève

Les travaux de rénovation complète des deux immeubles résidentiels situés 3 et 5 rue du Roveray à Genève ont débuté en octobre 2019. Construits en 1934, les deux bâtiments, comprenant plus de 59 appartements de 1 à 3 ½ pièces, devaient faire l'objet d'une rénovation. Ces immeubles sont situés dans le quartier très prisé des Eaux-Vives, au centre de Genève, à proximité immédiate de la Promenade du Lac. La rénovation globale comprend le remplacement complet des cuisines et des salles de bain ainsi que la rénovation des zones d'entrée et des portes des appartements. Par ailleurs, l'ensemble des canalisations ont été remplacées, les installations électriques adaptées et les buanderies et escaliers rénovés. L'ascenseur classé a été conservé et rénové en conséquence. La réorganisation du système de chauffage a permis de libérer des espaces au sous-sol, qui ont pu être affectés à l'installation de buanderies et de conteneurs, ainsi qu'au stationnement des vélos.

Outre la rénovation classique des cuisines et des salles de bains, les immeubles ont été réhabilités en particulier en matière de développement durable, afin de répondre aux exigences actuelles et aux objectifs de développement durable de Real Estate Switzerland. Ainsi, les deux systèmes de chauffage au fuel existants ont été démantelés et remplacés par un nouveau chauffage au gaz naturel jusqu'à la mise en service du réseau de chauffage urbain.

Un système de ventilation à haut rendement énergétique avec récupération de chaleur pour la production d'eau chaude sera également installé. En outre, l'enveloppe du bâtiment fait l'objet de quelques améliorations ponctuelles sur le plan thermique et une installation photovoltaïque a été mise en place sur le toit plat rénové.

Cette rénovation globale présente une caractéristique particulière: notre collaboration avec MATERIUM nous a permis d'acquérir une expérience intéressante dans le domaine de la réutilisation des matériaux de construction. Avant le démantèlement du bâti, des éléments du bâtiment ont été classés, documentés et proposés à la vente sur Internet. Outre les baignoires en fonte, ce sont les accessoires de salle de bains et les éléments de fenêtres anciennes qui ont suscité un intérêt particulier. Une fois la rénovation terminée, le bilan carbone de ce « projet de réutilisation » sera évalué et l'expérience acquise sera intégrée à d'autres projets de rénovation.

Cette rénovation globale a permis à UBS «Foncipars» de profiter d'une autre belle opportunité de croissance à partir des biens existants dans un emplacement attrayant.

Infos clés

Volume d'investissement :	8 mio. CHF
Période de construction :	du 4e trimestre 2019 au 1er trimestre 2021
Date d'achèvement :	Printemps 2021
Nombre de logements :	59



Rénovation intérieure Rue de l'Ancienne-Douane à Lausanne

En juillet 2020 ont débuté les travaux de rénovation intérieure du complexe immobilier de l'Ancienne-Douane, construit en 1913 à proximité de la vieille ville de Lausanne. Les bâtiments, qui comptent au total 77 appartements et espaces commerciaux en rez-de-chaussée, avaient déjà bénéficié d'une rénovation extérieure (façades et toitures) il y a quelques années. Depuis l'été 2020, la rénovation complète de l'intérieur et le renouvellement des installations techniques sont en cours. L'aménagement des combles permettra de créer trois nouveaux appartements. Outre la rénovation habituelle des cuisines et salles de bains, différentes améliorations sont ici apportées en matière de développement durable : pour le chauffage, le fioul a d'ores et déjà été abandonné au profit du chauffage urbain assuré par les Services industriels de Lausanne (SIL). Un système de ventilation peu énergivore avec récupération de chaleur est utilisé pour le nouveau système centralisé de production d'eau chaude, et l'enveloppe du bâtiment est également améliorée sur le plan thermique. Le montant total des travaux de rénovation s'élève à 13 millions de CHF.

Acquisition d'un projet de construction nouvelle à Crissier (VD)

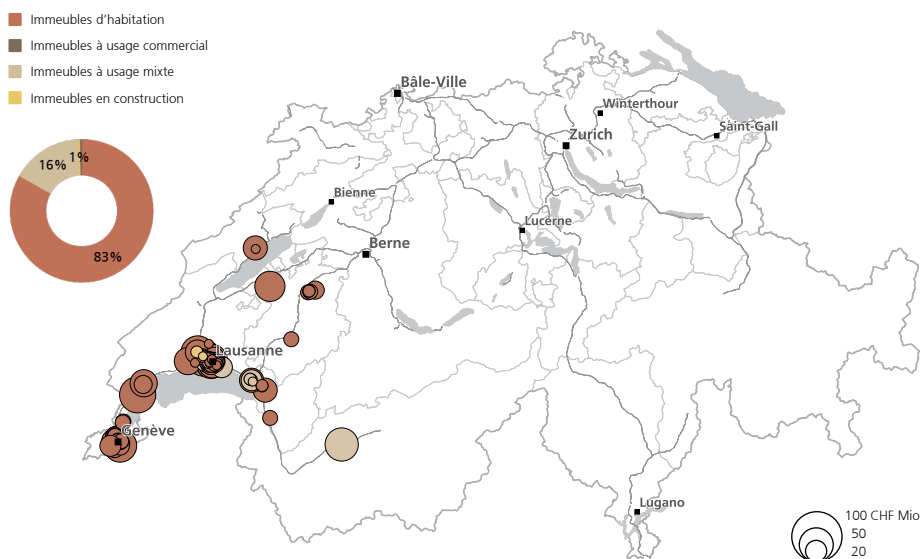
Avec effet au 20 novembre 2020, UBS «Foncipars» a pu acquérir en droit de superficie un nouveau projet immobilier situé Rue du Jura 2, Rue des Alpes 60 à Crissier, dans le canton de Vaud. Le bâtiment résidentiel et commercial prévu abritera la polyclinique déjà présente sur le site (environ 600 m², loués à long terme) ainsi que 600 m² de surfaces commerciales supplémentaires et, au-dessus, 28 nouveaux appartements de 2 à 4 pièces. Dans un premier temps, une première partie du bâtiment sera construite, comprenant les nouveaux locaux destinés à la polyclinique. Une fois la livraison de cette tranche terminée, l'ancien bâtiment pourra être démolé et la seconde partie de l'immeuble, comprenant un garage, sera réalisée. L'achèvement de l'ensemble des travaux, représentant un volume d'investissement d'environ 20 millions de CHF, est prévu pour l'été 2024.



Acquisition du nouveau projet immobilier résidentiel «Champ Perrin» à Bussigny (VD)

Avec effet au 15 décembre 2020, UBS «Foncipars» a acquis un nouveau projet immobilier résidentiel comprenant deux immeubles collectifs et un total de 46 appartements à Bussigny dans le canton de Vaud. Installés dans un quartier nouvellement construit, ces deux biens se distingueront des autres immeubles par des espaces de vie offrant des dimensions supérieures aux standards moyens et une végétalisation des balcons. L'emplacement surélevé des bâtiments permet de bénéficier d'une vue magnifique sur le lac et les montagnes. Ces immeubles collectifs sont reliés en sous-sol par un parking commun. Afin de respecter les objectifs de développement durable de Real Estate Switzerland, la production de chaleur sur ces biens est assurée par des sondes géothermiques et des pompes à chaleur, et les immeubles bénéficient d'une certification Minergie Eco. Les travaux devraient être achevés au premier trimestre 2023. Le volume d'investissement représente près de 31 millions de CHF.

Principaux domaines de placement d'UBS «Foncipars»



Property Finder

Property Finder propose, sur une carte de la Suisse, un accès interactif direct aux biens d'UBS «Foncipars».

www.ubs.com/property-finder

Rapport de développement durable

Philosophie

Face au changement climatique et aux réformes croissantes du cadre réglementaire, nous identifions un réel besoin de gestion du développement durable ancrée dans la stratégie. En nous fondant sur la conception du développement durable fournie par la définition du rapport Brundtland, nous orientons notre activité en songeant dès aujourd'hui, à demain et aux générations à venir. Grâce à son ancrage normatif, stratégique et opérationnel, le développement durable joue un rôle central dans toutes nos prises de décisions, qu'elles concernent les immeubles, les fonds ou le développement futur de l'organisation.

En route vers un impact positif

En adoptant une approche visant à la «création de valeur par la valorisation», nous garantissons la rentabilité future de nos fonds. Nous pensons que le succès à long terme n'est possible que dans la mesure où nos décisions tiennent compte non seulement de l'aspect économique, mais également des considérations sociales et écologiques. Ce faisant, nous adhérons aux Objectifs de développement durable des Nations unies (ONU) et nous nous concentrons sur chacun des objectifs que nos activités sont susceptibles d'influencer de façon positive. La durabilité constitue un facteur essentiel d'une gestion immobilière gagnante.

Efficacité énergétique et réduction des émissions de CO₂ au cœur de nos activités

Dans la phase actuelle de mise en œuvre de la stratégie, nous nous concentrons non seulement sur l'augmentation de l'efficacité énergétique, mais aussi sur le remplacement des combustibles fossiles par des sources d'énergie renouvelable et nous continuons à promouvoir nos projets dans le domaine du photovoltaïque. Nous travaillons également à l'amélioration continue de notre base de données.

Un développement du portefeuille respectant les standards les plus élevés

En qualité de plus ancien fonds immobilier de Suisse, le portefeuille d'UBS «Foncipars» bénéficie d'un historique avéré de croissance et comprend de nombreux immeubles situés au cœur de vieilles villes et dans des emplacements de premier choix en Suisse romande. Il est difficile, dans le contexte actuel du marché, d'acquérir des immeubles adaptés. De ce fait, nous nous concentrons sur l'exploitation du fort potentiel de valorisation de nos immeubles au travers de projets de rénovation et de densification. Des analyses ciblées permettent de hiérarchiser les biens en fonction de leur besoin de rénovation et de leur potentiel de valorisation. Grâce à la rénovation de nos bâtiments existants, nous avons augmenté l'efficacité énergétique des biens au cours de l'exercice sous revue et avons progressé dans le passage aux énergies renouvelables, conformément à la stratégie énergétique 2050 du gouvernement fédéral. Nous pouvons nous appuyer sur de nombreuses années d'expérience dans la mise en œuvre de concepts d'économie d'énergie et d'optimisation des bâtiments. En 2020, nous avons obtenu la pré-certification selon le Standard Construction Durable Suisse (SNBS) Gold pour la rénovation de «La Tourelle» à Genève. Outre la rénovation traditionnelle des cuisines, salles de bains et zones d'entrée, l'isolation de l'enveloppe du bâtiment sera améliorée. Des systèmes photovoltaïques avec près de 1000 m² de panneaux solaires et des stations de recharge dédiées à l'e-mobilité seront installés pour les résidents et le public. Le nouveau bâtiment de la rue de la Morâche 8 à Nyon a reçu la certification

Minergie définitive durant l'exercice sous revue. Nous faisons systématiquement certifier les nouveaux projets de construction.

Créer ensemble les immeubles de demain

Afin de veiller à ce que notre portefeuille reste attrayant à long terme pour nos locataires, nous intégrons dans nos décisions d'investissement les évolutions et les tendances de la société. Outre les réglementations plus strictes dans le secteur de l'énergie, il y a lieu de tenir compte également des nouveaux modèles familiaux et d'habitation, du vieillissement de la population, d'une demande croissante de sécurité et de protection de la santé et, enfin, du changement climatique. Le développement immobilier durable n'est possible que par une approche collective. C'est pourquoi nous partageons nos expériences entre les différents projets, nous veillons à entretenir des réseaux régionaux avec les meilleurs spécialistes, à maintenir une coopération étroite avec les autorités compétentes et à échanger des informations avec des experts. Afin de promouvoir les énergies renouvelables, nous avons par exemple mandaté le cabinet de conseil spécialisé Energie Zukunft Schweiz afin qu'il examine la possibilité d'installer des systèmes photovoltaïques sur l'ensemble de nos immeubles. D'ici à la fin 2021, 15 projets seront ainsi menés à bien. Nous voulons également exploiter davantage le potentiel de réutilisation des matériaux et des composants de construction. Dans ce domaine, nous travaillons avec des associations et des partenaires locaux tels que la Haute école d'art et de design (HEAD) de Genève.

Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer la globalité de notre engagement en matière de développement durable et prenons part de ce fait chaque année au Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).



G R E S B

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Cette année encore, UBS «Foncipars» a participé au classement GRESB. Le fonds a obtenu quatre Green Stars pour les immeubles existants ainsi que cinq Green Stars pour les projets de construction. Ce résultat réjouissant nous pousse à poursuivre la mise en œuvre résolue de notre stratégie de développement durable.

Certifications d'immeubles

Les biens immobiliers suivants bénéficient d'une certification d'immeuble:

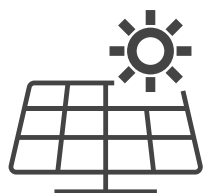
Immeuble	Certification
Bussigny-près-Lausanne, Chemin de la Tatironne	Minergie
Genève, Avenue Calas	Minergie Rénovation
Nyon, Rue de la Morâche	Minergie
Payerne, Les Rives de la Broye	Minergie
Sion, Rue de Lausanne	Minergie
Gland, Allée Louis-Cristin	Minergie-Eco
Genève, Quartier de La Tourelle	* Minergie Rénovation/ SNBS Gold
Crisser, Rue du Jura 2, Rue des Alpes 60	* Minergie
Bussigny, Chemin Champ Perrin	* Minergie-P

* Précertification / Certification prévue

Indicateurs clés du développement durable pour l'exercice 2020



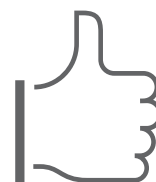
Notation GRESB 2020:
Immeubles existants:
4 Green Stars
Projets de
construction:
5 Green Stars



4 installations
photovoltaïques en
service et dix autres
en projet

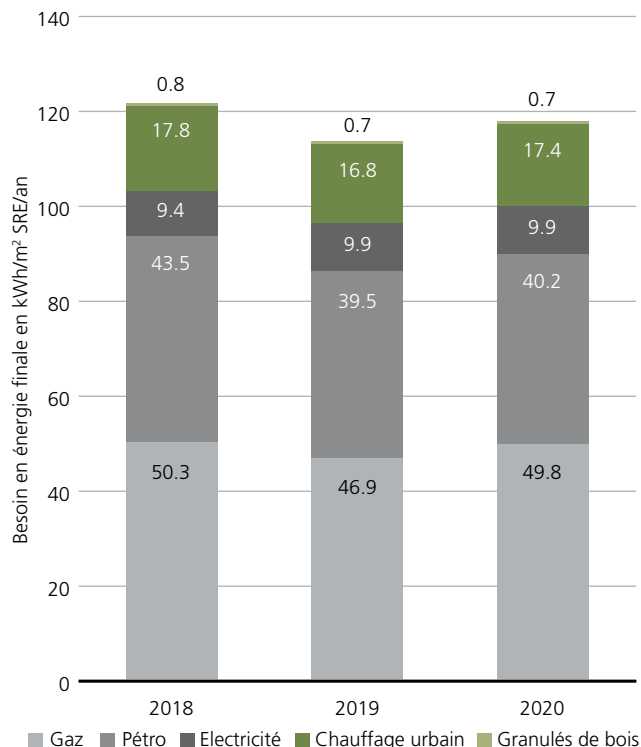


Précertification SNBS
Gold pour le projet
de rénovation «La
Tourelle» à Genève.
Certification Minergie
définitive pour la
construction nouvelle
Rue de la Morâche 8
à Nyon

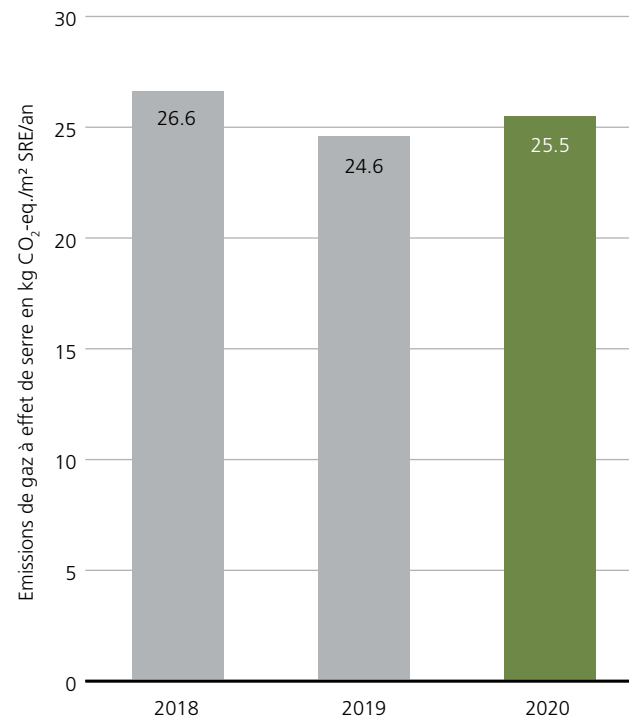


Plus de 70% de nos
locataires sont satisfaits
de l'état de leur
logement.

Consommation d'énergie (données corrigées climatiquement)



Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées climatiquement)



Les chiffres clés n'incluent que les immeubles qui disposent d'une base de données complète pour les trois dernières années. Des écarts par rapport aux chiffres de l'année précédente sont possibles du fait de l'insuffisance des données relatives à la période. Les chiffres clés sont corrigés en fonction des critères climatiques afin de tenir compte de l'incidence des conditions météorologiques (par exemple : un hiver chaud par rapport à un hiver froid). Les chiffres clés incluent l'énergie thermique ainsi que l'éclairage des parties communes des immeubles.

Nous construisons aujourd'hui en vue de demain.
De manière durable. De manière rentable. Pour tous.

«Nous préparons notre portefeuille pour l'avenir.»

Elvire Massacand
Fund Manager UBS «Foncipars»



Quels objectifs UBS «Foncipars» s'est-il fixés en termes de développement durable?

Nous tenons à traiter avec la même profondeur les trois dimensions que sont l'écologie, l'économie et la société. Le développement durable joue un rôle essentiel dans la gestion immobilière, car nous ne pouvons continuer à proposer un portefeuille attrayant que dans la mesure où nous adoptons une approche orientée vers l'avenir. La dimension sociale est omniprésente dans nos activités quotidiennes, car nous entendons créer des espaces abordables permettant de profiter d'une vie agréable et saine. En outre, nous accordons la priorité à la réduction de notre empreinte écologique. Cela passe par le recours aux énergies renouvelables, par des économies d'énergie et par la réduction des émissions de CO₂. Ce sont des priorités qui nous occuperont encore longtemps, notamment du fait d'exigences légales de plus en plus strictes.

Quels sont les défis à relever en la matière?

Etant donné que plusieurs de nos biens sont situés dans des centres villes classés, nous rencontrons sans cesse des obstacles sur le plan écologique, par exemple pour les rénovations des façades ou l'installation de systèmes photovoltaïques. Dans ce domaine, nous nous engageons dans la protection des monuments historiques et apportons ainsi notre contribution sociale. Pour décarboner le chauffage, nous comptons sur les solutions de remplacement des énergies fossiles. Par exemple, comme il n'existe toujours pas de réseau de chauffage urbain dans le quartier de la Rue du Roveray à Genève, nous remplaçons provisoirement le système de chauffage au fioul de l'immeuble par un système de chauffage au gaz plus efficace.

La dimension sociale est importante à vos yeux. Quel retour d'information obtenez-vous des locataires?

Plus de 70% de nos locataires sont satisfaits de l'état de leur logement. C'est ce qui ressort d'une enquête menée par Real Estate Switzerland en 2020. Nos emplacements de premier ordre et la structuration des espaces constituent nos points forts.

Les services de conciergerie sont également très bien notés. De nombreux locataires souhaiteraient une meilleure protection contre le soleil et la chaleur en été. Nous nous pencherons sur cette question, qui devient de plus en plus pressante du fait du changement climatique. Nous considérons les locataires comme des experts de leur logement : ils en connaissent exactement les forces et les faiblesses. Nous exploitons également toutes ces connaissances dans le projet de rénovation de «La Tourelle» à Genève, où nous impliquons systématiquement les habitants du quartier par le biais d'un médiateur. Pendant les travaux de rénovation, le médiateur accompagne le maître d'œuvre dans sa communication avec les locataires. Une fois les travaux terminés, des ateliers et des rencontres seront organisés afin de recueillir les réactions, de promouvoir les interactions sociales entre les résidents et de fournir des informations sur les questions de développement durable.

En quoi UBS «Foncipars» représente-t-il un placement attractif pour des investisseurs orientés vers le développement durable?

Notre portefeuille offre un potentiel économique élevé du fait de son histoire et des emplacements urbains très attractifs de ses biens. Notre longue expérience nous permet également d'anticiper les tendances à venir, afin de poursuivre le développement de notre portefeuille de façon ciblée. Nous sommes motivés et ouverts à de nouveaux sujets et élargissons constamment notre spectre d'intervention dans le domaine du développement durable. La valorisation des matériaux et des composants de construction constitue à cet égard un excellent exemple. Nous ne nous reposons pas sur nos lauriers et poursuivons l'amélioration constante de nos performances en matière de développement durable. Les 4 et 5 Green Stars que nous avons obtenues dans le classement GRESB en 2020 en constituent une nouvelle preuve. Nous remplissons ainsi les conditions préalables qui nous permettront de continuer à générer demain de solides rendements.

Gestion immobilière durable

Pour obtenir des informations plus détaillées à ce sujet, notamment le rapport général de développement durable, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

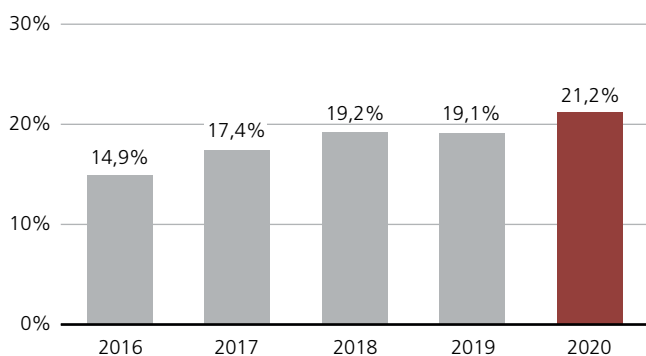
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 1181,4 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 4,7% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 340,1 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 21,2%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



Le montant total des obligations de paiement contractuelles après le jour de la clôture du bilan s'élève à 81,0 millions de CHF.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 96,9 millions de CHF. L'augmentation de 9,6 millions de CHF par rapport à l'année précédente est essentiellement due à la hausse des valeurs vénales et à la croissance continue du fonds immobilier.

Précisions relatives au compte de résultat

Au cours de l'exercice 2020, les revenus locatifs s'élèvent à 81,4 millions de CHF. Du fait de la pandémie de Covid-19 et de la situation exceptionnelle de la Suisse, marquée par les mesures adoptées par le Conseil fédéral, les locataires concernés ont bénéficié de 0,1 million de CHF d'abandons ou de réductions de loyers.

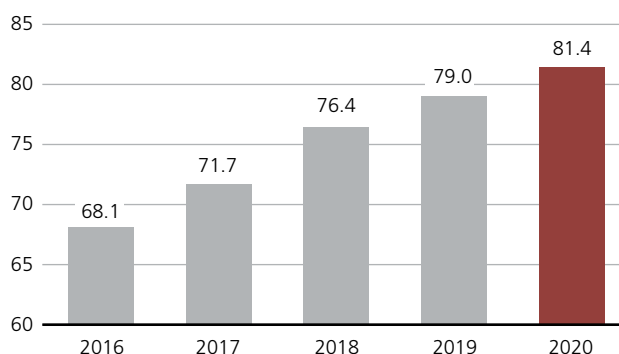
Au 31 décembre, aucun report n'a été accordé. Ainsi, à la date de référence, les abandons, réductions et reports de loyers consentis s'élèvent à un montant de 0,1 million de CHF, soit 0,1% des revenus locatifs.

De plus amples informations et estimations sont disponibles dans le Rapport du gestionnaire de portefeuille et dans l'Annexe.

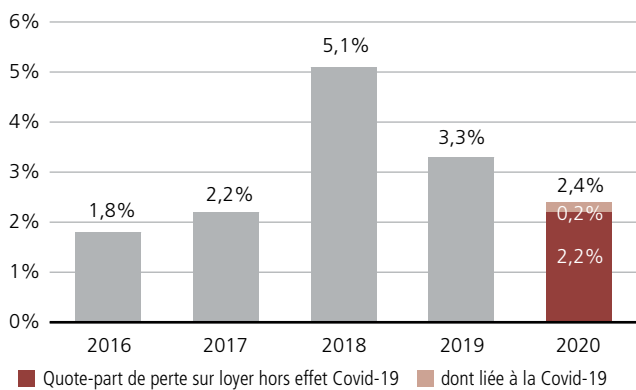
La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 4,9 ans.

La quote-part de perte sur loyer a pu être ramenée, pour l'exercice considéré, de 3,3 à 2,4% des revenus locatifs théoriques.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



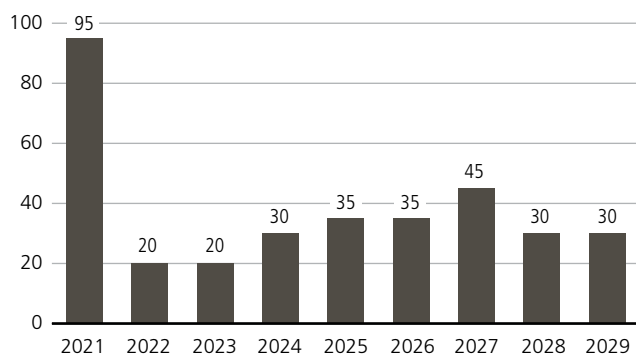
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Au jour de clôture du bilan, aucun contrat de bail ne dépasse 5% des revenus locatifs totaux.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 2,4 millions de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés à la fin de l'exercice se situe à 0,6% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 4,0 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 7,3 millions de CHF, soit 9,0% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 3,6 millions de CHF, soit 4,4% des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2020, un montant total de 16,2 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation. Les biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation partielle, continuent d'être considérés comme des «Constructions terminées». Les certificats afférents sont toujours affectés au compte des résultats. En revanche, les loyers et les états de vacance des biens reclassés dans la catégorie des «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

La baisse des taux d'imposition dans le canton de Genève a entraîné une réduction du poste «Impôts et droits».

Le résultat total s'élève à 79,1 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 17,8 millions de CHF et d'une reprise de 7,8 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 81,0 millions de CHF ou 100,0% des revenus locatifs.

Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	8 806 919.36	3 631 016.28	5 175 903.08
Autres placements ¹	0.00	5 000 000.00	-5 000 000.00
Immeubles			
Terrains à bâtir y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	7 519 000.00	71 234 000.00	-63 715 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>1 696 000.00</i>	<i>0.00</i>	<i>1 696 000.00</i>
Immeubles d'habitation	1 336 485 000.00	1 160 631 000.00	175 854 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>48 846 000.00</i>	<i>47 362 000.00</i>	<i>1 484 000.00</i>
Immeubles à usage commercial	5 423 000.00	5 428 000.00	-5 000.00
Immeubles à usage mixte	257 746 000.00	254 385 000.00	3 361 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>17 989 000.00</i>	<i>17 465 000.00</i>	<i>524 000.00</i>
Total des immeubles	1 607 173 000.00	1 491 678 000.00	115 495 000.00
Autres actifs	12 583 784.00	8 154 136.13	4 429 647.87
Fortune totale du fonds	1 628 563 703.36	1 508 463 152.41	120 100 550.95
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-85 000 000.00	-15 000 000.00	-70 000 000.00
Prêts et crédits à court terme portant intérêts ¹	-10 000 000.00	0.00	-10 000 000.00
Autres engagements à court terme	-10 211 723.30	-7 857 592.20	-2 354 131.10
Total des engagements à court terme	-105 211 723.30	-22 857 592.20	-82 354 131.10
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-245 100 000.00	-270 100 000.00	25 000 000.00
Total des engagements à long terme	-245 100 000.00	-270 100 000.00	25 000 000.00
Total des engagements	-350 311 723.30	-292 957 592.20	-57 354 131.10
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 278 251 980.06	1 215 505 560.21	62 746 419.85
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-96 851 102.00	-87 246 000.00	-9 605 102.00
Fortune nette du fonds	1 181 400 878.06	1 128 259 560.21	53 141 317.85

Compte de résultat

Produits	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-137 305.45	-80 520.90	-56 784.55
Loyers (rendements bruts)	81 435 988.38	78 982 287.15	2 453 701.23
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	110 900.00	106 929.25	3 970.75
Autres revenus	93 683.00	567 813.95	-474 130.95
Total des produits	81 503 265.93	79 576 509.45	1 926 756.48
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-2 367 355.20	-2 438 770.35	71 415.15
Intérêts sur droits de superficie	-762 356.15	-750 000.00	-12 356.15
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-7 329 566.13	-7 487 807.66	158 241.53
Entretien extraordinaire/réparations	-7 831 103.30	-5 193 884.31	-2 637 218.99
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-3 550 135.06	-3 488 422.62	-61 712.44
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-7 557 417.05	-9 027 506.36	1 470 089.31
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-149 147.10	-148 025.80	-1 121.30
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-17 831 103.30	-15 193 884.31	-2 637 218.99
Prélèvement	7 831 103.30	5 193 884.31	2 637 218.99
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-11 652 696.63	-11 164 261.04	-488 435.59
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-132 176.02	-284 238.39	152 062.37
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-51 331 952.64	-49 982 916.53	-1 349 036.11

¹ Opérations entre placements collectifs de capitaux selon l'art. 101 al. 3 OPCC-FINMA

² Payé par la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Variation CHF
Résultat net	30 171 313.29	29 593 592.92	577 720.37
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	7 222 636.66	-7 222 636.66
Résultat réalisé	30 171 313.29	36 816 229.58	-6 644 916.29
Gains et pertes en capitaux non réalisés	48 883 190.96	58 752 279.15	-9 869 088.19
Résultat total	79 054 504.25	95 568 508.73	-16 514 004.48

Utilisation du résultat

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Variation CHF
Produit net de l'exercice comptable	30 171 313.29	29 593 592.92	577 720.37
Report de l'exercice précédent	9 814 724.98	12 927 783.96	-3 113 058.98
Gains en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	3 206 534.50	-3 206 534.50
Résultat disponible pour être réparti	39 986 038.27	45 727 911.38	-5 741 873.11
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-32 706 651.90	-32 706 651.90	0.00
Gain en capital à verser aux investisseurs	0.00	-3 206 534.50	3 206 534.50
Report à nouveau	7 279 386.37	9 814 724.98	-2 535 338.61

Variation de la fortune nette du fonds

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 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
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	79 054 504.25	95 568 508.73	-16 514 004.48
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	10 000 000.00	10 000 000.00	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 181 400 878.06	1 128 259 560.21	53 141 317.85

Valeur d'inventaire par part	92.11	87.97	4.14
-------------------------------------	--------------	--------------	-------------

Evolution des parts

	1.1.2020-31.12.2020 Nombre	1.1.2019-31.12.2019 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

Distribution pour 2020

(Pas de coupon – ex. 13.04.2021)

Brut	CHF 2.5500
Moins impôt fédéral anticipé ³	CHF -0.8925
Net par part (payable dès le 15.04.2021)	CHF 1.6575

³ Les investisseurs résidant à l'étranger peuvent obtenir la restitution intégrale ou partielle de l'impôt anticipé, dans la mesure où ceci est prévu par une éventuelle convention de double imposition conclue avec leur pays de domicile.

Annexe

	31.12.2020	31.12.2019
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)	81,0	71,0
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)	1 219,3	1 192,8
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,0	0,0

Chiffres clés

	31.12.2020	31.12.2019
Quote-part de perte sur loyer ¹	2,4%	3,3%
Coefficient d'endettement	21,2%	19,1%
Rendement sur distribution	1,9%	2,4%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	81,4%	82,6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,7%	67,9%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REP}) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REP}) – MV (Market Value)	0,76%	0,84%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	7,0%	9,1%
Agio/Disagio	48,5%	30,7%
Performance	21,9%	27,9%
Rendement de placement	8,2%	10,3%

¹ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 2,2% (au lieu de 2,4%).
Calcul conforme à l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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, désormais Asset Management Association Switzerland (AMAS), concernant les fonds immobiliers (www.am-switzerland.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.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

Informations relatives aux barèmes effectifs, dans le cas où le contrat de fonds prévoit des taux maximums

	31.12.2020		31.12.2019	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunération versées à la direction du fonds Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	2,0%	2,0%	1,15%	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

	31.12.2020 en Mio. CHF	31.12.2019 en Mio. CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	81,0	15,2

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

	31.12.2020 en Mio. CHF	31.12.2019 en Mio. CHF
1 à 5 ans	105,0	130,0
> 5 ans	140,1	140,1

Informations sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière

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

Au total, 52 demandes de locataires ont été reçues. La totalité des demandes avaient d'ores et déjà fait l'objet d'un traitement au moment de la rédaction du présent rapport. Les abandons de loyers consentis au 31 décembre 2020 s'élevaient à 0,1 million de CHF environ, soit 0,1% du revenu locatif (rendement brut). Les revenus locatifs déclarés au 31 décembre 2021 ont été diminués des abandons de loyers consentis. Sans cette diminution, la quote-part de perte sur loyer déclarée aurait atteint 2,2% (contre 2,4%) à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2020, aucun report n'a été accordé.

Le 13 janvier 2021, le Conseil fédéral a assoupli les conditions qu'une entreprise doit remplir pour bénéficier d'une aide au titre des cas de rigueur. Entre autres, les entreprises fermées par les autorités pendant au moins 40 jours civils au total depuis le 1er novembre 2020 seront désormais considérées comme des cas de rigueur difficiles sans qu'elles ne doivent prouver le recul de leur chiffre d'affaires. De plus, les entreprises pourront également faire valoir les pertes de chiffre d'affaires subies en 2021. La limite supérieure des contributions à fonds perdu passera à 20% du chiffre d'affaires ou à 750 000 francs par entreprise. La modification de l'ordonnance permettra d'apporter une aide pour cas de rigueur à un large cercle de bénéficiaires. Les entreprises doivent soumettre leurs demandes aux cantons. Dans le cas d'UBS «Foncipars», selon les informations actuelles, environ 57 locataires (représentant un volume total de revenus locatifs mensuels d'environ 167 000 CHF) sont potentiellement éligibles.

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

De plus amples informations sont disponibles dans le rapport de gestion du portefeuille et le rapport financier.

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	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		-	-	-	-	-
Total Constructions en cours							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		-	-	-	-	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
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	Ecoliers 3-5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	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	-
	Veveyse 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	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	9 512 161.60	5 823 000		0.00
-	-	-	1 648 377.00	1 696 000		8 269.00
			11 160 538.60	7 519 000		8 269.00
-	-	-	1 648 377.00	1 696 000		8 269.00
			<i>1 648 377.00</i>	<i>1 696 000</i>		<i>8 269.00</i>
2	34	65	3 829 502.25	7 580 000	6,6	458 090.20
-	72	136	24 682 610.56	23 165 000	2,4	1 256 758.15
1	6	21	1 689 618.10	2 970 000	3,6	179 685.75
-	46	78	9 213 382.80	10 397 000	6,4	532 193.00
4	52	108	26 880 508.55	26 955 000	0,0	603 627.00
7	120	253	46 960 494.39	48 846 000	4,0	3 022 814.58
-	16	31	1 737 215.50	2 725 000	0,8	228 009.00
-	17	41	2 387 354.60	4 106 000	1,9	291 960.50
13	25	117	4 116 771.15	9 219 000	3,0	1 016 882.00
1	29	58	5 983 883.65	8 485 000	2,3	521 919.80
1	-	19	2 449 421.50	4 175 000	1,0	242 717.50
-	16	38	1 993 906.40	5 323 000	3,0	286 594.00
1	16	41	3 018 456.45	6 340 000	0,4	332 046.50
-	5	28	3 267 001.15	6 435 000	1,1	334 248.00
-	54	106	11 830 221.69	12 376 000	1,6	813 040.25
3	-	39	4 438 139.61	9 659 000	2,8	515 899.00
-	56	98	8 982 469.25	10 131 000	1,8	548 148.70
-	23	38	10 277 531.70	13 443 000	8,7	532 934.75
-	-	15	1 392 459.45	5 141 000	3,0	286 530.30
-	-	14	1 458 830.65	5 686 000	1,9	317 784.30
6	87	185	29 693 235.57	51 108 000	1,6	1 792 104.96
-	18	43	5 436 367.70	7 367 000	2,6	399 894.50
-	23	48	7 881 325.11	9 792 000	1,1	527 426.00
2	29	60	9 955 739.55	11 884 000	0,7	660 560.50
-	23	48	7 658 480.74	10 084 000	0,6	528 566.00
-	18	43	5 623 643.64	7 856 000	0,7	460 811.50
-	22	46	7 001 233.85	10 757 000	1,2	537 394.00
2	27	57	9 711 666.99	13 250 000	8,5	647 831.00
-	21	50	5 443 577.30	14 042 000	2,4	768 898.15
-	22	51	5 077 696.81	9 405 000	1,5	505 937.25
1	18	48	5 241 662.10	8 434 000	1,2	441 302.35
-	18	48	5 320 944.28	8 983 000	1,1	481 162.65
-	18	47	4 896 844.29	8 424 000	0,0	439 573.25

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	11	1	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	47	7	-	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	29	-	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	28	21	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	72	36	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	-	-	13	27
	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	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	18	47	5 039 761.23	8 614 000	0,2	438 599.25
-	19	48	5 151 759.47	8 610 000	1,1	460 263.25
-	24	55	6 716 731.77	11 498 000	1,8	638 275.25
1	27	57	8 187 859.14	11 358 000	3,8	636 112.90
10	2	66	3 661 189.15	11 984 000	2,6	828 054.15
4	2	35	1 611 810.05	6 169 000	1,7	427 485.75
2	2	32	1 938 988.45	5 866 000	0,4	450 809.00
-	-	30	3 583 545.05	9 313 000	0,0	366 512.40
-	-	29	3 246 119.15	9 264 000	0,0	365 421.00
-	10	24	4 385 620.95	10 811 000	4,9	403 172.00
5	66	99	10 272 927.65	14 577 000	0,8	802 831.50
9	56	115	28 146 766.78	32 170 000	0,6	1 533 904.50
-	34	68	9 951 478.20	12 549 000	3,8	700 561.00
21	-	98	7 803 021.45	16 756 000	1,4	1 209 500.00
-	11	31	3 985 761.20	8 666 000	2,3	335 819.00
1	7	47	4 327 193.92	8 941 000	1,8	520 076.00
1	7	53	3 834 608.25	8 929 000	0,5	623 502.40
1	8	40	2 196 585.20	5 738 000	2,8	423 171.00
-	8	26	1 697 036.00	6 712 000	0,6	297 986.00
2	2	16	1 362 160.75	5 199 000	3,1	256 959.00
-	-	16	1 450 801.20	5 431 000	5,6	254 839.00
2	-	12	1 579 442.85	4 763 000	11,6	188 543.00
4	26	65	4 255 926.63	8 827 000	1,6	584 422.65
5	-	28	9 180 744.05	16 301 000	0,6	704 456.00
-	10	58	8 515 381.60	10 359 000	3,1	717 861.20
-	12	24	2 156 804.06	3 684 000	1,0	185 278.00
6	-	37	6 950 299.10	15 302 000	0,9	619 378.60
1	3	33	2 335 175.91	8 177 000	1,1	419 947.25
16	65	153	15 999 361.91	39 796 000	2,2	1 776 137.50
1	6	143	24 605 927.05	51 794 000	1,1	2 027 601.35
-	-	16	1 774 086.75	6 850 000	0,0	287 268.00
3	28	63	2 205 245.10	10 257 000	0,9	556 308.00
5	5	50	5 745 635.38	19 737 000	1,0	843 581.00
-	3	13	1 380 423.51	3 527 000	0,0	187 938.00
3	10	45	1 668 641.45	6 391 000	2,9	401 551.20
1	17	44	5 483 334.18	11 394 000	4,4	569 827.50
-	-	16	2 305 773.90	3 498 000	1,1	187 889.10
-	40	77	8 130 199.90	12 683 000	0,6	603 979.50
7	-	85	10 790 467.21	32 919 000	1,8	1 691 575.60
1	-	13	1 318 919.00	4 886 000	0,0	264 162.20
-	-	54	7 543 513.87	24 845 000	0,6	1 265 090.95
3	3	22	845 629.84	2 437 000	0,0	216 168.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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
	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
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	20	11	9	-
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	2017	126	26	62	36	2
<i>dont en droit de superficie</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	16	1 494 083.90	5 585 000	5,6	263 953.00
2	14	30	3 993 260.15	5 603 000	4,8	283 896.00
-	-	30	5 265 364.85	8 773 000	3,0	429 748.00
-	9	29	2 128 148.60	7 953 000	0,0	365 316.00
-	6	25	2 205 599.65	7 176 000	1,4	322 320.00
-	6	26	3 513 596.75	7 663 000	0,5	347 108.00
-	12	32	2 946 299.10	7 811 000	0,9	324 081.00
-	15	45	6 033 269.15	9 274 000	0,9	437 374.37
2	8	34	3 417 810.80	6 448 000	3,1	341 631.00
-	-	22	5 913 237.82	5 382 000	4,0	346 533.50
-	58	118	13 169 373.19	22 179 000	1,4	1 018 822.12
-	78	154	15 228 340.80	29 203 000	1,7	1 297 311.40
8	37	147	54 432 533.67	59 250 000	0,5	1 642 174.00
1	31	72	21 916 200.00	20 436 000	1,3	180 360.00
-	139	283	43 708 150.30	40 264 000	4,8	2 146 895.00
-	10	30	1 765 393.95	5 386 000	3,6	279 099.00
-	13	33	1 780 017.45	3 365 000	1,0	249 767.50
1	20	37	2 240 755.35	3 859 000	3,0	227 270.00
-	10	22	2 118 704.17	5 878 000	0,3	297 609.00
-	14	28	1 633 955.24	3 899 000	6,1	236 169.00
-	29	49	2 234 021.05	4 738 000	3,6	303 868.00
-	8	23	2 900 491.20	5 871 000	3,2	331 885.00
-	7	18	2 029 758.65	4 149 000	0,7	189 169.00
8	40	72	6 662 494.85	10 404 000	5,9	597 136.50
5	10	26	1 711 926.40	3 675 000	1,6	238 887.10
-	8	18	1 284 869.85	3 036 000	4,3	183 294.00
3	195	306	45 749 289.55	54 394 000	1,3	2 741 137.85
1	48	103	20 375 932.90	20 741 000	2,0	1 088 848.43
3	55	77	6 247 523.15	9 442 000	2,1	484 195.90
-	27	54	5 581 945.80	7 914 000	1,2	508 901.90
-	27	54	4 987 138.60	7 577 000	1,3	478 497.00
7	9	35	2 448 124.25	4 924 000	0,0	277 032.00
4	49	124	15 180 001.14	22 108 000	1,9	1 102 620.45
			841 152 467.87	1 336 485 000	2,1	66 349 075.36
7	120	253	46 960 494.39	48 846 000	4,0	3 022 814.58
			46 960 494.39	48 846 000	4,0	3 022 814.58

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage commercial							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
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	-	-
	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							
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.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
6	-	12	3 583 639.45	5 423 000	0,0	320 109.00
			3 583 639.45	5 423 000	0,0	320 109.00
5	34	60	11 725 704.45	14 001 000	2,9	630 925.50
8	-	32	2 367 763.95	10 013 000	2,4	602 519.85
8	-	25	2 159 829.31	6 763 000	0,9	418 572.55
6	-	24	2 107 131.32	7 143 000	1,4	428 799.10
5	-	24	1 932 113.52	6 668 000	1,9	409 056.40
6	-	46	11 016 106.81	17 211 000	0,8	930 769.50
11	-	57	10 451 119.12	17 345 000	0,5	1 052 567.80
3	-	11	746 635.95	1 868 000	0,8	142 927.00
14	8	73	4 879 192.30	13 527 000	2,1	856 712.50
4	3	36	2 872 326.01	6 177 000	2,5	453 663.50
1	8	21	2 112 651.35	5 094 000	0,6	293 657.00
4	14	34	1 306 569.70	4 515 000	1,6	265 582.00
20	81	171	26 907 219.95	23 527 000	1,5	1 596 790.40
22	33	115	4 527 961.15	13 006 000	3,0	921 957.00
9	-	32	3 028 226.75	12 909 000	7,2	618 356.00
6	34	53	15 201 239.85	17 989 000	0,9	924 903.00
2	34	64	6 837 690.35	10 046 000	0,3	621 535.00
36	159	315	59 774 363.76	46 344 000	13,5	2 338 378.27
36	39	122	13 946 734.51	19 493 000	0,7	983 015.00
4	-	14	1 727 681.85	4 107 000	0,0	267 847.65
			185 628 261.96	257 746 000	3,8	14 758 535.02
6	34	53	15 201 239.85	17 989 000	0,9	924 903.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>17 989 000</i>	<i>0,9</i>	<i>924 903.00</i>

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	11 160 538.60	7 519 000		8 269.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>1 648 377.00</i>	<i>1 696 000</i>		<i>8 269.00</i>
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 030 364 369.28	1 599 654 000	2,4	81 427 719.38
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>48 846 000</i>	<i>4,0</i>	<i>3 022 814.58</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 989 000</i>	<i>0,9</i>	<i>924 903.00</i>
Immeubles d'habitation	841 152 467.87	1 336 485 000	2,1	66 349 075.36
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>48 846 000</i>	<i>4,0</i>	<i>3 022 814.58</i>
Immeubles à usage commercial	3 583 639.45	5 423 000	0,0	320 109.00
Immeubles à usage mixte	185 628 261.96	257 746 000	3,8	14 758 535.02
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 989 000</i>	<i>0,9</i>	<i>924 903.00</i>
Total	1 041 524 907.88	1 607 173 000	2,4	81 435 988.38

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin	Immeubles en construction	15.12.2020
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	Immeubles en construction	20.11.2020
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	Immeubles d'habitation	01.10.2020
Ventes			
Aucunes			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2019	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2020
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
22.12.2020 - 31.05.2021	0,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
08.05.2020 - 14.06.2021	0,2%	-	10 500 000	-	10 500 000
09.11.2020 - 30.06.2021	0,0%	-	14 500 000	-	14 500 000
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	60 000 000	-15 000 000	330 100 000

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

Au cours 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 31.12.2020
20.11.2019 - 31.03.2020	-0,2%	5 000 000	-	-5 000 000	-
Total		5 000 000	0	-5 000 000	0

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

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2019	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2020
14.12.2020 - 14.05.2021	0,0%	-	10 000 000	-	10 000 000
Total		0	10 000 000	0	10 000 000

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 et que d'autres transactions avec des personnes proches ont été conclues aux conditions usuelles du marché (art. 18 des Directives pour les fonds immobiliers de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) du 2 avril 2008, état du 13 septembre 2016).

Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs sur les comptes annuels

En notre qualité d'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs, nous avons révisé le rapport annuel du fonds de placement

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

composé du compte de fortune et du compte de résultat, des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts, ainsi que d'autres indications conformément aux art. 89 al. 1 let. b – h et à l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Responsabilité du Conseil d'administration de la Direction du fonds

Il appartient au Conseil d'administration de la Direction du fonds d'établir le rapport annuel conformément à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances associées ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus. Cette obligation comprend l'organisation, la mise en œuvre et le respect d'un système de contrôle de gestion interne relatif à l'établissement des comptes annuels ne présentant aucune anomalie significative résultant de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la Direction du fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes de présentation des comptes appropriées, ainsi que d'estimations comptables adéquates.

Responsabilité de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à rendre une opinion sur le rapport annuel. Nous avons effectué notre audit conformément à la législation suisse en la matière et aux normes d'audit suisses en vigueur. D'après ces normes, nous sommes tenus de planifier et de réaliser l'audit de façon à obtenir une assurance raisonnable que le rapport annuel ne contient pas d'anomalies significatives.

Tout audit comporte la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les autres informations fournies dans le rapport annuel. Le choix des procédures d'audit est à la discrétion de l'auditeur et inclut l'évaluation des risques de présence d'anomalies significatives dans le rapport annuel résultant de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle de gestion interne, dans la mesure où il est pertinent pour l'établissement des comptes annuels, afin de fixer les procédures d'audit correspondant aux circonstances, et non de fournir un jugement d'audit sur l'existence et l'efficacité du système de contrôle de gestion interne. Un audit comprend en outre une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées et du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation du rapport annuel dans son ensemble. Nous estimons que les éléments probants recueillis constituent une base suffisante et adéquate pour former notre opinion d'audit.

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2020 est conforme à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances associées ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Rapport sur la base d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance, conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'aucune circonstance ne s'oppose à une telle indépendance.

Bâle, le 12 avril 2021

Ernst & Young SA

Roland Huwiler
Expert-réviseur agréé
(Réviseur en chef)

Roman Sandmeier
Expert-réviseur agréé

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles de fonds immobiliers suisses doivent être évalués à la clôture de l'exercice par des experts immobiliers indépendants.

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, KPMG SA a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» au 31 décembre 2020.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 131 immeubles (dont de nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, deux biens se trouvent en phase de projet ou de construction.

Les documents nécessaires à l'évaluation ont été préparés par la Direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. Les experts immobiliers de KPMG SA, agréés par la FINMA pour UBS «Foncipars», ont mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la Direction du fonds, de façon impartiale et uniquement en vue d'une évaluation indépendante, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au contrôle de gestion et à la publication des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit.

Normes d'évaluation

KPMG SA confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la LPCC et de l'OPCC ainsi qu'aux directives de la AMAS et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Dans la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par le total des revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence.

L'actualisation est réalisée pour chaque immeuble conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.

L'évaluation inclut une analyse détaillée et une appréciation des divers postes de revenus et de dépenses. Comme base, l'expert immobilier dispose des valeurs comptables de chaque bien immobilier pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché. A partir de ces éléments, il estime le cash-flow attendu et fixe le taux d'actualisation.

Indépendance et confidentialité

Les experts immobiliers agréés de KPMG SA confirment leur indépendance et se portent garants du traitement confidentiel des informations relatives à leur mandat d'évaluation.

Résultats de l'évaluation

Au 31 décembre 2020, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 1607,2 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 115,5 millions de CHF, soit 7,74%.

Les travaux de rénovation prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, ajustés.

En raison de la situation inédite liée à la pandémie de Covid-19 et des conséquences encore inconnues qui en découleront sur l'ensemble de l'économie et sur le marché immobilier, l'incertitude de l'évaluation se trouve actuellement accrue. Eu égard à la composition du portefeuille et compte tenu des effets de la pandémie constatés jusqu'ici, aucune modification majeure de la valeur n'a été observée au niveau du portefeuille agrégé.

Les taux d'actualisation appliqués dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille (y compris les acquisitions et à l'exclusion des immeubles en construction), s'élève à 3,14% au 31 décembre 2020, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,59 et 3,82%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 5,34%.

Zurich, le 31 décembre 2020

KPMG SA

Ulrich Prien
Architecte diplômé ETH/SIA, MRICS

Kilian Schwendimann
Economiste d'entreprise diplômé HES,
architecte diplômé HES, MRICS

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 Chablière B. SA, Lausanne
La Belle Chablière 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 Cérésole 22, Vevey SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne
S.I. Bocien 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 Slon S.A., Slon
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», «SI Pratifori 29 Sion SA», qui ne détiennent néanmoins plus aucun immeuble dans les actifs.

Attestations photos

- Régis Colombo; photo de titre (Avenue Dapples, Lausanne)
- Division Valentin Faure + Simon Rimaz, Renens; Rue de la Morâche à Nyon
- Jaguar Realestate SA; «Twins» à Bussigny
- Division Valentin Faure + Simon Rimaz, Renens; Rue du Roveray à Genève
- Sacha di Poi Photography; Rue de l'Ancienne-Douane à Lausanne
- Farra Zouboulakis & Associés; Projet de construction nouvelle à Crissier
- Burckhardt und Partner SA; Projet de construction nouvelle «Champ-Perrin» à Bussigny

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenplatz 6
4052 Bâle

