

UBS «Swissreal»

Rapport annuel 2020

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



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	30
Rapport d'évaluation	31

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au
31 décembre 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 fondés pour que des US Persons puissent investir dans ce fonds immobilier.

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.

Rue Saint-Pierre 1 et 3 à Lausanne



Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 439,2	1 442,4	1 427,8
Nombre de parts	22 879 799	22 879 799	22 879 799
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	62.90	63.04	62.40
Distribution par part (en CHF)	2.65	2.65	2.65
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	75.50	81.00	67.95
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 050,6	1 987,0	1 970,3
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 064,6	2 002,3	1 988,3
Fonds étrangers (en millions de CHF)	625,4	559,9	560,5
Revenus locatifs (en millions de CHF)	99,3	98,9	98,4
Entretien courant (en millions de CHF)	4,8	4,9	4,8
Revenu net (en millions de CHF)	60,6	58,2	57,4
Performance ¹	-3,5%	23,5%	-1,7%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	10,8%	20,7%	-5,3%
Immeubles à usage commercial	89,2%	87,7%	87,1%
Immeubles à usage mixte	8,4%	8,4%	8,2%
Immeubles d'habitation	2,4%	2,3%	2,2%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,0%	1,6%	2,5%
Canton de Zurich	25,5%	22,8%	22,2%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	18,6%	19,4%	19,2%
Canton de Vaud	17,0%	17,7%	17,8%
Canton de Berne	12,6%	12,9%	13,2%
Canton de Genève	9,8%	9,9%	9,6%
Autres cantons	16,5%	17,3%	18,0%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Rendement de placement	4,2%	5,5%	4,8%
Rendement sur distribution	3,5%	3,3%	3,9%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	100,8%	102,4%	103,9%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,0%	5,2%	4,5%
Rendement du capital investi (ROIC)	3,0%	3,9%	3,4%
Agio/Disagio	20,0%	28,5%	8,9%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73,4%	72,3%	73,5%
Coefficient d'endettement	24,4%	22,1%	21,8%
Quote-part de perte sur loyer ²	5,5%	5,1%	4,2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%	0,78%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,93%	0,90%	0,96%

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'élèveraient à la clôture de l'exercice à 4,5% (au lieu de 5,5%).

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

Malgré la pandémie mondiale de Covid-19, le fonds immobilier commercial UBS «Swissreal» a démontré la solidité de sa structure de portefeuille et a poursuivi son évolution positive au cours de l'exercice 2020. La valeur de marché de l'ensemble des biens immobiliers a franchi la barre des 2 milliards et augmenté de 3,2% pour avoisiner les 2050,6 millions de CHF à la fin de l'exercice. Les revenus locatifs se sont établis à 99,3 millions de CHF, soit 0,4% de plus que l'an dernier, avec une quote-part de perte sur loyer de 5,5%, un niveau qui reste faible pour un portefeuille immobilier commercial. Il en découle un solide rendement de placement de 4,2% et un rendement sur distribution de 3,5%.

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%).

Marché des surfaces de bureaux : une situation pour l'heure solide

De récentes enquêtes ont montré que les fondamentaux des marchés régionaux de bureaux sont restés assez stables jusqu'ici en dépit des suites de la pandémie, avec simplement une croissance limitée de l'offre en 2020. Dans une perspective à plus long terme, le nombre assez élevé des nouveaux projets de bureaux et les conséquences du télétravail constituent des risques de baisse, qu'il convient de surveiller de près. Le deuxième confinement apporte une incertitude supplémentaire sur le marché des surfaces commerciales, avec une probabilité accrue de défaillances de paiement de la part des locataires concernés. Cependant, tous les secteurs du commerce de détail ne sont pas touchés de manière égale par les conséquences de la pandémie. Les ventes de produits alimentaires, de meubles et d'articles informatiques ont bien résisté en 2020, alors que le secteur de l'habillement a essuyé de lourdes pertes.

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

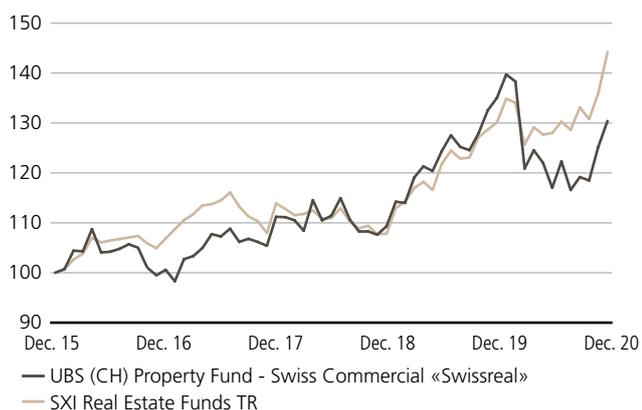
Evolution du fonds pour l'exercice 2020

Cours de bourse et performance

Les effets de la pandémie de Covid-19 et les incertitudes du marché qui en découlent ont fortement marqué l'exercice 2020. Les fonds immobiliers commerciaux ont notamment subi de fortes corrections de cours du fait de cette pandémie. UBS «Swissreal», qui se range parmi les principaux fonds immobiliers commerciaux suisses, n'a pas échappé non plus à cette tendance. Au printemps, son cours de bourse est ainsi passé, en un laps de temps très court, d'un record sur plusieurs années de 87,00 CHF par part à un niveau plancher de 64,75 CHF par part le 18 mars 2020, avant de se rétablir ensuite progressivement.

En fin d'exercice, le cours de bourse atteignait 75,50 CHF par part, ce qui représente une évolution de 5,50 CHF, ou -6,8% sur la période sous revue. En conséquence, l'agio, qui est la différence entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire, est passé au cours de la période sous revue de 28,5% au début de l'exercice à 20,0% à la fin de l'exercice. Si l'on intègre les distributions, la performance annuelle atteint -3,5% et reste ainsi de 14,3 points inférieure à l'indice SXI Real Estate Funds TR, qui affichait une performance de 10,8% à la même période.

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

La distribution par part a été maintenue au niveau de l'exercice précédent et s'élève à 2,65 CHF. Le rendement sur distribution qui en résulte est de 3,5%. Pour l'exercice écoulé, la valeur d'inventaire par part a diminué de -0,2%, passant de 63,04 à 62,90 CHF. Compte tenu de la distribution et de la modification de la valeur d'inventaire, le fonds affiche toujours pour l'exercice 2020 un rendement de placement attractif de 4,2%.

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 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.

Portefeuille immobilier

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. Lors du précédent exercice, un nouveau bien a pu être acquis. Fin 2020, le portefeuille immobilier d'UBS «Swissreal» comprenait ainsi 81 immeubles. La valeur de marché de l'ensemble des placements immobiliers s'élevait à 2051 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 63,6 millions de CHF environ (3,2%) par rapport à l'année précédente.

UBS «Swissreal» a jusqu'ici parfaitement surmonté les difficultés liées à la pandémie de Covid-19 grâce à une structure de portefeuille solide et largement diversifiée, ainsi qu'à la grande solvabilité de ses locataires et aux rendements soutenus qui en découlent. Les problématiques de nos locataires commerciaux ont fait l'objet d'un examen rapide et individualisé et des solutions ont été élaborées au cas par cas, en partenariat. Les abandons de loyer liés à la Covid-19 représentaient environ 1,0% des revenus locatifs au 31 décembre 2020. Dans le même temps, le nombre de logements vacants a pu être encore réduit au cours de l'exercice écoulé, grâce à des remises en location réussies, de telle sorte que, sans les aléas liés à la pandémie de Covid-19, la quote-part de perte sur loyer est restée faible, à 4,5%.

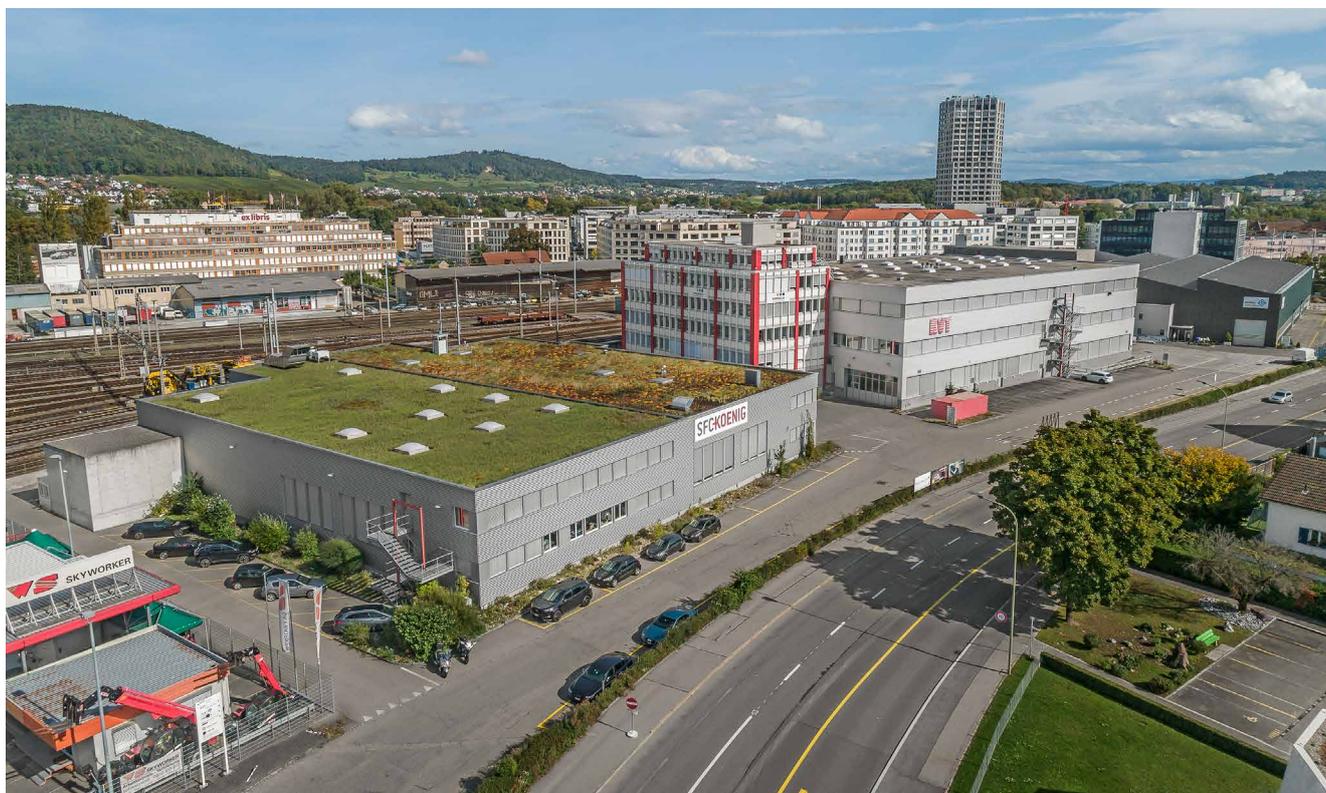
La rentabilité du portefeuille existant a encore été renforcée au cours d'un exercice 2020 particulièrement difficile. Les revenus locatifs ont progressé de 0,4%, passant de 98,9 à 99,3 millions de CHF environ. Cette augmentation des revenus est à mettre au crédit notamment de la rénovation complète et du repositionnement de l'immeuble situé Flurstrasse 62 à Zurich, loué à ELCA Informatique SA pendant de nombreuses années. Par ailleurs, plusieurs projets de rénovation menés sur des immeubles existants ont contribué à l'amélioration continue de la qualité du portefeuille et à la stabilité des revenus d'UBS «Swissreal». L'agrandissement des surfaces louées par Coop et la rénovation des appartements de l'immeuble situé Forchstrasse à Herrliberg ont ainsi été finalisés avec succès. De plus, une partie des bureaux situés Via Ciseri, au cœur de Locarno, a été transformée en appartements de haut standing.

La stratégie de placement continue à viser principalement les investissements dans les immeubles à usage commercial. Le rendement total 2020 se compose des types d'usage suivants: bureaux 35,6%, artisanat 26,7%, commerces 16,4%, autres 8,0%, logements 7,6%, parkings 5,8%. D'un point de vue géographique, les investissements portent sur les principaux centres économiques suisses.

Conséquences de la Covid-19 sur UBS «Swissreal»

Dans le contexte exceptionnel actuel, UBS «Swissreal» continue d'être très bien positionné en tant que fonds immobilier commercial largement diversifié. L'impact sur la quote-part de perte sur loyer de 1,0 point au cours du dernier exercice était inférieur à la fourchette de prévisions. La majorité des locataires directement touchés par la situation exceptionnelle actuelle (environ 30%) sont des locataires de premier plan affichant une excellente solvabilité. En supposant des abandons de loyers sur une durée moyenne de 1 à 2 mois au cours de l'exercice 2021, 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. De plus, les conséquences économiques à long terme restent difficiles à évaluer.

Points forts du portefeuille immobilier



Acquisition d'un immeuble à Dietikon (ZH)

En décembre 2020, UBS «Swissreal» a acquis un immeuble commercial dans un emplacement central à Dietikon (ZH), au cœur de la vallée zurichoise de la Limmat actuellement en pleine expansion. Le fonds s'inscrit ainsi dans la politique de consolidation de son portefeuille.

Cet immeuble à usage commercial comprend trois parcelles, sur lesquelles sont construits deux immeubles à usage professionnel offrant une surface locative de 16 000 m² environ et 65 places de stationnement. La surface locative totale se décompose en 3700 m² de bureaux, 4030 m² de surfaces artisanales, 7560 m² d'espace de stockage ainsi que 720 m² avec un droit de jouissance spéciale. Le bien bénéficie d'une excellente desserte par les transports publics, le centre ville de Dietikon et la gare ferroviaire étant accessibles en 10 minutes à pied. L'échangeur du Limmattal et les sorties d'autoroute «Dietikon» et «Urdorf-Nord» se trouvent à seulement deux kilomètres de l'immeuble.

Les deux biens sont entièrement loués à long terme à deux locataires offrant une grande solvabilité et garantissent ainsi au fonds un niveau de trésorerie stable au cours des prochaines années. Par ailleurs, la macro- et microsituation exceptionnelle de Dietikon, conjuguée à sa croissance dynamique, offre un potentiel de développement futur.

L'investissement réalisé dans la région cible de Zurich soutient la rentabilité durable d'un portefeuille déjà bien diversifié et apporte une contribution majeure au renforcement, au rajeunissement et au développement ciblé d'UBS «Swissreal».

Infos clés

Volume d'investissement:	54 mio. CHF env.
Rendement brut:	4,6%
Niveau de location:	Entièrement loué, WAULT de 9 ans env.



Transformation et rénovation à Locarno (TI)

Dans l'immeuble situé Via Ciseri 2b à Locarno, qui était jusqu'ici exclusivement destiné à un usage commercial, les bureaux du premier et du deuxième étages seront transformés en une résidence de 12 appartements. Cela permettra de créer un espace de vie moderne et de haute qualité au cœur de Locarno.

L'immeuble se trouve au centre de Locarno, à proximité immédiate de la Piazza Grande avec ses nombreux commerces et restaurants, et à quelques pas seulement du lac. Juste à côté de la propriété se trouve un petit parc et un arrêt de bus, et la gare est accessible en cinq minutes à pied. Afin d'optimiser les possibilités de location de l'immeuble, une partie des espaces de bureaux libérés sera convertie en appartements avec des prestations de grande qualité.

Le mix d'appartements a été adapté à la demande actuelle et s'adresse à un large public. Chaque logement, attrayant et compact, bénéficiera d'un espace extérieur abrité par des loggias. En outre, chaque lot disposera de sa propre buanderie et d'un espace de rangement au même étage. Les travaux de construction seront achevés au printemps 2021.

En conférant au bien un nouvel usage résidentiel, UBS «Swissreal» crée les conditions qui permettront d'exploiter le potentiel locatif durable à long terme d'un immeuble disposant d'un emplacement excellent au centre de Locarno.

Infos clés

Volume d'investissement: 3 mio. CHF env.

Période de construction: 1er trimestre 2020 au 2e trimestre 2021

Date d'achèvement: Mai 2021



Transformation et rénovation à Herrliberg (ZH)

Les travaux de transformation et de rénovation de l'immeuble situé Forchstrasse 45 à Herrliberg ont pu être achevés à l'automne 2020 conformément au calendrier prévu. Le rez-de-chaussée de cet immeuble à usage mixte est occupé par une succursale Coop et les étages supérieurs sont composés de sept appartements. Le restaurant, à l'origine installé au rez-de-chaussée, est devenu un commerce de détail et a été agrandi, ce qui a permis une augmentation de la surface de vente de plus de 300 m² dans cet emplacement de choix. Les appartements des étages supérieurs ont été réhabilités, et les cuisines et salles de bains rénovées.

Rénovation des façades de la rue Saint-Pierre à Lausanne (VD)

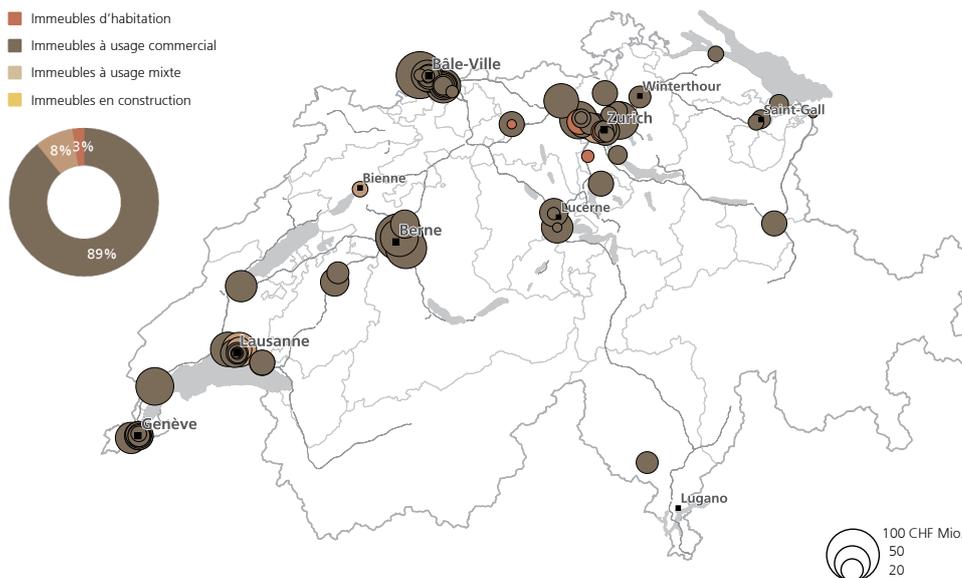
Construit en 1905, le bien à usage mixte situé Rue Saint-Pierre 1 et 3 à Lausanne bénéficie d'un emplacement central. Cet ensemble, qui se compose de deux biens résidentiels et commerciaux mitoyens de sept étages, partie intégrante d'un îlot semi-circulaire, abrite des espaces commerciaux au rez-de-chaussée et des bureaux et appartements aux étages supérieurs. Le ravalement complet de la façade a été en grande partie achevé à la fin de l'année et le bâtiment a désormais retrouvé tout son éclat.



Certificat « Bâtiment en exploitation » pour deux immeubles

Au cours de l'exercice 2020, le Conseil allemand de la construction durable (DGNB) a décerné son certificat Argent «Bâtiment en exploitation» à deux biens du portefeuille: «Hôtel Nomad» à Bâle et «Gümligenfeld Center» à Muri bei Bern. Ce certificat comprend un ensemble de neuf critères, qui se caractérisent par leur adaptabilité à l'usage et leur caractère optimisable et modulable. Grâce à une approche ciblée, globale et néanmoins spécifique au bâtiment, l'efficacité et la durabilité de l'exploitation peuvent ainsi être améliorées en permanence, notamment en partenariat avec les usagers.

Principaux domaines de placement d'UBS «Swissreal»



Property Finder

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

Croissance du portefeuille existant

Eu égard à l'environnement de marché difficile que nous connaissons, nous restons concentrés sur la croissance du portefeuille existant. Afin de proposer des immeubles adaptés à la demande, nous déployons pour chacun de nos projets de rénovation et de construction les meilleures solutions ciblées pour chaque situation, en respectant les critères économiques, écologiques et sociaux. Dans le secteur des commerces et des bureaux, par exemple, les demandes et les besoins de surfaces évoluent de plus en plus. Nous recherchons des usages durables à long terme pour les espaces commerciaux devenus vacants. Dans les quartiers prisés des centres-villes, nous proposons souvent la transformation des espaces en biens résidentiels. C'est la solution que nous avons adoptée pour des immeubles à Lausanne et Locarno. Nous avons également la possibilité de procéder à des projets de densification, que nous exploitons lorsque les conditions locales le permettent. Une densification est ainsi prévue sur la Weisse Gasse à Bâle, et nous examinons actuellement la possibilité de procéder à une nouvelle densification sur le site du Magnet Areal de Pratteln.

Priorité donnée aux besoins des locataires

Nous veillons aux besoins spécifiques des locataires et travaillons avec nos usagers afin de trouver la solution la plus pertinente pour chaque immeuble, tant en matière de sécurité et de confort que de consommation énergétique. Nous recherchons systématiquement de nouveaux potentiels au sein de notre portefeuille et investissons dans les énergies renouvelables et l'efficacité énergétique, par exemple en mettant en place des installations photovoltaïques et en modernisant les systèmes d'éclairage. Dans ce domaine, nous testons également de nouveaux concepts, tels que les services d'éclairage par abonnement, qui comprennent la location du système d'éclairage, ainsi que sa conception, son installation et sa maintenance. L'e-mobilité suscite par ailleurs un intérêt accru auprès de nos locataires. Pour la «Mercedes City» de Pratteln, nous avons installé quatre bornes de recharge et en préparons quatre autres. Nous examinons actuellement les lieux d'implantation possibles de ces stations de recharge supplémentaires. Nous tenons compte des exigences liées à la digitalisation croissante en mettant en place une infrastructure informatique moderne dans nos bâtiments.

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).

Global Real Estate Sustainability Benchmark

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



Certifications d'immeubles

Le certificat «Bâtiment en exploitation» du Conseil allemand de la construction durable (DGNB) est conçu pour les immeubles existants. En prenant systématiquement en compte l'ensemble des informations pertinentes relatives à un bâtiment ainsi que ses caractéristiques effectives, son niveau d'usage et ses paramètres réels de consommation, ce système contribue à assurer la transparence et à identifier le potentiel d'optimisation.

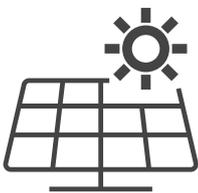
Les biens immobiliers suivants bénéficient d'une certification d'immeuble:

Immeuble	Certification
«Gümligenfeld Center» à Muri bei Bern	DGNB Argent
Hôtel «Nomad» à Bâle	DGNB Argent

Indicateurs clés du développement durable pour l'exercice 2020



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



Une installation solaire
en exploitation et dix
autres en projet

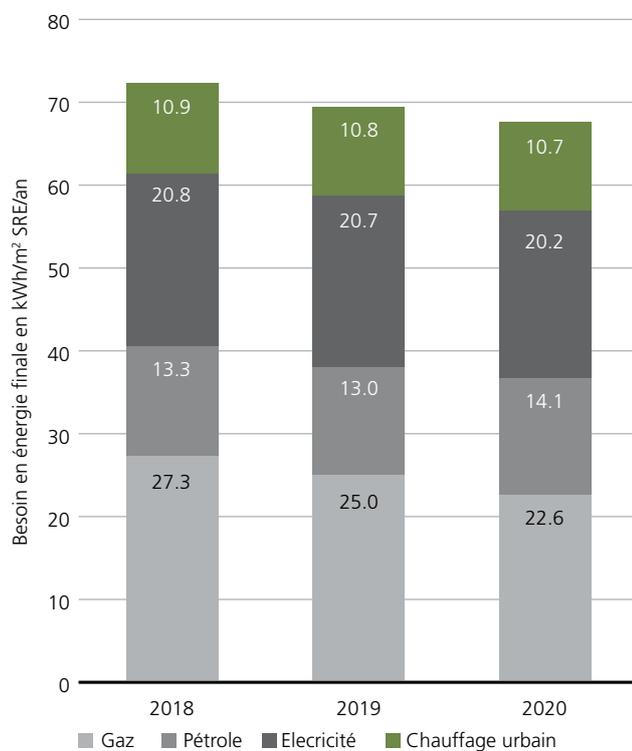


Deux certificats DGNB
Argent « Bâtiment en
exploitation »

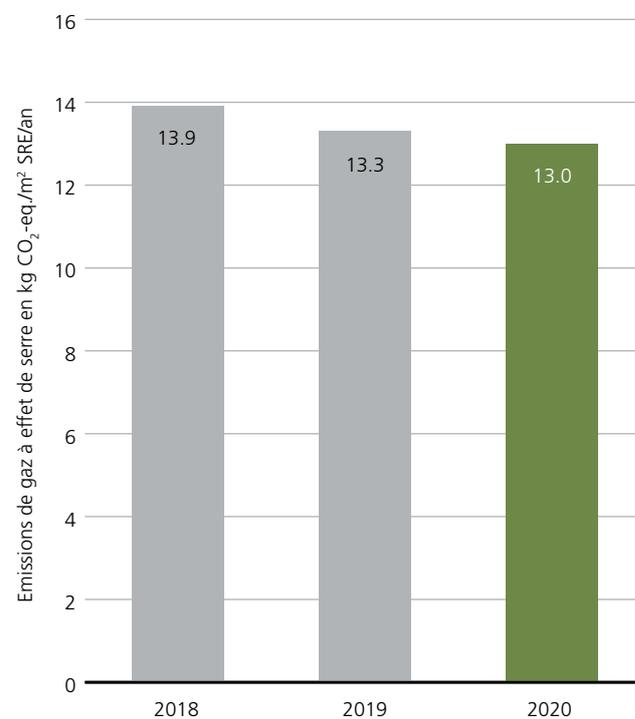


Avec 25% environ, la part
du chauffage au fuel de
nos biens en portefeuille
est inférieure à la moyenne
suisse.

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.

«Notre priorité est d'optimiser les biens existants. Nous serons ainsi prêts pour l'avenir.»

Jürgen Zimmermann
Fund Manager UBS «Swissreal»



Quels sont les domaines du développement durable sur lesquels s'est concentré UBS «Swissreal» au cours de l'exercice sous revue?

Nous nous sommes concentrés sur une conception minutieuse de nos futurs projets de construction et sur la mise en œuvre de mesures structurelles et opérationnelles destinées à rajeunir notre portefeuille. Nous avons poursuivi la réduction des émissions de CO₂ en menant des optimisations opérationnelles, en mettant en place des installations photovoltaïques et en remplaçant les systèmes de chauffage au fioul par des solutions respectueuses de l'environnement. Seuls 25% environ de nos immeubles sont équipés de systèmes de chauffage au fioul, ce qui est inférieur à la moyenne suisse. Nous nous sommes également attachés à mener à bon terme des projets de rénovation tels que la transformation de surfaces de bureaux en appartements à Locarno et l'extension des surfaces de Coop à Herrliberg. Ces projets nous ont permis d'optimiser encore notre portefeuille et de répondre aux besoins des locataires et aux évolutions du marché.

Quels sont les progrès réalisés par UBS «Swissreal» en matière de certifications?

Nous avons toujours bâti en respectant les normes les plus strictes et nous veillerons à faire certifier tous les nouveaux bâtiments. En 2020, nous avons mis en œuvre avec succès un projet pilote de certification de bâtiments en exploitation pour deux immeubles du portefeuille. L'«Hôtel Nomad» à Bâle et le «Gümligenfeld Center» à Muri bei Bern ont en effet obtenu le certificat Argent du Conseil allemand de la construction durable (DGfNB). Pour ces deux biens, nous avons reçu des avis qualifiés concernant la qualité de la gestion ainsi que des indications précieuses sur le potentiel d'optimisation. Ce succès constitue, pour nous, une source d'encouragement et nous préparons la certification d'autres immeubles de notre portefeuille.

Quels seront vos futurs objectifs en matière de développement durable ?

Nous souhaitons conforter la réussite de notre positionnement sur le marché grâce à un portefeuille durable. Dans ce but, nous examinons systématiquement de nouveaux concepts, mettons en œuvre des solutions individualisées et tenons compte de l'évolution du marché. Nous continuerons à veiller à une conception durable et flexible des espaces. Dans le même temps, nous maintenons notre engagement de réduire notre empreinte carbone. Nous entendons mettre en place rapidement les dix installations photovoltaïques prévues et développer l'infrastructure destinée à l'e-mobilité. Nous sommes également contraints, compte tenu de leur durée de vie, de prévoir en amont l'installation de systèmes de chauffage durables pour nos sites et nos grands immeubles. Notre bien situé rue Villamont à Lausanne constitue à cet égard un excellent exemple. Au cours de l'été 2021, nous remplacerons le système de chauffage au fioul par un système de récupération de chaleur et une installation photovoltaïque.

Comment assurez-vous l'attractivité d'UBS «Swissreal» auprès des investisseurs orientés vers le développement durable?

En 2020, pour la deuxième année consécutive, nous avons obtenu quatre Green Stars pour nos immeubles existants et cinq Green Stars pour nos projets de construction dans le cadre du classement GRESB. Ce résultat confirme que nous sommes sur la bonne voie. Nous nous adaptons aux tendances économiques, sociales et démographiques à un stade précoce et travaillons en étroite collaboration avec nos parties prenantes. Nos mesures en matière de développement durable génèrent une valeur ajoutée économique, environnementale et sociale et assurent l'attractivité de nos immeubles auprès des investisseurs et des locataires. Nous sécurisons de cette façon un portefeuille rentable à long terme qui offre des rendements solides.

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

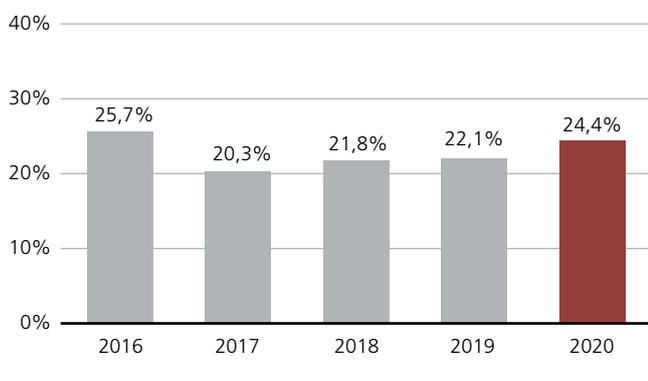
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 1439,2 millions de CHF, ce qui représente une baisse de 0,2% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 500,0 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 24,4%, bien inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



Il n'existe aucune autre obligation contractuelle de paiement après le jour de la clôture du bilan.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 119,3 millions de CHF. L'augmentation de 6,0 millions de CHF par rapport à l'année précédente est essentiellement due à la hausse des valeurs vénales et à la croissance continue des projets de construction et de rénovation.

Précisions relatives au compte de résultat

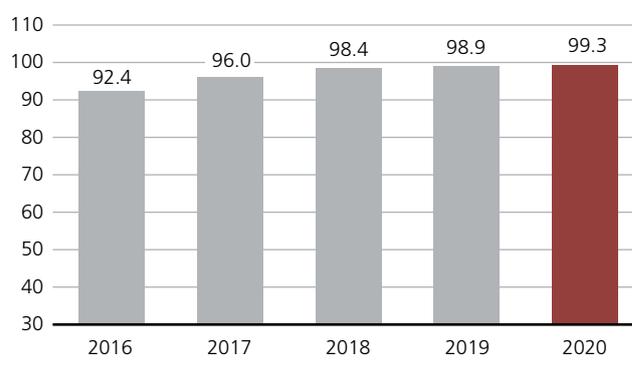
Au cours de l'exercice 2020, les revenus locatifs s'élèvent à 99,3 millions de CHF. Du fait de la pandémie de Covid-19 et de la situation exceptionnelle de la Suisse, marquée par les mesures adoptées par le Conseil fédéral, les locataires concernés ont bénéficié de 1,0 million de CHF d'abandons ou de réductions de loyers. En outre, les reports accordés s'élèvent au 31 décembre 2020 à 0,5 million de CHF.

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

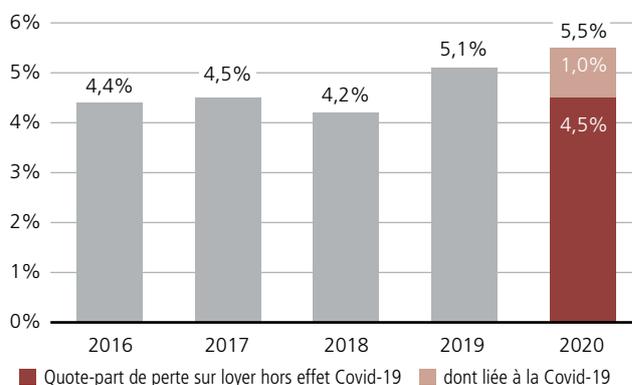
La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 5,0 ans.

La quote-part de perte sur loyer a augmenté de 5,1% à 5,5% des revenus locatifs théoriques au cours de la période sous revue.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



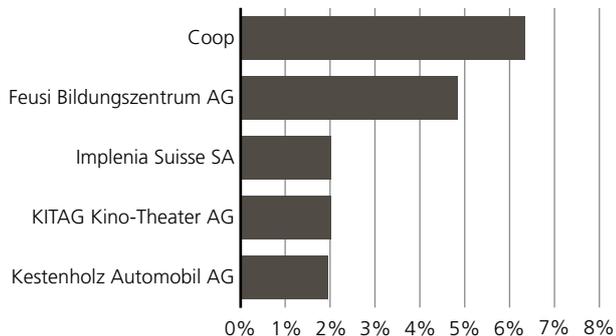
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Les baux commerciaux sont en principe conclus à long terme et bénéficient de toute l'attention du gestionnaire de portefeuille.

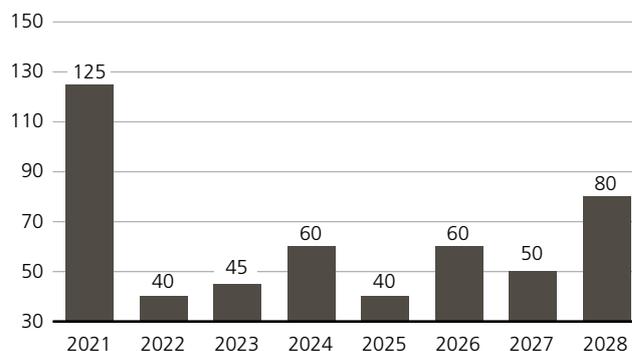
Coop représente le plus important locataire au jour de référence du bilan.

Cinq principaux locataires en % des revenus locatifs nets



Les taux hypothécaires s'élèvent à 2,7 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 3,7 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 4,8 millions de CHF, soit 4,8% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 3,6 millions de CHF, soit 3,6% des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2020, un montant total de 11,9 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 hausse des bénéfices imposables des sociétés immobilières a entraîné une augmentation du poste «Impôts et droits».

Les plus-values latentes résultent de la différence entre la variation des valeurs comptables et celle des valeurs vénales du fonds.

Le résultat total s'élève à 57,9 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 6,1 millions de CHF et d'une reprise de 6,6 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 42,1 millions de CHF ou 42,4% 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)	6 490 865.14	1 401 393.89	5 089 471.25
Autres placements ¹	0.00	8 000 000.00	-8 000 000.00
Immeubles			
Terrains à bâtir y compris les bâtiments à démolir et immeubles en construction	0.00	31 865 000.00	-31 865 000.00
Immeubles d'habitation	49 286 000.00	45 520 000.00	3 766 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>2 077 000.00</i>	<i>1 949 000.00</i>	<i>128 000.00</i>
Immeubles à usage commercial	1 829 461 000.00	1 742 572 000.00	86 889 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>194 567 000.00</i>	<i>195 234 000.00</i>	<i>-667 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>167 902 000.00</i>	<i>164 897 000.00</i>	<i>3 005 000.00</i>
Immeubles à usage mixte	171 866 000.00	167 056 000.00	4 810 000.00
Total des immeubles	2 050 613 000.00	1 987 013 000.00	63 600 000.00
Autres actifs	7 469 180.73	5 905 186.78	1 563 993.95
Fortune totale du fonds	2 064 573 045.87	2 002 319 580.67	62 253 465.20
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-125 000 000.00	-50 000 000.00	-75 000 000.00
Autres engagements à court terme	-6 021 236.06	-6 553 601.35	532 365.29
Total des engagements à court terme	-131 021 236.06	-56 553 601.35	-74 467 634.71
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques			
Engagements	-375 000 000.00	-390 000 000.00	15 000 000.00
Total des engagements à long terme	-375 000 000.00	-390 000 000.00	15 000 000.00
Total des engagements	-506 021 236.06	-446 553 601.35	-59 467 634.71
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 558 551 809.81	1 555 765 979.32	2 785 830.49
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-119 338 500.00	-113 330 000.00	-6 008 500.00
Fortune nette du fonds	1 439 213 309.81	1 442 435 979.32	-3 222 669.51

Compte de résultat

Produits	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-69 297.50	-74 763.20	5 465.70
Loyers (rendements bruts)	99 276 847.62	98 887 805.65	389 041.97
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	296 791.10	318 008.54	-21 217.44
Autres revenus	575 379.15	294 834.23	280 544.92
Autres intérêts actifs	29 748.73	39 900.23	-10 151.50
Total des produits	100 109 469.10	99 465 785.45	643 683.65
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-2 746 513.89	-2 884 507.02	137 993.13
Intérêts sur droits de superficie	-1 412 155.20	-1 431 683.46	19 528.26
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-4 813 622.94	-4 914 133.63	100 510.69
Entretien extraordinaire/réparations	-6 573 620.10	-6 990 814.04	417 193.94
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-3 612 987.23	-4 036 166.10	423 178.87
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-5 051 989.30	-4 141 891.79	-910 097.51
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-119 764.00	-121 148.85	1 384.85
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-6 073 620.10	-7 990 814.04	1 917 193.94
Prélèvement	6 573 620.10	6 990 814.04	-417 193.94
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-15 393 461.67	-15 242 242.10	-151 219.57
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-239 884.06	-505 109.80	265 225.74
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets cours	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-39 463 998.39	-41 267 696.79	1 803 698.40

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	60 645 470.71	58 198 088.66	2 447 382.05
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	60 645 470.71	58 198 088.66	2 447 382.05
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-2 736 672.87	16 058 442.63	-18 795 115.50
Résultat total	57 908 797.84	74 256 531.29	-16 347 733.45

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	60 645 470.71	58 198 088.66	2 447 382.05
Report de l'exercice précédent	255 506.80	2 688 885.49	-2 433 378.69
Résultat disponible pour être réparti	60 900 977.51	60 886 974.15	14 003.36
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Report à nouveau	269 510.16	255 506.80	14 003.36

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	1 442 435 979.32	1 427 810 915.38	14 625 063.94
Distribution annuelle ordinaire	-60 631 467.35	-60 631 467.35	0.00
Résultat total	57 908 797.84	74 256 531.29	-16 347 733.45
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	-500 000.00	1 000 000.00	-1 500 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 439 213 309.81	1 442 435 979.32	-3 222 669.51

Valeur d'inventaire par part	62.90	63.04	-0.14
-------------------------------------	--------------	--------------	--------------

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	22 879 799	22 879 799	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	22 879 799	22 879 799	0

Distribution pour 2020

(Pas de coupon – ex. 13.04.2021)

Brut	CHF 2.6500
Moins impôt fédéral anticipé ³	CHF -0.9275
Net par part (payable dès le 15.04.2021)	CHF 1.7225

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)	6,0	6,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	42,1	42,6
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)	1652,8	1599,5
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	5,5%	5,1%
Coefficient d'endettement	24,4%	22,1%
Rendement sur distribution	3,5%	3,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	100,8%	102,4%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	73,4%	72,3%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF) – MV (Market Value)	0,93%	0,90%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	4,0%	5,2%
Agio/Disagio	20,0%	28,5%
Performance	-3,5%	23,5%
Rendement de placement	4,2%	5,5%

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 4,5% (au lieu de 5,5%).
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 (Swiss Funds & Asset Management Association), 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 règlement du fonds prévoit des taux maximum

	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%	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 obligations de paiement contractuelles postérieures à la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les contrats de construction et les investissements en immeubles

	31.12.2020 en mio. CHF	31.12.2019 en mio. CHF
Montant total des obligations de paiement contractuelles	-	2,1

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	185,0	240,0
> 5 ans	190,0	150,0

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, 301 demandes de locataires ont été reçues au 31 décembre 2020. La totalité des demandes de loyers consentis au 31 décembre 2020 s'élèvent à 1,0 million de CHF environ, soit 1,0% 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 4,5% (contre 5,5%) à la clôture de l'exercice.

Le montant des loyers impayés différés au 31 décembre 2020 atteint 0,5 million de CHF environ, soit 0,5% des revenus locatifs (rendement 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 annuels.

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 «Swissreal», selon les informations actuelles, environ 97 locataires (représentant un volume total de revenus locatifs mensuels d'environ 1,25 million de 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
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zurich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
Total Immeubles d'habitation							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
Immeubles à usage commercial							
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	-	-	-	-	-
Dietikon	Lagerstr. 6, 8	1970	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	4	8	1 615 435.10	2 077 000	0,0	89 694.00
-	14	30	1 771 611.63	5 379 000	0,7	223 741.80
7	56	106	12 764 422.80	22 221 000	2,5	954 672.00
1	3	27	9 875 723.70	19 609 000	0,0	626 115.00
			26 027 193.23	49 286 000	1,4	1 894 222.80
-	4	8	1 615 435.10	2 077 000	0,0	89 694.00
			<i>1 615 435.10</i>	<i>2 077 000</i>	<i>0,0</i>	<i>89 694.00</i>
43	61	104	24 598 670.98	26 056 000	9,3	1 423 510.50
54	298	352	85 366 293.98	89 774 000	0,6	5 025 900.80
3	244	247	8 729 806.25	6 407 000	32,5	327 788.35
13	167	180	21 938 699.15	23 164 000	2,7	1 279 371.10
56	49	105	49 353 632.40	50 892 000	0,6	2 153 921.16
17	58	75	32 291 790.94	41 529 000	0,0	1 969 212.00
9	9	18	24 334 388.37	24 833 000	37,5	698 737.50
22	71	110	26 558 823.20	39 221 000	1,6	1 642 074.15
11	-	11	6 197 907.35	6 792 000	34,4	287 038.20
13	-	14	14 462 617.30	19 119 000	15,7	757 149.55
11	-	11	5 382 306.35	5 613 000	56,2	164 164.00
20	77	98	15 763 441.10	14 938 000	5,8	893 743.25
22	114	136	83 824 268.90	92 188 000	0,6	5 212 836.00
54	70	124	64 792 056.10	61 562 000	1,2	3 716 546.24
1	-	1	24 196 791.25	25 966 000	0,0	1 515 480.00
61	65	126	55 138 041.50	54 035 000	0,0	92 491.70
64	99	163	66 398 675.16	56 962 000	11,6	3 129 328.30
5	104	109	36 287 483.75	34 854 000	0,0	2 003 233.80
13	152	165	61 409 118.15	56 360 000	18,4	1 996 961.00
3	56	60	7 711 941.60	5 895 000	1,0	500 357.90
15	-	15	4 092 008.90	8 358 000	15,0	343 616.15
50	-	86	14 800 903.99	26 440 000	0,9	1 481 155.43
24	-	24	14 979 142.55	30 821 000	9,6	1 103 819.20
26	-	32	17 906 657.60	34 288 000	2,3	1 451 689.50
18	-	18	10 050 318.20	17 026 000	24,1	729 475.80
30	-	44	15 715 422.10	27 645 000	3,2	1 236 798.84
8	78	86	12 277 272.70	12 105 000	0,0	724 236.00
10	58	68	8 557 186.30	5 377 000	0,4	374 275.20

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Herrliberg	Forchstr. 45	1981	7	1	1	5	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	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	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	-	-	-	-	-
Tägerwilen	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	1	-	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du	2006	-	-	-	-	-
Winterthur	Untertor 21-25	1986	3	-	3	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
10	125	135	15 071 725.90	15 724 000	0,1	956 419.44
7	35	42	18 941 318.40	17 941 000	0,1	1 088 265.00
7	15	29	10 092 085.04	13 188 000	21,7	312 029.00
107	80	187	49 585 366.55	42 892 000	3,6	2 054 411.87
-	-	-	772 397.40	913 000	0,0	32 412.00
8	-	11	2 268 174.55	3 924 000	5,5	203 340.95
6	-	9	1 617 107.90	3 227 000	1,0	164 629.00
35	105	140	24 493 708.65	28 593 000	0,2	1 732 087.00
21	-	29	2 762 556.60	6 759 000	6,1	358 212.50
7	-	7	1 706 477.20	3 090 000	0,9	176 512.00
42	-	49	10 019 570.95	19 254 000	1,4	1 045 546.05
26	-	39	6 853 927.38	11 535 000	1,0	703 115.00
23	14	49	23 701 283.86	21 117 000	24,3	940 021.20
1	-	1	3 441 810.40	4 079 000	0,0	268 812.00
25	540	565	32 196 062.05	32 363 000	0,0	2 221 203.00
6	-	6	60 720 467.32	64 641 000	1,0	3 444 920.04
61	154	215	36 672 344.70	39 904 000	2,1	2 205 073.40
1	-	1	7 327 958.45	7 643 000	0,0	498 864.00
20	57	77	17 994 466.79	15 779 000	5,5	969 908.40
43	119	162	27 421 657.55	26 913 000	8,8	1 852 405.65
17	22	40	19 599 384.02	18 036 000	11,8	1 402 184.00
17	-	17	39 385 328.82	51 782 000	0,0	2 049 999.96
5	236	241	29 574 794.64	29 855 000	0,0	1 302 199.80
5	71	76	22 082 168.95	22 192 000	0,0	1 481 356.20
15	60	75	28 085 457.00	27 474 000	5,2	1 273 360.00
22	251	273	58 298 474.58	53 246 000	9,3	2 719 829.35
7	53	60	25 049 730.30	28 378 000	0,0	1 657 978.25
20	71	92	21 993 619.05	20 173 000	8,0	1 071 363.20
1	-	5	11 244 506.80	11 673 000	0,0	712 769.00
45	65	111	12 736 375.15	9 756 000	1,1	846 022.00
2	-	2	5 883 852.00	3 577 000	31,2	172 565.00
76	174	251	22 624 233.45	10 418 000	15,3	875 674.05
43	204	248	29 640 341.25	26 714 000	40,5	996 589.70
41	25	66	37 862 896.90	33 739 000	8,3	2 094 798.65
10	1	14	13 423 922.30	19 557 000	0,4	949 930.00
29	95	124	41 748 276.05	41 786 000	7,1	2 182 597.65

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zurich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Mainastr. 30	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
Berne	Max-Daetwyler-Platz 1, 2	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
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>							
Immeubles à usage mixte							
Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
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	-
Total Immeubles à usage mixte							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
13	1	14	24 617 258.97	34 523 000	3,8	868 391.04
8	78	86	26 701 987.42	32 154 000	0,0	1 395 400.20
11	17	43	17 040 763.75	26 014 000	0,0	1 064 564.00
1	-	1	5 931 116.95	9 603 000	1,4	368 606.00
9	-	11	14 751 108.40	29 943 000	0,7	1 011 183.00
5	-	5	7 758 226.70	11 169 000	4,9	429 284.60
			1 682 809 957.21	1 829 461 000	5,9	90 389 744.77
22	114	136	83 824 268.90	92 188 000	0,6	5 212 836.00
54	70	124	64 792 056.10	61 562 000	1,2	3 716 546.24
-	-	-	772 397.40	913 000	0,0	32 412.00
61	154	215	36 672 344.70	39 904 000	2,1	2 205 073.40
			<i>186 061 067.10</i>	<i>194 567 000</i>	<i>1,1</i>	<i>11 166 867.64</i>
56	49	105	49 353 632.40	50 892 000	0,6	2 153 921.16
54	70	124	64 792 056.10	61 562 000	1,2	3 716 546.24
45	65	111	12 736 375.15	9 756 000	1,1	846 022.00
13	1	14	24 617 258.97	34 523 000	3,8	868 391.04
5	-	5	7 758 226.70	11 169 000	4,9	429 284.60
			<i>159 257 549.32</i>	<i>167 902 000</i>	<i>1,5</i>	<i>8 014 165.04</i>
7	34	59	7 364 374.14	7 466 000	3,6	478 020.75
7	-	20	9 747 950.82	17 288 000	1,5	787 900.50
11	-	57	22 061 837.73	24 128 000	3,4	1 285 567.80
13	-	63	42 808 458.38	47 425 000	2,4	1 867 761.00
14	8	40	19 735 762.65	33 372 000	0,0	1 033 004.00
14	33	64	23 953 139.80	28 951 000	0,5	1 109 772.15
11	8	27	7 096 030.95	13 236 000	0,3	430 853.85
			132 767 554.47	171 866 000	1,8	6 992 880.05

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 841 604 704.91	2 050 613 000	5,5	99 276 847.62
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>186 061 067.10</i>	<i>194 567 000</i>	<i>1,1</i>	<i>11 166 867.64</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>160 872 984.42</i>	<i>169 979 000</i>	<i>1,5</i>	<i>8 103 859.04</i>
Immeubles d'habitation	26 027 193.23	49 286 000	1,4	1 894 222.80
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>1 615 435.10</i>	<i>2 077 000</i>	<i>0,0</i>	<i>89 694.00</i>
Immeubles à usage commercial	1 682 809 957.21	1 829 461 000	5,9	90 389 744.77
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>186 061 067.10</i>	<i>194 567 000</i>	<i>1,1</i>	<i>11 166 867.64</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>159 257 549.32</i>	<i>167 902 000</i>	<i>1,5</i>	<i>8 014 165.04</i>
Immeubles à usage mixte	132 767 554.47	171 866 000	1,8	6 992 880.05
Total	1 841 604 704.91	2 050 613 000	5,5	99 276 847.62

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Dietikon	Lagerstr. 6,8	Immeubles à usage commercial	18.12.2020
Ventes			
Aucunes			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2019	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2020
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	-
14.12.2020 - 12.02.2021	0,0%	-	15 000 000	-	15 000 000
17.05.2019 - 12.05.2021	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
03.08.2015 - 31.05.2021	0,7%	25 000 000	-	-	25 000 000
30.11.2012 - 31.05.2021	1,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.12.2020 - 02.07.2021	0,0%	-	15 000 000	-	15 000 000
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
18.12.2020 - 12.05.2028	0,6%	-	50 000 000	-	50 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	-	30 000 000	-	30 000 000
Total		440 000 000	145 000 000	-85 000 000	500 000 000

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

Au cours de l'exercice 2020, le fonds immobilier UBS «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	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2020
31.12.2019 - 31.03.2020	-0,2%	8 000 000	-	-8 000 000	-
Total		8 000 000	0	-8 000 000	0

Au cours de l'exercice 2020, le fonds immobilier UBS «Swissreal» a obtenu les prêts suivants des fonds immobiliers UBS «Anfos» et 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
09.04.2020 - 09.07.2020	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
09.07.2020 - 31.08.2020	-0,1%	-	15 000 000	-15 000 000	-
31.08.2020 - 30.11.2020	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
Total		0	40 000 000	-40 000 000	0

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

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%

Voir Rapport financier

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 – Swiss Commercial «Swissreal»

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 – Swiss Commercial «Swissreal» au 31 décembre 2020.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 81 immeubles (dont de nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois).

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 et 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 «Swissreal», 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 2050,6 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 63,6 millions de CHF, soit 3,2%.

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 agréé.

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 3,76% au 31 décembre 2020, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 1,93 et 5,31%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 5,29%.

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

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».

Attestations photos

- Mark Niedermann Photography; page de titre, «Maison Picasso» à Bâle
- Personeni Raffaele Architectes; Rue Saint-Pierre à Lausanne
- CBRE (Zürich) AG; Lagerstrasse à Dietikon
- Architetti Russo Cortesi Sagl; Via Ciseri à Locarno
- Schäublin Architekten AG; Forchstrasse à Herrliberg
- Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB, Société allemande pour la construction durable); Certificat Argent «Bâtiment en construction»

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenplatz 6
4052 Bâle

