

UBS «Anfos»

Rapport Annuel 2020/2021

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»



Table des matières

	Page
Organisation	2
Communications aux investisseurs	3
Les principaux chiffres à la clôture	5
Rapport du gestionnaire de portefeuille	6
Rapport de développement durable	11
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	34
Rapport d'évaluation	35

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 30 septembre 2021
N° de valeur: 1 442 082

Restrictions de vente

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

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

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

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

Organisation

Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Bâle

Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Thomas Rose, Vice-Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- André Valente, Délégué
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
- Daniel Brüllmann, membre
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Franz Gysin, membre indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

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 & Operational Risk Control
- 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

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.

Rénovation à Zurich



Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	2198,6	2126,9	2064,4
Nombre de parts	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	61.91	59.89	58.13
Distribution par part (en CHF)	1.80	1.80	1.80
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	93.40	86.50	73.15
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2925,2	2808,2	2704,1
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2945,5	2826,5	2726,5
Fonds étrangers (en millions de CHF)	746,9	699,6	662,0
Revenus locatifs (en millions de CHF)	124,2	121,7	119,1
Entretien courant (en millions de CHF)	11,6	10,7	10,4
Revenu net (en millions de CHF)	63,7	64,8	64,3
Performance ¹	10,3%	21,1%	11,6%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	15,3%	8,6%	13,0%
Immeubles d'habitation	77,5%	78,0%	77,6%
Immeubles à usage commercial	12,4%	12,6%	12,5%
Immeubles à usage mixte	9,0%	9,2%	9,4%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	1,1%	0,2%	0,5%
Canton de Zurich	41,5%	41,1%	41,1%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	20,6%	20,8%	20,7%
Canton de Berne	12,0%	12,2%	11,9%
Canton d'Argovie	9,6%	9,4%	9,6%
Canton de Saint-Gall	4,2%	4,4%	5,8%
Autres cantons	12,1%	12,1%	10,9%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.09.2021	30.09.2020	30.09.2019
Rendement de placement	6,6%	6,3%	6,1%
Rendement sur distribution	1,9%	2,1%	2,5%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	94,4%	95,7%	96,4%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	6,2%	6,0%	5,9%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,7%	4,7%	4,6%
Agio/Disagio	50,9%	44,4%	25,8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69,4%	69,9%	70,6%
Coefficient d'endettement	17,1%	16,9%	16,8%
Quote-part de perte sur loyer	5,2% ²	6,6% ³	6,7%
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)	0,69%	0,76%	0,83%

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 au 30.09.2021 à 5,0% (au lieu de 5,2%).

³ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient au 30.09.2020 à 6,4% (au lieu de 6,6%).

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

La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts.

Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performances fournies dans le présent rapport annuel.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Anfos» a pu augmenter ses revenus locatifs de 2,4 millions à 124,2 millions de CHF au cours de l'exercice 2020/2021. Ce résultat est largement à mettre au crédit de la nette réduction de la quote-part de perte sur loyer. Cette dernière a en effet été réduite de 1,4 point par rapport à l'année précédente, pour atteindre 5,2%. Des projets de rénovation réussis, l'acquisition d'immeubles et la valorisation de biens existants ont contribué à augmenter la valeur de marché du portefeuille d'environ 117 millions de CHF, pour atteindre 2925 millions de CHF environ. UBS «Anfos» affiche un rendement de placement attractif de 6,6% et a augmenté la valeur nette d'inventaire par part de 3,4% à 61,91 CHF. L'agio s'établit à la fin de l'exercice à un niveau élevé de 50,9%, reflétant ainsi la forte appétence pour un portefeuille d'immeubles résidentiels largement diversifié et développé au fil des années.

Revue du marché

La reprise économique se poursuit

Malgré l'introduction récente de mesures ciblées destinées à lutter contre la pandémie de Covid-19 et les perturbations persistantes que connaissent les chaînes logistiques mondiales, le moral des acteurs économiques suisses reste pour l'heure très positif. Les indicateurs économiques précurseurs, tels que l'indice des directeurs d'achat (PMI), se maintiennent notamment à un niveau stable. Cela traduit une forte confiance dans le secteur industriel suisse. Le produit intérieur brut réel devrait augmenter de 2% au troisième trimestre 2021 par rapport au trimestre précédent, le deuxième trimestre 2021 ayant déjà enregistré une croissance dynamique de 1,8% après la levée progressive des mesures de confinement. En supposant que cette dynamique positive se poursuive au cours des prochains mois, l'économie suisse devrait retrouver d'ici à la fin de l'année un rythme de croissance proche de celui qui était le sien avant la pandémie de Covid-19.

L'attractivité relative des investissements immobiliers suisses reste élevée

En dépit d'une légère augmentation, la dynamique de l'inflation en Suisse reste actuellement faible. En moyenne, le taux d'inflation devrait atteindre 0,5% en 2021, avec une légère hausse à 0,6% seulement pour l'année prochaine. Par ailleurs, le franc suisse continue de montrer des signes de force avec un taux de change par rapport à l'euro de 1,07 CHF. L'environnement macroéconomique actuel plaide ainsi en faveur de la poursuite de la politique de taux d'intérêt négatifs de la Banque nationale suisse, qui devrait continuer à soutenir le niveau des primes de risque sur le marché immobilier suisse. A la fin du 2e trimestre 2021, la prime de risque moyenne du segment supérieur du marché immobilier suisse atteignait 1,9%, alors que les rendements des obligations de la Confédération à 10 ans restaient négatifs.

Marché immobilier locatif: sur la voie de la stabilisation

Du côté de l'offre, la pandémie de Covid-19 a entraîné une accélération des tendances observées jusqu'à présent sur

le marché suisse de l'immobilier résidentiel locatif. Bien que la tendance soit à la baisse depuis plusieurs trimestres déjà, la survenue de la pandémie de Covid-19 a entraîné un nouveau ralentissement de l'activité de planification dans la construction de logements. D'après les données de Bauinfo, cela correspondait à un total annuel de 41 700 unités bénéficiant d'un permis de construire au 3e trimestre 2021, soit un recul de 5% par rapport à l'année précédente. Cette baisse accélérée est sans doute imputable à certains aléas, notamment des goulots d'étranglement temporaires en matière de livraison des matériaux de construction.

Dans le même temps, la croissance de la demande est restée stable sur les huit premiers mois de l'année, avec un solde migratoire de près de 31 000 personnes par rapport aux chiffres de l'exercice précédent. En supposant que cette tendance se poursuive au cours des prochains mois, le solde migratoire net total en 2021 devrait avoisiner la moyenne des quatre dernières années (entre 50 000 et 55 000 personnes). La tendance à la baisse enregistrée par l'activité de construction, conjuguée à une demande stable supplémentaire liée à l'immigration, a entraîné en 2021 le premier recul du nombre de logements vacants en Suisse depuis douze ans. En raison du contexte de pandémie et du recours au télétravail qui en découle, la réduction des surfaces vacantes est intervenue en premier lieu dans les logements de taille moyenne à supérieure au sein des agglomérations.

Malgré une légère réduction de l'offre de logements, les loyers proposés sont restés sous pression au deuxième trimestre 2021 (-3,2% en glissement annuel), selon les données de Wüest Partner. Il faudra ainsi probablement un certain temps avant que le marché suisse du logement locatif ne retrouve un équilibre entre l'offre et la demande. Les évolutions évoquées sur le marché des utilisateurs laissent toutefois présager une stabilisation prochaine.

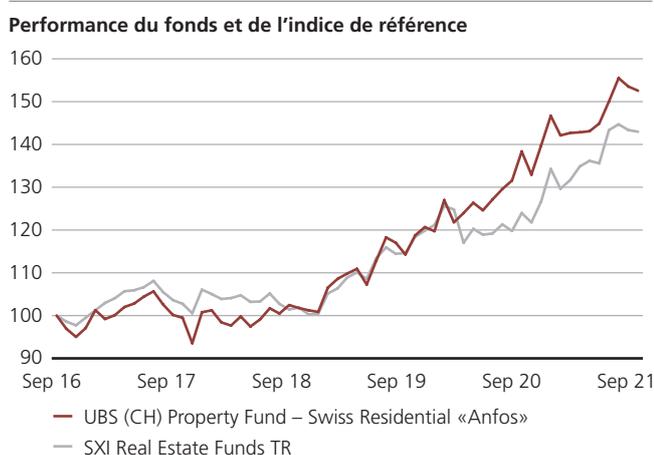
Pour découvrir l'actualité de Research Suisse,

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 2020/2021

Cours de bourse et performance

Compte tenu de la faiblesse persistante des taux d'intérêt, la solidité et la stabilité des rendements proposés par l'immobilier résidentiel suisse restent très appréciées. Le cours de bourse d'UBS «Anfos» a également affiché de bons résultats pendant l'exercice 2020/2021. Il a progressé de 86,50 à 93,40 CHF, l'agio passant ainsi de 44,4 à 50,9%. Si l'on tient compte de la distribution des 1,80 CHF par part, UBS «Anfos» affiche, pour l'exercice écoulé, une performance de 10,3%. Après avoir dépassé l'indice de référence de 12,5 points au cours du dernier exercice, le fonds se range 5,0 points derrière l'indice de référence au cours de l'exercice 2020/2021 (indice de référence SXI® Real Estate Funds TR 15,3%).



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

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Pour l'exercice écoulé, il a été possible d'augmenter la valeur d'inventaire par part de 3,4 %, de 59,89 à 61,91 CHF. Cette croissance satisfaisante est à mettre au crédit de projets de valorisation résultant de travaux de rénovation, d'acquisitions d'immeubles complémentaires et de l'augmentation de la valeur vénale des biens en portefeuille. Le rendement de placement s'est maintenu à un niveau élevé, avec un taux attractif de 6,6%.

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. Notre approche se fonde 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.

Eu égard au résultat obtenu et aux besoins financiers à moyen et long terme, la Direction du fonds a décidé de maintenir la distribution à 1,80 CHF par part. Sur la base d'un cours de bourse de 93,40 CHF à la fin de l'exercice, le rendement sur distribution s'établit à 1,9% et le coefficient de distribution à 94,4%.

Portefeuille immobilier

A la fin d'exercice fiscal, la valeur de marché de l'ensemble des biens a augmenté de 4,2% pour avoisiner les 2925 millions de CHF, soit une augmentation de 117 millions de CHF environ. Cette croissance se reflète à nouveau dans les revenus locatifs. En termes de rentabilité, il en résulte une augmentation de 2,4 millions de CHF pour atteindre 124,2 millions de CHF. Les trois achats de regroupement menés au cours de l'exercice précédent ont contribué à cette augmentation, leur potentiel de rendement en année pleine se reflétant désormais sur l'exercice 2020/2021. L'évolution positive de la rentabilité est en outre imputable aux nombreux travaux de rénovation, à une acquisition et surtout à un taux de location nettement supérieur.

La quote-part de perte sur loyer cumulée a pu être encore réduite de 6,6 à 5,2% en l'espace d'un an. En excluant les abandons de loyers consentis du fait de la pandémie de Covid-19, la quote-part de perte sur loyer aurait atteint 5,0%. Cette dynamique positive reflète de nombreuses réussites en matière de location dans des immeubles collectifs, une bonne absorption à la suite des rénovations effectuées, et la signature de nouveaux baux à l'Ambassador House.

La part des constructions en cours au sein de l'ensemble du portefeuille a augmenté de 0,2 à 1,1% du fait de trois nouveaux projets de construction. Les activités de construction comprennent le bâtiment de remplacement de la Alte Landstrasse à Kloten, le projet de résidence de Rothrist, ainsi que la rénovation complète de l'immeuble situé Seemoosstrasse à Arbon, qui était sorti de la location. Compte tenu d'un volume d'investissement total d'environ 85 millions de CHF, la part des constructions en cours devrait continuer à augmenter dans les années à venir au fil de l'avancement des travaux.

Conséquences de la Covid-19 sur UBS «Anfos»

En tant que fonds immobilier résidentiel en Suisse alémanique, UBS «Anfos» n'est affecté que de façon marginale par la situation actuelle. Seuls 3% environ des revenus locatifs proviennent des secteurs/locataires concernés par les mesures d'urgence, 79% 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 immobilier



Lancement des travaux à Kloten (ZH)

Le projet de construction de remplacement de la Alte Landstrasse à Kloten se fonde sur la radiation d'une restriction d'usage inscrite au registre foncier. La servitude de droit privé prévoyait en effet une limitation de l'usage à 40% maximum, un niveau nettement inférieur à l'usage possible de 90% prévu par le règlement des zones actuel. Grâce à cette possibilité de densification nouvellement consentie, des espaces d'habitation attrayants pour 108 ménages seront créés à la place du complexe de 52 logements construit en 1963.

Les trois nouveaux bâtiments de quatre et cinq étages s'intègrent harmonieusement dans le terrain incliné et offrent des espaces ouverts de grande qualité. Les bâtiments présentent une exposition à 360°, sans façade avant ni arrière. Grâce à la structure en quinconce avec ses espaces extérieurs aux dimensions généreuses, les appartements bénéficient d'un bon ensoleillement et garantissent un niveau d'intimité satisfaisant. L'ensemble se compose d'une gamme d'appartements de 1,5 à 4,5 pièces bénéficiant d'aménagements de standing destinés à des ménages de 1 à 2 personnes ainsi qu'à des familles.

Le complexe se trouve dans un quartier résidentiel très prisé au nord de Kloten, à 2 km environ du centre-ville. Le bien est proche de deux arrêts de bus et de commerces répondant aux besoins du quotidien.

La nouvelle construction conforme à la norme Minergie remplace l'un des immeubles qui affichaient jusqu'ici les valeurs d'émission de CO₂ les plus élevées du portefeuille (environ 210 tonnes par an). La production de chaleur est assurée par une pompe à chaleur alimentée par des sondes géothermiques et des panneaux photovoltaïques. Des bornes de recharge sont prévues dans le parking pour promouvoir la mobilité électrique. La parcelle présente un faible niveau d'exposition au bruit des avions. Les valeurs limites d'immissions pour les zones d'habitation (degré de sensibilité II) ne sont guère dépassées, tant pour le bruit diurne que nocturne. Les travaux de démantèlement de l'immeuble existant ont débuté en juillet 2021. L'achèvement des 108 logements est prévu pour l'automne 2023.

Infos clés

Volume d'investissement :	50 mio. CHF
Rendement brut:	4,2%
Nombre de logements :	108
Réduction de CO ₂ :	210 t



Finalisation de quatre projets de rénovation

Au cours de l'exercice écoulé, quatre rénovations complètes, représentant un volume d'investissement total de 20 millions de CHF, ont été menées à bien.

Pour ces biens situés à Zurich (Rütschistrasse 16), Soleure (Schützenmattstrasse 13-15), Fislisbach (Moosackerstrasse 4) et Dietlikon (Rebackerweg 9-11), outre les mesures d'économies d'énergie, les cuisines et les salles de bains ont été rénovées, le plan d'aménagement a été ponctuellement adapté et les espaces extérieurs ont été agrandis, par l'élargissement des balcons ou la création de nouvelles places assises dans les jardins. La plus-value ainsi générée pour l'ensemble des 85 logements se reflète par une augmentation du loyer théorique brut de 550 000 CHF environ.

Dans les immeubles d'habitation de Zurich, Fislisbach et Dietlikon, les énergies fossiles ont été abandonnées au profit des énergies renouvelables pour le chauffage. Ces mesures ont permis de réduire les émissions de CO₂ d'environ 280 tonnes par an, soit une diminution de 2,2% des émissions de gaz à effet de serre pour l'ensemble du portefeuille.

Concernant l'immeuble de Soleure, le passage aux énergies renouvelables interviendra dans le cadre de la seconde phase des travaux à venir. Une fois cette dernière finalisée, une nouvelle réduction des émissions de CO₂ de près de 100 tonnes devrait être atteinte.

Infos clés

Volume d'investissement :	20 mio. CHF
Nombre de logements :	85
Réduction de CO ₂ :	280 t



Un oui clair en faveur du nouveau plan d'urbanisme à Bolligen

Construit dans les années 1960-1961, l'ensemble situé Hühnerbühlstrasse à Bolligen, dans le canton de Berne, se compose de 200 appartements. Le projet de rénovation complète prévoit la construction d'une surélévation d'un étage comprenant 36 logements au total. Pour ce faire, une procédure de planification publique intégrant une adaptation du plan d'urbanisme était nécessaire et a fait l'objet d'une votation communale en juin 2021. Les électeurs de Bolligen ont approuvé le nouveau plan d'aménagement à plus de 63%. Il est ainsi possible d'engager la planification ultérieure des travaux de rénovation et de surélévation. Le début des travaux de construction en plusieurs étapes devrait intervenir au premier trimestre 2024.

Acquisition de projets de constructions nouvelles à Rothrist (AG) et Läuelfingen (BL)

Fin 2020, UBS «Anfos» a acquis deux projets de constructions nouvelles: «Breitenpark» à Rothrist (AG) et «Im Dorfzentrum» à Läuelfingen (BL). L'investissement total s'élève à 45 millions de CHF environ. Ces deux acquisitions répondent aux normes de développement durable les plus strictes et renforcent la rentabilité du portefeuille d'environ 1,6 million de CHF. Grâce à une garantie des loyers d'un an sur l'ensemble des logements et de deux ans sur toutes les surfaces commerciales, les risques d'absorption sont réduits pendant la période de mise en location initiale.



Le projet de construction nouvelle de Rothrist se compose de quatre immeubles collectifs avec un total de 52 appartements. Les immeubles se situent au nord-ouest du centre du village de Rothrist, dans le quartier en plein essor de «Breitenfeld». Différents commerces répondant aux besoins du quotidien, des jardins d'enfants, des écoles, et deux stations de bus se trouvent à proximité immédiate. Les travaux seront réalisés en quatre étapes entre décembre 2022 et avril 2023.



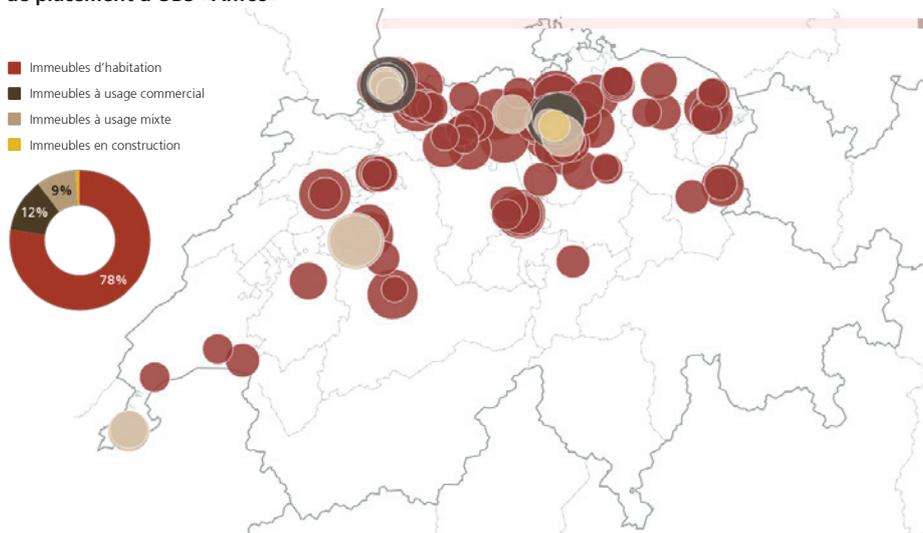
A Läuelfingen (BL), l'investissement porte sur un immeuble de trois étages comprenant 30 appartements ainsi que 500 m² de locaux commerciaux, dont la moitié a déjà été louée. L'immeuble fait partie du nouveau complexe «Im Dorfzentrum», situé à proximité immédiate de la gare ferroviaire. Il sera disponible à compter du 1er mai 2022.



Nouvel achat de regroupement à Münsingen (BE)

En février 2021, UBS «Anfos» a acquis un immeuble collectif de 16 appartements situé am Löwenmattweg 33-35 à Münsingen, dans le canton de Berne. Le fonds possède déjà trois immeubles voisins, le bien situé am Löwenmattweg 39-41 ayant également été acheté l'année précédente dans le cadre d'un achat de regroupement. L'achat d'une autre parcelle voisine permettra d'augmenter encore de façon significative le potentiel de densification en cas de regroupement des terrains.

Principaux domaines de placement d'UBS «Anfos»



Property Finder

Property Finder propose, sur une carte de la Suisse, un accès interactif direct aux biens d'UBS «Anfos».
www.ubs.com/property-finder

Rapport de développement durable

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»
2020/2021

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

Gestion immobilière responsable

Philosophie

Face au changement climatique et aux réformes croissantes du cadre réglementaire, nous considérons indispensable de mener une gestion du développement durable ancrée dans la stratégie. Par les décisions que nous adoptons aujourd'hui, nous assumons nos responsabilités à l'égard du monde de demain et des générations futures. Le développement durable joue un rôle central dans toutes nos prises de décisions, qu'elles concernent nos immeubles, nos produits de placement immobilier ou le développement futur de notre organisation.

Création de valeur par la valorisation

En adoptant une approche visant à la « création de valeur par la valorisation », nous garantissons la rentabilité future de nos produits de placement immobilier. 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. Les critères du développement durables sont pris en compte tout au long du cycle de vie des immeubles (cf. schéma ci-dessous). Pour notre stratégie

de développement durable, nous adhérons aux Objectifs de développement durable des Nations unies et nous nous concentrons sur chacun des objectifs que nos activités sont susceptibles d'influencer de façon positive. Dans ce domaine, les piliers sur lesquels nous nous appuyons sont les suivants :

- Décarboner la construction et l'exploitation
- Construire pour le monde de demain
- Bâtir un parc immobilier solide pour répondre aux risques futurs liés au changement climatique et à la transition écologique.

Une architecture axée sur le développement durable

Notre ambition est de garantir la longévité de nos biens immobiliers. Nous y parvenons grâce à une architecture de haute qualité et à un choix réfléchi de matériaux destinés aux travaux de rénovation et aux projets de construction. Nous orientons nos immeubles aux règles d'urbanisme et nous nous concentrons sur un potentiel d'utilisation accru. Grâce à la collaboration avec nos partenaires, nous restons toujours attentifs à l'air du temps et pouvons intégrer les innovations à nos projets.

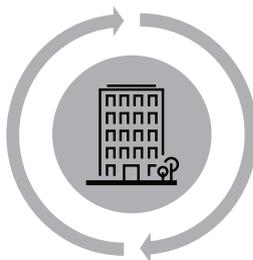
Intégrer le développement durable tout au long du cycle de vie de nos immeubles



1. Check-list Développement durable

dans le cadre de la due diligence:

- Analyse du risque
- Evaluation de la durabilité d'un immeuble
- Identification d'optimisations possibles



2. Construction et développement

Définir des normes minimales en matière de développement durable:

- Certification de l'ensemble des projets de constructions nouvelles
- Amélioration de l'efficacité énergétique pour l'ensemble des projets de rénovation complète
- Absence d'investissement dans le chauffage aux énergies fossiles



3. Entretien des biens existants

Identification des mesures d'optimisation

- Relevés et analyses des consommations d'énergie et d'eau
- Sondages auprès des locataires
- Travail en collaboration avec les gestionnaires d'immeuble, facility managers et locataires

Comparaison à des normes et benchmarks externes

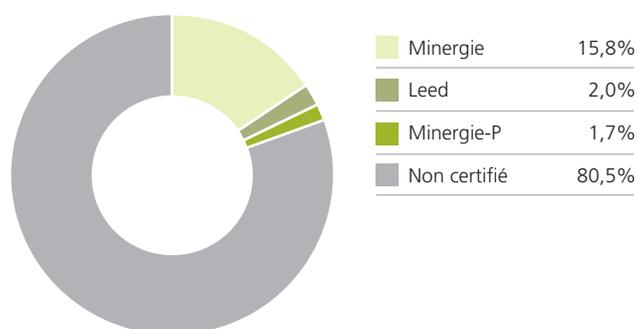
Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

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).

Certification de tous nos projets de constructions nouvelles

Actuellement, 19,5% de nos immeubles sont certifiés Minergie, Minergie-P ou Leed.

Part de nos biens certifiés, en % de la valeur de marché



Global Real Estate Sustainability Benchmark

Le référentiel mondial de développement durable GRESB analyse et compare les produits de placement immobiliers (projets existants et en développement) dans les domaines ESG. Il s'agit du principal benchmark de la performance durable dans le secteur immobilier, qui représente plus de 1520 portefeuilles immobiliers à travers le monde.



Le GRESB évalue les critères ESG à l'aide d'un questionnaire complet, qui est enrichi de documents justificatifs.

Il s'agit d'informations qualitatives et quantitatives sur la gestion du fonds et la performance de ses différents immeubles en termes de développement durable. Il est notamment demandé de fournir des informations sur les objectifs, les stratégies, la gestion des risques liés au développement durable et les données relatives à la consommation d'énergie et d'eau et aux déchets. Les critères sont pondérés différemment, la performance en matière de développement durable de chaque immeuble ayant ainsi une influence plus forte sur le résultat global.

Le fonds est comparé à un groupe de pairs dont les portefeuilles affichent une diversification géographique, une forme juridique et des catégories d'usages similaires. L'évaluation du GRESB se compose d'une part d'une composante absolue, qui se reflète dans la note appelée « score GRESB ». Le score maximum est de 100 points. D'autre part, la « notation GRESB » indique la performance d'un fonds immobilier par rapport à tous les fonds participants. Le score maximal de la notation GRESB est de cinq étoiles. Le questionnaire étant constamment revu et complété par de nouveaux éléments, le score et la notation GRESB ne peuvent être entièrement comparés d'une année sur l'autre.

Environnement

Analyse technique du bâtiment, mise en œuvre de mesures d'efficacité, consommation d'énergie, émissions de gaz à effet de serre, consommation d'eau, production de déchets, part des énergies renouvelables, certifications des bâtiments, exigences pour les projets de construction.

Social

Santé, sécurité et bien-être des employés, des locataires, des fournisseurs et des prestataires de services.

Gouvernance

Objectifs et stratégie de développement durable, reporting, gestion des risques, organisation de développement durable.

Résultat du GRESB 2021

Dans le cadre du classement 2021 du GRESB, UBS «Anfos» a obtenu quatre étoiles pour ses bâtiments existants et cinq étoiles pour les projets en cours de développement. Ce résultat réjouissant nous pousse à poursuivre la mise en œuvre résolue de notre stratégie de développement durable.

Resultat GRESB 2021 - UBS «Anfos»

Standing Investments: 4 étoiles

Score GRESB

Score	80 / 100
GRESB Moyenne	73
Moyenne des pairs	71

Environnement

Score	42 / 62
Moyenne	40
Moyenne des pairs	37

Social

Score	18 / 18
Moyenne	16
Moyenne des pairs	16

Gouvernance

Score	20 / 20
Moyenne	17
Moyenne du benchmark	18

Development: 5 étoiles

Score GRESB

Score	95 / 100
GRESB Moyenne	79
Moyenne des pairs	86

Environnement

Score	47 / 51
Moyenne	37
Moyenne des pairs	42

Social

Score	25 / 26
Moyenne	22
Moyenne des pairs	23

Gouvernance

Score	24 / 24
Moyenne	20
Moyenne du benchmark	22

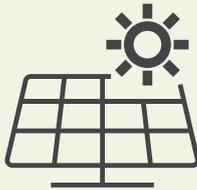
Indicateurs clés du développement durable pour l'exercice 2020/2021



Récompense la plus élevée (4 étoiles) dans la catégorie «Résidentiel Suisse»




Huit bâtiments certifiés (1x Leed, 1x Minergie-P, 6x Minergie)



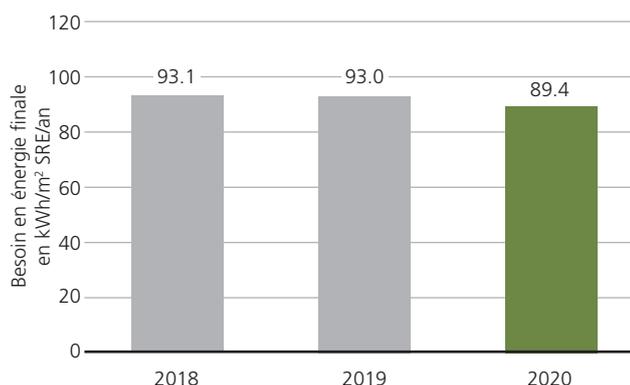
Réalisation de quatre installations photovoltaïques en 2021. D'autres installations à l'étude.



Sondage auprès de 33% des locataires concernant le niveau de satisfaction et de bien-être

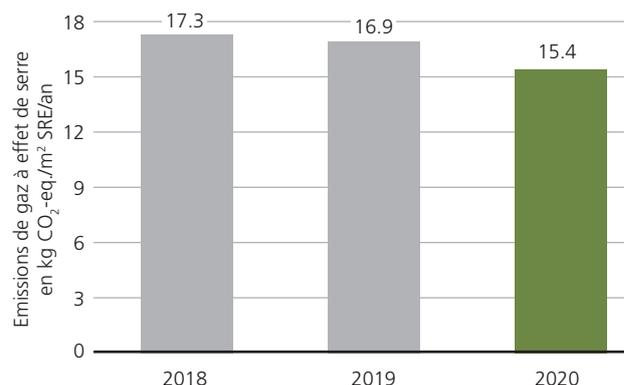
Consommation d'énergie

(données corrigées des variations climatiques)



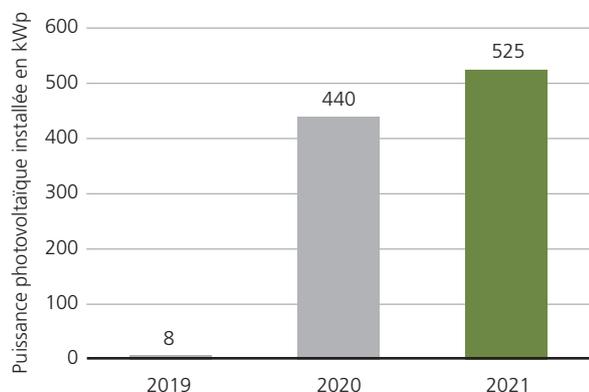
Emissions de gaz à effet de serre

(données corrigées des variations climatiques)

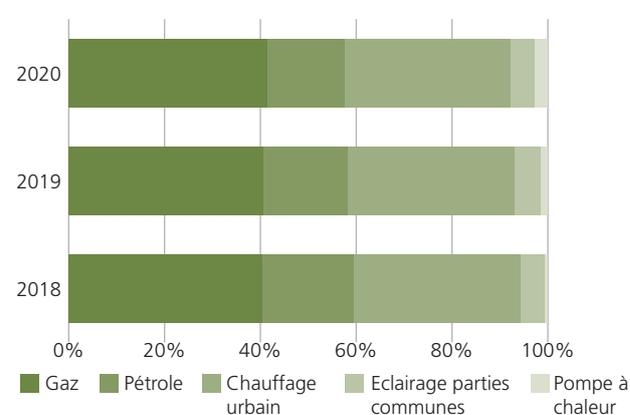


Les chiffres clés pour 2018 et 2019 sont une comparaison des résultats obtenus l'année précédente pour les mêmes immeubles. A partir de 2020, l'ensemble du portefeuille sera présenté. Les acquisitions, les constructions nouvelles, les rénovations et le remplacement des différents systèmes de chauffage ont permis d'améliorer la consommation moyenne d'énergie et de réduire les émissions de CO₂ de l'ensemble du portefeuille. Les chiffres clés sont corrigés du degré-jour de chauffage, autrement dit les données sont corrigées en fonction de la rigueur de l'hiver.

Part de l'électricité photovoltaïque



Sources d'énergie par consommation



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



«Les partenariats que nous nouons avec des entreprises innovantes nous permettent de façonner des évolutions porteuses d'avenir.»

Marcin Paszkowski
Fund Manager
UBS «Anfos»

Sur quels domaines du développement durable Anfos a-t-il mis l'accent au cours de l'exercice écoulé?

La poursuite de notre stratégie de réduction des émissions de CO₂ reste une priorité depuis un certain temps. Nous réduisons de façon résolue les émissions de CO₂ par surface de référence énergétique. Nous profitons des rénovations de biens en cours pour améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments. Au cours de l'exercice écoulé, nous avons ainsi installé des pompes à chaleur à condensation à air et des sondes géothermiques dans nos bâtiments de Weinfelden et de Zurich, et nous sommes passés du chauffage au fioul au chauffage à pellets dans notre immeuble de Fislisbach. L'achat de pellets auprès de fournisseurs locaux représente un facteur important. Le nouveau bâtiment de remplacement partiel actuellement en cours de planification à Soleure constitue à cet égard un bon exemple de la façon dont nous intégrons également les évolutions récentes à nos projets. Grâce à la structure de construction hybride mêlant bois et béton recyclé, nous contribuons à une construction respectueuse des ressources et à l'économie circulaire. En collaboration avec Energie Zukunft Schweiz AG, nous avons également travaillé cette année au développement d'installations photovoltaïques dans notre portefeuille. Nous avons ainsi réalisé quatre projets photovoltaïques et d'autres sont à l'étude pour le prochain exercice.

Quels sont les objectifs d'Anfos en matière de développement durable?

Grâce à une architecture de qualité, nous entendons garantir une durée de vie aussi longue que possible de nos immeubles. Nous y parvenons en assurant une bonne intégration de nos immeubles d'un point de vue urbanistique et en permettant une grande flexibilité d'utilisation au regard de l'évolution constante des besoins des locataires. En outre, le choix adéquat des matériaux et la qualité élevée de la construction contribuent à garantir la longévité de nos immeubles.

Le bien-être de nos locataires est également au cœur de nos préoccupations. Des enquêtes régulières auprès des locataires nous aident à comprendre leurs attentes et à y répondre. Nous constatons, par exemple, que la qualité des espaces extérieurs revêt une importance croissante. Un aménagement paysager naturel, tel que nous l'avons réalisé dans le cadre d'une rénovation complète à Thoun, offre aux locataires un lieu de vie attrayant et varié. Il contribue en outre à la préservation de la biodiversité. Mais l'augmentation du sentiment de sécurité, que confère un meilleur éclairage des entrées ou des parkings souterrains, favorise également le bien-être des locataires. De telles mesures ont été fort bien accueillies par les riverains de l'immeuble de Birr. Enfin, les échanges réguliers que nous entretenons avec des partenaires innovants, sont également décisifs, car ils nous permettent de façonner des évolutions porteuses d'avenir. Nous nous penchons par exemple sur la construction de maisons dites «low-tech» (maisons à faible consommation d'énergie avec une domotique minimum) et sur les procédés de fabrication biotechnologiques du ciment.

Comment Anfos entend-il évoluer à l'avenir en matière de développement durable?

Nous avons déjà réalisé des progrès notables en matière de qualité des données, mais nous souhaitons continuer à progresser dans ce domaine. Notre système de gestion des données nous permet désormais de consulter l'ensemble des informations relatives aux systèmes de chauffage, notamment le type, l'année de construction et l'année de rénovation. Nous voulons continuer à affiner les méthodes de saisie des indicateurs environnementaux, par exemple en les automatisant. Une qualité des données élevée est indispensable pour modéliser et mettre en œuvre une stratégie de réduction des émissions contraignante.

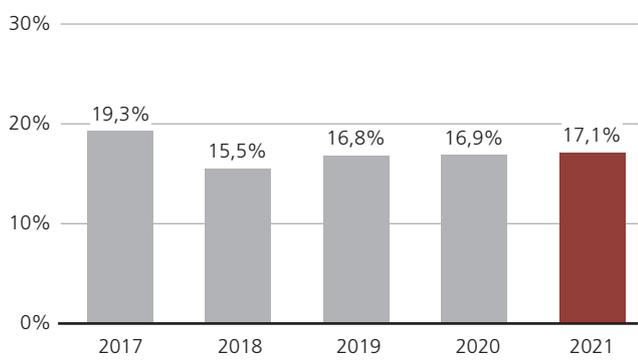
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 2198,5 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 3,4% 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 17,1%, 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 71,7 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 239,8 millions de CHF. L'augmentation de 22,0 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 2020/2021, les revenus locatifs s'élèvent à 124,2 millions de CHF. Du fait de la situation exceptionnelle due à la pandémie de Covid-19, les locataires concernés ont bénéficié de 0,2 million de CHF d'abandons ou de réductions de loyers.

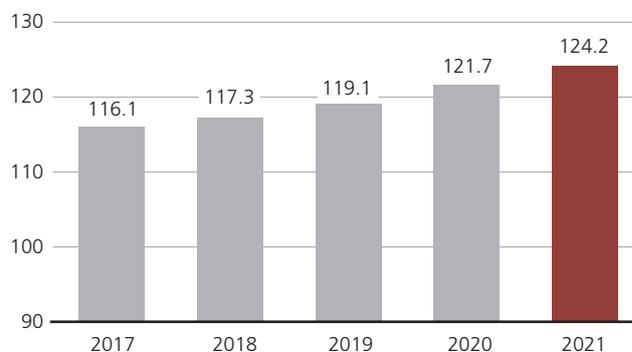
Au 30 septembre 2021, aucun report n'a été accordé. Ainsi, à la date de référence, les abandons, réductions et reports de loyers consentis s'élèvent à un montant de 0,2 million de CHF, soit 0,2 % des revenus locatifs.

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

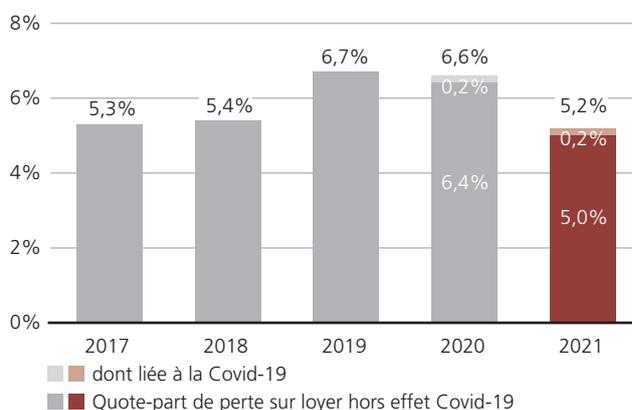
La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 4,9 ans.

La quote-part de perte sur loyer a pu être réduite de façon notable au cours de l'exercice considéré, de 6,6 à 5,2% des revenus locatifs théoriques.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



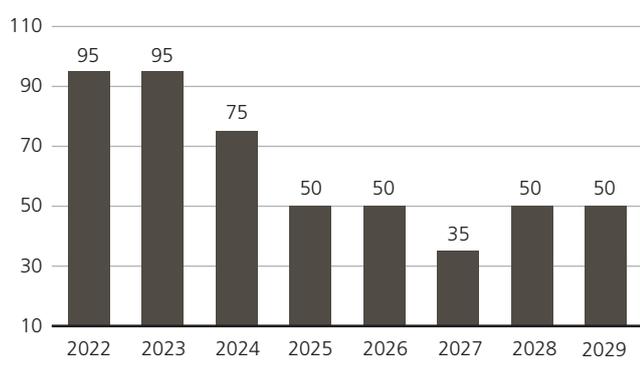
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



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

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 3,3 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 0,7% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 3,1 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste «Entretien ordinaire/réparations » s'élève à 11,6 millions de CHF, soit 9,3% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 3,4 millions de CHF, soit 2,8% des revenus locatifs.

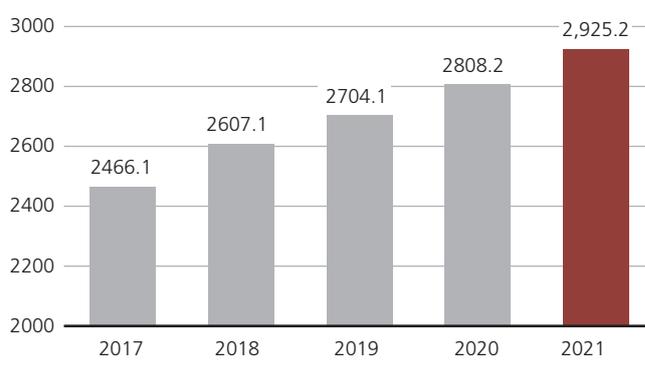
Au cours de l'exercice 2020/21, un montant total de 15,7 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

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 «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

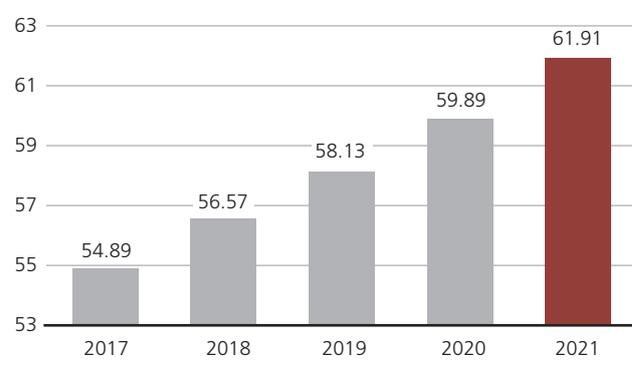
Les plus-values latentes résultent de la différence entre la variation des valeurs comptables et celle des valeurs vénales du fonds.

Le résultat total s'élève à 131,6 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 11,4 millions de CHF et d'une reprise de 7,4 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 74,3 millions de CHF ou 59,8 % des revenus locatifs.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



Evolution de la valeur d'inventaire par part en CHF



Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	30.09.2021 CHF	30.09.2020 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	12 018 804.54	5 764 834.38	6 253 970.16
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	31 506 000.00	6 369 000.00	25 137 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>	<i>0.00</i>
Immeubles d'habitation	2 267 097 000.00	2 190 872 000.00	76 225 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>132 192 000.00</i>	<i>129 695 000.00</i>	<i>2 497 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>13 505 000.00</i>	<i>13 145 000.00</i>	<i>360 000.00</i>
Immeubles à usage commercial	363 966 000.00	352 739 000.00	11 227 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>58 143 000.00</i>	<i>55 649 000.00</i>	<i>2 494 000.00</i>
Immeubles à usage mixte	262 622 000.00	258 238 000.00	4 384 000.00
Total des immeubles	2 925 191 000.00	2 808 218 000.00	116 973 000.00
Autres actifs	8 245 635.12	12 520 764.12	-4 275 129.00
Fortune totale du fonds	2 945 455 439.66	2 826 503 598.50	118 951 841.16
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-95 000 000.00	-70 000 000.00	-25 000 000.00
Autres engagements à court terme	-7 110 507.12	-6 828 308.79	-282 198.33
Total des engagements à court terme	-102 110 507.12	-76 828 308.79	-25 282 198.33
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-405 000 000.00	-405 000 000.00	0.00
Total des engagements à long terme	-405 000 000.00	-405 000 000.00	0.00
Total des engagements	-507 110 507.12	-481 828 308.79	-25 282 198.33
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 438 344 932.54	2 344 675 289.71	93 669 642.83
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-239 794 000.00	-217 811 000.00	-21 983 000.00
Fortune nette du fonds	2 198 550 932.54	2 126 864 289.71	71 686 642.83

Compte de résultat

Produits	1.10.2020-30.09.2021 CHF	1.10.2019-30.09.2020 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-153 816.95	-117 662.30	-36 154.65
Loyers (rendements bruts)	124 162 368.10	121 749 801.64	2 412 566.46
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	244 060.25	246 574.15	-2 513.90
Autres revenus	134 924.43	81 335.41	53 589.02
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des produits	124 387 535.83	121 960 048.90	2 427 486.93
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-3 345 088.88	-3 683 205.52	338 116.64
Intérêts sur droits de superficie	-616 870.45	-620 129.15	3 258.70
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-11 558 897.57	-10 727 515.88	-831 381.69
Entretien extraordinaire/réparations	-7 402 277.39	-7 040 303.03	-361 974.36
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-3 445 771.07	-3 649 033.70	203 262.63
Frais d'administration ¹	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-8 292 998.75	-8 140 915.43	-152 083.32
Frais d'expertise ¹	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-144 834.45	-136 114.45	-8 720.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-11 402 277.39	-9 040 303.03	-2 361 974.36
Prélèvement	7 402 277.39	7 040 303.03	361 974.36
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-21 843 595.51	-20 966 845.86	-876 749.65
à la banque dépositaire ¹	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-7 996.23	-219 280.12	211 283.89
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-60 658 330.30	-57 183 343.14	-3 474 987.16

¹ Payé par la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.

	1.10.2020-30.09.2021 CHF	1.10.2019-30.09.2020 CHF	Variation CHF
Résultat net	63 729 205.53	64 776 705.76	-1 047 500.23
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	4 256 700.40	-4 256 700.40
Résultat réalisé	63 729 205.53	69 033 406.16	-5 304 200.63
Gains et pertes en capitaux non réalisés	67 881 388.10	55 317 860.25	12 563 527.85
Résultat total	131 610 593.63	124 351 266.41	7 259 327.22

Utilisation du résultat

	1.10.2020-30.09.2021 CHF	1.10.2019-30.09.2020 CHF	Variation CHF
Produit net de l'exercice comptable	63 729 205.53	64 776 705.76	-1 047 500.23
Report de l'exercice précédent	3 867 889.29	3 015 134.33	852 754.96
Résultat disponible pour être réparti	67 597 094.82	67 791 840.09	-194 745.27
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Report à nouveau	3 673 144.02	3 867 889.29	-194 745.27

Variation de la fortune nette du fonds

	1.10.2020-30.09.2021 CHF	1.10.2019-30.09.2020 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	2 126 864 289.71	2 064 436 974.10	62 427 315.61
Distribution annuelle ordinaire	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	131 610 593.63	124 351 266.41	7 259 327.22
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	4 000 000.00	2 000 000.00	2 000 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	2 198 550 932.54	2 126 864 289.71	71 686 642.83

Valeur d'inventaire par part	61.91	59.89	2.02
-------------------------------------	--------------	--------------	-------------

Evolution des parts

	1.10.2020-30.09.2021 Nombre	1.10.2019-30.09.2020 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	35 513 306	35 513 306	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	35 513 306	35 513 306	0

Distribution pour 2020/2021

(pas de coupon – ex. 23.11.2021)

Brut	CHF 1.8000
Moins impôt fédéral anticipé ²	CHF - 0.6300
Net par part (payable dès le 25.11.2021)	CHF 1.1700

² 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

	30.09.2021	30.09.2020
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	49,1	49,1
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	74,3	70,3
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	0	0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	1 973,4	1 961,3
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.09.2021	30.09.2020
Quote-part de perte sur loyer	5,2% ¹	6,6% ²
Coefficient d'endettement	17,1%	16,9%
Rendement sur distribution	1,9%	2,1%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	94,4%	95,7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69,4%	69,9%
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)	0,69%	0,76%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	6,2%	6,0%
Agio/Disagio	50,9%	44,4%
Performance	10,3%	21,1%
Rendement de placement	6,6%	6,3%

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

¹ Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient au 30.09.2021 à 5,0% (au lieu de 5,2%).

² Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient au 30.09.2020 à 6,4% (au lieu de 6,6%).

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

	30.09.2021		30.09.2020	
	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%	2,0%	2,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs au jour de la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

	30.09.2021 en mio. CHF	30.09.2020 en Mio. CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	71,7	0,0

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

	30.09.2021 en Mio. CHF	30.09.2020 en Mio. CHF
1 à 5 ans	270,0	270,0
> 5 ans	135,0	135,0

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

Les abandons de loyers consentis au 30 septembre 2021 s'élèvent à 0,22 million de CHF environ, soit 0,2% du revenu locatif annualisé (rendement brut). Les revenus locatifs déclarés au 30 septembre 2021 ont été diminués des abandons de loyers consentis. Sans cette diminution, la quote-part de perte sur loyer déclarée aurait atteint 5,0% (contre 5,2%) à la clôture de l'exercice.

Au 30 septembre 2021, il n'existe aucun report.

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 difficultés 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 «Anfos», 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							
Arbon	Seemoosholzstr. 16, 20	-	-	-	-	-	-
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3	-	-	-	-	-	-
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49	-	-	-	-	-	-
Total Constructions en cours							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfbachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Bâle	Adlerstr. 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 67	1957	21	5	10	5	1
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstr. 98	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstr. 14, 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstr. 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalendorweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en, %	Revenu brut CHF
-	-	-	6 677 900.50	5 665 000		224 844.00
-	-	-	14 420 670.05	17 800 000		65 971.00
-	-	-	8 400 732.50	8 041 000		0.00
			29 499 303.05	31 506 000		290 815.00
1	22	47	2 390 877.90	6 080 000	10,5	294 877.50
-	59	93	13 879 823.50	15 079 000	4,6	668 599.00
-	72	128	22 375 425.60	21 711 000	8,4	973 741.00
-	22	56	5 228 038.40	14 183 000	0,6	579 533.50
4	30	58	11 031 688.15	11 990 000	3,2	540 642.80
-	52	96	20 163 512.50	23 799 000	1,6	1 001 467.50
-	24	72	5 018 649.80	8 787 000	22,0	404 273.00
-	12	33	6 548 685.56	7 846 000	7,1	307 741.00
8	96	164	31 956 466.72	34 251 000	8,6	1 500 970.30
4	30	58	8 713 029.70	18 961 000	1,1	728 077.00
-	-	18	2 542 776.25	5 562 000	9,7	206 678.20
1	-	17	5 019 775.00	8 483 000	0,0	335 517.55
-	3	24	2 207 298.50	5 434 000	0,4	267 967.00
-	-	23	4 728 593.63	6 967 000	1,3	285 771.70
-	4	20	1 159 221.65	3 440 000	2,9	167 821.00
-	4	20	2 582 188.50	6 426 000	0,7	250 892.50
5	9	52	5 122 721.95	12 240 000	1,3	543 146.20
4	19	62	5 623 691.90	13 887 000	0,8	562 560.00
-	7	24	3 823 503.18	5 282 000	0,8	230 070.20
-	12	22	2 302 613.10	6 537 000	4,3	245 812.00
4	12	40	4 821 623.05	10 633 000	3,4	437 534.20
2	24	47	5 768 130.15	8 237 000	7,2	329 854.00
5	5	38	3 930 357.40	8 389 000	6,4	371 721.00
1	2	33	2 876 788.95	7 071 000	1,0	364 688.00
1	8	29	2 312 564.80	5 032 000	2,4	234 851.00
2	9	42	6 005 653.77	8 874 000	0,4	383 368.80
1	1	19	2 761 305.15	5 735 000	4,5	222 712.98
-	-	24	2 314 195.85	6 373 000	1,2	299 153.00
-	10	34	3 540 776.00	9 749 000	3,4	360 712.40
1	4	26	2 041 563.35	6 259 000	0,0	257 087.00
-	-	8	682 512.70	1 883 000	0,0	85 884.00
-	-	8	856 028.05	1 982 000	0,0	89 352.00
-	-	24	4 120 928.84	6 246 000	5,6	251 559.95
-	-	12	1 907 495.70	5 030 000	0,9	187 428.00
2	63	105	10 634 361.79	14 517 000	5,9	601 521.80

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
					<3	3-3.5	4-4.5	>5
Berne	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10	
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-	
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3	
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	178	28	67	77	6	
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-	
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28	
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51	1965	200	24	152	24	-	
Bottmingen	Therwilstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-	
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19	
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-	
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-	
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7	
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13	
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-	
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	4	6	
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-	
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4	
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-	
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	20	11	-	
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-	
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-	
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-	
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-	
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-	
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-	
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8	
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-	
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-	
Kloten	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3	
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-	
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2	
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-	
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-	
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-	
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-	
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-	
	Frenkenstr. 10-18	1984	53	10	36	7	-	

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en, %	Revenu brut CHF
1	10	30	2 477 678.15	4 551 000	3,5	275 727.50
2	19	89	7 671 150.75	21 282 000	1,3	915 200.00
1	11	30	2 302 735.00	4 072 000	0,8	256 689.50
3	106	287	25 317 699.30	53 541 000	6,0	2 542 267.50
3	-	35	4 572 208.40	8 467 000	3,5	450 127.00
82	591	1202	51 943 437.51	53 511 000	7,4	3 074 859.97
-	213	413	26 245 989.85	30 188 000	20,5	1 977 929.45
1	23	72	10 917 472.15	16 061 000	2,2	662 252.04
-	111	200	24 012 002.55	23 875 000	3,4	1 406 960.00
-	29	57	8 484 363.75	7 641 000	2,4	452 354.00
-	139	231	37 882 996.55	50 924 000	3,5	2 079 582.85
-	16	30	5 453 139.55	10 402 000	0,3	402 366.00
1	37	66	7 879 637.30	10 131 000	4,1	544 707.00
-	24	48	3 731 021.05	9 640 000	0,4	391 291.00
2	32	53	6 594 862.10	11 259 000	13,9	330 419.00
1	39	100	6 456 683.80	13 909 000	4,5	690 999.95
11	52	102	19 821 370.85	24 631 000	1,1	1 020 516.50
-	28	52	3 999 692.85	8 335 000	7,5	372 112.70
-	35	66	7 791 705.15	12 529 000	13,4	356 925.50
-	12	51	5 732 304.05	8 573 000	0,5	470 487.00
-	42	78	9 102 540.18	11 013 000	1,1	596 942.00
1	29	51	5 364 998.10	6 373 000	0,4	348 706.00
6	46	100	8 196 502.25	14 957 000	3,2	716 618.30
3	26	50	5 596 309.15	6 094 000	1,2	341 304.30
4	27	60	6 473 375.70	6 805 000	1,1	391 346.50
2	50	103	8 810 820.75	19 109 000	1,4	892 757.43
-	32	56	3 355 496.05	6 408 000	0,3	347 157.00
-	23	53	8 136 516.05	12 556 000	1,5	532 898.00
-	86	137	21 075 390.30	23 210 000	1,3	1 018 829.00
-	29	50	6 553 196.45	5 097 000	2,8	294 414.50
1	15	24	2 296 328.10	5 976 000	0,0	245 184.00
-	-	25	4 856 914.75	6 085 000	12,0	286 784.00
5	147	258	47 921 345.80	51 902 000	5,8	2 162 391.60
-	34	52	5 129 928.85	5 013 000	6,8	266 385.00
-	39	65	6 594 135.70	7 019 000	12,3	381 992.00
3	73	116	5 896 672.65	11 025 000	6,9	556 810.60
1	41	95	15 115 531.19	12 341 000	8,8	736 131.30

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
					<3	3-3.5	4-4.5	>5
Lucerne	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-	
	Seefeldstr. 1-11	1960	116	27	50	36	3	
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	13	11	4	
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2	
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-	
Münsingen	Löwenmattweg 33, 35, 37, 39, 41, 45-47	1967	60	4	24	32	-	
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1	
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-	
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7	
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-	
Rapperswil-Jona	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-	
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2	
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4	
Rheinfelden	Pappelnweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-	
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4	
Riehen	Im Gehacker 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12	
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4	
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6	
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10	
Schöftland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-	
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4	
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-	
Sissach	Grienmattweg 16-22/Auweg 13-15	1983	36	12	12	12	-	
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-	
Soleure	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-	
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-	
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	14	14	9	
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-	
Saint-Gall	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40	
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-	
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-	
Thoune	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-	
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-	
Unterengstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5	
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5	
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-	
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-	
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-	
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-	

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en, %	Revenu brut CHF
-	15	39	2 213 010.55	5 767 000	2,1	281 179.35
2	92	210	18 585 320.68	46 569 000	2,9	1 888 579.92
-	22	50	13 567 456.05	19 872 000	14,8	687 770.00
4	61	128	12 016 060.55	28 064 000	3,0	1 103 735.88
-	73	143	16 655 276.05	21 605 000	6,0	963 400.40
-	66	126	15 071 605.75	15 748 000	3,4	649 914.10
-	26	44	4 730 033.95	7 133 000	0,1	340 419.54
-	21	39	3 046 690.40	8 022 000	2,5	305 458.50
-	79	123	11 640 024.15	19 074 000	1,5	797 515.10
-	12	31	2 335 445.25	4 434 000	0,0	227 698.00
-	21	45	3 374 824.95	6 255 000	1,8	336 861.00
1	16	27	2 569 646.81	4 552 000	1,5	203 605.18
-	13	23	4 105 257.70	6 486 000	6,0	240 346.00
-	71	141	28 925 445.50	33 755 000	4,1	1 490 487.00
-	22	40	4 517 479.95	5 320 000	2,8	271 513.00
-	30	62	8 440 373.15	15 281 000	4,3	660 362.00
-	14	82	13 784 360.59	13 192 000	6,4	934 591.50
23	80	153	30 597 093.61	35 434 000	1,9	1 616 308.85
10	74	155	32 782 630.47	44 714 000	16,8	1 707 620.28
-	84	150	22 272 887.45	24 557 000	8,7	1 081 169.10
9	44	77	4 791 385.80	6 677 000	29,0	268 861.10
2	31	65	5 409 899.18	6 956 000	16,4	330 917.10
3	33	72	8 949 618.55	9 234 000	12,5	510 669.00
-	28	59	4 510 517.85	9 061 000	4,3	383 231.00
-	17	34	4 409 106.55	4 847 000	3,8	262 468.00
8	25	79	7 001 001.95	11 939 000	7,9	609 620.75
2	46	95	10 809 870.35	13 189 000	8,0	691 731.00
2	55	112	12 600 720.65	16 476 000	5,4	794 433.30
-	58	130	23 186 585.00	24 242 000	4,1	1 134 754.41
4	7	36	2 767 920.95	5 936 000	5,3	305 070.00
1	26	56	5 043 914.55	8 398 000	5,4	442 141.45
2	141	281	31 758 049.15	50 001 000	12,3	2 143 829.10
-	13	37	1 646 911.00	3 632 000	2,4	239 991.00
8	28	58	3 083 151.35	7 625 000	0,4	346 289.23
3	54	91	13 259 250.20	12 853 000	2,4	672 627.00
-	191	303	45 834 876.15	42 656 000	2,1	2 208 819.00
1	100	169	20 737 669.05	29 986 000	0,6	1 284 660.05
2	61	101	12 183 049.10	9 272 000	7,1	541 774.35
33	186	405	95 244 615.44	103 148 000	0,9	4 478 817.91

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 4, 6, 8	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-
Zurich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	44
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	283	97	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-
Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-	
Total Immeubles d'habitation							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zurich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
<i>dont en droit de superficie</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
<i>dont propriétés par étages</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en, %	Revenu brut CHF
-	43	91	8 843 621.96	12 550 000	2,6	642 114.00
4	54	104	8 398 631.65	19 374 000	0,4	892 907.25
2	68	123	24 623 230.35	30 517 000	0,9	1 329 722.20
1	4	53	3 333 219.25	11 704 000	1,9	556 295.35
-	81	145	25 149 079.10	28 870 000	3,9	1 263 270.20
-	12	24	3 300 122.80	4 464 000	0,5	205 776.00
-	12	24	3 587 232.92	5 233 000	1,5	243 426.00
-	32	56	11 413 695.30	17 346 000	0,2	695 147.74
-	34	50	4 274 126.90	10 179 000	2,8	362 772.60
-	12	24	3 161 356.95	7 126 000	0,0	273 504.00
-	32	53	6 152 729.65	13 240 000	0,4	515 022.55
18	177	340	96 343 955.60	157 875 000	0,5	5 359 311.48
3	3	21	4 742 695.85	10 237 000	6,3	374 644.50
1	18	35	3 599 143.90	11 913 000	0,1	425 281.00
4	228	515	131 705 864.86	195 664 000	0,3	7 304 301.30
-	-	10	3 645 188.95	10 506 000	18,5	256 025.00
2	48	84	13 508 040.15	15 852 000	6,0	697 091.20
3	24	46	4 307 891.15	11 774 000	0,8	452 399.60
-	73	117	9 563 615.70	13 251 000	6,2	686 335.90
			1 590 869 499.09	2 267 097 000	4,6	99 338 600.39
-	14	82	13 784 360.59	13 192 000	6,4	934 591.50
33	186	405	95 244 615.44	103 148 000	0,9	4 478 817.91
2	48	84	13 508 040.15	15 852 000	6,0	697 091.20
			<i>122 537 016.18</i>	<i>132 192 000</i>	<i>2,4</i>	<i>6 110 500.61</i>
-	39	65	6 594 135.70	7 019 000	12,3	381 992.00
-	13	23	4 105 257.70	6 486 000	6,0	240 346.00
			<i>10 699 393.40</i>	<i>13 505 000</i>	<i>10,0</i>	<i>622 338.00</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage commercial							
Bâle	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Str. 3, 5	1960	-	-	-	-	-
	Freie Str. 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zurich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	10	11	26	1
Total Immeubles à usage commercial							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
Immeubles à usage mixte							
Bâle	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32	1964	12	4	6	2	-
	Giornicostr. 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstr. 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Berne	Murtenstr. 143, 143a, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	8	17	4	6
	Wendt 60, avenue	1962	40	20	-	20	-
Zurich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
Total Immeubles à usage mixte							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en, %	Revenu brut CHF
95	213	329	92 858 654.35	112 594 000	6,1	4 526 333.81
25	-	25	5 927 452.24	18 026 000	7,5	698 413.00
11	-	11	5 753 887.55	8 409 000	0,0	350 000.04
78	1163	1241	90 367 275.01	58 143 000	21,9	1 628 782.66
9	4	61	98 442 794.08	166 794 000	0,5	6 019 239.45
			293 350 063.23	363 966 000	6,0	13 222 768.96
78	1163	1241	90 367 275.01	58 143 000	21,9	1 628 782.66
			<i>90 367 275.01</i>	<i>58 143 000</i>	<i>21,9</i>	<i>1 628 782.66</i>
3	4	19	3 073 463.50	6 202 000	15,5	284 930.63
4	13	29	1 992 201.75	3 489 000	2,0	227 084.55
4	-	25	4 528 797.85	10 183 000	4,7	438 808.40
7	1	25	2 917 650.55	7 426 000	0,0	316 270.50
22	256	429	129 310 896.74	129 475 000	13,9	5 221 790.81
5	31	55	17 946 626.35	16 617 000	1,6	888 252.71
8	1	44	7 753 540.04	22 005 000	5,1	987 320.50
6	1	42	7 020 221.25	21 788 000	8,4	926 489.65
6	-	46	8 926 723.19	15 913 000	3,9	874 608.00
8	29	64	12 798 989.30	23 584 000	0,3	867 590.95
4	8	20	4 189 284.75	5 940 000	4,0	277 037.05
			200 458 395.27	262 622 000	9,0	11 310 183.75

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer %	Revenu brut CHF
Total Immeubles en construction	29 499 303.05	31 506 000		290 815.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	2 084 677 957.59	2 893 685 000	5,2	123 871 553.10
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>122 537 016.18</i>	<i>132 192 000</i>	<i>2,4</i>	<i>6 110 500.61</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>101 066 668.41</i>	<i>71 648 000</i>	<i>19,0</i>	<i>2 251 120.66</i>
Immeubles d'habitation	1 590 869 499.09	2 267 097 000	4,6	99 338 600.39
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>122 537 016.18</i>	<i>132 192 000</i>	<i>2,4</i>	<i>6 110 500.61</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>10 699 393.40</i>	<i>13 505 000</i>	<i>10,0</i>	<i>622 338.00</i>
Immeubles à usage commercial	293 350 063.23	363 966 000	6,0	13 222 768.96
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>90 367 275.01</i>	<i>58 143 000</i>	<i>21,9</i>	<i>1 628 782.66</i>
Immeubles à usage mixte	200 458 395.27	262 622 000	9,0	11 310 183.75
Total	2 114 177 260.64	2 925 191 000	5,2	124 162 368.10

Modifications du portefeuille

Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49	Immeubles en construction	01.03.2021
Münsingen	Löwenmattweg 33, 35 (Arrondierung)	Immeubles d'habitation	01.05.2021
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.09.2020	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.09.2021
20.12.2019 - 18.12.2020	-0,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
21.11.2012 - 21.12.2020	1,1%	40 000 000	-	-40 000 000	-
28.09.2016 - 28.12.2020	0,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
19.11.2020 - 19.04.2021	-0,1%	-	10 000 000	-10 000 000	-
19.11.2020 - 19.07.2021	0,0%	-	10 000 000	-10 000 000	-
17.12.2020 - 17.12.2021	-0,2%	-	20 000 000	-	20 000 000
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2020 - 23.12.2021	-0,1%	-	25 000 000	-	25 000 000
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-	55 000 000
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	-	50 000 000	-	50 000 000
Total		475 000 000	115 000 000	-90 000 000	500 000 000

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

Aucune

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5 %

Aucun

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (art. 18 des Directives pour les fonds immobiliers de la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), désormais Asset Management Association Switzerland (AMAS), 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 de société d'audit selon la loi sur les placements collectifs de capitaux, nous avons effectué l'audit des comptes annuels du fonds de placements UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos» comprenant le compte de fortune et le compte de résultats, les indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts ainsi que les autres indications selon l'art. 89 al. 1 let. b - h et l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) (pages 2 et 18-33) pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2021.

Responsabilité du Conseil d'administration de la société de direction de fonds

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels, conformément aux dispositions de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus, incombe au Conseil d'administration de la société de direction de fonds. Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le maintien d'un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels afin que ceux-ci ne contiennent pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. En outre, le Conseil d'administration de la société de direction de fonds est responsable du choix et de l'application de méthodes comptables appropriées, ainsi que des estimations comptables adéquates.

Responsabilité de la société d'audit selon la loi sur les placements collectifs de capitaux

Notre responsabilité consiste, sur la base de notre audit, à exprimer une opinion sur les comptes annuels. Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes d'audit suisses. Ces normes requièrent de planifier et réaliser l'audit pour obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne contiennent pas d'anomalies significatives.

Un audit inclut la mise en œuvre de procédures d'audit en vue de recueillir des éléments probants concernant les valeurs et les informations fournies dans les comptes annuels. Le choix des procédures d'audit relève du jugement de l'auditeur, de même que l'évaluation des risques que les comptes annuels puissent contenir des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Lors de l'évaluation de ces risques, l'auditeur prend en compte le système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, pour définir les procédures d'audit adaptées aux circonstances, et non pas dans le but d'exprimer une opinion sur l'existence et l'efficacité de celui-ci. Un audit comprend, en outre, une évaluation de l'adéquation des méthodes comptables appliquées, du caractère plausible des estimations comptables effectuées ainsi qu'une appréciation de la présentation des comptes annuels dans leur 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, les comptes annuels pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2021 sont conformes à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances y relatives ainsi qu'au contrat du fonds de placements et au prospectus.

Rapport sur d'autres dispositions légales

Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément ainsi que celles régissant l'indépendance conformément à la loi sur la surveillance de la révision et qu'il n'existe aucun fait incompatible avec notre indépendance.

Bâle, le 19 novembre 2021

Ernst & Young SA

Roland Huwiler
Expert-réviseur agréé
(Réviseur responsable)

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 Residential «Anfos» au 30 septembre 2021.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 150 immeubles (dont de nouvelles acquisitions et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, trois 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 «Anfos», 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 30 septembre 2021, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 2925,2 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 117,0 millions de CHF, soit 4,17%.

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 3,04% au 30 septembre 2021, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,49 et 3,80%. Le rendement brut actuel des immeubles s'établit à 4,57%.

Zurich, le 30 septembre 2021

KPMG SA

Ulrich Prien
Architecte diplômé ETH/SIA, MRICS

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

Sociétés immobilières

Anfos Immobilien AG, Bâle
S.I. Mauverney C SA, Lausanne
S.I. Servette-Parc A SA, Genève
Immobilien-gesellschaft IMMO-SIP AG, Zurich
Société Immobilière Charmilles Centre B SA, Genève
Société Immobilière Charmilles Centre C SA, Genève

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 Residential «Anfos».

Crédit photos

- Studio Willen GmbH, Zurich; page de titre (Zwicky Zentrum à Wallisellen)
- Philippe Hubler Fotografie, Hünenberg; Zurich, Rüttschistrasse
- Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zurich, visualisation Kloten, Alte Landstrasse
- ssm architekten ag, Soleure; Soleure, Schützenmattstrasse
- Google Earth; Bolligen, Hühnerbühlstrasse
- Hegibau Architektur AG, Rothrist; visualisations Rothrist et Läuferfingen
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Münsingen, Löwenmattweg

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenvorstadt 1
4051 Bâle

