

UBS Direct Residential

Rapport semestriel 2021/2022

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



Table des matières

	Seite
Organisation	2
Communications aux investisseurs	3
Les principaux chiffres au bouclage semestriel	5
Rapport du gestionnaire de portefeuille	6
Comptabilité financière	8
Annexe	10
Registre des immeubles	12

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport semestriel non révisé au 31 décembre 2021
N° de valeur: 2 646 536

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux Etats-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 Etats-Unis). Est qualifiée de «US Person» (personne ressortissante des Etats-Unis):

- (i) une «United States Person» au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'U.S. Internal Revenue Code des Etats-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 Etats-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 Etats-Unis au sens de la Règle 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version en vigueur;
- (v) un trust, une entité juridique ou toute autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ces fonds immobiliers.

Organisation

Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,
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.

Location complète d'une construction nouvelle de remplacement à Wetzikon (ZH)



Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	653,9	548,8	542,4
Nombre de parts	46 465 557	39 827 620	39 827 620
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	14.07	13.78	13.62
Distribution par part (en CHF) ¹	0.42	0.42	0.42
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	19.30	19.30	17.20
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	814,0	775,7	705,3
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	819,7	777,2	710,6
Fonds étrangers (en millions de CHF)	165,7	228,4	168,2
Revenus locatifs (en millions de CHF)	17,3	17,0	16,4
Entretien courant (en millions de CHF)	2,1	1,9	1,7
Revenu net (en millions de CHF)	10,4	9,0	8,8
Performance ² (après 6 mois)	0,6%	26,3%	15,7%
SXI Real Estate Funds TR (performance pour 6 mois)	0,6%	12,7%	6,8%
Immeubles d'habitation	80,9%	82,6%	84,6%
Immeubles à usage mixte	13,4%	12,5%	13,6%
Immeubles à usage commercial	0,6%	1,2%	1,2%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	5,1%	3,7%	0,6%
Canton d'Argovie	24,0%	24,7%	24,0%
Canton de Berne	23,2%	23,9%	25,8%
Canton de Zurich	21,2%	20,6%	19,6%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	9,4%	7,5%	6,4%
Canton de Saint-Gall	9,2%	9,2%	10,0%
Autres cantons	13,0%	14,1%	14,2%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Rendement de placement (après 6 mois)	1,8%	1,5%	1,6%
Rendement sur distribution	2,2%	2,2%	2,4%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) (après 6 mois)	1,5%	1,5%	1,5%
Retour sur capitaux investis (ROIC) (après 6 mois)	1,1%	1,1%	1,2%
Agio/Disagio	37,1%	40,1%	26,3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,7%	67,4%	67,9%
Coefficient d'endettement	17,2%	26,6%	20,6%
Quote-part de perte sur loyer	3,7% ³	4,9% ⁴	5,5%
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	0,75%	0,83%	0,85%

1 Distribution de l'année précédente.

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

3 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient au 31.12.2021 à 3,6% (au lieu de 3,7%).

4 Au boucllement semestriel le 31.12.2020, aucun abandon de loyers (Covid-19) n'a été consenti. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 4,9 %.

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

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

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

Rapport du gestionnaire de portefeuille

A cours du premier semestre de l'exercice 2021/2022, UBS (CH) Property Fund – Direct Residential est parvenu à élargir son portefeuille tout en réduisant sa quote-part de perte sur loyer cumulée de 3,7%. Grâce à la réussite de son augmentation de capital, le fonds a obtenu près de 97 millions de CHF, qui seront destinés aux acquisitions déjà réalisées et à des projets de développement intéressants.

Situation du marché

A la suite de la confirmation d'une forte reprise économique au troisième trimestre 2021, la conjoncture suisse s'est assombrie vers la fin de l'exercice 2021 avec l'apparition du variant Omicron. En regard des périodes de confinement précédentes, son incidence négative sur l'activité économique est toutefois restée relativement limitée. D'après les estimations réalisées par Oxford Economics, le produit intérieur brut réel de la Suisse a ainsi progressé de 0,4% au 4e trimestre 2021 par rapport au trimestre précédent, et ce en dépit d'un contexte difficile. Au cours du second semestre 2021, la dynamique de renchérissement s'est accélérée en raison d'importants effets de base liés à l'exercice 2020 ainsi qu'aux perturbations persistantes des chaînes d'approvisionnement mondiales. La dynamique inflationniste affiche toutefois en Suisse une intensité très modérée par rapport à la situation que connaissent d'autres pays développés. Le franc fort, qui tire vers le bas le renchérissement des biens importés, contribue à cette tendance. De plus fortes prévisions d'inflation sur les marchés mondiaux ainsi que la perspective d'une politique monétaire plus restrictive aux Etats-Unis ont néanmoins entraîné une tendance à la hausse des rendements sur le marché obligataire au cours des derniers mois. A la fin du mois de janvier 2022, le rendement des obligations de la Confédération à 10 ans se situait encore légèrement au-dessous de la barre des 0%.

Malgré les récents mouvements à la hausse des rendements sur le marché obligataire, les placements immobiliers directs suisses ont continué d'enregistrer une forte demande au cours du second semestre 2021. D'après Wüest Partner, les rendements nets initiaux dans le segment Prime du marché des transactions ont baissé en moyenne de 13 points de base sur cette période. L'intérêt suscité par les placements dans des

immeubles collectifs est resté élevé auprès des investisseurs, avec une baisse des rendements des transactions de 10 points de base pour les biens haut de gamme. La stabilisation progressive des fondamentaux du marché des utilisateurs, liée notamment au recul de l'activité de planification de nouveaux logements et à la réduction progressive du nombre de surfaces vacantes sur le marché, a probablement soutenu cette forte demande des investisseurs.

D'après Bauinfo, le nombre annuel des projets bénéficiant d'un permis de construire sur le marché suisse au 4e trimestre 2021 a atteint près de 42 600 logements, soit environ 6% de moins qu'au trimestre précédent. Les loyers de l'offre restent néanmoins sous pression, avec un recul de 0,4% au 4e trimestre 2021 par rapport au trimestre précédent, d'après les données de Wüest Partner. On peut toutefois s'attendre à ce que le niveau des loyers sur le marché résidentiel atteigne très bientôt le creux de la vague grâce à l'évolution positive actuelle du rapport entre l'offre et la demande.

Evolution du fonds

Du 1er juillet au 31 décembre 2021

Augmentation de capital réussie et performance

Lors de l'augmentation de capital menée par UBS Direct Residential entre le 21 et le 29 octobre 2021, l'ensemble des titres ont trouvé preneur. Toutes les nouvelles parts ont en effet été souscrites, le fonds bénéficiant d'un apport de capitaux frais de 97 millions de CHF environ. Les activités des derniers mois dans des emplacements de très haute qualité dans les régions de Bâle, Baden, Lausanne et Zurich, soulignent la poursuite du développement constant du portefeuille. Le cours de bourse d'UBS Direct Residential a baissé de 20,25 à 19,30 CHF au cours du premier semestre de l'exercice 2021/2022. Il en découle une performance (distribution comprise) de 0,6%, qui est néanmoins pleinement conforme à la performance boursière de l'ensemble du marché mesurée par l'indice de référence SXI® Real Estate Funds TR.

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



Construction nouvelle de remplacement «Zentrumweg» à Niederhasli (ZH) (visualisation)

Des projets de développement en bonne voie

Nos projets de Bussigny, Niederhasli et Wetzikon progressent conformément au planning prévu. Notre projet de construction nouvelle de remplacement « Ankenpark », situé à proximité de la gare de Wetzikon dans le canton de Zurich, sera prêt début avril 2022. Depuis la fin du mois d'octobre, les locataires intéressés ont la possibilité de visiter l'appartement témoin. Ces appartements séduisent d'une part par le niveau de prestations et de luminosité, et d'autre part par l'aménagement efficace du plan d'étage qui permet de minimiser les zones de dégagement. La suppression des couloirs au profit des espaces de vie permet notamment de créer de spacieuses entrées et salles de bain. La demande de produits de qualité étant forte, l'immeuble était déjà intégralement loué plusieurs semaines avant la remise des clés. De plus, le bâtiment bénéficie d'une pré-certification DGNB Or et marque une nouvelle étape dans le passage du portefeuille aux énergies renouvelables.

Réduction de la quote-part de perte sur loyer

La qualité de notre gestion locative a également contribué à donner au fonds des perspectives favorables. Ainsi, la quote-part de perte sur loyers cumulée au cours de l'année a observé une nette réduction de 4,9 à 3,7%. Le taux de surfaces vacantes au jour de clôture atteint même le faible niveau de 2,9%. Au vu de la demande en faveur d'espaces de vie et d'habitation attractifs, cela traduit un excellent rapport qualité/prix.

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 140,0 millions de CHF. Grâce à l'augmentation de capital menée au premier semestre de l'exercice 2021/2022, le coefficient d'endettement a pu être ramené à 17,2%, soit un niveau bien inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Précisions relatives au compte de résultat

Au premier semestre de l'exercice 2021/22, les revenus locatifs s'élèvent à 17,3 millions de CHF. Les effets de la pandémie de Covid-19 sur les revenus locatifs sont faibles. Les abandons de loyers consentis au cours de la période sous revue s'élèvent au total à 25 375 CHF, soit 0,1% des revenus locatifs.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent au niveau faible de 8 604 CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires sont par ailleurs échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés au 31 décembre 2021 se situe à 0,1%. Dans la foulée des opérations de refinancement à long terme menées au quatrième trimestre 2021, la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 1,6 an.

Le revenu net a pu être augmenté de 16% environ par rapport à la même période de l'exercice précédent et atteint 10,4 millions de CHF au premier semestre.

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

Conséquences de la Covid-19 sur UBS Direct Residential

En tant que fonds immobilier résidentiel couvrant l'ensemble de la Suisse, UBS Direct Residential n'est affecté que de façon marginale par la situation durable de pandémie. Seuls quelques locataires se trouvent encore directement concernés par les restrictions existantes. Le rapport financier fournit de plus amples informations à ce sujet.

Comptabilité financière

Compte de fortune

(chiffres non révisés)

Valeurs vénales	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	2 933 775.12	497 933.92	2 435 841.20
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	41 278 000.00	28 821 000.00	12 457 000.00
Immeubles d'habitation ¹	657 028 000.00	639 510 000.00	17 518 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>21 436 000.00</i>	<i>21 050 000.00</i>	<i>386 000.00</i>
Biens à usage commercial ¹	4 801 000.00	9 062 000.00	-4 261 000.00
Immeubles à usage mixte ¹	109 227 000.00	97 093 000.00	12 134 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>11 223 000.00</i>	<i>11 186 000.00</i>	<i>37 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>24 742 000.00</i>	<i>24 455 000.00</i>	<i>287 000.00</i>
Rénovations en cours	1 616 000.00	1 199 000.00	417 000.00
Total des immeubles	813 950 000.00	775 685 000.00	38 265 000.00
Autres actifs	2 804 663.93	1 034 109.00	1 770 554.93
Fortune totale du fonds	819 688 439.05	777 217 042.92	42 471 396.13
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-60 000 000.00	-116 000 000.00	56 000 000.00
Autres engagements à court terme	-3 929 779.84	-3 596 117.33	-333 662.51
Total des engagements à court terme	-63 929 779.84	-119 596 117.33	55 666 337.49
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-80 000 000.00	-90 000 000.00	10 000 000.00
Total des engagements à long terme	-80 000 000.00	-90 000 000.00	10 000 000.00
Total des engagements	-143 929 779.84	-209 596 117.33	65 666 337.49
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	675 758 659.21	567 620 925.59	108 137 733.62
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-21 811 388.00	-18 814 940.00	-2 996 448.00
Fortune nette du fonds	653 947 271.21	548 805 985.59	105 141 285.62

Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.7.2021-31.12.2021 CHF	1.7.2020-31.12.2020 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-18 581.95	-18 876.35	294.40
Loyers (rendements bruts)	17 326 667.40	17 030 113.91	296 553.49
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	544.95	-544.95
Autres revenus	4 551.15	15 428.46	-10 877.31
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1 194 828.66	0.00	1 194 828.66
Total des produits	18 507 465.26	17 027 210.97	1 480 254.29
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-8 604.30	3 960.21	-12 564.51
Intérêts sur droits de superficie	-8 390.50	-8 640.50	250.00
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-2 074 873.83	-1 894 001.48	-180 872.35
Entretien extraordinaire/réparations	-1 204 622.98	-1 440 761.40	236 138.42
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-597 634.00	-619 246.69	21 612.69
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-871 576.05	-963 417.26	91 841.21
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-35 250.00	-39 470.00	4 220.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-150 000.00	-150 000.00	0.00
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-3 091 873.57	-2 874 931.04	-216 942.53
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-17 229.73	-21 381.17	4 151.44
Total des charges	-8 060 054.96	-8 007 889.33	-52 165.63

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

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

	1.7.2021-31.12.2021 CHF	1.7.2020-31.12.2020 CHF	Variation CHF
Résultat net	10 447 410.30	9 019 321.64	1 428 088.66
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	10 447 410.30	9 019 321.64	1 428 088.66
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-474 041.09	-860 159.54	386 118.45
Résultat total	9 973 369.21	8 159 162.10	1 814 207.11

Variation de la fortune nette du fonds

(chiffres non révisés) (ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2021-31.12.2021 CHF	1.7.2020-31.12.2020 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice (excl. compte de thésaurisation)	554 746 521.95	545 014 355.14	9 732 166.81
Distribution annuelle ordinaire	-16 727 600.40	-16 727 600.40	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	93 594 911.70	0.00	93 594 911.70
Résultat total	9 973 369.21	8 159 162.10	1 814 207.11
Compte de thésaurisation des revenus provenant de la propriété foncière directe	10 662 672.00	10 662 672.00	0.00
Compte de thésaurisation des autres revenus (excl. impôt fédéral anticipé)	43 514.20	43 514.20	0.00
Compte de thésaurisation pour le produit des gains en capital	1 503 882.55	1 503 882.55	0.00
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	150 000.00	150 000.00	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	653 947 271.21	548 805 985.59	105 141 285.62
Valeur d'inventaire par part	14.07	13.78	0.29

Evolution des parts

	1.7.2021-31.12.2021 Nombre	1.7.2020-31.12.2020 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	39 827 620	39 827 620	0
Parts émises	6 637 937	0	6 637 937
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	46 465 557	39 827 620	6 637 937

Annexe

	31.12.2021	31.12.2020
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	0,0	0,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	2,7	2,4
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	12,2	12,2
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	643,0	642,1
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,0	0,0

Chiffres clés

	31.12.2021	31.12.2020
Quote-part de perte sur loyer	3,7% ²	4,9% ³
Coefficient d'endettement	17,2%	26,6%
Rendement sur distribution	2,2%	2,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,7%	67,4%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,75%	0,83%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ¹	1,5%	1,5%
Agio/Disagio	37,1%	40,1%
Performance ¹	0,6%	26,3%
Rendement de placement ¹	1,8%	1,5%

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

¹ Calcul pour 6 mois.

² Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient au 31.12.2021 à 3,6% (au lieu de 3,7%).

³ Au boucllement semestriel le 31.12.2020, aucun abandon de loyers (Covid-19) n'a été consenti. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 4,9 %.

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 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 à la date de clôture de l'exercice.

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	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.	2,7%	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

	31.12.2021 en Mio. CHF	31.12.2020 en Mio. CHF
Montant total des obligations de paiement contractuelles	18,7	30,1

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

	31.12.2021 en Mio. CHF	31.12.2020 en Mio. CHF
1 à 5 ans	80,0	90,0
> 5 ans	0,0	0,0

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles en construction							
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-
Niederhasli	Niederglatterstr. 10, 12		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Rosenstr. 1, 3/Ankengasse 6		-	-	-	-	-
Total Constructions en cours							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
Aarau	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	8	2
Altstätten	Nordstr. 24, 24a	1964	29	20	9	-	-
Bad Zurzach	Neubergstr. 17, 19/Triumphweg 2, 4	1961	32	-	1	15	16
Baden	Bruggerstr. 137, 139	1986	44	21	13	9	1
Bâle	Belchenstr. 5, 7	1964	18	10	8	-	-
	Sperrstr. 83, 85	1987	19	8	11	-	-
Belp	Hühnerhubelstr. 11, 13, 15, 17	1983	32	-	-	16	16
Berikon	Staldenweg 2-6	1986	21	-	9	11	1
Biberist	Bernstr. 38, 38a	1973	12	-	-	12	-
	Grüngenstr. 23/Chilchackerstr. 2	1981	14	2	6	6	-
Biel/Bienne	Brüggstr. 1/Madretschstr. 2,4	1963	33	17	14	-	2
	Bözingenstr. 60	1974	18	4	9	5	-
	Jakob-Stämpfli-Str. 126, 128, 130, 132	1954	28	8	14	6	-
	Westerholz 2, 4, 6	1989	23	2	5	15	1
Binningen	Kernmattstr. 2, 4, 6	1973	54	36	18	-	-
	Kronenweg 3, 5, 7, 9	1962	14	6	8	-	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Burgdorf	Oberburgstr. 90 - 100	1971	45	9	21	15	-
Dagmersellen	Stengelmattstr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24**	1971	73	30	15	28	-
Derendingen	Mühlegasse 13, 15	1969	24	-	-	16	8
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12	2012	49	8	24	14	3
Dänikon	Alte Landstr. 3/5/11/13	1970	24	6	12	3	3
Düdingen	Haslerastr. 7, 9	1973	16	-	8	8	-
Dürnten	Tannackerstr. 29, 31	1966	18	5	7	6	-
Egerkingen	Schmittenstrasse 1, 2-6	2019	34	15	12	7	-
Eschenbach (SG)	Mühlestr. 1, 3, 5, 7**	1985	40	12	12	12	4
Gebenstorf	Unterriedenstr. 39/43/45	1970	56	11	17	28	-
Goldach	Seeheimstr. 11/11a**	1954	18	6	6	6	-
Hägendorf	Bahnweg 5/Industriestr. West 2**	1983	28	-	11	14	3
Kappel (SO)	Grossmatt 48, 50, 52	2010	48	12	12	24	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	13 305 491.04	12 180 000		0.00
-	-	-	9 166 635.80	5 537 000		0.00
-	-	-	22 169 070.12	23 561 000		0.00
			44 641 196.96	41 278 000		0.00
4	27	44	3 880 515.25	5 344 000	0,1	122 271.00
1	13	31	3 828 058.80	5 521 000	22,3	96 373.00
-	27	56	7 096 929.20	6 796 000	5,8	153 302.60
-	45	77	8 440 837.50	8 783 000	3,8	201 970.00
1	48	93	20 101 203.20	19 709 000	5,6	342 126.89
4	2	24	7 885 383.70	7 521 000	0,3	124 258.00
-	-	19	9 539 415.65	9 445 000	6,4	129 615.00
-	37	69	9 299 591.00	11 000 000	1,1	290 371.00
2	33	56	9 364 406.45	9 491 000	3,3	200 601.00
-	21	33	2 768 045.00	2 999 000	0,8	86 478.00
-	15	29	4 069 383.00	4 002 000	0,0	101 382.00
7	16	56	7 041 169.05	7 411 000	2,4	226 319.05
-	6	24	4 048 623.00	4 371 000	0,0	109 230.00
-	7	35	7 389 606.20	7 533 000	0,0	168 756.00
-	28	51	6 052 091.60	7 172 000	0,4	174 000.00
4	44	102	11 852 521.25	19 510 000	1,7	354 168.90
-	7	21	3 776 529.65	5 951 000	7,4	104 592.00
82	591	1202	20 784 786.18	21 932 000	9,0	606 220.07
-	47	92	8 662 904.14	13 008 000	4,7	273 254.00
-	97	170	13 776 441.05	16 359 000	4,4	420 826.10
-	27	51	7 963 852.50	7 774 000	3,3	167 541.00
19	84	152	30 943 715.79	40 391 000	1,3	765 548.00
-	24	48	7 158 966.30	9 610 000	7,7	188 987.00
-	25	41	4 636 390.05	4 423 000	0,3	99 902.00
-	15	33	6 844 862.95	6 405 000	6,3	120 668.00
-	59	93	15 691 042.52	15 686 000	1,4	316 580.00
-	80	120	13 232 027.85	13 471 000	8,0	275 127.00
-	64	120	15 218 972.60	17 415 000	0,9	409 908.35
-	16	34	3 214 548.38	3 413 000	1,0	98 168.00
-	57	85	7 469 732.44	7 554 000	4,7	200 220.75
-	74	122	16 536 679.10	17 921 000	3,8	432 228.95

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Küttigen	Bibersteinerstr. 18, 20	1967	12	-	6	6	-
Langenthal	Bahnhofstr. 36-48**	1985	73	23	36	14	-
	Belchenstr. 21-23**	1980	20	-	8	12	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519	1992	32	5	15	12	-
Matzingen	Juchstr. 58, 60/Im Juch 17, 19**	1995	32	4	4	24	-
Meiringen	Alpwegern 6, 7, 9, 11, 15a	1982	40	16	11	11	2
Möhlin	Weidenpark 1-7**	1990	55	10	8	29	8
Münsingen	Aeschistr. 13, 15	1972	32	12	12	8	-
Neuenegg	Ausstr. 73/Obere Lindenstr. 9	1968	16	-	4	8	4
Obergösgen	Oltnerstr. 11/13**	1962	26	8	11	7	-
Oftringen	Neugasse 1,3/Zürichstr. 13, 15	2019	29	8	17	4	-
	Staufergutstr. 11-13**	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelnweg 32	2012	35	20	5	10	-
Roggwil (BE)	Gartenstr. 9, 11, 13, 15	2015	38	12	14	12	-
Rorschacherberg	Langmoosweg 7,9	1961	19	4	3	6	6
Schöftland	Feldmattweg 9-15/Heimatweg 2, 4	2013	53	14	28	11	-
Saint-Gall	Oberzilstr. 8, 10, 12/Zilweg 4, 6	1968	48	6	6	18	18
Stettlen	Bleichestr. 43-49**	1977	24	6	12	6	-
	Bleichestr. 69, 71	1985	12	-	-	12	-
Urtenen-Schönbühl	Dornackerstr. 14/16, 23/25	1974	24	-	12	12	-
	Grubenstr. 58, 60, 62**	1975	31	7	12	12	-
Uznach	Zürcherstr. 31, 33, 33a	1983	30	6	9	15	-
Vilters-Wangs	Schulhausstr. 14a, 14b**	1963	12	-	6	6	-
Wald (ZH)	Brüelstr. 2, 4/Hofacherstr. 2	1987	23	6	6	11	-
Wattwil	Grüenastr. 39, 41	1955	16	-	16	-	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wil (SG)	Gallusstr. 38	1958	12	-	8	4	-
Winterthur	Eichliackerstr. 18, 20**	1951	16	2	14	-	-
Wittenbach	Oedenhofstr. 15, 17/Vogelherdstr. 1**	1936	25	8	12	4	1
Zollikofen	Im Täli 1, 2	1983	11	1	2	8	-
Zurich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16**	1958	18	-	6	6	6
	Wehntalerstr. 580, 582, 584**	1953	27	21	6	-	-
Total Immeubles d'habitation							

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	14	26	2 002 895.20	2 645 000	15,5	58 999.50
1	67	141	19 757 790.60	20 694 000	1,5	504 436.36
-	24	44	6 547 817.42	7 120 000	2,1	157 470.00
1	44	77	9 382 816.10	9 288 000	7,7	238 704.50
-	55	87	9 607 757.00	10 328 000	0,2	259 953.90
-	30	70	12 732 898.80	12 539 000	0,8	265 475.00
17	134	206	23 627 829.10	25 949 000	0,8	655 462.50
1	57	90	9 587 409.85	10 906 000	5,9	234 944.00
1	21	38	5 206 965.95	5 958 000	0,7	146 011.00
1	28	55	4 918 315.77	5 767 000	5,2	148 907.00
9	45	83	15 117 271.90	15 253 000	3,8	337 244.00
-	25	41	4 380 386.85	4 397 000	0,2	129 975.05
-	5	17	3 607 124.10	3 577 000	0,0	75 204.00
-	37	72	14 068 721.70	16 999 000	1,9	370 573.60
-	46	84	14 003 577.62	14 146 000	6,1	312 707.00
-	10	29	3 009 375.40	3 466 000	6,2	93 526.30
1	87	141	21 070 354.90	21 270 000	1,4	499 134.20
-	37	85	14 600 661.10	16 860 000	1,4	360 350.00
-	31	55	7 081 392.10	6 821 000	12,1	139 049.00
-	20	32	5 566 897.40	5 415 000	3,5	114 396.00
-	32	56	7 057 441.35	8 434 000	6,7	192 916.00
-	25	56	9 823 721.80	8 579 000	0,0	205 697.00
2	33	65	7 692 478.40	9 472 000	0,7	233 060.90
-	12	24	2 549 860.25	3 114 000	0,0	70 398.00
2	42	67	10 130 637.05	10 459 000	7,6	233 087.40
-	10	26	2 428 882.87	2 686 000	3,4	73 110.00
-	9	25	2 473 223.30	3 114 000	1,8	78 232.00
-	10	22	2 262 073.65	2 964 000	0,4	77 364.00
-	-	16	4 362 437.53	6 357 000	0,5	119 264.60
-	14	39	4 012 679.75	4 429 000	14,7	97 432.00
-	12	23	4 293 071.15	4 112 000	0,7	100 758.00
-	41	85	17 426 363.30	21 436 000	1,9	487 306.00
-	9	27	6 420 125.55	7 985 000	0,2	154 900.00
1	7	35	6 069 363.05	8 085 000	0,7	200 524.46
			591 449 849.21	658 545 000	3,4	14 787 566.93

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zurich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
<i>dont en droit de superficie</i>							
Immeubles à usage commercial							
Niederhasli	Dorfstr. 13a**	1981	-	-	-	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
Immeubles à usage mixte							
Balsthal	Herrengasse 15, 17+17a/Löwengasse 3**	1900	28	7	15	6	-
Bâle	Dornacherstr. 8, 10	1976	45	34	7	4	-
	Klybeckstr. 51, 53**	1954	20	11	6	3	-
Hombrechtikon	Hofwiesenstr. 2-10	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Zurich	Birmensdorferstr. 222, 224**	1933	30	25	5	-	-
Total Immeubles à usage mixte							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
Langenthal	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
<i>dont propriétés par étages</i>							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

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

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	41	85	17 426 363.30	21 436 000	1,9	487 306.00
			<i>17 426 363.30</i>	<i>21 436 000</i>	<i>1,9</i>	<i>487 306.00</i>
8	7	15	6 888 647.75	4 801 000	9,1	71 657.43
			6 888 647.75	4 801 000	9,1	71 657.43
7	19	54	6 555 735.75	5 370 000	27,1	125 849.15
15	92	152	14 275 294.35	23 370 000	4,2	500 702.24
6	22	48	11 581 181.89	11 090 000	0,4	184 436.00
21	38	85	15 069 703.15	15 268 000	4,6	322 642.50
4	-	21	5 354 949.55	5 204 000	11,7	115 865.75
22	99	165	24 851 655.48	24 742 000	1,4	730 294.10
2	33	55	9 846 621.05	11 223 000	11,3	237 462.00
6	3	39	8 474 597.80	13 059 000	1,7	250 191.30
			96 009 739.02	109 326 000	5,6	2 467 443.04
2	33	55	9 846 621.05	11 223 000	11,3	237 462.00
			<i>9 846 621.05</i>	<i>11 223 000</i>	<i>11,3</i>	<i>237 462.00</i>
22	99	165	24 851 655.48	24 742 000	1,4	730 294.10
			<i>24 851 655.48</i>	<i>24 742 000</i>	<i>1,4</i>	<i>730 294.10</i>

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Constructions en cours	44 641 196.96	41 278 000		0.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	694 348 235.98	772 672 000	3,7	17 326 667.40
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>27 272 984.35</i>	<i>32 659 000</i>	<i>5,2</i>	<i>724 768.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>24 851 655.48</i>	<i>24 742 000</i>	<i>1,4</i>	<i>730 294.10</i>
Immeubles d'habitation	591 449 849.21	658 545 000	3,4	14 787 566.93
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>17 426 363.30</i>	<i>21 436 000</i>	<i>1,9</i>	<i>487 306.00</i>
Immeubles à usage commercial	6 888 647.75	4 801 000	9,1	71 657.43
Immeubles à usage mixte	96 009 739.02	109 326 000	5,6	2 467 443.04
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>9 846 621.05</i>	<i>11 223 000</i>	<i>11,3</i>	<i>237 462.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>24 851 655.48</i>	<i>24 742 000</i>	<i>1,4</i>	<i>730 294.10</i>
Total	738 989 432.94	813 950 000	3,7	17 326 667.40

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Wittenbach	Vogelherdstr. 1	Immeubles d'habitation (regroupement)	27.07.2021
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.06.2021	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2021
06.10.2021 - 05.11.2021	-0,1%	-	15 000 000	-15 000 000	-
30.06.2021 - 05.11.2021	-0,2%	18 000 000	-	-18 000 000	-
01.11.2019 - 05.11.2021	0,0%	30 000 000	-	-30 000 000	-
20.11.2020 - 05.11.2021	0,0%	45 000 000	-	-45 000 000	-
22.11.2019 - 19.11.2021	0,0%	20 000 000	-	-20 000 000	-
05.11.2021 - 19.11.2021	-0,1%	-	15 000 000	-15 000 000	-
01.06.2021 - 01.06.2022	-0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
28.09.2020 - 06.10.2022	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
08.10.2020 - 06.10.2022	0,1%	15 000 000	-	-	15 000 000
22.05.2020 - 19.05.2023	0,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
20.11.2020 - 05.10.2023	-0,1%	15 000 000	-	-	15 000 000
19.11.2021 - 10.10.2024	0,1%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.11.2021 - 09.10.2025	0,3%	-	15 000 000	-	15 000 000
Total		218 000 000	65 000 000	-143 000 000	140 000 000

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs

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 de la Directive pour les fonds immobiliers de l'AMAS du 2 avril 2008, état le 5 août 2021).

Crédits photos

- Häsler Foto Video; page de titre (Roggwil)
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; Ankenpark, Wetzikon
- Raumleiter AG (visualisation); Zentrumsweg, Niederhasli

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

