

UBS «Anfos»

Rapport annuel 2017/2018

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



Table des matières

	Seite
Organisation	3
Les principaux chiffres au boucllement semestriel	4
Communications aux investisseurs	5
Rapport succinct de l'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs (LPCC) sur les comptes annuels	6
Rapport d'évaluation	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Comptabilité financière	16
Annexe	18
Registre des immeubles	20

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 30 septembre 2018
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 ce fonds immobilier.

Organisation

Direction du fonds

UBS Fund Management (Switzerland) SA,
Aeschenplatz 6, 4052 Bâle

Conseil d'administration

- André Müller-Wegner, Président
Managing Director, UBS SA, Bâle et Zurich
- Reto Ketterer, Vice-Président
Managing Director, UBS SA, Bâle et Zurich
- André Valente, Délégué
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) SA, Bâle
- Franz Gysin
Membre indépendant
- Thomas Rose
Managing Director, UBS SA, Bâle et Zurich
- Andreas Schlatter
Membre indépendant

Directoire

- André Valente
Directeur et Délégué du Conseil d'administration
- Daniel Brüllmann
Responsable Real Estate Funds
- Eugène del Cioppo
Responsable Business Development & Client Management
- Christel Müller
Responsable ManCo Oversight & Risk Management
- Thomas Reisser
Responsable Compliance
- Beat Schmidlin
Responsable Legal Services

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

KPMG SA, Real Estate, Zurich

Experts immobiliers agréés

- Stefan Pfister
- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Administration des immeubles

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona GVA AG, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

Contact au Liechtenstein

Service de paiement

Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft
Städtle 44, FL-9490 Vaduz

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	2 008,8	1 827,4	1 771,1
Nombre de parts	35 513 306	33 293 724	33 293 724
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	56.57	54.89	53.20
Distribution par part (en CHF)	1.80	1.80	1.80
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	67.40	68.25	70.00
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 607,1	2 466,1	2 326,1
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 616,3	2 490,2	2 358,6
Fonds étrangers (en millions de CHF)	607,5	662,8	587,4
Revenus locatifs (en millions de CHF)	117,3	116,1	111,6
Entretien courant (en millions de CHF)	10,6	9,4	8,9
Revenu net (en millions de CHF)	63,1	59,6	63,0
Performance ¹	2,3%	0,2%	9,0%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	-2,1%	3,6%	10,4%
Immeubles d'habitation	75,0%	74,9%	76,3%
Immeubles à usage commercial	10,6%	10,7%	11,0%
Immeubles à usage mixte	9,6%	9,8%	9,7%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	4,8%	4,6%	3,0%
Canton de Zurich	40,3%	39,0%	37,7%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	21,0%	21,3%	21,1%
Canton de Berne	11,9%	11,9%	12,4%
Canton d'Argovie	10,0%	10,5%	10,9%
Canton de Saint-Gall	4,7%	4,9%	5,1%
Autres cantons	12,1%	12,4%	12,8%
Chiffres clés selon la SFAMA	30.09.2018	30.09.2017	30.09.2016
Rendement de placement	6,5%	6,8%	5,5%
Rendement sur distribution	2,7%	2,6%	2,6%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	98,2%	95,8%	93,6%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	6,2%	6,4%	5,2%
Rendement du capital investi «Return on Invested Capital» (ROIC)	4,9%	4,9%	4,2%
Agio/Disagio	19,2%	24,4%	31,6%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70,9%	71,8%	72,7%
Coefficient d'endettement	15,5%	19,3%	18,3%
Quote-part de perte sur loyer	5,4%	5,3%	4,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,78%	0,81%	0,82%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,85%	0,85%	n.d.
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – NAV ²	n.d.	n.d.	1,08%

¹ Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

² A compter de l'exercice 2016/2017, la quote-part des charges d'exploitation n'est plus calculée sur la base de la valeur nette du fonds (NAV : Net Asset Value).

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.

Communication aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

Concernant le traitement fiscal, le fonds immobilier en Allemagne aspire à une certaine transparence au sens de la loi sur l'imposition des investissements (InvStG, *Investmentsteuergesetz*). Il publie, à cet effet, les principes d'imposition conformément au §5 de ladite loi parue dans le Bundesanzeiger (journal fédéral d'annonces officielles) électronique.

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.

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

En notre qualité d'organe de révision selon la loi sur les placements collectifs, nous avons révisé le rapport annuel du fonds de placement UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos», composé du compte de fortune et du compte de résultat, des indications relatives à l'utilisation du résultat et à la présentation des coûts, ainsi que d'autres indications conformément aux art. 89 al. 1 let. b – h et à l'art. 90 de la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) pour l'exercice clos le 30 septembre 2018.

Responsabilité du Conseil d'administration de la Direction du fonds

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

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

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

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

Opinion d'audit

Selon notre appréciation, le rapport annuel pour l'exercice arrêté au 30 septembre 2018 est conforme à la loi suisse sur les placements collectifs de capitaux, aux ordonnances associées ainsi qu'au contrat de fonds et au prospectus.

Rapport sur la base d'autres dispositions légales

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

Bâle, le 19 novembre 2018

Ernst & Young SA

Sandor Frei
Expert-réviseur agréé
(Réviseur en chef)

Roman Sandmeier
Expert-réviseur agréé

Rapport d'évaluation

Mandat

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

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, KPMG SA a évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos» au 30 septembre 2018.

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 SFAMA 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 2018, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 2 607,1 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 141,1 millions de CHF, soit 5,7 %.

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.

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. Au 30 septembre 2018, 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 3,5 %, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 3,0 et 4,3 %. Le rendement brut actuel des immeubles s'établit à 4,9 %.

Zurich, le 30 septembre 2018

KPMG SA

Ulrich Prien
Architecte diplômé ETH/SIA, MRICS

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

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Grâce à l'augmentation de capital menée en 2017, UBS «Anfos» est parvenu à se procurer 122 millions de CHF et à poursuivre l'optimisation de son portefeuille. A la fin de l'exercice, la valeur vénale de l'ensemble des immeubles a augmenté de 5,7 %, pour s'établir à 2 607 millions de CHF environ. Les revenus locatifs ont progressé par rapport à l'exercice précédent de 1,1 million de CHF à 117,3 millions de CHF. Le fonds a ainsi affiché une performance satisfaisante de 2,3 %, supérieure à l'ensemble du marché (SXI Real Estate Funds TR : -2,1 %). Le rendement de placement s'est maintenu à un niveau élevé, avec un taux attractif de 6,5 %. Grâce à la réussite des projets de rénovation et de constructions nouvelles ainsi qu'à l'évolution positive du portefeuille existant, la valeur nette d'inventaire par part a augmenté de 3,1 % à 56,57 CHF.

Situation du marché

L'essor économique se poursuit en Suisse. La solide conjoncture mondiale conjuguée à des conditions économiques générales favorables sur le territoire national contribue à ce développement positif. En début d'automne, les pronostics de croissance pour 2018 ont été revus à la hausse et devraient représenter 2,9 % du BIP réel d'après les dernières évaluations. Cette évolution positive de l'économie suisse soutient le marché du travail. Au deuxième trimestre 2018, le nombre de personnes actives en Suisse a augmenté de près de 2 % par rapport à la valeur de référence du précédent exercice. Cela correspond à presque 76 000 équivalents temps plein supplémentaires.

Néanmoins, les perspectives de la conjoncture suisse à long terme demeurent quelque peu ternies par des risques géopolitiques persistants. Bien que les négociations difficiles entre les Etats-Unis et le Canada aient finalement abouti à la conclusion d'un nouvel accord commercial le 1er octobre 2018, la politique commerciale protectionniste du gouvernement américain constitue également un risque potentiel pour la conjoncture économique mondiale. Les importations chinoises sur le territoire américain taxées depuis septembre dernier pour un montant de 200 milliards de dollars soulignent la pertinence de cette approche.

En Europe, le risque demeure élevé du fait des incertitudes politiques découlant de la procédure du Brexit et de la politique menée par le gouvernement italien. En lien avec la progression du cycle des affaires, les facteurs de risque précédemment évoqués devraient entraîner l'an prochain, un léger relâchement du dynamisme de l'économie mondiale. Avec une croissance du BIP réel estimée à 1,6 % pour 2019, la conjoncture suisse devrait donc se trouver sur la voie de la normalisation.

Les contraintes géopolitiques externes se répercutent sur la situation du marché financier suisse. Le franc suisse, qui a subi une nette dépréciation par rapport à l'euro au milieu de l'année 2017 et lors du premier trimestre 2018, suscite à nouveau l'intérêt des investisseurs en quête de valeurs refuges. Alors que le cours EUR/CHF atteignait 1,20 fin avril, il est passé en-dessous du seuil de 1,15 au début de l'automne.

La dynamique inflationniste reste modérée en Suisse. La Banque nationale suisse prévoit pour 2018 un faible taux d'inflation de 0,9 % et ne table pas non plus sur des impulsions favorables pour l'an prochain (2019 : 0,8 %). Le faible dynamisme de l'environnement des prix sur le territoire national ainsi que l'appréciation relativement forte du franc suisse plaident actuellement en faveur du maintien du taux directeur suisse à -0,75 %. Une première augmentation des taux d'intérêts n'est pas attendue avant le second semestre 2019, de sorte que les rendements des dépôts à vue devraient devenir positifs au plus tôt en 2020. En ce qui concerne les intérêts à long terme, les rendements des emprunts de la Confédération à 10 ans fluctuent aujourd'hui légèrement au-dessus de la valeur zéro et restent sensibles aux autres événements perturbateurs dans le monde.

Immeubles résidentiels de rapport: Récent ralentissement de l'activité de planification

Le déséquilibre sur le marché suisse du logement locatif s'est amplifié l'an dernier. En septembre, l'Office fédéral de la statistique a publié une nouvelle augmentation du taux de vacance des logements de 1,45 à 1,62 % du parc immobilier suisse. La hausse ininterrompue de ce taux depuis le dernier point bas de 2009 (0,9 %) est principalement liée à l'augmentation du nombre de logements locatifs vacants (soit +33 400 unités).

Dans ce contexte de baisse persistante des taux d'intérêt, les investissements suisses dans les biens immobiliers demeurent néanmoins très prisés du fait de leur prime de risque toujours élevée par rapport à d'autres catégories d'investissements tels les emprunts de la Confédération à 10 ans. Pour les biens d'excellence, cette prime s'élevait à 230 points de base au deuxième trimestre 2018. L'afflux de capitaux qui en découle se traduit par une intense activité de la construction, notamment sur le marché de l'immobilier locatif. Toutefois, les données du 3e trimestre 2018 mettent en évidence un récent ralentissement dans les activités de planification. D'après Docu Media Sàrl, les frais de construction de l'ensemble des immeubles d'habitation¹ autorisés à la construction pour ce trimestre s'élevaient à 4,85 milliards de CHF, soit un montant nettement inférieur à la valeur du précédent exercice (-11 %). Il serait néanmoins prématuré de parler d'un renversement de tendance. Du fait de l'attractivité toujours forte des investissements dans les immeubles résidentiels de placement en Suisse, les données à venir doivent encore confirmer une éventuelle réaction des investisseurs face à la dégradation des fondamentaux du marché.

Côté demande, l'immigration devrait atteindre en 2018 son niveau le plus bas après la baisse persistante des quatre dernières années. En août dernier, le solde migratoire annuel en Suisse atteignait à peine les 58 000 personnes et avoisinait ainsi le niveau de l'année précédente. Sur le plan géographique, la dynamique migratoire a évolué de façon variable selon les régions. L'an dernier, le solde migratoire a augmenté dans quatre des cinq grandes agglomérations suisses. La seule exception a été la ville de Lausanne, qui continue néanmoins d'afficher un rythme nettement supérieur à la moyenne avec un solde migratoire net égal à 1,7 % de la population résidente (contre 0,6 % pour le reste de la Suisse). En revanche, la capacité d'absorption dans les zones périphériques reste plutôt modérée du fait de l'absence d'impulsions démographiques.

Outre la situation macro-économique, la situation micro-économique d'un bien résidentiel joue également un rôle de plus en plus important dans la commercialisation des surfaces. L'analyse de la base de données REIDA (Real Estate Investment Data Association) pour le deuxième trimestre 2018 montre que la quote-part de perte sur loyers des biens résidentiels bien desservis par les moyens de transport en commun est nettement plus faible (2,1 %) que celle des biens pâtissant d'une mauvaise desserte (5,7 %). De plus, l'écart entre ces chiffres s'est encore creusé, avec une différence de 2 % fin 2013 et 3,6 % mi-2018.

L'intérêt toujours marqué des investisseurs maintient les rendements de premier ordre dans les différents secteurs du marché de l'immobilier à un niveau plancher. Sur le marché de l'immobilier résidentiel locatif, qui a enregistré le plus fort recul des rendements jamais observé depuis son niveau maximal atteint en 2009, les rendements nets initiaux dans

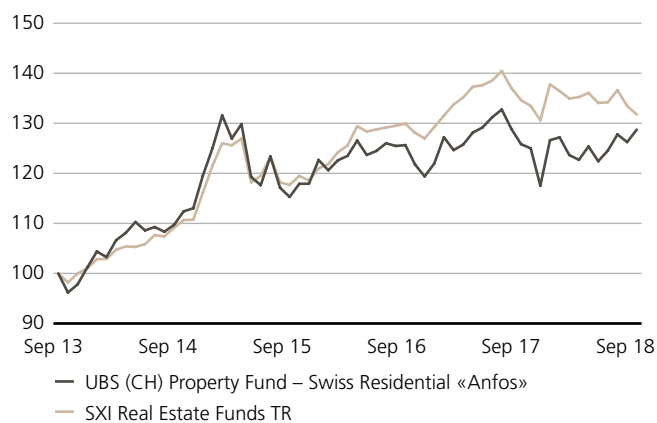
des emplacements d'exception se sont maintenus à la mi-2018, d'après Wüest Partner AG, à un niveau plancher de 1,8 % à Zurich et 2,2 % à Genève.

Evolution du fonds

Cours et performance

Le cours boursier d'UBS «Anfos» a reculé de 68,25 à 67,40 CHF au cours de l'exercice 2017/2018, l'agio se trouvant ainsi ramené de 24,4 à 19,2 %. Comme l'an passé, la normalisation des primes boursières a affecté l'ensemble du secteur. Compte tenu d'une distribution de 1,80 CHF par part, l'exercice écoulé a enregistré une performance positive de 2,3 %. Ainsi, UBS «Anfos» reste au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui affichait un recul de -2,1 % au cours de la même période.

Performance du fonds et de l'indice de référence



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

Émission de parts nouvelles

La direction du Fonds a procédé à une augmentation de capital avec un rapport de référence de 1:15 pour UBS «Anfos», avec libération au 15 décembre 2017. Ce sont ainsi 2 219 582 nouvelles parts qui ont été émises, entraînant une injection de capitaux frais pour le fonds avoisinant les 122 millions de CHF. Pendant le délai de souscription, toutes les parts ont pu être placées. Le produit des émissions a été en grande partie utilisé pour la réalisation de nouveaux projets de construction nouvelle et de rénovation complète ainsi que pour le remboursement des fonds de tiers.

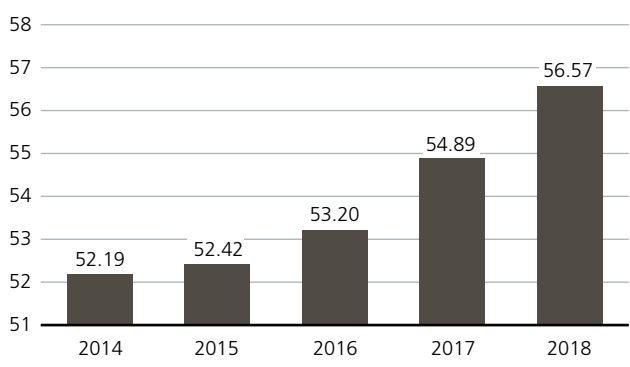
Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Pour l'exercice écoulé, il a été possible d'augmenter la valeur d'inventaire par part de 3,1 %, de 54,89 à 56,57 CHF. Cette progression tient pour l'essentiel à la poursuite de projets de constructions nouvelles ainsi qu'à l'augmentation de la valeur vénale des biens en portefeuille. Par ailleurs, des opérations de rénovation génératrices de valeur ont contribué à cette évolution positive de la valeur.

¹ Immeuble résidentiel à partir de trois logements

Compte tenu de la distribution de l'année dernière et de l'évolution de la valeur d'inventaire, il en découle un rendement des placements attractif de 6,5 % pour l'exercice 2017. 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. Le rendement sur distribution s'établit ainsi à 2,7 % (sur la base du cours de bourse à la fin de l'exercice le 30.09.2018 de 67,40 CHF).

Evolution de la valeur d'inventaire par part en CHF



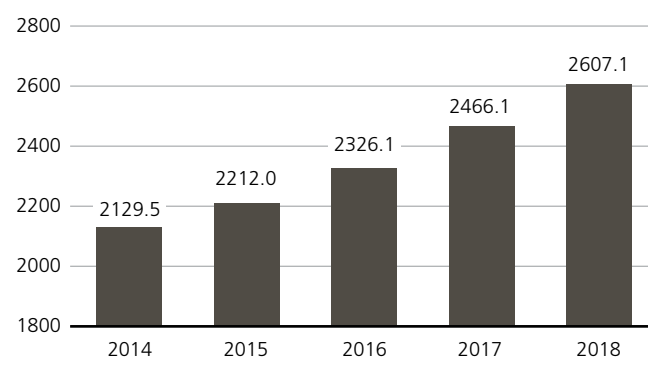
Portefeuille immobilier

Au cours de l'exercice écoulé, UBS «Anfos» a enregistré une augmentation de la somme des valeurs vénales des immeubles de 5,7 % à 2 607 millions de CHF, grâce aux projets de construction nouvelle en cours, aux travaux de rénovation ainsi qu'à la valorisation de biens existants. La valeur du portefeuille immobilier a ainsi progressé de 141 millions de CHF environ par rapport à l'an passé. Dans le même temps, la rentabilité a pu être une nouvelle fois améliorée. Par rapport à l'exercice précédent, les revenus locatifs sont passés de 1,1 à

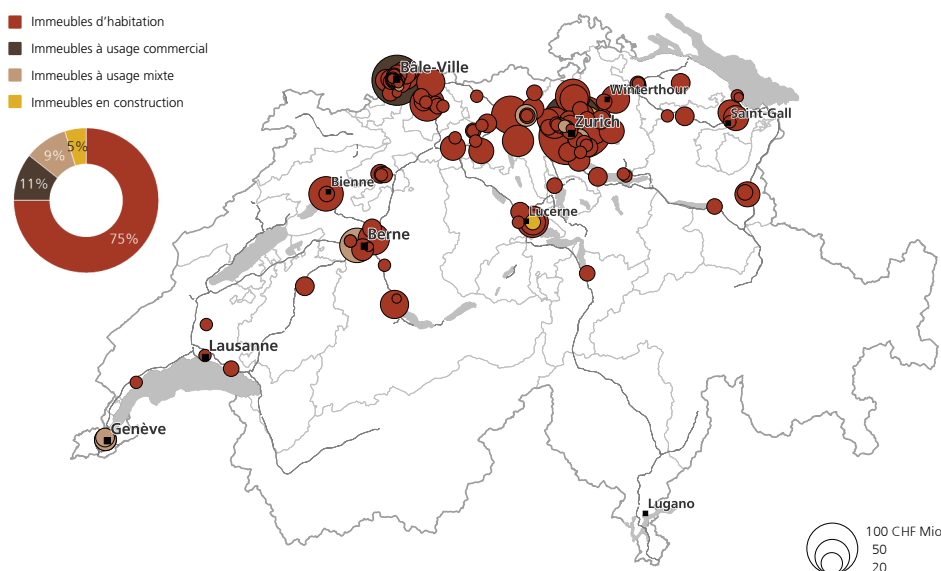
près de 117,3 millions de CHF. La première location réussie du complexe résidentiel Tonwerk à Lausen (BL) achevé à la fin du dernier exercice a également contribué à cette augmentation, sachant qu'environ 85 % des logements sont actuellement loués. Le rendement total 2017/2018 se compose des types d'usage suivants : logements 81 %, parkings 6 %, bureaux 4 %, vente 4 %, artisanat 2 %, autres 3 %.

En dépit d'un marché de l'immobilier locatif qui reste exigeant, la quote-part de pertes sur loyer de 5,4 % a pu être maintenue pratiquement au même niveau que l'an passé (5,3 %). Ainsi, la conclusion de divers contrats de location a permis de contrebalancer l'effet de taux de vacance en nette augmentation sur l'ensemble du portefeuille, liés notamment, pour le bien résidentiel situé Meisenweg à Thoune, aux travaux de rénovation complète en cours. Une gestion active des locations orientée vers une amélioration de la rentabilité du portefeuille des biens existants reste, même à moyen terme, l'une des priorités stratégiques.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



Principaux domaines de placement d'UBS «Anfos»



Démarrage de travaux : densification à Lucerne

Le complexe résidentiel construit en 1983 et situé Seefeldstrasse 14, 16 à Lucerne dispose de 17 appartements répartis sur trois étages complets et les combles. Du fait de la capacité d'exploitation existante, il est également prévu une opération de densification avec des interventions complexes portant sur la structure du bâtiment. A l'issue du démontage des combles, l'ajout d'un quatrième étage complet et d'un étage de combles supplémentaires sera possible. La mise en place d'une annexe latérale permettra d'exploiter pleinement les capacités d'utilisation existantes. Avec 28 nouveaux appartements, la surface habitable sera ainsi augmentée de 930 m² (soit 50 %).

Une adaptation ciblée des plans des appartements existants ainsi qu'un agrandissement des terrasses et leur transformation en jardin d'hiver côté rue garantiront un cadre de vie supérieur, adapté aux besoins actuels. L'aménagement intérieur des appartements sera réalisé avec un standard de qualité conforme à l'environnement de l'immeuble. Les espaces libres entre les bâtiments inutilisés jusqu'à présent, seront repensés, sous terre, par la construction d'un parking et en surface par l'aménagement d'espaces extérieurs attractifs. En outre, l'efficacité énergétique et carbone seront nettement améliorées grâce au remplacement des fenêtres et à l'isolation thermique des doubles murs. Une installation solaire en toiture fournira l'électricité destinée à la consommation propre. Durant l'exercice, les travaux de déconstruction, la pose des fondations pour l'annexe latérale et les travaux de bétonnage du garage ont pu être menés à bien.

Grâce au projet global qui représente un volume d'investissement d'environ 12 millions de CHF, le revenu locatif du bien pourra plus que doubler. La relocation du bien, actuellement inoccupé du fait de l'ampleur des travaux, est prévue pour le printemps 2020.



Construction de logements Seefeldstrasse à Lucerne (visualisation)

Fin de la seconde étape de rénovation à Thoune

L'ensemble résidentiel construit entre 1962 et 1967 et situé Meisenweg 12-17, Feldstrasse 24-32 à Thoune BE abrite 138 appartements et fait l'objet de travaux de rénovation d'une valeur avoisinant les 30 millions de CHF. Ces travaux s'effectuent en trois temps et englobent des mesures de réhabilitation touchant à la structure du bâtiment, aux espaces intérieurs, à la domotique et aux abords. Les plans des appartements demeurent en grande partie inchangés en termes de configuration et d'utilisation, à l'exception des cloisons des cuisines qui seront supprimées, créant ainsi des espaces cuisines ouverts, conformes aux besoins actuels des locataires. La superficie des balcons a été plus que doublée et les appartements du rez-de-chaussée bénéficient via quelques marches d'un accès direct au jardin privé. Les interventions au niveau des bâtiments apportent également de nombreuses améliorations en termes de durabilité. La pompe à chaleur centrale existante est remplacée par deux nouvelles pompes pour eaux souterraines caractérisées par un niveau de rendement largement supérieur. Un système d'isolation thermique de qualité contribue à la réduction des pertes de chaleur, rendant ainsi inutile le chauffage au fuel utilisé jusqu'à présent pour couvrir les pics de consommation et qui pourra donc être supprimé. La résidence ainsi placée sous le signe de l'efficacité énergétique et de l'absence d'émissions de CO₂, définit de nouveaux standards en matière de développement durable pour les futurs projets de rénovation.

Sur les 24 appartements de la première tranche achevés à la fin du précédent exercice, 21 ont déjà été reloués. La deuxième tranche qui comprend 60 appartements a été bouclée fin août 2018. La finalisation des 54 appartements restants de la troisième tranche ainsi que des travaux paysagers est prévue pour le 2e trimestre 2019.



Rénovation complète Meisenweg à Thoune

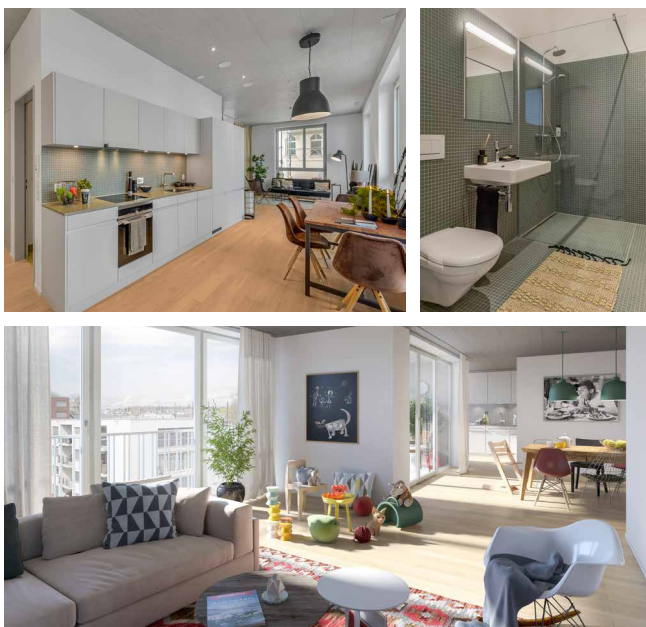
Démarrage de la première mise en location Zwicky-Zentrum

A Wallisellen, dans le canton de Zurich, UBS «Anfos» réalise dans une ancienne filature de soie deux nouvelles constructions, sous le nom de «Zwicky-Zentrum», bâties autour d'une cour ainsi qu'un bâtiment en longueur de six étages doté d'un restaurant et de magasins au rez-de-chaussée. Le projet qui représente un volume d'investissement avoisinant les 90 millions de CHF, est abrité dans des bâtiments industriels historiques et comprend 187 appartements ainsi que 2700 m² de surfaces commerciales. Le quartier de Zwicky est extrêmement bien desservi par les transports. Le Glattalbahn permet de rejoindre en deux minutes le centre commercial Glattzentrum, en quatre minutes la gare de Stettbach et en 15 minutes le cœur de Zurich ou l'aéroport. L'autoroute A1 est accessible en voiture en 2 minutes seulement.

Dès la fin mai 2018, deux appartements témoins ont pu être achevés en termes d'aménagement intérieur et meublés en vue d'une première mise en location. Les appartements suscitent un intérêt marqué. En effet, quatre mois avant leur achèvement, environ 70 % des 186 appartements étaient déjà loués. L'emménagement est prévu pour février et mars 2019. Pour plus d'informations sur le projet, veuillez consulter le site www.zwicky-zentrum.ch.

Informations actuelles concernant UBS «Anfos»

Les informations sur UBS «Anfos» sont disponibles à tout moment sur Internet à l'adresse www.ubs.com/immobiliensfonds-schweiz. La lettre d'information semestrielle «Immo-Update» contient également des renseignements utiles concernant les fonds immobiliers suisses d'UBS. Par ailleurs, notre publication «Immo-Flash» vous permet de prendre connaissance de l'actualité. Vous pouvez vous inscrire à ces deux newsletters via le lien ci-dessus. Vous trouverez également désormais des photos et des informations synthétiques sur le portefeuille d'UBS «Anfos» à la rubrique Property Finder de notre site Internet.



Logements de la construction nouvelle Zwicky-Zentrum à Wallisellen (ZH)

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

Rapport de développement durable

Le développement durable pour Real Estate Switzerland

Investisseurs conscients de nos responsabilités, nous mettons tout en œuvre afin de faire fructifier la valeur de nos placements pour nos investisseurs et locataires, et de garantir la sécurité et la rentabilité futures de nos fonds, même dans l'avenir. Nous sommes convaincus qu'une performance optimale à long terme passe nécessairement par une gestion durable des immeubles sur les plans social, économique et écologique. C'est pourquoi Real Estate Switzerland suit une approche globale, qui intègre tous les aspects du développement durable. De notre point de vue, les stratégies axées sur des placements immobiliers durables et des rendements à long terme sont étroitement liées: une gestion responsable des immeubles génère une plus-value, car elle permet de réduire le risque d'infractions réglementaires, d'accroître l'attrait des immeubles pour les locataires et les acquéreurs, de renforcer la position concurrentielle et d'optimiser les coûts et les rendements

Le développement durable pour UBS «Anfos»

UBS «Anfos» est un fonds immobilier spécialisé dans l'immobilier résidentiel, disposant d'un portefeuille largement diversifié. Cette stratégie nous permet de garantir une croissance durable et rentable à long terme, et s'inscrit dans notre approche globale sur les conséquences de nos actions pour l'environnement et les intérêts de nos locataires et investisseurs. Notre engagement global s'est traduit une nouvelle fois dans la notation du Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

Comme l'an dernier déjà, UBS «Anfos» a obtenu quatre «Green Stars» et amélioré son score, notamment dans les catégories «Certification des immeubles» et «Constructions nouvelles et rénovations générales». Fait particulièrement réjouissant, UBS «Anfos» se classe au premier rang du groupe de pairs suisses de 17 véhicules de placement immobilier.

Zoom sur les mesures les plus efficaces

Les investissements dans notre portefeuille de biens apportent de grandes avancées en termes de durabilité, car nos biens sont adaptés aux besoins actuels des locataires en matière de sécurité et de confort et modernisés pour être à la pointe de la technologie. Lors de la mise en œuvre, nous nous sommes d'ailleurs délibérément concentrés sur les objectifs de développement durable sur lesquels nous disposons de la plus forte marge de manœuvre en vue d'apporter des changements positifs. Parmi ces objectifs figurent notamment la réduction de la consommation énergétique et des émissions de CO2 qui y sont rattachées ainsi que la diminution de la consommation d'eau en service. Lors du précédent exercice, nous avons ainsi réduit la consommation énergétique de 60 appartements et diminué nos émissions de gaz à effet de serre d'un volume équivalant aux émissions de 28 automobiles moyennes. Nos biens plus anciens offrent encore un potentiel d'amélioration pour ce qui concerne la consommation énergétique. Nous exploiterons ce potentiel de manière ciblée dans le cadre des cycles de rénovation. Par ailleurs, nous nous attachons à répondre en permanence à l'évolution des exigences imposées par les standards de certification et restons à l'écoute des progrès technologiques rapides.



«Le classement GRESB 2018 nous a désignés comme le portefeuille immobilier le plus durable de Suisse. Ce résultat confirme que nous sommes sur la bonne voie.»

Marcin Paszkowski, Fund Manager UBS «Anfos»

Vous pouvez consulter les rapports de développement durable d'UBS «Anfos» sur le site Internet de Real Estate Schweiz (www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz), sous la rubrique «Durabilité». Vous y trouverez de nombreuses autres informations sur le développement durable chez UBS «Anfos», ainsi que des analyses complémentaires sur le portefeuille.

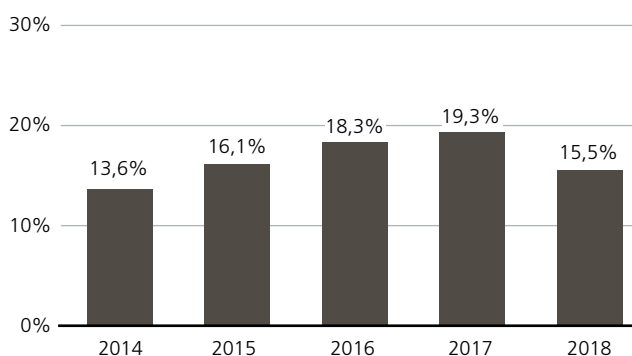
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 2008,8 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 9,9 % par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 405,0 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 15,5 % qui, grâce à l'augmentation de capital intervenue au cours de l'exercice passé, est nettement inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33 %.

Evolution du coefficient d'endettement



Le montant total des autres obligations contractuelles de paiement après le jour de la clôture du bilan s'élève à 28,6 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 194,6 millions de CHF. L'augmentation de 14,7 millions de CHF par rapport à l'année précédente est essentiellement due à la hausse des valeurs vénale et à la croissance continue des projets de construction et de rénovation.

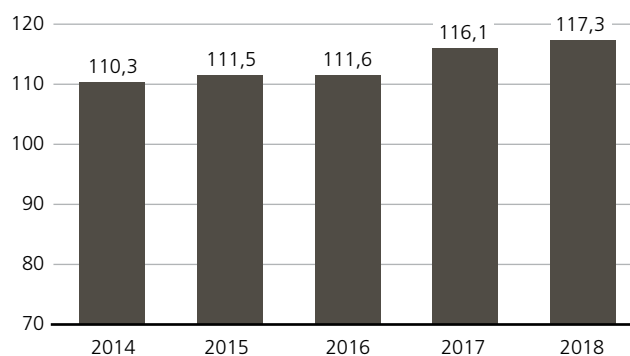
Par ailleurs, le canton de Vaud met en œuvre la réforme de l'impôt des entreprises (RIE III) sur la base d'une décision cantonale de mars 2016. De ce fait, le taux d'imposition des entreprises sises dans le canton de Vaud sera réduit de 21,65 % actuellement à 13,79 % à compter de janvier 2019. Une mise en application de ce taux dans le calcul des impôts latents de liquidation sera utilisée avant le 1er janvier 2019.

Précisions relatives au compte de résultat

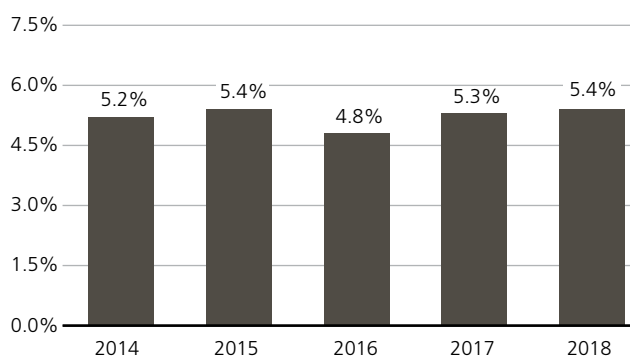
Pour l'exercice 2017/2018, les revenus locatifs s'élèvent à 117,3 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 5,4 ans.

La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, n'a augmenté que de façon marginale de 5,3 à 5,4 % des revenus locatifs théoriques au cours de la période sous revue.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



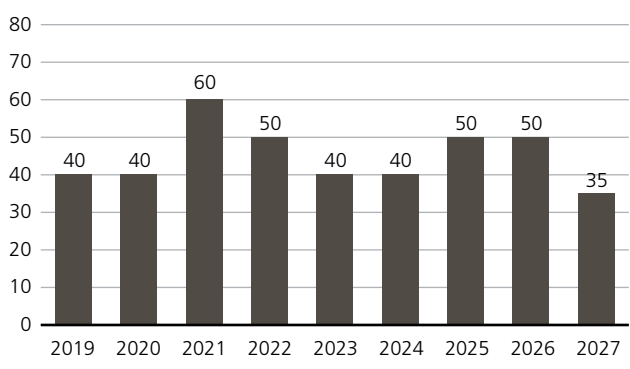
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



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

Les taux hypothécaires s'élèvent à 4,1 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 1,0 % et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 4,2 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste «Entretien ordinaire/réparations » s'élève à 10,6 millions de CHF, soit 9,0 % des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 3,4 millions de CHF, soit 2,9 % du revenu locatif.

Au cours de l'exercice 2017/2018, un montant total de 23,2 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation. Les biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation partielle, continuent d'être considérés comme des «Constructions terminées». Les certificats afférents sont toujours affectés au compte des résultats. En revanche, les loyers et les états de vacance des biens reclassés dans la catégorie des «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

La hausse des bénéfices imposables des sociétés immobilières a entraîné une augmentation du poste «Impôts et droits».

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

Le résultat total s'élève à 121,6 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 9,8 millions de CHF et d'une reprise de 7,8 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 66,3 millions de CHF ou 56,5 % des revenus locatifs annuels.

Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	30.09.2018 CHF	30.09.2017 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	5 725 524.84	9 913 781.25	-4 188 256.41
Autres placements ¹	0.00	10 000 000.00	-10 000 000.00
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	123 918 000.00	113 274 000.00	10 644 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>66 751 000.00</i>	<i>21 825 000.00</i>	<i>44 926 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>49 513 000.00</i>	<i>46 806 000.00</i>	<i>2 707 000.00</i>
Immeubles d'habitation	1 955 330 000.00	1 847 443 000.00	107 887 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>28 832 000.00</i>	<i>27 807 000.00</i>	<i>1 025 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>11 025 000.00</i>	<i>10 764 000.00</i>	<i>261 000.00</i>
Biens à usage commercial	277 010 000.00	264 361 000.00	12 649 000.00
Immeubles à usage mixte	250 889 000.00	241 014 000.00	9 875 000.00
Total des immeubles	2 607 147 000.00	2 466 092 000.00	141 055 000.00
Autres actifs	3 435 045.70	4 174 729.71	-739 684.01
Fortune totale du fonds	2 616 307 570.54	2 490 180 510.96	126 127 059.58
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-40 000 000.00	-70 000 000.00	30 000 000.00
Autres engagements à court terme	-7 903 486.88	-7 986 883.95	83 397.07
Total des engagements à court terme	-47 903 486.88	-77 986 883.95	30 083 397.07
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-365 000 000.00	-405 000 000.00	40 000 000.00
Total des engagements à long terme	-365 000 000.00	-405 000 000.00	40 000 000.00
Total des engagements	-412 903 486.88	-482 986 883.95	70 083 397.07
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	2 203 404 083.66	2 007 193 627.01	196 210 456.65
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-194 566 000.00	-179 830 000.00	-14 736 000.00
Fortune nette du fonds	2 008 838 083.66	1 827 363 627.01	181 474 456.65

Compte de résultat

Produits	1.10.2017-30.09.2018 CHF	1.10.2016-30.09.2017 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-42 124.90	-72 708.30	30 583.40
Loyers (rendements bruts)	117 296 844.01	116 148 375.70	1 148 468.31
Intérêts intercalaires portés à l'actif	242 383.65	168 779.45	73 604.20
Autres revenus	95 129.33	154 117.33	-58 988.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	843 441.15	0.00	843 441.15
Total des produits	118 435 673.24	116 398 564.18	2 037 109.06
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-4 053 775.00	-4 345 740.25	291 965.25
Intérêts sur droits de superficie	-175 941.70	-175 941.70	0.00
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-10 610 502.47	-9 356 714.48	-1 253 787.99
Entretien extraordinaire/réparations	-7 803 438.34	-9 921 381.13	2 117 942.79
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-3 385 475.78	-3 447 114.26	61 638.48
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-7 524 124.70	-7 039 408.60	-484 716.10
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-150 144.45	-144 704.20	-5 440.25
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-9 803 438.34	-12 921 381.13	3 117 942.79
Prélèvement	7 803 438.34	9 921 381.13	-2 117 942.79
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-19 602 292.20	-19 401 445.50	-200 846.70
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-15 997.79	-5 758.19	-10 239.60
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-55 321 692.43	-56 838 208.31	1 516 515.88

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

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

	1.10.2017-30.09.2018 CHF	1.10.2016-30.09.2017 CHF	Variation CHF
Résultat net	63 113 980.81	59 560 355.87	3 553 624.94
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	63 113 980.81	59 560 355.87	3 553 624.94
Gains et pertes en capitaux non réalisés	58 451 570.64	53 598 013.18	4 853 557.46
Résultat total	121 565 551.45	113 158 369.05	8 407 182.40

Utilisation du résultat

	1.10.2017-30.09.2018 CHF	1.10.2016-30.09.2017 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice	63 113 980.81	59 560 355.87	3 553 624.94
Report de l'année précédente	3 425 378.90	3 793 726.23	-368 347.33
Résultat disponible pour être réparti	66 539 359.71	63 354 082.10	3 185 277.61
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-63 923 950.80	-59 928 703.20	-3 995 247.60
Report à compte nouveau	2 615 408.91	3 425 378.90	-809 969.99

Variation de la fortune nette du fonds

	1.10.2017-30.09.2018 CHF	1.10.2016-30.09.2017 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 827 363 627.01	1 771 133 961.16	56 229 665.85
Distribution annuelle ordinaire	-59 928 703.20	-59 928 703.20	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	117 837 608.40	0.00	117 837 608.40
Résultat total	121 565 551.45	113 158 369.05	8 407 182.40
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	2 000 000.00	3 000 000.00	-1 000 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	2 008 838 083.66	1 827 363 627.01	181 474 456.65

Valeur d'inventaire par part	56.57	54.89	1.68
-------------------------------------	--------------	--------------	-------------

Evolution des parts

	1.10.2017-30.09.2018 Nombre	1.10.2016-30.09.2017 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	33 293 724	33 293 724	0
Parts émises	2 219 582	0	2 219 582
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	35 513 306	33 293 724	2 219 582

Distribution pour 2017/2018

(contre le coupon n° 25 – ex 20.11.2018)

Brut	CHF 1.8000
Moins impôt fédéral anticipé ³	CHF -0.6300
Net par part (payable dès le 22.11.2018)	CHF 1.1700

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

Annexe

	30.09.2018	30.09.2017
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)	66,3	64,3
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	0,0	0,0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	1 939,0	1 886,7
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.09.2018	30.09.2017
Quote-part de perte sur loyer	5,4%	5,3%
Coefficient d'endettement	15,5%	19,3%
Rendement sur distribution	2,7%	2,6%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	98,2%	95,8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70,9%	71,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REP}) – GAV	0,78%	0,81%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REP}) – MV (Market Value)	0,85%	0,85%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	6,2%	6,4%
Agio/Disagio	19,2%	24,4%
Performance	2,3%	0,2%
Rendement de placement	6,5%	6,8%

Calcul conforme à la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association)

Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

Principes d'évaluation de la fortune du fonds et de calcul de la valeur nette d'inventaire

La valeur d'inventaire d'une part s'obtient en retranchant de la valeur vénale de la fortune du fonds les engagements éventuels de ce dernier ainsi que les taxes susceptibles d'être prélevées lors de la liquidation de la fortune du fonds, puis en la divisant par le nombre de parts en circulation.

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de la SFAMA concernant les fonds immobiliers (www.sfama.ch), 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.

Donnée sur les taux effectifs des rémunérations relatives aux barèmes effectifs, qui indiquent les taux maximaux dans le contrat de fonds

	30.09.2018		30.09.2017	
	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.	0,78% ¹	1,00%	0,82%	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.	2,8%	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%

¹ Jusqu'au 31 décembre 2017 : taux effectivement prélevé de 0,205 % p.t.; à compter du 1er janvier 2018 : taux effectivement prélevé de 0,1925 % p.t.

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

	30.09.2018 en Mio. CHF	30.09.2017 en Mio. CHF
Montant total des obligations de paiement contractuelles	28,6	94,2

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

	30.09.2018 en Mio. CHF	30.09.2017 en Mio. CHF
1 à 5 ans	190,0	190,0
> 5 ans	175,0	215,0

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles en construction							
Lucerne	Seefeldstr. 14, 16	-	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	-	-	-	-	-	-
Wallisellen	Zwicky Zentrum	-	-	-	-	-	-
Total Constructions en cours							
Wallisellen	Zwicky Zentrum	-	-	-	-	-	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	-	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
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	Stampfibachstr. 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	8	8	2
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	20	-	6	12	2
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	-

Objets commerciaux	Places de parc/ Autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	7 063 613.95	7 654 000		157 023.90
-	-	-	85 675 808.97	49 513 000		2 660 000.00
-	-	-	75 696 115.00	66 751 000		0.00
			168 435 537.92	123 918 000		2 817 023.90
-	-	-	75 696 115.00	66 751 000		0.00
			<i>75 696 115.00</i>	<i>66 751 000</i>		<i>0.00</i>
-	-	-	85 675 808.97	49 513 000		2 660 000.00
			<i>85 675 808.97</i>	<i>49 513 000</i>		<i>2 660 000.00</i>
1	22	47	2 386 434.30	5 890 000	6,1	317 832.00
-	59	93	13 878 147.65	14 337 000	7,4	647 653.00
-	72	128	22 375 425.60	22 317 000	16,1	919 692.00
-	22	56	5 221 030.95	12 915 000	0,1	565 422.00
4	30	58	11 031 688.15	11 235 000	6,5	529 563.65
-	52	96	20 161 843.10	21 364 000	12,7	891 248.30
-	24	72	4 890 775.95	9 299 000	8,5	477 600.00
-	12	33	2 225 731.95	1 953 000	2,4	234 607.00
-	24	44	6 178 668.95	4 883 000	3,6	310 889.00
8	96	164	32 045 587.57	33 616 000	10,2	1 474 120.20
4	30	58	8 711 968.85	16 531 000	5,2	703 118.50
-	-	18	2 541 817.70	4 782 000	1,9	226 472.00
1	-	17	5 014 604.75	7 435 000	5,4	301 041.00
-	3	24	2 206 275.35	5 198 000	0,3	260 363.00
-	-	23	4 728 593.63	5 886 000	1,1	284 432.80
-	4	20	1 159 221.65	2 921 000	0,0	165 522.00
-	4	20	2 581 229.95	5 605 000	1,1	245 924.00
5	9	52	5 117 757.00	10 982 000	4,6	528 786.40
4	19	62	5 619 753.25	12 045 000	1,1	555 539.00
-	7	24	3 821 317.98	4 635 000	0,7	232 663.90
-	12	22	2 301 778.40	5 721 000	0,9	252 126.00
4	12	40	4 821 623.05	9 749 000	0,9	450 225.95
2	24	47	5 768 130.15	7 147 000	2,0	345 971.25
5	5	38	3 930 357.40	7 866 000	3,9	372 977.20
1	2	33	2 871 861.30	6 454 000	1,1	355 636.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*			
					<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bâle	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-	
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-	
	Sempacherstr. 14, 16	1964	17	8	9	-	-	
	Sempacherstr. 59, 61	1948	24	8	14	2	-	
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-	
	Spalentorweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-	
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-	
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-	
	Steinengraben 79	1957	11	4	3	1	3	
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-	
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-	
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-	
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	66	77	7	
	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	Therwilerstr. 41-47	1957	32	-	21	11	-	
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	3	7	
Echallens	Villaire 3, 5, chemin de la	1987	22	6	6	10	-	
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-	
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4	
Fislisbach	Moosäckerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-	
	Moosäckerstr. 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	12	12	-	
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	

Objets commerciaux	Places de parc/ Autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	8	29	2 307 903.50	4 789 000	0,0	238 140.00
2	9	42	6 005 350.47	7 775 000	1,3	372 210.30
1	1	19	2 106 506.50	3 279 000	5,4	181 467.00
-	-	24	2 314 195.85	5 395 000	0,8	301 106.50
-	10	34	3 539 752.85	8 530 000	0,0	374 343.00
1	4	26	2 041 563.35	5 367 000	1,7	247 494.00
-	-	8	682 512.70	1 625 000	0,0	82 194.00
-	-	8	856 028.05	1 684 000	0,0	84 933.00
1	4	16	2 357 708.70	4 964 000	0,2	237 078.00
-	-	24	4 117 898.54	5 344 000	1,0	260 372.15
-	-	12	1 906 537.15	4 538 000	1,3	188 949.00
2	63	105	10 632 455.64	13 130 000	0,3	640 407.50
1	10	30	2 472 864.85	3 924 000	5,6	252 994.85
2	19	89	7 650 566.40	18 942 000	0,3	895 947.50
1	11	30	2 298 975.60	3 884 000	7,0	225 413.95
3	106	287	25 140 813.45	49 612 000	4,5	2 551 956.50
3	-	35	4 572 208.40	7 615 000	4,5	433 591.50
83	588	1200	51 801 513.17	54 549 000	7,5	3 085 519.31
-	213	413	26 084 467.75	36 023 000	9,2	2 224 199.45
1	12	45	3 971 991.05	8 570 000	2,5	427 588.04
-	111	200	23 992 331.03	24 615 000	4,4	1 401 488.45
-	29	57	8 436 285.45	7 772 000	6,0	429 692.00
-	139	231	37 880 816.50	45 509 000	4,9	2 012 502.80
-	16	30	5 451 847.15	9 138 000	0,1	402 641.00
1	37	66	7 879 637.30	9 540 000	10,8	493 312.00
-	24	48	3 708 802.55	8 582 000	1,6	369 912.50
2	32	53	4 723 252.05	7 178 000	10,3	338 399.05
-	37	59	6 363 983.90	6 512 000	5,1	394 812.50
1	39	100	6 423 038.25	13 687 000	2,8	675 988.00
11	52	102	19 815 856.50	23 594 000	1,5	993 465.50
-	28	52	3 999 692.85	7 949 000	5,5	374 457.00
-	35	66	4 456 546.20	5 403 000	0,8	367 515.00
-	12	51	5 732 049.15	8 264 000	3,0	456 369.50
-	42	78	9 099 282.40	10 457 000	2,8	582 214.50
1	29	51	5 363 416.65	6 002 000	0,7	339 078.00
4	46	98	8 193 777.15	14 088 000	2,4	706 166.30
3	26	50	5 596 309.15	5 820 000	7,1	327 906.00
4	27	60	6 470 160.40	6 603 000	5,9	366 284.50
2	50	103	8 770 649.90	17 952 000	2,1	874 878.35

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3	1963	52	12	20	16	4
	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	-
Lucerne	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 1-11	1960	116	27	50	36	3
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11	1972	48	9	36	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 37, 45-47	1972	28	4	8	16	-
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 SG	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	7	3
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, 34A, 36	1972	55	6	25	24	-

Objets commerciaux	Places de parc/ Autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	32	56	3 355 496.05	5 982 000	0,8	340 287.00
-	23	53	7 963 160.70	11 720 000	0,5	537 944.00
-	41	93	8 848 785.95	8 573 000	0,3	661 959.00
-	78	129	21 064 076.55	21 666 000	5,8	972 552.50
-	29	50	6 537 314.10	5 089 000	12,2	269 687.85
1	15	24	2 296 328.10	5 320 000	10,7	218 776.00
-	-	25	4 856 914.75	5 442 000	2,1	297 015.00
5	147	258	47 557 982.45	49 555 000	28,7	1 406 690.15
-	34	52	5 124 554.90	4 958 000	0,0	279 415.00
-	39	65	6 573 747.55	7 342 000	8,8	393 063.00
3	73	116	5 891 392.85	10 582 000	6,7	544 964.75
1	41	95	15 102 474.44	11 404 000	3,1	762 887.80
-	15	39	2 187 617.05	5 588 000	1,1	275 505.00
2	86	204	18 392 953.20	43 000 000	1,3	1 881 695.92
4	61	128	11 889 088.85	25 883 000	2,5	1 093 146.88
-	60	108	8 327 940.40	13 103 000	2,7	685 193.25
-	37	65	3 483 367.95	4 833 000	1,1	320 626.00
-	26	44	4 710 678.00	6 450 000	2,9	315 498.50
-	21	39	3 008 004.20	7 141 000	0,3	307 109.00
-	79	123	11 633 704.30	17 208 000	0,7	798 377.00
-	12	31	2 335 445.25	4 149 000	0,4	227 316.00
-	21	45	3 366 886.60	6 156 000	2,2	335 831.00
1	16	27	2 568 688.25	4 398 000	18,0	171 295.96
-	13	23	3 216 434.15	3 683 000	0,0	215 002.00
-	71	141	28 923 840.75	31 706 000	19,0	1 260 243.30
-	22	40	4 515 562.85	5 158 000	7,0	254 875.00
-	30	62	8 432 868.95	14 283 000	7,8	625 555.00
-	14	82	13 768 404.72	13 831 000	2,7	953 842.00
23	80	153	30 391 074.45	33 430 000	6,6	1 530 116.60
9	90	170	32 690 440.70	42 535 000	3,3	1 968 997.50
-	78	144	22 272 887.45	23 468 000	6,9	1 108 041.00
9	44	77	4 791 385.80	6 782 000	7,1	336 575.00
2	31	65	5 409 899.18	7 266 000	8,0	363 791.50
3	33	72	8 912 881.80	9 461 000	6,3	528 530.60
-	26	57	4 502 830.35	8 280 000	3,0	377 470.00
-	17	34	4 408 122.75	4 565 000	11,9	244 693.00
8	25	79	6 987 318.75	11 013 000	0,3	649 689.00
3	47	97	7 006 146.55	7 479 000	16,9	549 255.55
2	55	112	12 437 507.55	15 177 000	2,1	800 615.40

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Saint-Gall	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	19	41
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	30	6	14	10	-
Thoune	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-
Unteringstringen	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	-
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	282	96	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	-	10	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11	1967	18	11	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
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	-	-	7	3
<i>dont propriétés par étages</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/ Autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	58	130	23 186 585.00	23 866 000	9,3	1 080 083.00
4	7	36	2 766 997.95	5 881 000	2,7	310 830.00
-	26	56	5 043 914.55	8 070 000	1,4	449 643.00
2	137	277	25 033 549.25	29 356 000	28,4	1 144 911.00
-	13	37	1 646 911.00	3 461 000	0,2	245 406.00
8	28	58	3 049 690.75	6 603 000	2,7	336 067.45
3	54	91	13 259 250.20	12 423 000	4,1	663 449.00
-	191	303	45 819 764.75	43 173 000	17,4	1 926 186.00
-	100	168	20 730 821.35	27 185 000	2,0	1 250 509.90
1	61	100	12 180 156.25	9 257 000	6,3	542 005.00
-	42	90	8 718 505.15	12 394 000	6,3	619 562.00
4	54	104	8 381 793.65	17 917 000	3,1	850 253.00
2	68	123	24 594 768.15	29 485 000	0,9	1 319 115.85
1	4	53	3 331 517.00	11 098 000	1,9	535 040.00
-	81	145	25 149 079.10	27 969 000	7,9	1 214 825.65
-	12	24	3 300 122.80	4 184 000	2,0	202 028.00
-	12	24	3 585 735.87	5 002 000	5,4	234 182.00
-	32	56	11 413 221.40	15 872 000	9,8	626 592.50
-	34	50	4 270 996.65	9 180 000	3,8	345 378.90
-	12	24	3 161 356.95	6 653 000	3,4	243 034.00
-	32	53	6 152 729.65	12 580 000	4,2	509 079.00
18	177	340	96 339 782.10	142 134 000	1,2	5 291 208.60
2	3	20	4 710 244.10	8 728 000	0,5	377 645.00
1	18	35	3 598 092.75	10 599 000	0,2	419 176.00
5	228	515	131 473 764.91	168 990 000	1,7	7 214 196.85
-	1	11	2 013 928.65	3 907 000	0,0	167 128.00
2	48	84	13 506 256.65	15 001 000	5,1	695 917.25
4	24	46	4 116 609.95	10 016 000	0,2	448 397.60
-	73	117	9 562 721.90	11 717 000	4,5	691 816.25
			1 452 654 250.70	1 955 330 000	5,3	91 680 210.46
-	14	82	13 768 404.72	13 831 000	2,7	953 842.00
2	48	84	13 506 256.65	15 001 000	5,1	695 917.25
			<i>27 274 661.37</i>	<i>28 832 000</i>	<i>3,8</i>	<i>1 649 759.25</i>
-	39	65	6 573 747.55	7 342 000	8,8	393 063.00
-	13	23	3 216 434.15	3 683 000	0,0	215 002.00
			<i>9 790 181.70</i>	<i>11 025 000</i>	<i>5,9</i>	<i>608 065.00</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	-	-	-	-	-
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							
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	7	16	6	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	7	17	5	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 superficie des appartements sont sujets à modification.

Objets commerciaux	Places de parc/ Autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
100	212	333	92 400 219.65	111 493 000	5,5	4 660 614.36
25	-	25	5 848 851.70	16 743 000	0,1	669 830.80
9	1	58	98 092 829.40	148 774 000	0,4	6 054 526.50
			196 341 900.75	277 010 000	2,5	11 384 971.66
3	4	19	3 041 321.80	6 060 000	0,0	333 516.00
4	13	29	1 992 201.75	3 283 000	0,2	212 506.12
4	-	25	4 527 839.30	9 000 000	0,0	460 584.00
6	1	24	2 914 170.85	6 278 000	0,0	310 413.00
34	258	443	129 293 229.74	130 459 000	14,5	5 384 474.32
5	31	55	17 961 230.65	16 523 000	9,1	819 958.55
8	1	44	7 750 800.96	19 219 000	0,8	1 006 388.50
6	1	42	7 015 012.55	19 006 000	2,0	981 969.10
6	-	46	8 889 608.99	14 882 000	3,6	870 372.55
8	29	64	12 798 989.30	20 950 000	7,1	765 344.75
5	8	21	4 186 078.75	5 229 000	4,8	269 111.10
			200 370 484.64	250 889 000	9,0	11 414 637.99

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer %	Revenu brut CHF
Total Constructions en cours	168 435 537.92	123 918 000		2 817 023.90
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>75 696 115.00</i>	<i>66 751 000</i>		<i>0.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>85 675 808.97</i>	<i>49 513 000</i>		<i>2 660 000.00</i>
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 849 366 636.09	2 483 229 000	5,4	114 479 820.11
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>27 274 661.37</i>	<i>28 832 000</i>	<i>3,8</i>	<i>1 649 759.25</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>9 790 181.70</i>	<i>11 025 000</i>	<i>5,9</i>	<i>608 065.00</i>
Immeubles d'habitation	1 452 654 250.70	1 955 330 000	5,3	91 680 210.46
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>27 274 661.37</i>	<i>28 832 000</i>	<i>3,8</i>	<i>1 649 759.25</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>9 790 181.70</i>	<i>11 025 000</i>	<i>5,9</i>	<i>608 065.00</i>
Immeubles à usage commercial	196 341 900.75	277 010 000	2,5	11 384 971.66
Immeubles à usage mixte	200 370 484.64	250 889 000	9,0	11 414 637.99
Total	2 017 802 174.01	2 607 147 000	5,4	117 296 844.01

Modifications du portefeuille

Immeubles

Lieu	Adresse	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Aucun			
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.09.2017	Conclusion	Remboursement	Position en CHF 30.09.2018
24.11.2017 - 15.12.2017	-0,2%	-	20 000 000	-20 000 000	-
12.12.2014 - 15.12.2017	0,6%	50 000 000	-	-50 000 000	-
22.12.2016 - 22.12.2017	0,2%	20 000 000	-	-20 000 000	-
19.11.2015 - 19.12.2018	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.12.2012 - 20.12.2018	0,9%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.10.2012 - 20.12.2019	1,1%	40 000 000	-	-	40 000 000
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
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
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
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
Total		475 000 000	20 000 000	-90 000 000	405 000 000

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

Au cours de l'exercice 2017/2018, le fonds immobilier UBS «Anfos» a accordé le prêt suivant au fonds immobilier UBS Direct Urban (conform. Art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.09.2017	Octroi	Remboursement	Position en CHF 30.09.2018
28.04.2017 - 23.11.2017	0,0%	10 000 000	-	-10 000 000	-
Total		10 000 000	0	-10 000 000	0

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

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5 %

Aucun

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches et que d'autres transactions avec des personnes proches ont été conclues aux conditions usuelles du marché (art. 18 des Directives pour les fonds immobiliers de la SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association) du 2 avril 2008, état du 13 septembre 2016).

Sociétés immobilières

Anfos Immobilien AG, Bâle
S.I. Mauverney C SA, Lausanne
SI Servette-Parc A SA, Genève
Immobilien-gesellschaft IMMOSIP 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

- Biondopictures, Adriano A. Biondo; photo de titre (Anfos-Haus à Bâle)
- STUDIO 12 GmbH; Seefeldstrasse à Lucerne
- Leserf Architekten GmbH; Meisenweg à Thoun/BE
- Anna Janson Photography; Zwicky-Zentrum à Wallisellen/ZH (photos)
- raumgleiter ag; Zwicky-Zentrum à Wallisellen/ZH (visualisation)

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenplatz 6
4052 Bâle

