

# UBS «Anfos»

Rapport semestriel 2021/2022

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





# Table des matières

	<b>Page</b>
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 mars 2022  
N° de valeur: 1 442 082

## **Restrictions de vente**

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

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

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

# 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,  
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
- 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.

# Construction nouvelle à Läuelfingen (BL)



# Les principaux chiffres au boucllement semestriel

<b>Exercice</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2020</b>
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	2 168,3	2 097,2	2 037,0
Nombre de parts	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	61.06	59.05	57.36
Distribution par part (en CHF) <sup>1</sup>	1.80	1.80	1.80
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	89.50	87.45	77.50
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 939,5	2 820,5	2 712,2
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 970,5	2 843,3	2 738,1
Fonds étrangers (en millions de CHF)	802,2	746,2	701,0
Revenus locatifs (en millions de CHF)	63,4	61,7	60,4
Entretien courant (en millions de CHF)	6,2	5,4	4,9
Revenu net (en millions de CHF)	34,4	33,8	34,3
Performance <sup>2</sup> (après 6 mois)	-2,3%	3,2%	8,5%
SXI Real Estate Funds TR (performance pour 6 mois)	-3,4%	8,8%	2,1%
Immeubles d'habitation	77,3%	78,1%	77,6%
Immeubles à usage commercial	12,4%	12,5%	12,5%
Immeubles à usage mixte	8,9%	9,2%	9,4%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	1,4%	0,2%	0,5%
Canton de Zurich	41,5%	41,0%	41,1%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	20,5%	20,7%	20,7%
Canton de Berne	12,1%	12,1%	11,9%
Canton d'Argovie	9,7%	9,7%	9,6%
Canton de Saint-Gall	4,2%	4,4%	4,5%
Autres cantons	12,0%	12,1%	12,2%
<b>Chiffres clés selon l'AMAS</b>	<b>31.03.2022</b>	<b>31.03.2021</b>	<b>31.03.2020</b>
Rendement de placement (après 6 mois)	1,6%	1,7%	1,8%
Rendement sur distribution	2,0%	2,1%	2,3%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) (après 6 mois)	1,5%	1,6%	1,7%
Retour sur capitaux investis (ROIC) (après 6 mois)	1,2%	1,3%	1,4%
Agio/Disagio	46,6%	48,1%	35,1%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,4%	68,6%	70,4%
Coefficient d'endettement	18,9%	18,4%	18,3%
Quote-part de perte sur loyer	4,3% <sup>3</sup>	5,5% <sup>4</sup>	6,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,70%	0,70%	0,79%

1 Distribution de l'année précédente.

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

3 Au boucllement semestriel le 31.03.2022, 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 4,3 %.

4 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à 5,3% (au lieu de 5,5%).

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

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

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

# Rapport du gestionnaire de portefeuille

Au cours du premier semestre de l'exercice 2021/2022, UBS «Anfos» est parvenu à réduire une nouvelle fois sa quote-part de perte sur loyer. Cette dernière a en effet reculé de 5,5 à 4,3% par rapport à l'exercice précédent. La période sous revue a été marquée par la finalisation de deux travaux de rénovation ainsi que par la réalisation d'un achat de regroupement. Le portefeuille hypothécaire présente une durée résiduelle moyenne de 4,2 ans et un taux d'intérêt moyen de 0,6%. Le risque de fluctuation des taux d'intérêt reste donc limité à moyen terme du côté des financements externes.

## Situation du marché

### Immeubles collectifs: les fondamentaux atteignent leur niveau plancher

Malgré un contexte géopolitique incertain, les perspectives de croissance de l'économie suisse au cours des prochains trimestres restent pour l'heure solides. D'après les dernières prévisions d'Oxford Economics, le PIB réel devrait malgré tout progresser de 2,6% en 2022. Les principaux effets de la guerre en Ukraine devraient se traduire à l'échelle mondiale par de nouvelles hausses des prix. Dans un tel contexte, la tendance à un renforcement de l'inflation observé dans le monde entier devrait s'accroître et durer plus longtemps que cela n'était initialement prévu. En Suisse, le franc fort devrait toutefois contribuer à endiguer la dynamique inflationniste, en limitant le niveau des prix des importations.

Le marché des utilisateurs pour les logements locatifs suisses continue à se stabiliser. D'après Bauinfo, l'activité de planification de nouveaux logements s'est encore ralentie au cours du second semestre de l'an passé. Le volume annuel des demandes de permis de construire déposées s'élevait à 41 500 logements en 2021, soit près de 6% de moins qu'en 2020. Dans le même temps, en dépit des incertitudes liées à la pandémie, l'immigration est restée forte. Le solde migratoire vers la Suisse s'élevait à plus de 61 000 personnes en 2021. Le taux moyen des surfaces vacantes sur le marché devrait, selon nous, poursuivre sa baisse en 2022, après un premier recul en 2021. De plus, les loyers proposés sur la plupart des marchés locaux devraient atteindre leur niveau plancher au cours des prochains trimestres, ouvrant ainsi la voie à une croissance des loyers largement soutenue dans ce secteur.

## Evolution du fonds

### Du 1<sup>er</sup> octobre 2021 au 31 mars 2022

L'indice SXI Real Estate Funds Total Return affiche une performance négative de -3,4% pour la période sous revue de six mois. S'il n'est pas parvenu, lui non plus, à se soustraire aux évolutions du marché mondial, UBS «Anfos» a néanmoins fait un peu mieux que l'indice de référence avec une performance de -2,3%. Au 31 mars 2022, la prime du cours de bourse par rapport à la valeur nette d'inventaire d'UBS «Anfos» atteignait 46,6%, soit un léger recul de 1,5 point par rapport à l'exercice précédent.

Au dernier semestre, deux rénovations complètes, représentant un volume d'investissement total de 10,2 millions de CHF, ont été menées à bien. Pour les 19 appartements situés Rebackerweg à Dietlikon (ZH), les cuisines et les salles d'eau ont été remplacées et l'enveloppe du bâtiment a bénéficié d'une rénovation sur le plan énergétique. La rénovation intérieure des 22 appartements situés Seemoosholzstrasse à Arbon (TG) comprenait, outre le remplacement des cuisines et des salles d'eau, la modernisation du chauffage au sol ainsi que l'installation d'un ascenseur. Les deux immeubles disposent désormais d'un système de chauffage par pompe à chaleur neutre en CO<sub>2</sub>.

En janvier 2022, UBS «Anfos» a pu adjoindre à son portefeuille un nouvel immeuble situé Löwenmattweg 31 à Münsingen (BE) dans le cadre d'une opération d'achat de regroupement. Il s'agit d'une petite résidence entièrement louée, composée de huit appartements. Grâce à ce troisième achat de regroupement, le fonds dispose désormais d'un ensemble de 68 appartements sur un terrain d'environ 7800 m<sup>2</sup>, offrant des possibilités de développement intéressantes à moyen terme.

Dans le cadre du projet de construction nouvelle «Im Dorfzentrum» à Läufelfingen (BL), UBS «Anfos» a réalisé un bâtiment de trois étages comprenant 30 appartements (16 appartements de 2½ pièces, 7 appartements de 3½ pièces et 7 appartements de 4½ pièces). Fin mars 2022, 57% environ des appartements étaient déjà loués. Le rez-de-chaussée de l'immeuble abrite des surfaces commerciales d'une superficie totale de 500 m<sup>2</sup>, dont près de la moitié est louée à long terme à une enseigne d'alimentation.

**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](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)



**Rénovation complète Rebackerweg à Dietlikon (ZH)**

La remise des clés est intervenue comme prévu en mai 2022. Les risques d'absorption de ce projet de construction nouvelle sont limités grâce à une caution de loyer d'un an pour les appartements et de deux ans pour les surfaces commerciales. Le bien est neutre en termes d'émissions de CO<sub>2</sub> et répond aux normes de développement durable les plus strictes avec une certification Minergie.

Les deux autres constructions nouvelles situées à Rothrist (AG) et Kloten (ZH) sont également en bonne voie. Une fois les biens achevés dans le courant de l'année prochaine, le portefeuille d'UBS «Anfos» bénéficiera respectivement de 52 et 108 logements supplémentaires.

La quote-part de perte sur loyer cumulée a pu être à nouveau réduite à 4,3% et se situe 1,2 point au-dessous du niveau de l'exercice précédent. Cette dynamique positive reflète de nombreuses réussites en matière de location dans des immeubles collectifs ainsi qu'une absorption satisfaisante à la suite des rénovations effectuées. De plus, tous les abandons de loyers consentis à la suite de la pandémie de Covid-19 ont déjà été pris en compte dans les comptes annuels au 30 septembre 2021, supprimant tout effet négatif sur la quote-part de perte sur loyer déclarée au 31 mars 2022.

Le coefficient d'endettement s'établit à 18,9%. Le portefeuille hypothécaire présente une durée résiduelle moyenne de 4,2 ans et un taux d'intérêt moyen de 0,6%. Le risque de fluctuation des taux d'intérêt reste donc limité à moyen terme du côté des financements externes.



**Rénovation intérieure Seemoosholzstrasse à Arbon (TG)**

#### **Précision relative à la comptabilité financière**

##### **Précision relative au compte de fortune**

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 555,0 millions de CHF. Ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 18,9%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

##### **Précisions relatives au compte de résultat**

Au premier semestre de l'exercice 2021/2022, les revenus locatifs s'élèvent à 63,4 millions de CHF. Au cours de la période sous revue, il n'a été consenti aucun abandon ni report de loyer lié à la pandémie de Covid-19.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 1,7 million 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 au 31 mars 2022 se situe à 0,6% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques a pu être accrue à 4,2 ans.

Le résultat total atteint 33,2 millions de CHF pour le premier semestre.

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

# Comptabilité financière

## Compte de fortune

(chiffres non révisés)

Valeurs vénales	31.03.2022 CHF	31.03.2021 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	15 591 500.09	11 765 774.52	3 825 725.57
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction <sup>1</sup>	41 224 000.00	6 320 000.00	34 904 000.00
Immeubles d'habitation <sup>1</sup>	2 270 097 000.00	2 197 241 000.00	72 856 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	132 192 000.00	129 695 000.00	2 497 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	13 505 000.00	13 145 000.00	360 000.00
Biens à usage commercial <sup>1</sup>	363 966 000.00	352 739 000.00	11 227 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	58 143 000.00	55 649 000.00	2 494 000.00
Immeubles à usage mixte <sup>1</sup>	262 622 000.00	258 238 000.00	4 384 000.00
Rénovations en cours	1 628 000.00	5 991 000.00	-4 363 000.00
Total des immeubles	2 939 537 000.00	2 820 529 000.00	119 008 000.00
Autres actifs	15 394 979.85	11 030 225.21	4 364 754.64
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2 970 523 479.94</b>	<b>2 843 324 999.73</b>	<b>127 198 480.21</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-95 000 000.00	-115 000 000.00	20 000 000.00
Autres engagements à court terme	-7 392 037.63	-8 362 146.75	970 109.12
Total des engagements à court terme	-102 392 037.63	-123 362 146.75	20 970 109.12
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-460 000 000.00	-405 000 000.00	-55 000 000.00
Total des engagements à long terme	-460 000 000.00	-405 000 000.00	-55 000 000.00
Total des engagements	-562 392 037.63	-528 362 146.75	-34 029 890.88
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>2 408 131 442.31</b>	<b>2 314 962 852.98</b>	<b>93 168 589.33</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-239 794 000.00	-217 811 000.00	-21 983 000.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>2 168 337 442.31</b>	<b>2 097 151 852.98</b>	<b>71 185 589.33</b>

## Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.10.2021-31.3.2022 CHF	1.10.2020-31.3.2021 CHF	Variation CHF
Intérêts négatifs	-111 185.30	-86 216.30	-24 969.00
Loyers (rendements bruts)	63 435 113.99	61 659 269.71	1 775 844.28
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	88 506.60	-88 506.60
Autres revenus	131 443.83	25 863.58	105 580.25
<b>Total des produits</b>	<b>63 455 372.52</b>	<b>61 687 423.59</b>	<b>1 767 948.93</b>
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-1 655 408.33	-1 711 983.34	56 575.01
Intérêts sur droits de superficie	-308 734.60	-308 615.00	-119.60
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-6 153 724.43	-5 401 427.77	-752 296.66
Entretien extraordinaire/réparations	-2 247 052.28	-2 833 639.88	586 587.60
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-2 431 520.06	-2 263 161.73	-168 358.33
Frais d'administration <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-4 303 303.00	-3 912 751.20	-390 551.80
Frais d'expertise <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision	-77 077.25	-78 834.45	1 757.20
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-2 747 052.28	-3 333 639.88	586 587.60
Prélèvement	2 247 052.28	2 833 639.88	-586 587.60
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-11 310 445.83	-10 863 219.70	-447 226.13
à la banque dépositaire <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-45 226.24	-34 547.20	-10 679.04
<b>Total des charges</b>	<b>-29 032 492.02</b>	<b>-27 908 180.27</b>	<b>-1 124 311.75</b>
<b>Résultat net</b>	<b>34 422 880.50</b>	<b>33 779 243.32</b>	<b>643 637.18</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>34 422 880.50</b>	<b>33 779 243.32</b>	<b>643 637.18</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-1 212 419.93	-67 729.25	-1 144 690.68
<b>Résultat total</b>	<b>33 210 460.57</b>	<b>33 711 514.07</b>	<b>-501 053.50</b>

## Variation de la fortune nette du fonds

(chiffres non révisés)

	1.10.2021-31.3.2022 CHF	1.10.2020-31.3.2021 CHF	Variation CHF
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</b>	<b>2 198 550 932.54</b>	<b>2 126 864 289.71</b>	<b>71 686 642.83</b>
Distribution annuelle ordinaire	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	33 210 460.57	33 711 514.07	-501 053.50
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	500 000.00	500 000.00	0.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>2 168 337 442.31</b>	<b>2 097 151 852.98</b>	<b>71 185 589.33</b>
<b>Valeur d'inventaire par part</b>	<b>61.06</b>	<b>59.05</b>	<b>2.01</b>

## Evolution des parts

	1.10.2021-31.3.2022 Nombre	1.10.2020-31.3.2021 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	35 513 306	35 513 306	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>35 513 306</b>	<b>35 513 306</b>	<b>0</b>

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

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

# Annexe

	31.03.2022	31.03.2021
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	49,1	49,1
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	74,8	70,8
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)	1974,6	1933,9
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,0	0,0

## Chiffres clés

	31.03.2022	31.03.2021
Quote-part de perte sur loyer	4,3% <sup>1</sup>	5,5% <sup>2</sup>
Coefficient d'endettement	18,9%	18,4%
Rendement sur distribution	2,0%	2,1%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.a.	n.a.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	67,4%	68,6%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REP</sub> ) – GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REP</sub> ) – MV (Market Value)	0,70%	0,70%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) <sup>3</sup>	1,5%	1,6%
Agio/Disagio	46,6%	48,1%
Performance <sup>3</sup>	-2,3%	3,2%
Rendement de placement <sup>3</sup>	1,6%	1,7%

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

<sup>1</sup> Au bouclement semestriel le 31.03.2022, 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 4,3 %.

<sup>2</sup> Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à 5,3% (au lieu de 5,5%).

<sup>3</sup> Calcul pour 6 mois

## 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 (lien: [www.am-switzerland.ch](http://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

	31.03.2022		31.03.2021	
	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.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

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

	31.03.2022 en mio. CHF	31.03.2021 en mio. CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	61,2	39,9

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

	31.03.2022 en mio. CHF	31.03.2021 en mio. CHF
1 à 5 ans	260,0	270,0
> 5 ans	200,0	135,0

# Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Immeubles en construction</b>							
Arbon	Seemoosholzstr. 16, 20**		-	-	-	-	-
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3**		42	8	18	13	3
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49		-	-	-	-	-
<b>Total Immeubles en construction</b>							
<b>Constructions terminées (y compris le terrain)</b>							
<b>Immeubles d'habitation</b>							
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	9	9	-
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Bâle	Adlerstr. 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 67	1957	21	5	10	5	1
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Delsbergerallee 7**	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstr. 98, 98a	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstr. 14, 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstr. 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalenterweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	7 985 493.68	6 972 000		0.00
-	37	79	17 403 619.26	20 782 000		0.00
-	-	-	13 830 348.00	13 470 000		0.00
			<b>39 219 460.94</b>	<b>41 224 000</b>		<b>0.00</b>
1	22	47	2 390 877.90	6 080 000	8,3	163 564.00
-	59	93	13 879 823.50	15 079 000	5,0	335 497.00
-	72	128	22 375 425.60	21 711 000	7,4	490 305.60
-	22	56	5 228 038.40	14 183 000	0,0	292 332.00
4	30	58	11 033 142.80	11 991 000	5,2	265 414.40
-	52	96	20 163 512.50	23 799 000	1,9	499 854.00
-	24	72	5 042 872.80	8 803 000	9,2	235 053.00
-	12	33	6 548 685.56	7 846 000	0,0	183 708.00
8	96	164	31 956 466.72	34 251 000	2,0	786 110.40
4	30	58	8 713 029.70	18 961 000	1,9	360 233.40
-	-	18	2 542 776.25	5 562 000	8,8	104 834.00
1	-	17	5 019 775.00	8 483 000	0,0	166 128.00
-	3	24	2 207 298.50	5 434 000	2,8	132 724.00
-	-	23	4 728 593.63	6 967 000	10,1	130 140.70
-	4	20	1 159 447.80	3 440 000	4,9	81 604.00
-	4	20	2 582 188.50	6 426 000	3,6	122 054.00
5	9	52	5 122 721.95	12 240 000	0,0	276 978.00
4	19	62	5 623 691.90	13 887 000	1,2	280 692.00
-	7	24	3 823 503.18	5 282 000	5,7	109 297.20
-	12	22	2 302 613.10	6 537 000	0,0	128 796.00
4	12	40	4 821 623.05	10 633 000	0,1	226 683.65
2	24	47	5 768 130.15	8 237 000	1,8	174 254.75
5	5	38	3 930 357.40	8 389 000	3,1	189 527.00
1	2	33	2 876 788.95	7 071 000	0,2	183 604.00
1	8	29	2 312 564.80	5 032 000	0,5	119 868.00
2	9	42	6 005 653.77	8 874 000	0,3	192 433.75
1	1	19	2 761 305.15	5 735 000	7,1	109 041.00
-	-	24	2 314 195.85	6 373 000	0,6	150 561.50
-	10	34	3 540 776.00	9 749 000	1,5	184 452.00
1	4	26	2 041 563.35	6 259 000	1,6	127 060.00
-	-	8	682 512.70	1 883 000	0,0	42 942.00
-	-	8	856 028.05	1 982 000	0,0	44 676.00
-	-	24	4 120 928.84	6 246 000	0,0	133 074.00
-	-	12	1 907 495.70	5 030 000	0,0	94 422.00
2	63	105	10 634 361.79	14 517 000	4,3	304 598.70

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Berne	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21**	1963	179	28	68	77	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51**	1965	200	24	152	24	-
Bottmingen	Therwilstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11**	1975	19	5	4	4	6
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a**	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)**	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstr. 10-18	1984	53	10	36	7	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	10	30	2 480 764.30	4 551 000	4,4	135 420.25
2	19	89	7 671 939.85	21 282 000	0,3	464 462.00
1	11	30	2 302 735.00	4 072 000	2,1	126 738.25
3	106	288	25 378 194.20	53 601 000	5,2	1 296 569.00
3	-	35	4 572 208.40	8 467 000	4,1	224 526.00
82	591	1202	51 965 133.38	53 511 000	8,3	1 525 418.04
-	213	413	26 582 509.35	30 517 000	23,2	955 497.00
1	23	72	10 917 472.15	16 061 000	8,7	308 284.02
-	111	200	24 020 896.30	23 875 000	6,6	683 798.00
-	29	57	8 484 363.75	7 641 000	0,4	230 467.35
-	139	231	37 902 065.30	50 924 000	0,9	1 071 109.45
-	16	30	5 453 139.55	10 402 000	0,4	200 910.00
1	37	66	7 879 637.30	10 131 000	2,7	276 384.00
-	24	48	3 731 021.05	9 640 000	0,0	199 220.00
2	32	53	7 629 241.50	12 293 000	10,6	194 263.19
1	39	100	6 464 117.25	13 909 000	6,5	342 987.75
11	52	102	19 821 370.85	24 631 000	0,1	517 712.00
-	28	52	4 000 670.85	8 335 000	4,3	195 411.00
-	36	67	7 792 893.05	12 529 000	5,8	217 332.00
-	12	51	5 732 304.05	8 573 000	2,1	232 300.40
-	42	78	9 102 540.18	11 013 000	1,3	298 554.40
1	29	51	5 367 319.15	6 373 000	1,3	172 963.00
6	46	100	8 196 502.25	14 957 000	1,1	367 770.45
3	26	50	5 596 309.15	6 094 000	1,1	172 084.00
4	27	60	6 473 375.70	6 805 000	2,0	194 681.00
2	50	103	8 813 469.75	19 109 000	0,6	455 220.20
-	32	56	3 355 496.05	6 408 000	0,0	173 814.00
-	23	53	8 137 127.80	12 556 000	2,7	265 879.00
-	86	137	21 075 390.30	23 210 000	1,5	509 325.89
-	29	50	6 553 196.45	5 097 000	1,1	149 475.00
1	15	24	2 296 328.10	5 976 000	0,0	122 592.00
-	-	25	4 856 914.75	6 085 000	7,3	152 547.00
5	147	258	47 922 957.25	51 902 000	10,8	1 024 593.80
-	34	52	5 129 928.85	5 013 000	2,1	140 440.00
-	39	65	6 594 135.70	7 019 000	18,9	179 516.85
3	73	116	5 896 672.65	11 025 000	9,5	272 873.30
1	41	95	15 118 393.84	12 341 000	15,0	346 052.40

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

<b>Objets commerciaux</b>	<b>Places de parc/ autres</b>	<b>Immeubles locatifs</b>	<b>Prix de revient CHF</b>	<b>Valeur vénale CHF</b>	<b>Perte de loyer en %</b>	<b>Revenu brut CHF</b>
-	15	39	2 215 326.20	5 767 000	0,4	143 943.00
2	92	210	18 588 285.53	46 569 000	7,3	907 065.71
-	22	50	13 567 456.05	19 872 000	9,1	366 766.90
4	61	128	12 040 551.60	28 064 000	3,7	552 855.44
-	73	143	16 659 971.14	21 605 000	2,1	502 745.20
-	79	147	18 203 807.15	18 748 000	3,5	409 882.00
-	26	44	4 730 033.95	7 133 000	0,0	170 346.00
-	21	39	3 058 090.90	8 033 000	4,4	150 576.00
-	79	123	11 640 024.15	19 074 000	0,5	405 487.00
-	12	31	2 335 445.25	4 434 000	5,6	107 834.00
-	21	45	3 374 824.95	6 255 000	7,5	159 652.00
1	16	27	2 569 646.81	4 552 000	1,4	102 056.00
-	13	23	4 105 257.70	6 486 000	8,8	119 018.00
-	71	141	28 925 445.50	33 755 000	3,5	751 709.80
-	22	40	4 519 686.10	5 322 000	6,1	132 661.00
-	30	62	8 440 373.15	15 281 000	3,1	335 050.00
-	14	82	13 784 360.59	13 192 000	4,8	477 463.00
23	80	153	30 597 093.61	35 434 000	2,1	806 190.90
10	74	155	32 782 630.47	44 714 000	14,3	856 472.60
-	84	150	22 272 887.45	24 557 000	1,2	580 644.00
9	44	77	4 791 385.80	6 677 000	27,0	138 203.50
2	31	65	5 409 899.18	6 956 000	14,4	169 978.90
3	33	72	8 986 080.90	9 270 000	19,7	238 307.00
-	28	59	4 510 517.85	9 061 000	4,8	192 424.00
-	17	34	4 409 106.55	4 847 000	2,2	133 269.00
8	25	79	7 007 534.60	11 939 000	5,5	315 400.00
2	46	95	10 998 239.75	13 189 000	17,0	334 877.50
2	55	112	12 644 697.50	16 476 000	1,7	411 951.90
-	58	130	23 186 730.40	24 242 000	6,0	558 359.00
4	7	36	2 767 920.95	5 936 000	5,8	151 751.15
1	26	56	5 043 914.55	8 398 000	1,3	231 015.00
2	141	281	31 758 049.15	50 001 000	3,7	1 192 035.90
-	13	37	1 646 911.00	3 632 000	1,4	123 980.00
8	28	58	3 169 391.00	7 711 000	0,2	174 282.00
3	54	91	13 268 766.90	12 853 000	0,5	343 669.60
-	206	318	45 834 876.15	42 656 000	2,3	1 103 597.30
1	100	169	20 737 669.05	29 986 000	0,3	643 086.00
2	61	101	12 183 049.10	9 272 000	3,6	282 680.00
33	186	405	95 300 477.61	103 148 000	0,1	2 296 136.54

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

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Immeubles locatifs	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	43	91	8 886 651.96	12 593 000	1,1	327 018.00
4	54	104	8 401 013.55	19 374 000	0,0	448 754.00
2	68	123	24 629 123.70	30 517 000	0,8	668 992.15
2	4	54	3 333 219.25	11 704 000	1,3	281 397.60
-	81	145	25 159 304.15	28 870 000	6,7	614 080.25
-	12	24	3 300 122.80	4 464 000	0,1	103 358.00
-	12	24	3 587 232.92	5 233 000	2,3	121 203.00
-	32	56	11 413 695.30	17 346 000	1,4	345 053.00
1	34	51	4 274 126.90	10 179 000	0,0	187 621.85
-	12	24	3 161 356.95	7 126 000	0,8	136 242.00
-	32	53	6 152 729.65	13 240 000	0,3	257 706.00
18	177	340	96 391 583.25	157 875 000	0,2	2 697 843.16
3	3	21	4 744 117.45	10 238 000	0,7	200 298.00
1	18	35	3 599 143.90	11 913 000	0,1	212 774.00
4	228	515	131 713 680.06	195 664 000	0,7	3 643 629.40
-	-	10	3 645 188.95	10 506 000	0,0	179 400.00
2	48	84	13 508 040.15	15 852 000	5,9	349 056.90
3	24	46	4 309 390.85	11 774 000	0,2	227 683.20
-	73	117	9 563 615.70	13 251 000	3,6	351 667.65
3	24	46	4 305 433.60	11 238 000	0,7	226 471.80
-	73	117	9 562 721.90	12 698 000	7,5	336 165.90
			<b>1 596 127 259.87</b>	<b>2 271 716 000</b>	<b>4,2</b>	<b>50 246 911.04</b>
-	14	82	13 784 360.59	13 192 000	4,8	477 463.00
33	186	405	95 300 477.61	103 148 000	0,1	2 296 136.54
2	48	84	13 508 040.15	15 852 000	5,9	349 056.90
			<i>122 592 878.35</i>	<i>132 192 000</i>	<i>1,6</i>	<i>3 122 656.44</i>
-	39	65	6 594 135.70	7 019 000	18,9	179 516.85
-	13	23	4 105 257.70	6 486 000	8,8	119 018.00
			<i>10 699 393.40</i>	<i>13 505 000</i>	<i>15,2</i>	<i>298 534.85</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Immeubles à usage commercial</b>							
Bâle	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Str. 3, 5**	1960	-	-	-	-	-
	Freie Str. 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zurich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180**	2006	48	11	11	25	1
<b>Total Immeubles à usage commercial</b>							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
<b>Immeubles à usage mixte</b>							
Bâle	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32**	1964	12	4	6	2	-
	Giornicostr. 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstr. 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Berne	Murtenstr. 143, 143a, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	8	17	4	6
	Wendt 60, avenue**	1962	40	20	-	20	-
Zurich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>							

\* 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
95	213	329	92 963 408.54	112 594 000	4,4	2 519 479.56
25	-	25	5 929 552.55	18 028 000	11,6	364 265.40
11	-	11	5 753 887.55	8 409 000	0,0	175 715.01
82	1163	1245	90 761 982.52	58 143 000	10,6	1 210 925.77
9	4	61	98 442 794.08	166 794 000	0,4	3 033 792.75
			<b>293 851 625.24</b>	<b>363 968 000</b>	<b>4,2</b>	<b>7 304 178.49</b>
82	1163	1245	90 761 982.52	58 143 000	10,6	1 210 925.77
			90 761 982.52	58 143 000	10,6	1 210 925.77
3	4	19	3 073 463.50	6 202 000	21,2	133 032.00
4	13	29	1 992 201.75	3 489 000	0,0	104 849.40
4	-	25	4 528 797.85	10 183 000	1,7	228 068.55
7	1	25	2 917 650.55	7 426 000	0,0	158 236.05
26	256	433	129 338 272.79	129 475 000	9,6	2 765 922.56
5	31	55	17 990 504.60	16 617 000	1,0	434 008.45
8	1	44	7 753 540.04	22 005 000	1,6	522 652.00
6	1	42	7 020 221.25	21 788 000	2,3	511 008.90
6	-	46	8 934 408.14	15 920 000	2,5	447 154.00
8	29	64	12 798 989.30	23 584 000	0,1	435 974.70
4	8	20	4 189 284.75	5 940 000	0,8	143 117.85
			<b>200 537 334.52</b>	<b>262 629 000</b>	<b>5,9</b>	<b>5 884 024.46</b>

## Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer %	Revenu brut CHF
<b>Total Constructions en cours</b>	<b>39 219 460.94</b>	<b>41 224 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>2 090 516 219.63</b>	<b>2 898 313 000</b>	<b>4,3</b>	<b>63 435 113.99</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>122 592 878.35</i>	<i>132 192 000</i>	<i>1,6</i>	<i>3 122 656.44</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>101 461 375.92</i>	<i>71 648 000</i>	<i>11,5</i>	<i>1 509 460.62</i>
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>1 596 127 259.87</b>	<b>2 271 716 000</b>	<b>4,2</b>	<b>50 246 911.04</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>122 592 878.35</i>	<i>132 192 000</i>	<i>1,6</i>	<i>3 122 656.44</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>10 699 393.40</i>	<i>13 505 000</i>	<i>15,2</i>	<i>298 534.85</i>
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>293 851 625.24</b>	<b>363 968 000</b>	<b>4,2</b>	<b>7 304 178.49</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>90 761 982.52</i>	<i>58 143 000</i>	<i>10,6</i>	<i>1 210 925.77</i>
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>200 537 334.52</b>	<b>262 629 000</b>	<b>5,9</b>	<b>5 884 024.46</b>
<b>Total</b>	<b>2 129 735 680.57</b>	<b>2 939 537 000</b>	<b>4,3</b>	<b>63 435 113.99</b>

## Modifications du portefeuille

### Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
<b>Achats</b>			
Münsingen	Löwenmattweg 31 (Arrondierung)	Immeubles d'habitation	01.01.2022
<b>Ventes</b>			
Aucune			

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 30.09.2021	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.03.2022
17.12.2020 - 17.12.2021	-0,2%	20 000 000	-	-20 000 000	-
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-50 000 000	-
23.12.2020 - 23.12.2021	-0,1%	25 000 000	-	-25 000 000	-
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-	55 000 000
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.12.2021 - 17.12.2023	0,0%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,3%	-	30 000 000	-	30 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,5%	-	50 000 000	-	50 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,6%	-	50 000 000	-	50 000 000
<b>Total</b>		<b>500 000 000</b>	<b>150 000 000</b>	<b>-95 000 000</b>	<b>555 000 000</b>

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

Aucune

**Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5 %**

Aucun

**Transactions avec des personnes proches**

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches (art. 18 de la Directive pour les fonds immobiliers de l'AMAS du 2 avril 2008, état le 5 août 2021).

### **Sociétés immobilières**

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

Le capital-actions de l'ensemble des sociétés immobilières citées appartient à 100% à UBS Fund Management (Switzerland) SA, qui agit pour le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos».

### **Crédit photos**

- David Willen, Studio Willen GmbH, Zurich; page de titre (Zwicky Zentrum à Wallisellen)
- UBS Fund Management (Switzerland) SA; construction nouvelle à Läfelfingen (BL)
- Renespa AG, Wallisellen; Rebackerweg à Dietlikon (ZH)
- Renespa AG, Wallisellen; Seemoosholzstrasse à Arbon (TG)



UBS Fund Management (Switzerland) SA  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Bâle

