

UBS «Foncipars»

Rapport annuel 2024

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



UBS

Table des matières

	Page
Les principaux chiffres à la clôture	4
Organisation	5
Communications aux investisseurs	6
Rapport du gestionnaire de portefeuille	10
Rapport sur le développement durable	15
Rapport financier	20
Comptabilité financière	22
Annexe	24
Registre des immeubles	26
Rapport d'évaluation	37

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 31 décembre 2024

N° de valeur: 1 442 085

Restrictions de vente

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

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

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

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

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 491,6	1 446,5	1 411,9
Nombre de parts	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	104.67	101.50	99.07
Distribution par part (en CHF)	2.80	2.75	2.60
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	151.50	125.00	121.00
Capitalisation boursière (en millions de CHF)	2 159,1	1 781,4	1 724,4
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 064,7	1 953,3	1 829,4
Taux d'actualisation moyen ¹	2,89%	2,91%	2,80%
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	138 (3)	136 (2)	133 (2)
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 079,5	1 971,9	1 855,4
Fonds étrangers (en millions de CHF)	587,9	525,4	443,5
Revenus locatifs (en millions de CHF)	94,8	90,9	87,0
Entretien courant (en millions de CHF)	8,1	8,3	8,2
Résultat net (en millions de CHF)	39,3	42,9	36,0
Performance ²	23,6%	5,5%	-13,6%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	17,6%	5,0%	-15,2%
Immeubles d'habitation	83,0%	84,1%	83,1%
Immeubles à usage commercial	0,3%	0,3%	0,3%
Immeubles à usage mixte	13,4%	14,1%	14,9%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	3,3%	1,5%	1,7%
Arc lémanique	90,3%	89,8%	91,6%
Suisse romande	7,4%	7,8%	5,9%
Suisse méridionale	2,3%	2,4%	2,5%
Chiffres clés selon l'AMAS²	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Rendement de placement	6,0%	5,2%	6,4%
Rendement sur distribution	1,8%	2,2%	2,1%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	90,0%	91,4%	90,4%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,5%	5,1%	5,9%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,2%	4,0%	4,6%
Agio/Disagio	44,7%	23,2%	22,1%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,5%	65,7%	66,6%
Coefficient d'endettement	21,8%	20,4%	17,4%
Durée résiduelle des financements externes	3,9 ans	4,6 ans	4,5 ans
Rémunération des financements externes	1,2%	1,1%	0,7%
Quote-part de perte sur loyer	1,8%	1,5%	1,8% ³
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,79%	0,85%	0,75%

1 Conformément au rapport d'évaluation

2 Calcul conforme à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état 31.03.2022)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 A la clôture de l'exercice le 31.12.2022, 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 1,8%.

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.

Organisation

Direction de fonds

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

Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Daniel Brüllmann, Vice-Président,
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Francesca Gigli Prym, membre
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxembourg
- Michèle Sennhauser, membre
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- Franz Gysin, membre
- Werner Strebel, membre
- Andreas Binder, membre

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Président du Directoire
- Georg Pfister
Président adjoint du Directoire,
Head Operating Office, Finance, HR
- Beatrice Amez-Droz (à compter du 01.11.2024)
Head WLX - BD / CRM
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
Head Real Estate Funds
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle
Head WLS - Product Management
- Hubert Zeller (jusqu'au 01.09.2024)
Head WLS - Client Management
- Thomas Schärer (jusqu'au 24.12.2024)
Président adjoint du Directoire,
Head of ManCo Substance & Oversight

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

KPMG SA, Real Estate, Zurich

Personnes responsables:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona Suisse SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend SA, Schlieren

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.

II. Communiqué du 13 septembre 2024

I. Modifications du contrat de fonds

1. § 8 Politique de placement

Le fonds immobilier reste classé en tant que fonds immobilier durable.

Dans le cadre de l'alignement stratégique de l'offre de produits et de la mise en œuvre de l'Autorégulation de l'AMAS relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité au 26 septembre 2022, l'approche ESG décrite au §8, point 4 est remplacée par le texte suivant:

«La direction du fonds vise une gestion immobilière durable. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à préserver la substance à long terme et à distribuer des revenus appropriés, basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et sur la protection du climat.

La politique de développement durable des fonds immobilier se présente de la façon suivante: les aspects du développement durable sont intégrés à l'ensemble du processus de décision et mis en œuvre tout au long du cycle de vie des immeubles (**intégration ESG**). Par ailleurs, la direction du fonds oriente le portefeuille du fonds immobilier vers la réduction progressive de l'empreinte écologique, en réduisant progressivement les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille (**orientation climatique**).

La direction du fonds applique ainsi à ce fonds immobilier les approches de durabilité «**Intégration ESG**» et «**Orientation climatique**», décrites en détail au point 1.9.2 du prospectus. Concernant l'orientation climatique, la direction du fonds a fixé, pour les fonds immobiliers, les **objectifs de développement durable suivants** («matrice des objectifs»):

- Emissions de CO₂ (kg CO₂eq./m² SRE**/an)
 - a) Objectif zéro émission nette de CO₂eq. pour les émissions de Scope 1 + 2: 100% d'ici à 2050
 - b) Objectifs intermédiaires:
 - 50% d'ici à 2030 pour les émissions de Scope 1 + 2 (base 2019)
 - 60% d'ici à 2035 pour les émissions de Scope 1 + 2 (base 2019)
- Consommation d'énergie (kWh***/m²SRE/an):
 - 30% de l'énergie thermique et de l'électricité des parties communes (hors autoconsommation collective) d'ici à 2040 (base 2019)
 - Objectif intermédiaire: -10% de l'énergie thermique et de l'électricité des parties communes (hors autoconsommation collective) d'ici à 2040 (base 2019)
- Sources d'énergies renouvelables de l'énergie thermique et de l'électricité des parties communes (hors autoconsommation collective) (part en % du portefeuille): au moins 50% d'ici à 2040
Objectif intermédiaire: au moins 25% d'ici à 2030
- Niveau de couverture de l'énergie et données des émissions de Co₂eq. de Scope 1 et 2: 100% d'ici à 2030
- Le niveau de couverture minimum de l'énergie et données des émissions de Co₂eq. de Scope 1 et 2 atteint 70%.

* CO₂eq. = l'équivalent CO₂ est utilisé pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources, au moyen d'une seule et même unité.

** SRE = surfaces de référence énergétique

*** kWh = kilowattheure

Conformément au §8, la direction du fonds investit 100% des placements qui correspondent aux orientations de la politique de développement durable. Le reporting est ensuite réalisé en accord avec les réglementations applicables de l'AMAS (cf. prospectus, point 1.9.2)».

Les autres points du §8 du contrat de fonds demeurent inchangés.

2. Autres modifications

Des modifications de nature formelle et rédactionnelle, qui n'affectent pas les droits des investisseurs, ont par ailleurs été apportées.

II. Adaptations du prospectus

Les modifications du contrat de fonds susmentionnées ont été répercutées sur le prospectus et d'autres actualisations apportées.

Les modifications apportées au contrat de fonds ont été approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 18 octobre 2024. Les modifications sont entrées en vigueur le 21 octobre 2024.

III. Communiqué du 8 novembre 2024

I. Modifications du contrat de fonds

Du fait de l'alignement stratégique de l'offre de produits dans le cadre de l'intégration des produits, le concept de rémunération est reformulé.

Les modifications suivantes sont apportées au § 18 et au § 19.

1. § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs

Au § 18, le point 3 doit être complété comme suit:

«3. Lors de l'émission et du rachat de parts, la direction du fonds peut en outre percevoir, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires qui résultent en moyenne pour le fonds immobilier du placement du montant versé ou de la vente d'une partie des placements correspondant à la part présentée au rachat (cf. § 17 point 3). Les frais accessoires figurent dans le prospectus et dans la feuille d'information de base.»

2. §19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Le §19 point 1 à point 7 est reformulé comme suit:

1. «La direction du fonds facture chaque année une commission ~~forfaitaire~~ trimestrielle égale à 1,0% annuel maximum de la fortune moyenne totale du fonds (commission ~~forfaitaire~~ de gestion), à la charge du fonds immobilier, en vue d'assurer les fonctions de gouvernance du fonds immobilier et des sociétés immobilières, ainsi que la gestion de fortune du fonds immobilier ainsi que toutes les missions incombant à la banque dépositaire, telles que la conservation de la fortune du fonds, la gestion des flux de paiement et les missions diverses énumérées au § 4. L'expression effectivement utilisée de «commission ~~forfaitaire~~ de gestion» figure dans le rapport annuel et le rapport semestriel.

2. En vue de la conservation de la fortune du fonds, la gestion des flux de paiement du fonds immobiliers et les missions diverses de banque de dépôt énumérées au §4, la banque de dépôt facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,05% de la fortune nette du fonds (commission de banque dépositaire). L'expression effectivement utilisée de «commission de banque dépositaire» figure dans le rapport annuel et le rapport semestriel.
3. La direction du fonds et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des dépenses suivantes qu'elles ont engagées en exécution du contrat de fonds: Ne sont pas compris dans la commission forfaitaire de gestion les rémunérations et les frais accessoires ci-après, également à la charge de la fortune du fonds, à savoir:
 - a) Frais d'achat et de vente de placements immobiliers placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;
 - b) Taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - c) Emoluments annuels de l'autorité de surveillance;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - f) Frais de notaire et frais du registre du commerce pour l'inscription des placements collectifs de capitaux, ainsi que les modifications des éléments inscrits;
 - g) Frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs, y compris les frais de traduction, pour autant qu'ils ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction;

- h) Frais d'impression et de traduction de documents juridiques, ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;
- i) *Frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction et les indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;*
- j) *Frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds, y compris les honoraires de conseillers externes;*
- k) *Frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds ou pris en licence par ce dernier;*
- l) *Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune de placements collectifs ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.*
4. *La direction du fonds et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des dépenses suivantes qu'elles ont engagées en exécution du contrat de fonds:*
- c) *Frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et impôts;*
- d) *Courtages usuels payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers, dans le cas de constructions nouvelles et après rénovation;*
- e) Coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;
- f) *Frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public, ainsi que les frais des prestations de service et d'infrastructure, dans la mesure où ils sont conformes au marché et ne sont pas supportés par des tiers;*
- g) *Honoraires des experts indépendants chargés des estimations, ainsi que de tous autres experts éventuels intervenant à des fins de clarifications dans l'intérêt des investisseurs;*
- h) *Frais de conseil et de procédure en lien avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs, notamment auprès des autorités et devant les tribunaux;*
- Frais d'intermédiation de crédit et frais liés à la gestion du crédit:*
5. *La direction du fonds est en droit de prélever une commission pour le travail qu'elle fournit en lien avec les activités suivantes, pour autant que ladite activité ne soit pas exercée par des tiers:*
- a) *Achat et vente de biens fonciers, jusqu'à concurrence de 2% maximum du prix d'achat ou de vente;*
- b) *Construction de bâtiments, en cas de rénovations ou de transformations, jusqu'à concurrence de 3% maximum du coût de construction;*
- c) Gestion d'immeubles, jusqu'à concurrence de 5% maximum des recettes locatives brutes.
6. *Les frais, émoluments et impôts en lien avec la réalisation de constructions, de rénovations et de transformations (notamment les honoraires de promoteurs et d'architectes conformes au marché, les frais de permis de construire et de raccordement, les frais d'établissement de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.*
7. *«Les frais visés au point 32, let. a, et au point 43, let. a), première rubrique, sont directement ajoutés au prix de revient, ou bien déduits de la valeur de vente.»*

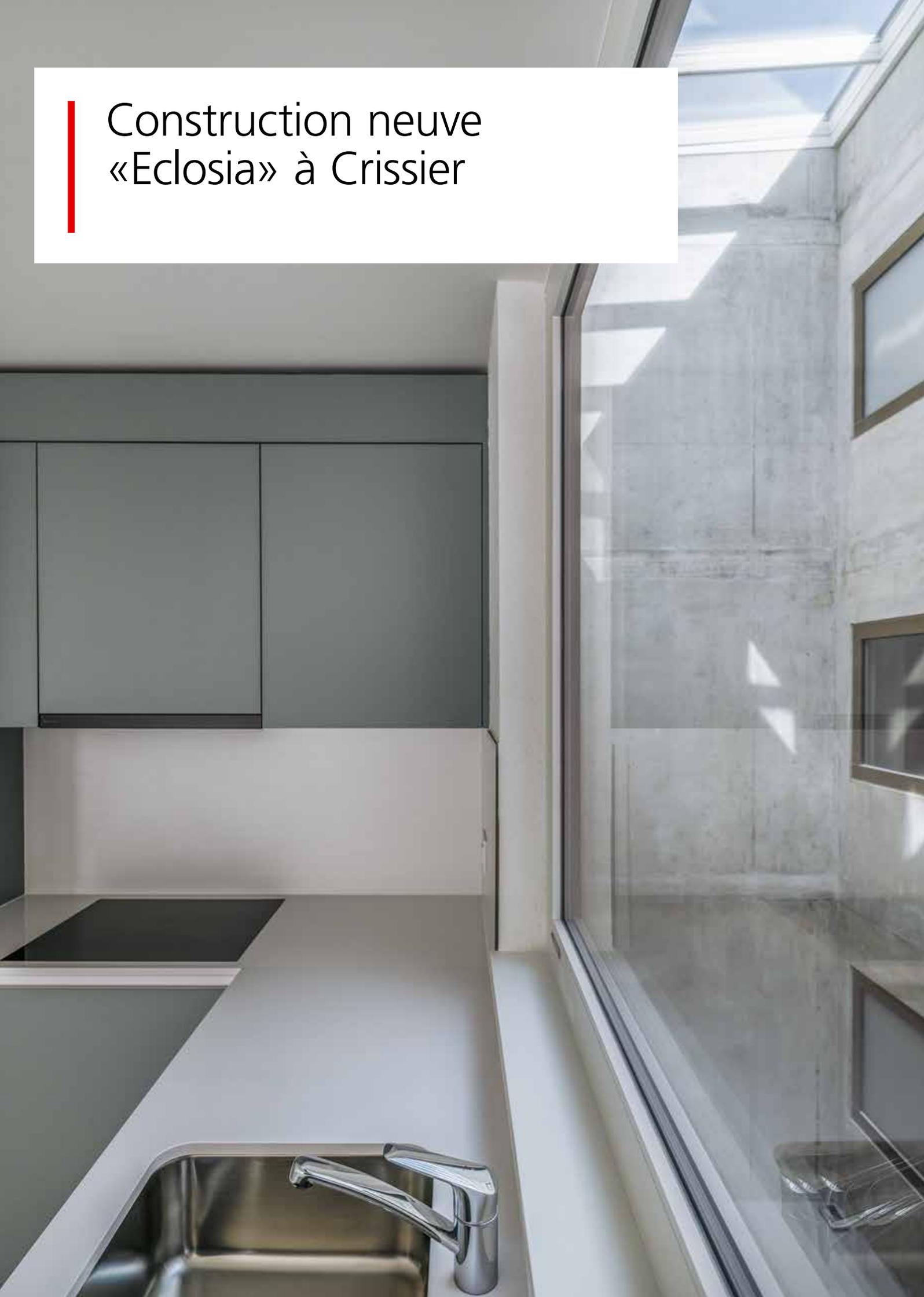
3. Autres modifications

Des modifications de nature formelle et rédactionnelle, qui n'affectent pas les droits des investisseurs, ont par ailleurs été apportées.

II. Adaptations du prospectus

Les modifications du contrat de fonds susmentionnées ont été répercutées sur le prospectus et d'autres actualisations apportées.

Les modifications apportées au contrat de fonds ont été approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA le 12 décembre 2024. Les modifications sont entrées en vigueur le 31 décembre 2024.



Construction neuve
«Eclosia» à Crissier

Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Foncipars» affiche une nouvelle fois une excellente situation à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2024 et conforte sa position de leader des fonds immobiliers résidentiels en Suisse romande. La valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 5,7% à 2,06 milliards de CHF, les revenus locatifs progressant de 4,3% à 94,8 millions de CHF. La valeur nette d'inventaire par part a augmenté de 3,1% à 104,67 CHF, ce qui correspond à un rendement de placement attractif de 6,0%. Le fonds a ainsi affiché une performance de 23,6%, supérieure à l'ensemble du marché (SXI Real Estate Funds TR 17,6%). Ce résultat annuel exceptionnel permet à UBS «Foncipars» de relever sa distribution par part de 5 centimes à 2,80 CHF.

Revue du marché

L'économie suisse affiche une solide performance dans un contexte mondial troublé

Après avoir connu une croissance de 1,2% en 2023, l'économie suisse a enregistré une croissance de 0,8% selon les premières estimations 2024, et ce malgré l'absence de vents favorables en provenance de l'étranger. L'économie suisse reste marquée par une dichotomie. En effet, alors que la reprise de la croissance des salaires réels a soutenu la solidité de la consommation intérieure, le commerce extérieur reste faible. Ce constat se reflète également dans l'indice des directeurs d'achat. Pour l'industrie, celui-ci est resté en-deçà du seuil de croissance de 50 points sur l'ensemble de l'année 2024. S'il apparaît volatile, l'indicateur de la conjoncture dans le secteur des services s'est montré nettement plus positif au cours de l'année, en particulier en fin d'exercice. La faiblesse de l'industrie et son impact sur le marché du travail se sont également traduits par une augmentation du chômage partiel, ainsi que par une hausse du taux de chômage désaisonnalisé, qui est passé du niveau historiquement très faible de 2,3% à 2,8%. La Suisse romande affiche une augmentation nettement plus marquée du chômage de 0,7 point de pourcentage à 4,1%. En revanche, les risques inflationnistes sont pratiquement imperceptibles. A la clôture de l'exercice, le taux d'inflation a chuté à 0,6%, alors qu'en moyenne annuelle, il atteignait encore 1,1% en 2024. En réaction, la Banque nationale suisse a abaissé son taux directeur de 1,75 à 0,5% au cours de l'année. Une nouvelle baisse de 25 points de base est actuellement attendue en mars 2025.

Des rendements immobiliers marqués par une stabilisation et des compressions ponctuelles

Alors que les placements immobiliers suisses avaient quelque peu perdu de leur attrait en 2022 et 2023, le climat s'est à nouveau considérablement amélioré en 2024, notamment grâce à la normalisation de la prime de risque pour les placements immobiliers directs. A la fin du 4e trimestre 2024, celui-ci se situe à nouveau légèrement au-dessus de la moyenne à long terme, avec près de 180 points de base. Après les corrections des rendements immobiliers entre le premier semestre 2022 et le début 2024, la baisse des rendements des obligations fédérales a eu un effet positif. En revanche, les

rendements immobiliers ont déjà enregistré des compressions ponctuelles au cours du second semestre.

Une demande forte ininterrompue de logements locatifs

Les fondamentaux du marché suisse du logement demeurent extrêmement positifs. Après un chiffre record en 2023, l'immigration nette a légèrement diminué sur un an, avec environ 82 000 personnes entre janvier et novembre 2024, mais reste à un niveau toujours élevé. Dans les cantons romands, l'immigration a atteint environ 26 600 personnes entre janvier et novembre, ce qui constitue une nouvelle fois une hausse disproportionnée, notamment dans les cantons de Genève et de Vaud. La demande de logements locatifs continue donc d'augmenter fortement, tandis que l'offre, avec 38 000 logements bénéficiant d'un permis de construire dans l'ensemble de la Suisse au cours des 12 derniers mois, ne se remet que lentement du niveau très faible qu'elle avait atteint. Par là même, le taux de vacance des logements en Suisse a poursuivi sa baisse, passant de 1,15% l'an dernier à 1,08% en 2024. Une pénurie persistante continue de faire grimper les loyers : selon Wüest Partner, les loyers proposés en 2024 ont enregistré la plus forte hausse de ces 25 dernières années, avec une moyenne de 4,7% par rapport à l'année précédente. Avec une croissance des loyers de 6,3%, la région lémanique se situe nettement au-dessus de la moyenne suisse, les autres cantons romands se positionnant clairement en retrait avec 0,6%.

Après deux hausses du taux d'intérêt de référence hypothécaire en 2023 sur le marché du logement locatif, les loyers existants sont restés stables en 2024. Etant donné que le taux d'intérêt de référence se base sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en cours des banques suisses, la baisse des taux d'intérêt hypothécaires ne pourra être répercutée qu'avec un certain retard en raison de la part élevée d'hypothèques à taux fixe. En mars 2025, on devrait toutefois assister à la baisse du taux d'intérêt de référence et, par là même, des loyers existants, qui se situent actuellement à 1,75%.

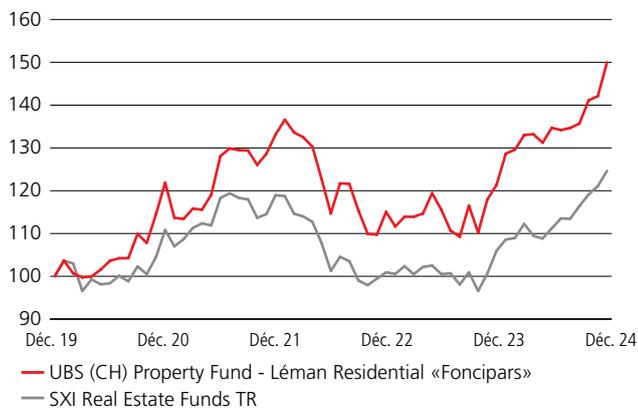
Pour découvrir l'actualité de Research Suisse, notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Evolution du fonds pour l'exercice 2024

Cours de bourse et performance

Au cours de l'exercice 2024, le cours de bourse d'UBS «Foncipars» a progressé de 125,00 à 151,50 CHF. L'agio a augmenté de 23,2% à 44,7% et se situe au-dessus de la moyenne des fonds immobiliers suisses cotés. Compte tenu d'une distribution de 2,75 CHF par part, l'exercice écoulé a enregistré une performance de 23,6%. Ainsi, UBS «Foncipars» reste largement au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui clôturait cette même période sur une hausse de 17,6%.

Performance du fonds et de l'indice de référence



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

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur nette d'inventaire a augmenté de 3,1% (de 101,50 à 104,67 CHF). Cette augmentation découle d'un accroissement de la valeur des biens, résultant des activités de rénovation et des nouvelles constructions, ainsi que d'une évolution positive de la valeur vénale des biens immobiliers, soutenue par des revenus locatifs en hausse. Compte tenu de la distribution du dernier exercice et de l'évolution de la valeur d'inventaire, on obtient ainsi un rendement de placement attractif de 6,0%.



Un rendement de placement attractif de 6,0%

Eu égard au résultat obtenu et aux besoins financiers à moyen et long terme pour les projets de rénovation générateurs de valeur, la direction du fonds a décidé d'augmenter la distribution pour l'exercice 2024 de 2,75 à 2,80 CHF par part. Sur la base d'un cours de bourse de 151,50 CHF à la fin de l'exercice, le rendement sur distribution s'établit à 1,8% et le coefficient de distribution à 90,0%.



Augmentation de la distribution à CHF 2.80

Portefeuille immobilier

À la fin de l'exercice 2024, le portefeuille immobilier d'UBS «Foncipars» comprenait au total 138 biens immobiliers: 135 immeubles existants et trois immeubles en construction. Pour l'exercice écoulé, le fonds a finalisé les travaux en cours d'année sur un bien existant à Crissier et a acquis deux projets de constructions neuves à Plan-les-Ouates dans le canton de Genève. La valeur vénale de l'ensemble du portefeuille a été portée de 1953 à 2065 millions de CHF environ, soit une augmentation de 5,7%. La croissance du portefeuille de 111 millions de CHF environ est essentiellement due à l'avancement des travaux sur les constructions en cours, aux travaux de rénovation engagés ou bien finalisés depuis peu à hauteur de 50 millions de CHF environ, ainsi qu'aux acquisitions réalisées pour un montant de 25 millions de CHF environ.

Les travaux de construction et de rénovation comprennent pour l'essentiel le nouveau projet de construction de Vernier (GE), le bien finalisé en cours d'année à Crissier (VD), la rénovation complète menée à «La Tourelle» à Genève, ainsi que la rénovation complète avec surélévation Rue de Beaumont, également à Genève.



Augmentation de la valeur vénale de 5,7% à 2065 mio. CHF

La capacité bénéficiaire a pu être une nouvelle fois renforcée par rapport à l'an dernier. Cela tient pour une part à l'augmentation des revenus locatifs, qui sont passés de 90,9 à 94,8 millions de CHF, soit une progression de 3,9 millions de CHF (4,3%). Cette hausse est à mettre au crédit des augmentations de loyers dans le cadre des deux révisions du taux de référence, de la première mise en location de projets de constructions neuves à Bussigny (VD) et Crissier (VD), ainsi qu'à l'acquisition d'immeubles existants à Villars-sur-Glâne en mai 2023. Les augmentations de loyers, enregistrées à la suite des rénovations et des changements de locataires, sont également notables sur l'ensemble du portefeuille.



Augmentation des revenus locatifs de 4,3% à 94,8 mio CHF

Le revenu total 2024 se compose des types d'usage suivants : logements 87 %, parkings 5 %, vente 3 %, artisanat 2 %, bureaux 2 % et autres 1 %. La stratégie d'investissement continue de viser essentiellement les biens résidentiels, avec une concentration géographique sur la région lémanique, en particulier ses deux principaux centres économiques, Lausanne et Genève.

Perspectives

Une commission de gestion uniforme de 0,54% sur la fortune totale moyenne a été introduite pour les fonds immobiliers UBS suisses cotés en Suisse. Dans le cas d'UBS «Foncipars», cette réduction entraîne une baisse du TER (*Total Expense Ratio*) à partir du 1^{er} janvier 2025.

Points forts du portefeuille immobilier



Récupération de chaleur de l'air évacué pour la production d'eau chaude



Installation d'une unité photovoltaïque sur le toit



Certification Minergie et SNBS Or

Rénovation complète dans le quartier de La Tourelle à Genève

Le quartier de La Tourelle, avec ses 34 bâtiments au total, répartis en quatre blocs d'immeubles imposants, se trouve au nord du centre-ville de Genève. Aujourd'hui classé monument historique, l'ensemble a été construit entre 1968 et 1971. Quinze de ces bâtiments font partie du portefeuille d'UBS «Foncipars».

La rénovation complète des 419 appartements, qui avait débuté dès le 3^e trimestre 2021, a pu être achevée fin 2024. La rénovation complète des intérieurs comprenait le remplacement intégral des cuisines et salles de bains. La rénovation des parties communes est encore en cours de réalisation et devrait prendre fin à la mi-2025. L'enveloppe des bâtiments a également fait l'objet d'adaptations afin de répondre aux exigences strictes imposées par les labels de certification. La rénovation complète a été planifiée en étroite collaboration avec les services de la conservation du patrimoine et tous les immeubles seront certifiés Minergie et SNBS Or une fois les travaux terminés.

La valorisation des matériaux de construction, tels que les lavabos, toilettes, installations de cuisine et portes d'appartement, a pu être mise en œuvre grâce au programme de promotion du réemploi de matériaux de construction financé par SIG-éco21.

Cette rénovation a permis d'optimiser nettement le bilan énergétique des bâtiments. Les mesures structurelles se concentrent sur l'amélioration de l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment.

Par ailleurs, la consommation d'énergie sera réduite de façon significative grâce à une ventilation contrôlée avec récupération de chaleur pour la production d'eau chaude, à une imposante installation photovoltaïque positionnée sur les toits plats, à la clé de répartition de l'énergie, ainsi qu'au concept de mesure d'énergie. Le quartier de la Tourelle est raccordé depuis 2012 au réseau de chauffage urbain de la ville de Genève (CADIOM). La rénovation a été réalisée alors que les logements étaient encore occupés, c'est-à-dire qu'aucun congé n'a été donné. Pendant toute la durée des travaux de rénovation, quelques appartements sont restés vacants, permettant des permutations entre les locataires.

Conformément à la loi sur l'énergie cantonale, le bien est exonéré pendant 20 ans de la taxe foncière du fait sa haute performance énergétique après la finalisation des travaux.

Cette rénovation complète apporte une nette amélioration au confort des locataires en termes d'habitat, de sécurité et d'efficacité énergétique du bâtiment. Elle offre également un potentiel locatif supplémentaire, qui pourra être exploité au fil des années lors des changements de locataires.

Grâce à la rénovation complète de ces immeubles situés sur un site attrayant, UBS «Foncipars» peut rajeunir encore son portefeuille et en améliorer la durabilité.

Infos clés

Volume d'investissement :	64 mio. CHF
Période de travaux :	T3 2021 à T1 2025
Certificat d'énergie :	SBNS Or et Minergie
Nombre de logements :	419



Récupération de chaleur de l'air évacué pour la production d'eau chaude



Installation d'une unité photovoltaïque sur le toit



Certification Minergie

Rénovation complète et surélévation à Genève

L'ensemble immobilier Rue de Beaumont 14, 16, 18 à Genève se trouve dans un quartier résidentiel très prisé situé entre Eaux-Vives et Champel. Les travaux de rénovation, y compris la surélévation, de cet immeuble datant de 1939 ont débuté au 3e trimestre 2022, et se sont achevés au printemps 2025 par la finalisation des travaux de transformation. L'emménagement dans les appartements est intervenu de façon progressive jusqu'à la fin 2024.

Les travaux de rénovation portaient sur l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment, le remplacement des fenêtres par un triple vitrage, ainsi que la rénovation des balcons. A la suite de la surélévation, la façade des bâtiments offrent une unité architecturale élégante et fluide, grâce aux synergies créées par les structures de façades et les éléments de protection solaire. Dans les 37 appartements existants, les salles de bains et les cuisines ont été rénovées, y compris les colonnes descendantes. Les portes des logements ont par ailleurs été remplacées afin de répondre aux normes de sécurité. Les parquets hauts de gamme existants dans les entrées ont été rénovés et sublimes. Le standard d'aménagement et le choix des matériaux utilisés dans les appartements existants sont désormais à nouveau attrayants et durables.

Dans le cadre de la surélévation, les appartements qui se trouvaient dans les combles au 6e étage ont été démolis, afin de laisser place à 22 nouveaux logements réalisés dans les trois nouveaux étages. Ces appartements proposent un standard d'aménagement moyen à élevé. Caractérisés par un agencement attrayant, ils proposent des prestations hauts de gamme: parquets en bois massif, cuisines équipées avec revêtements en acier chromé et salles de bains dotées d'équipements modernes.

Les appartements installés dans les combles séduisent par des hauteurs variables se prolongeant jusqu'au niveau de la

toiture. Les terrasses aux dimensions généreuses offrent des vues spectaculaires sur la ville et ses environs. Le bien dispose désormais de 59 appartements.

A noter que cet immeuble certifié Minergie a bénéficié d'un contrat de performance énergétique qui garantit un fonctionnement coordonné optimal de la pompe à chaleur (extraction de chaleur), de l'installation photovoltaïque, de l'installation solaire thermique et du chauffage au gaz, ce qui contribue à des économies d'énergie considérables.

Concernant le chauffage au gaz installé dans le bâtiment existant, qui a récemment dû être remplacé en urgence, il a été décidé de le conserver. Dès que le réseau de chauffage urbain des SIG (GeniLac) sera déployé dans le quartier, le bâtiment sera raccordé à cette source d'énergie durable. Il sera ainsi possible, à moyen terme, d'alimenter le bâtiment en chaleur produite par une énergie 100% renouvelable.

Conformément à la loi sur l'énergie cantonale, le bien est exonéré pendant 20 ans de la taxe foncière du fait sa haute performance énergétique (Minergie) après l'achèvement des travaux.

L'investissement dans ce projet, d'un montant de près de 25 millions de CHF, apporte une contribution majeure au renforcement, au rajeunissement et au développement ciblé constant d'UBS «Foncipars».

Infos clés

Volume d'investissement :	25 mio. CHF
Période de travaux :	T3 2022 à T1 2025
Certificat d'énergie :	Minergie
Achèvement :	prévu pour avril 2025
Nombre de logements :	59

Aménagement des combles et création de 15 nouveaux appartements à Lausanne

Les biens se situent Avenue de la Harpe 3-5, Rue J-J Cart 5, Rue Voltaire 14 et Avenue Dapples 21-23 à Lausanne, dans le quartier très prisé de Sous-Gare entre la gare et Ouchy. L'aménagement des combles permettra de créer 15 nouveaux appartements avec une surface locative de 1360 m² environ. Les travaux prévoient la rénovation et la modernisation du toit, la mise en place de tuiles solaires, ainsi que des interventions sur les installations électriques et de chauffage. Ce projet tient compte des aspects liés au développement durable, tels que l'amélioration du bilan énergétique par la pose de tuiles solaires et l'isolation des toitures. Les travaux de construction ont débuté en mai 2023. L'achèvement et la remise des clés des nouveaux appartements interviendront de façon échelonnée jusqu'en mars 2026. Le volume d'investissement s'élève à 13 millions de CHF environ.



Achèvement du projet de construction neuve entièrement louée à Crissier

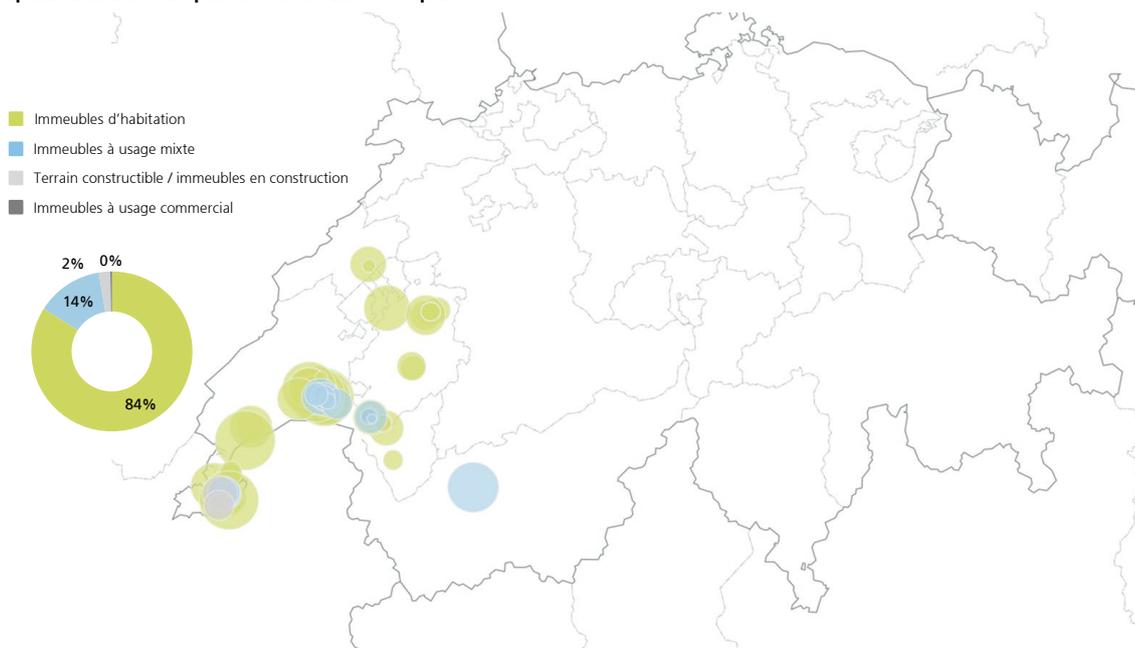
Acquis par UBS «Foncipars» en novembre 2020, le projet de construction neuve «Eclasia» à Crissier, dans le canton de Vaud, a été achevé en octobre 2024. L'ensemble des surfaces commerciales et des logements sont loués. Le projet a été mené en deux étapes et comprend 1300 m² de surfaces commerciales et 28 appartements à la location. Certifié Minergie, l'immeuble dispose d'une installation photovoltaïque ainsi que d'un toit végétalisé. Un regroupement de consommation propre (RCP) a par ailleurs été constitué. La production de chaleur est assurée par des sondes géothermiques et des pompes à chaleur. Les bâtiments et les logements ont été réalisés avec des matériaux de haute qualité et l'ensemble des appartements sont orientés au sud-ouest afin de bénéficier d'un ensoleillement idéal. Le volume d'investissement représente environ 20 millions de CHF.

Acquisition de deux projets résidentiels à Plan-les-Ouates (GE)

Dans la commune urbaine de Plan-les-Ouates, au sud de Genève, et pourtant totalement intégrée à la ville, le quartier des Cherpines est en cours de construction. Une fois les travaux finalisés, 3 700 logements environ devraient voir le jour sur une superficie de 58 hectares. UBS «Foncipars» y a acquis deux projets de constructions neuves faisant partie du programme «Le Rolliet», qui prévoit la construction d'environ 1000 logements. Situé Chemin des Petites-Fontaines, le projet comprend un volet résidentiel de 40 appartements, qui devrait s'achever au premier trimestre 2027. Dans le cadre du projet du Chemin des Cherpines, une autre résidence de 27 appartements sera construite d'ici à la mi-2029.



Principaux domaines de placement d'UBS «Foncipars»



Property Finder

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

Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» 2024

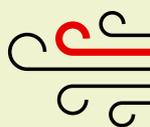
Nos indicateurs clés de développement durable¹ en bref



Intensité énergétique

108.6

kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de
gaz à effet de serre

18.0

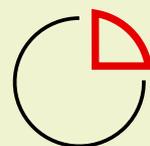
kg CO₂eq./m² SRE/an



Mix énergétique

20,7%

énergies renouvelables



Taux de couverture des
données

93,6%

Nos objectifs de développement durable

D'ici à 2030

- Réduction de moitié de l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (scope 1+2 en kg CO₂eq./ m² SRE/an)
- Réduction de l'intensité énergétique de 10% par rapport à 2019 (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective en kWh/m² SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 25% (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective)
- Taux de couverture des données proche de 100%.

D'ici à 2035

- Réduction de 60% de l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (scope 1+2 en kg CO₂eq./m² SRE/an)

D'ici à 2040

- Réduction de l'intensité énergétique de 30% par rapport à 2019 (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective en kWh/m² SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 50% (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective)

D'ici à 2050

- Zéro émission nette de gaz à effet de serre (scopes 1+2)

¹ Indicateurs clés de développement durable pour l'année civile 2023. Calculés conformément à la circulaire AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers» et à la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers» selon la norme REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Vous trouverez des informations détaillées concernant ces indicateurs et notre engagement en matière de développement durable dans les pages suivantes, sur notre site Internet www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability ainsi que dans notre rapport global sur le développement durable.

L'expression équivalent CO₂ (CO₂eq.) est utilisée pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources, au moyen d'une seule et même unité. Les gaz à effet de serre, tels que le dioxyde de carbone (CO₂), le protoxyde d'azote (N₂O), le méthane (CH₄) et d'autres, diffèrent dans leur capacité à réchauffer l'atmosphère terrestre. Dans le secteur immobilier, le CO₂ représente la part la plus importante des émissions de gaz à effet de serre, celle des autres gaz à effet de serre étant très faible. L'utilisation du CO₂eq. permet d'exprimer l'impact sur le climat de ces gaz en utilisant une unité commune. Real Estate Switzerland communique en principe sur le CO₂eq.

Notre parcours vers le zéro émission nette de CO₂

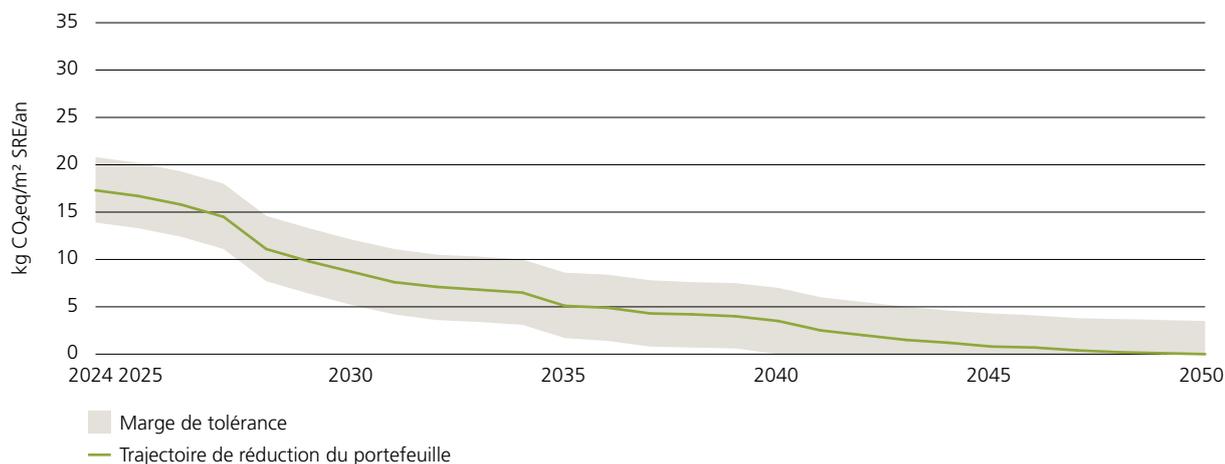
Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2012 déjà une stratégie clairement définie en matière de durabilité. Par ailleurs, depuis 2022, nous intégrons nos objectifs ESG de façon contraignante dans les contrats de fonds. L'intégration de critères de développement durable tout au long du cycle de vie des immeubles (Intégration ESG) en constitue un volet essentiel. Dans le cadre de notre évaluation interne de la durabilité, nous prenons en compte, par exemple, des critères tels que la qualité écologique, la structure du bâtiment, les risques pour l'environnement, les mesures d'efficacité lors de l'exploitation, ainsi que la sécurité.

Réalisation des objectifs climatiques

Afin de réaliser au mieux nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, nous avons élaboré en 2022 une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour nos biens immobiliers, qui fait l'objet d'une réévaluation annuelle. La nouvelle évaluation tient compte des mesures déjà mises en œuvre, ainsi que de mesures envisagées pour l'avenir. Cette comparaison annuelle entre l'intensité effective des émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles (réelle) et la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (théorique) nous permet de savoir à temps si les réglementations nationales et locales sont respectées, puis de prendre, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (Emissions Scope 1 et 2)



Base de calcul

L'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner SA a été utilisé pour calculer la future trajectoire de réduction des émissions de CO₂. Cet outil simule l'énergie nécessaire au fonctionnement de nos immeubles et détermine des stratégies de rénovation. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des besoins simulés en énergie et des équivalents CO₂ se basent sur un grand nombre d'inputs spécifiques aux bâtiments.

Incertitudes actuelles

Lors de l'interprétation des résultats, il convient de tenir compte du fait que le calcul repose sur l'hypothèse d'un monde idéal et n'intègre pas des facteurs locaux tels que le comportement des locataires. C'est pourquoi les résultats doivent être interprétés avec une certaine marge de tolérance et les valeurs simulées peuvent différer de la consommation d'énergie réelle (*performance gap*).

Risques climatiques

Le secteur immobilier contribue pour une grande part aux émissions de gaz à effet de serre suisses, et se trouve de ce fait dans le viseur de la réglementation. Parallèlement, les effets du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui l'accompagnent peuvent présenter des risques importants pour nos bâtiments. Pour parvenir à une gestion immobilière durable, il est donc indispensable de connaître les risques climatiques physiques et de transition.

Les risques climatiques physiques sont des risques susceptibles de survenir de façon plus fréquente et plus grave du fait du changement climatique, comme par exemple les inondations, la grêle ou la sécheresse.

UBS «Foncipars» évalue chaque année le risque d'une augmentation du potentiel de dommages et s'interroge sur la façon d'aménager les biens immobiliers pour faire face aux conditions futures.

Les risques climatiques de transition résultent du passage vers une économie à faibles émissions de CO₂eq., par exemple en raison des exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions carbone. UBS «Foncipars» détermine les risques climatiques de transition en réévaluant chaque année la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ par immeuble et par produit.

Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

Nous laissons le soin à des spécialistes extérieurs d'évaluer la globalité de notre engagement en matière de développement durable et de le noter au regard de standards reconnus.

Certifications des immeubles et labels énergétiques

En termes de valeur de marché, UBS «Foncipars» a obtenu une certification (Minergie, SNBS) pour 35% de ses immeubles et 32% d'entre eux sont certifiés «DGNB en exploitation». Cette certification «Bâtiment en exploitation» nous permet d'améliorer et d'optimiser les bâtiments existants. Certains immeubles bénéficient par ailleurs de plusieurs certifications.

Toujours en termes de valeur de marché, 27% de nos immeubles disposent d'un rapport CECB. Le CECB est l'étiquette-énergie officielle des cantons et indique la qualité de l'enveloppe d'un bâtiment, son bilan énergétique global, ainsi que ses émissions sur une échelle de sept classes (A à G).

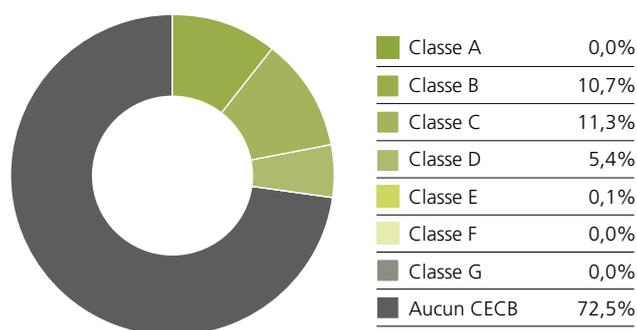
Benchmark CO₂ de la REIDA

Le benchmark CO₂ de la REIDA se fonde sur les chiffres réels de la consommation d'énergie. Afin de promouvoir les questions de transparence et de comparabilité au sein de notre secteur, nous avons pris part également en 2024 à ce benchmark.

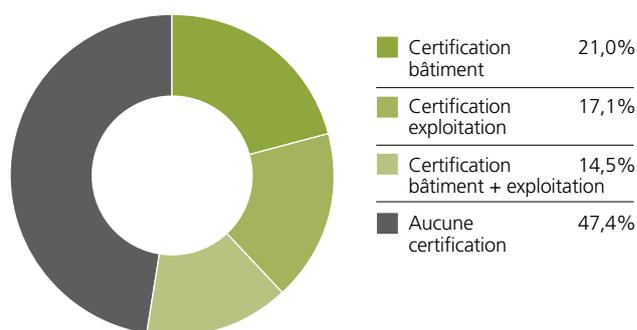
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Nous avons également participé en 2024 au GRESB. Le GRESB est le principal système d'évaluation de la durabilité des portefeuilles immobiliers. Le GRESB analyse les produits de placement immobilier dans les domaines ESG et compare chaque portefeuille à un groupe de pairs. Le score maximal de la notation GRESB est de cinq étoiles.

Part de CECB par classe, en % de la valeur de marché



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



Résultat GRESB 2023- UBS «Foncipars» Standing Investment: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement		Social		Gouvernance	
Score	90 / 100	Score	52 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
GRESB Moyenne	76	GRESB Moyenne	42	GRESB Moyenne	16	GRESB Moyenne	18
Moyenne des pairs	82	Moyenne du groupe de pairs	46	Moyenne du groupe de pairs	18	Moyenne du groupe de pairs	19

Résultat GRESB 2024- UBS «Foncipars» Development: 4 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement		Social		Gouvernance	
Score	93 / 100	Score	45 / 51	Score	24 / 25	Score	24 / 24
GRESB Moyenne	86	GRESB Moyenne	42	GRESB Moyenne	23	GRESB Moyenne	21
Moyenne des pairs	91	Moyenne du groupe de pairs	43	Moyenne du groupe de pairs	25	Moyenne du groupe de pairs	23

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2023	2022	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	411 316	408 147	411 314
Surface déterminante (SRE)	m ²	385 035	363 485	401 675
Taux de couverture	%	93,6	89,1	97,7
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	41 810	45 292	52 348
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	108,6	124,6	130,3
Fioul	%	28,3	32,4	32,5
Gaz naturel	%	39,2	41,1	36,3
Granulés/Copeaux de bois	%	0,6	1,4	1,3
Chauffage urbain	%	23,7	13,7	21,5
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	1,1	3,7	1,6
Pompe à chaleur, électricité	%	0,5	1,5	0,6
Eclairage parties communes	%	6,5	6,3	6,2
Part des énergies renouvelables	%	20,7	18,9	20,0
Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)				
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	t CO ₂ eq./an	6 925	7 718	8 852
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO ₂ eq./m ² SRE/an	18,0	21,2	22,0
Intensité Scope 1	kg CO ₂ eq./m ² SRE/an	15,5	19,5	19,3
Intensité Scope 2	kg CO ₂ eq./m ² SRE/an	2,5	1,7	2,8
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	80,7	75,5	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	7 120	6 812	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m ² SRE/an	21,5	22,1	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO ₂ eq./an	129	123	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO ₂ eq./m ² SRE/an	0,4	0,4	-
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	397	387	38
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	284	199	38
Indicateurs Eau				
Taux de couverture Eau	%	73,9	90,5	94,2
Consommation d'eau	m ³ /an	318 499	415 860	433 539
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE/an	1,05	1,13	1,12

Méthode de calcul

Les indicateurs de développements durables ont été calculés conformément à la circulaire AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers» et à la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers» selon la norme REIDA (bases méthodologiques 2023, version 1.2). Les facteurs d'émissions de l'étude actuelle de l'Intep sont utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre. Du fait de modifications majeures en termes de couverture, de disponibilité et de qualité des données, les données de l'an passé ont fait l'objet d'un réajustement.

Pour de plus amples informations, consultez www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Explications des scopes

Les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réparties en différents scopes d'émissions conformément au Protocole des gaz à effet de serre (GES).

Scope 1: émissions directes générées par l'immeuble lui-même lors de la combustion de fioul, de gaz naturel et de biogaz.

Scope 2: émissions indirectes générées lors de la production du chauffage urbain importé et de l'électricité des parties communes dans les centrales électriques.

Scope 3: émissions indirectes générées par différents processus en amont et en aval, ainsi que lors de la production de l'électricité importée des locataires (par ex. l'autoconsommation collective sous le scope 3.13).

Caractéristiques du portefeuille

La surface totale comprend la surface de référence énergétique (SRE) de tous les immeubles existants, qui figuraient dans le portefeuille pendant la période de reporting (12 mois), à l'exclusion des projets de construction et des nouvelles acquisitions. La surface déterminante se réfère à la SRE des immeubles existants disposant de données énergétiques suffisantes. Le taux de couverture est défini comme le rapport entre la surface déterminante et la surface totale.

Indicateurs Energie

Dans certains immeubles, des rénovations énergétiques ont permis de réduire la consommation d'énergie et d'accroître l'efficacité énergétique. Sur l'ensemble du portefeuille, les consommations d'énergie sont susceptibles de présenter des fluctuations à court terme en raison d'une meilleure couverture des données et d'un changement d'usage.

Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre

Le remplacement des énergies fossiles constitue une mesure majeure pour atteindre notre objectif zéro émission nette. Ce faisant, nous accordons la priorité aux projets offrant le

potentiel d'impact le plus fort. En 2024, quatre nouveaux systèmes de chauffage à énergie fossile ont pu être remplacés par une solution plus durable.

Indicateurs Autoconsommation collective

Nous recueillons du mieux possible les valeurs relatives à l'autoconsommation collective de nos immeubles. Les émissions qui en résultent sont comptabilisées conformément au Protocole des GES sous le scope 3.13.

Indicateurs Photovoltaïque

Le recours à des installations photovoltaïques est une mesure essentielle qui contribue à la transition énergétique. Actuellement, 16 installations photovoltaïques sont déjà en service et d'autres installations sont en cours de déploiement.

Indicateurs Eau

Chez nous aussi, l'eau constitue une ressource de plus en plus rare. C'est pourquoi nous adoptons des mesures concrètes, comme par exemple l'installation de robinets à faible débit, afin de réduire la consommation et l'intensité de l'eau dans nos immeubles.

« Nous avons sélectionné au sein de notre portefeuille les 30 bâtiments qui présentaient la plus forte consommation d'énergie fossile, afin d'en assurer la rénovation énergétique d'ici à 2030. Le travail commun mené sur ces bâtiments permet de dégager des synergies et des gains d'efficacité. »

Elvire Massacand
Fund Manager
UBS «Foncipars»



Rapport financier

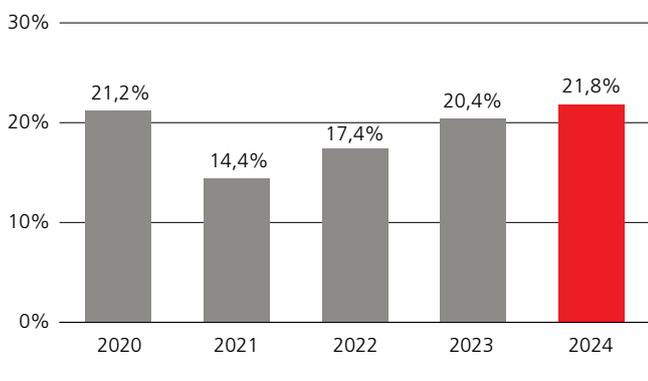
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 1491,6 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 3,1% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 449,4 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 21,8%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



Le montant total des obligations de paiement contractuelles après le jour de la clôture du bilan s'élève à 52,1 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 127,0 millions de CHF. L'augmentation de 9,6 millions de CHF par rapport à l'année précédente est essentiellement due à la hausse des valeurs vénales et à la croissance continue du fonds immobilier.

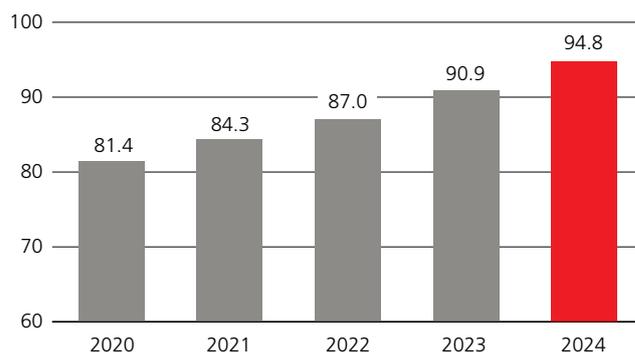
Précisions relatives au compte de résultat

Au cours de l'exercice 2024, les revenus locatifs s'élèvent à 94,8 millions de CHF.

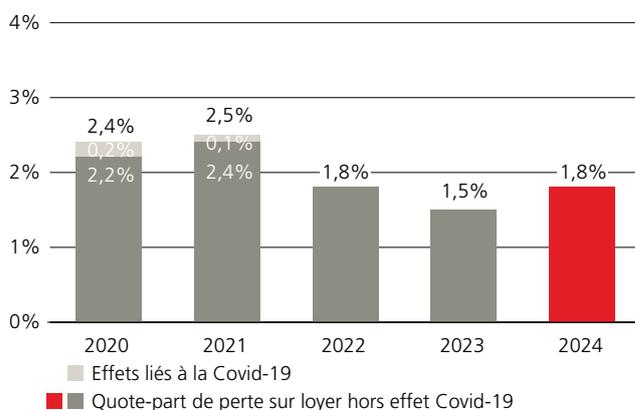
De plus amples informations et estimations sont disponibles dans le Rapport du gestionnaire de portefeuille et dans l'Annexe.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 5,0 ans. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, a augmenté de 1,5 à 1,8% des revenus locatifs théoriques au cours de la période sous revue.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF



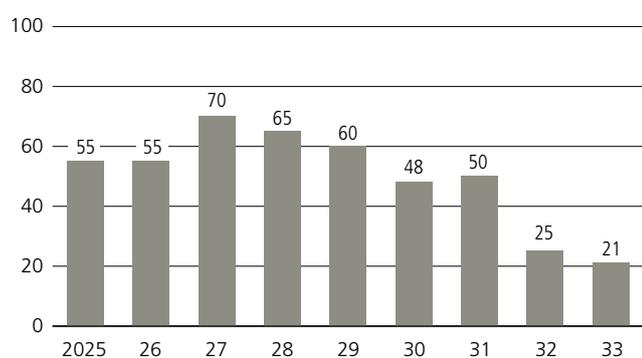
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



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

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 4,9 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 1,2% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 3,9 ans.

Échéance des hypothèques par exercice en millions de CHF

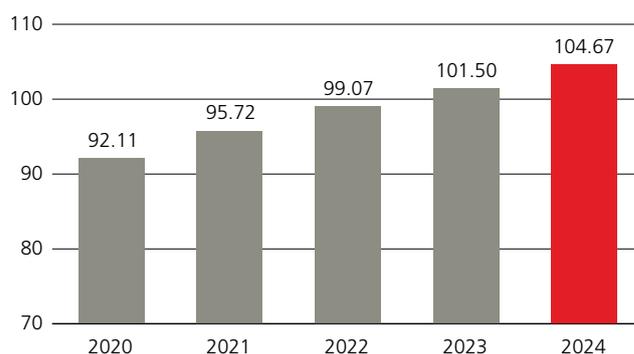


Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 8,1 millions de CHF, soit 8,5% du revenu locatif. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 4,1 millions de CHF, soit 4,4% des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2024, un montant total de 33,4 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 taux de vacance des biens reclassés dans la catégorie des «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

Le résultat total s'élève à 79,3 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 15,0 millions de CHF et d'une reprise de 10,0 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 91,0 millions de CHF ou 95,95 % des revenus locatifs annuels.

Évolution de la valeur d'inventaire par part en CHF



Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	6 746 922.82	5 487 194.24	1 259 728.58
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	47 863 000.00	29 111 000.00	39 708 000.00
Immeubles d'habitation	1 733 805 000.00	1 642 782 000.00	70 067 000.00
Immeubles à usage commercial	5 620 000.00	5 301 000.00	319 000.00
Immeubles à usage mixte	277 417 000.00	276 087 000.00	1 330 000.00
Total des immeubles	2 064 705 000.00	1 953 281 000.00	111 424 000.00
Autres actifs	8 051 232.47	13 125 814.01	-5 074 581.54
Fortune totale du fonds	2 079 503 155.29	1 971 894 008.25	107 609 147.04
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-54 600 000.00	-30 000 000.00	-24 600 000.00
Autres engagements à court terme	-11 497 972.21	-9 611 323.73	-1 886 648.48
Total des engagements à court terme	-66 097 972.21	-39 611 323.73	-26 486 648.48
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-394 750 000.00	-368 300 000.00	-26 450 000.00
Autres engagements à long terme	0.00	0.00	0.00
Total des engagements à long terme	-394 750 000.00	-368 300 000.00	-26 450 000.00
Total des engagements	-460 847 972.21	-407 911 323.73	-52 936 648.48
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 618 655 183.08	1 563 982 684.52	54 672 498.56
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-127 042 000.00	-117 465 700.00	-9 576 300.00
Fortune nette du fonds	1 491 613 183.08	1 446 516 984.52	45 096 198.56
Variation de la fortune nette du fonds			
	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 446 516 984.52	1 411 916 725.20	34 600 259.32
Distribution annuelle ordinaire	-39 190 978.75	-37 053 289.00	-2 137 689.75
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	79 287 177.31	71 653 548.32	7 633 628.99
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	5 000 000.00	0.00	5 000 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 491 613 183.08	1 446 516 984.52	45 096 198.56
Valeur d'inventaire par part	104.67	101.50	3.16
Moins distribution pour la période sous revue	2.80	2.75	0.05
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	101.87	98.75	3.11
Evolution des parts			
	1.1.2024-31.12.2024 Nombre	1.1.2023-31.12.2023 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	14 251 265	14 251 265	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	14 251 265	14 251 265	0

Compte de résultat

	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023	Variation
	CHF	CHF	CHF
Produits			
Produits des avoirs postaux et bancaires	27 380.55	60 589.95	-33 209.40
Loyers (revenus bruts réalisés)	94 845 070.97	90 923 030.16	3 922 040.81
Autres revenus	288 024.12	158 295.82	129 728.30
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des produits	95 160 475.64	91 141 915.93	4 018 559.71
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-4 909 447.91	-3 671 204.25	-1 238 243.66
Intérêts sur droits de superficie	-944 540.80	-932 568.00	-11 972.80
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-8 061 543.43	-8 294 678.17	233 134.74
Entretien extraordinaire/réparations	-9 953 438.76	-9 944 329.56	-9 109.20
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-4 135 409.80	-3 985 921.10	-149 488.70
Frais d'administration ¹	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-7 407 312.40	-6 528 137.15	-879 175.25
Frais d'expertise ¹	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ²	-168 930.00	-172 481.55	3 551.55
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-14 953 438.76	-9 944 329.56	-5 009 109.20
Prélèvement	9 953 438.76	9 944 329.56	9 109.20
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-15 284 545.41	-14 555 305.28	-729 240.13
à la banque dépositaire ¹	0.00	0.00	0.00
Autres charges	40 771.57	-184 937.13	225 708.70
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-55 824 396.94	-48 269 562.19	-7 554 834.75
Résultat net	39 336 078.70	42 872 353.74	-3 536 275.04
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	39 336 078.70	42 872 353.74	-3 536 275.04
Gains et pertes en capitaux non réalisés	49 527 398.61	34 481 084.58	15 046 314.03
Evolution des impôts de liquidation	-9 576 300.00	-5 699 890.00	-3 876 410.00
Résultat total	79 287 177.31	71 653 548.32	7 633 628.99
Utilisation du résultat			
	1.1.2024-31.12.2024	1.1.2023-31.12.2023	Variation
	CHF	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice comptable	39 336 078.70	42 872 353.74	-3 536 275.04
Report de l'exercice précédent	15 170 505.32	11 489 130.33	3 681 374.99
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
Résultat disponible pour être réparti	54 506 584.02	54 361 484.07	145 099.95
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-39 903 542.00	-39 190 978.75	-712 563.25
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	14 603 042.02	15 170 505.32	-567 463.30
Distribution pour 2024			
(Pas de coupon – ex. 08.04.2025)			
Brut	CHF 2.8000		
Moins impôt fédéral anticipé ³	CHF -0.9800		
Net par part (payable dès le 10.04.2025)	CHF 1.8200		

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

2 Pour la période sous revue et l'exercice précédent, les frais de l'organe de révision concerne uniquement les prestations de révision.

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

Affaire d'une importance économique et juridique particulière

Le 19 mars 2023, le Groupe Crédit Suisse SA et le Groupe UBS SA ont signé un accord de fusion, qui a été finalisé le 12 juin 2023. La fusion de Crédit Suisse Funds SA et d'UBS Fund Management (Switzerland) SA a été achevée avec succès le 30 avril 2024. A cette date, UBS Fund Management (Switzerland) SA a repris la fonction de direction du fonds. Crédit Suisse Asset Management (Suisse) SA a été radiée du registre du commerce du canton de Zurich le 30 août 2024 et n'existe plus en tant qu'entité juridique distincte. L'ensemble des droits et obligations de Crédit Suisse Asset Management (Suisse) SA ont ainsi été cédés à UBS Fund Management Switzerland SA. L'orientation stratégique du portefeuille de produits est en cours d'évaluation.

Annexe au 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	2,0	2,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	91,0	86,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	15,0	15,0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	1 578,3	1515,1
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0,0	0,0

Chiffres clés

	31.12.2024	31.12.2023
Quote-part de perte sur loyer	1,8%	1,5%
Coefficient d'endettement	21,8%	20,4%
Rendement sur distribution	1,8%	2,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	90,0%	91,4%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,5%	65,7%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,79%	0,85%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,5%	5,1%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,2%	4,0%
Agio/Disagio	44,7%	23,2%
Performance	23,6%	5,5%
Rendement de placement	6,0%	5,2%

Calcul conforme à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état 31.03.2022)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

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

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

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de l'AMAS concernant les fonds immobiliers (lien: www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants chargés des estimations, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunération versées à la direction du fonds Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises..	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

Avec l'entrée en vigueur des nouveaux contrats de fonds au 31.12.2024, nos fonds immobiliers suisses cotés ont reçu une raison sociale unique sous le nom d'UBS. Au 1.1.2025, des frais de gestion uniformes ont été introduits pour les fonds immobiliers suisses UBS cotés, investis en Suisse (soit 0,54% de la fortune totale moyenne du fonds). Toutes les autres rémunérations seront également alignées. Les détails des changements prévus ont été publiés sur www.swissfunddata.ch.

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

	31.12.2024 en mio. de CHF	31.12.2023 en mio. de CHF
Achats d'immeubles	-	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	52,1	47,6

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

	31.12.2024 en mio. de CHF	31.12.2023 en mio. de CHF
1 à 5 ans	250,4	184,7
> 5 ans	144,4	183,6

Placements

	31.12.2024 en mio. de CHF	31.12.2023 en mio. de CHF
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal, conformément à l'art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA	n.d.	n.d.
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché; conformément à l'art. 84 al. 2 let. b OPC-FINMA	n.d.	n.d.
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché; conformément à l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA - Pour plus de détails, se reporter à la section «Registre des immeubles».	2 064,7	1 953,3
Total Placements	2 064,7	1 953,3

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Plan-les-Ouates	Mère-Voie 4, 6, chemin de la/Cherpines 11, chemin des		-	-	-	-	-
	Petites-Fontaines 3, 5, chemin des		-	-	-	-	-
Vernier	Chemin du Croissant 2, 4		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aigle	Lieugex 7, 9, chemin des/Planchette	1962	29	6	12	11	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny	Champ Perrin 6a, 6b, 8, chemin	2023	48	34	6	8	-
Bussigny-près-Lausanne	Ecoliers 3, 5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du	1910	79	35	44	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-
Fribourg	Bertigny 09, route de	1958	18	6	12	-	-
	Bertigny 11, route de	1958	22	5	15	2	-
	Bertigny 13, route de	1964	24	11	8	5	-
	Bertigny 15, route de	1963	23	10	5	8	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri	1964	52	6	30	10	6
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de	1954	36	16	14	6	-
	Veveyse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-
Genève	Beaumont De 14, rue	1939	19	4	8	7	-
	Beaumont De 16, rue	1947	21	8	8	5	-
	Beaumont De 18, rue	1947	19	4	5	9	1
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	20	19	30	23
	Champ-d'Anier 11, chemin du	1970	25	10	13	1	1
	Champ-d'Anier 13, chemin du	1970	25	10	-	13	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du	1970	29	11	6	5	7
	Champ-d'Anier 7, chemin du	1970	27	11	-	14	2
	Champ-d'Anier 9, chemin du	1970	25	10	13	1	1
	Colladon 12, chemin	1967	24	6	1	16	1
	Colladon 28, chemin	1971	29	10	7	11	1
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	6	8	-	15
	Duboule Moïse 33, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin	1967	29	8	15	1	1

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	7 284 755.60	8 303 000		0.00
-	-	-	13 506 332.09	16 654 000		0.00
-	-	-	19 618 698.31	22 906 000		0.00
			40 409 786.00	47 863 000		0.00
1	35	65	4 113 162.57	7 108 000	1,8	478 554.70
-	72	136	24 712 296.71	23 418 000	0,8	1 313 506.17
1	6	21	1 693 080.55	2 965 000	3,3	190 437.00
-	46	78	9 213 382.80	10 770 000	1,7	598 291.00
1	47	88	16 662 685.65	15 216 000	0,7	666 786.30
-	50	98	30 461 292.24	30 222 000	0,1	1 025 640.00
4	52	108	26 996 218.85	29 026 000	0,5	1 137 162.00
7	132	265	46 997 824.59	52 726 000	1,9	3 083 501.95
-	16	31	1 756 375.50	2 796 000	3,1	237 549.10
-	17	41	2 387 354.60	4 282 000	5,2	294 169.40
6	36	70	21 014 619.81	20 956 000	2,5	661 180.37
13	25	117	4 289 822.65	9 206 000	2,1	1 150 002.06
1	29	58	5 989 053.65	8 483 000	1,3	548 821.60
2	-	20	2 449 877.71	4 514 000	0,2	267 806.20
-	16	38	1 994 361.11	5 930 000	0,5	315 507.50
2	16	42	3 018 911.16	6 702 000	0,1	351 924.55
-	5	28	3 267 457.36	6 628 000	0,0	346 258.00
-	54	106	11 836 050.99	12 365 000	2,5	854 021.30
3	-	39	4 495 381.06	10 168 000	1,5	566 098.65
-	56	98	8 985 329.79	9 299 000	1,3	585 703.35
-	22	41	15 743 478.33	21 142 000	1,0	676 312.00
-	-	21	7 024 432.37	15 197 000	0,3	362 950.00
-	-	19	6 940 119.35	15 334 000	0,0	318 368.00
6	87	185	29 548 213.55	62 848 000	0,7	2 227 857.00
1	18	44	7 830 144.96	12 315 000	5,2	411 946.90
2	23	50	10 616 554.78	15 985 000	2,6	551 171.85
7	29	65	13 466 077.09	18 890 000	11,2	617 075.60
1	20	48	10 485 510.23	15 718 000	2,7	526 344.05
2	15	42	8 082 115.20	12 889 000	3,2	461 685.40
1	22	47	9 397 800.08	15 898 000	0,5	558 354.05
3	26	58	12 593 959.77	18 444 000	4,3	692 701.70
-	21	50	5 461 542.52	15 196 000	0,1	805 744.25
1	20	50	7 283 139.98	14 111 000	2,6	488 703.80
3	18	50	7 557 335.62	13 637 000	1,9	424 111.30

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	30	10	15	1	-
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	9	14	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	8	1	15	2
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	25	22	7	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	14	15	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	28	13	8	7	-
	Roveray Du 3, rue	1934	30	26	-	-	-
	Roveray Du 5, rue	1934	29	26	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	-	14
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	-	8	16	10
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue	1913	80	43	15	17	5
	Avant-Poste 13, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Bocion François 5, passage	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chailly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chailly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40, 42, 44, 48, 50, 52, avenue de	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue	1905	75	39	17	6	13
	Echelettes 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, rue des	1905	137	68	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue	1905	44	1	2	14	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	11	5	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir 11, 13, 15, av. de/Eugène-Grasset 16, 18, 20, chemin/Elysée 11, 13, av. de l'	1913	79	20	6	14	39
	Morges 31, avenue de	1904	14	2	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de	1911	55	1	11	15	28

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	18	49	7 504 556.68	14 167 000	0,9	507 332.70
2	15	46	7 098 149.42	13 398 000	2,2	436 558.30
1	18	48	7 169 634.66	13 596 000	1,6	422 551.30
2	16	47	7 320 270.42	13 803 000	3,2	498 385.30
1	24	56	9 381 829.69	18 021 000	2,3	693 680.85
3	27	59	10 940 108.86	17 957 000	2,5	662 101.40
10	2	66	3 882 427.40	13 560 000	1,5	899 665.20
4	2	35	1 716 812.39	7 003 000	0,8	492 638.24
2	2	32	2 045 545.61	6 982 000	1,7	495 650.28
1	-	31	3 848 726.20	12 279 000	0,2	452 209.65
1	-	30	3 517 643.10	11 989 000	0,0	456 334.86
-	10	24	4 387 498.70	11 909 000	2,4	423 532.50
5	66	99	10 272 927.65	14 433 000	1,6	805 830.35
9	56	115	28 146 766.78	32 597 000	2,6	1 508 060.50
1	34	69	10 005 189.62	13 466 000	3,3	772 224.59
23	-	103	13 870 493.00	37 240 000	0,8	1 564 641.00
-	11	31	3 989 213.75	10 067 000	0,3	397 691.00
2	2	16	1 378 973.95	5 702 000	5,7	258 336.00
2	7	48	7 334 232.55	15 187 000	0,2	566 380.00
1	8	40	2 287 447.18	6 067 000	3,1	449 322.00
1	7	53	3 979 379.94	8 769 000	4,3	646 606.50
-	8	26	1 697 036.00	7 641 000	0,0	328 396.00
-	-	16	1 452 781.20	5 941 000	0,0	309 035.00
2	-	12	1 594 106.95	5 280 000	0,0	231 619.00
4	26	65	4 268 378.83	8 898 000	0,6	637 277.00
1	8	21	2 146 280.01	5 550 000	3,9	251 035.00
5	-	28	9 180 744.05	18 209 000	0,4	720 403.00
-	10	58	8 569 635.75	11 662 000	0,3	804 701.20
-	12	24	2 265 118.27	4 198 000	0,2	198 886.00
7	-	38	6 950 299.10	18 122 000	0,2	676 110.60
1	3	33	2 345 585.91	9 735 000	0,2	472 011.50
18	65	158	17 774 496.80	49 124 000	2,1	2 019 102.50
1	6	144	24 639 754.45	61 828 000	1,6	2 113 787.70
-	-	16	1 774 086.75	7 192 000	0,0	321 780.00
2	28	62	2 205 245.10	10 934 000	0,4	612 152.80
6	5	55	9 836 811.56	25 233 000	7,6	835 081.00
1	3	14	1 395 898.41	3 996 000	0,0	200 036.00
3	10	45	2 047 682.69	7 068 000	6,9	403 710.50
-	18	44	5 568 264.38	11 925 000	3,0	596 532.00
-	-	16	2 308 943.90	3 963 000	0,9	214 823.00
1	40	78	8 163 321.30	14 740 000	0,8	647 768.15
10	-	89	11 451 128.27	38 271 000	0,6	1 850 128.40
1	1	16	4 073 896.06	8 522 000	10,9	271 927.20
1	-	56	7 983 620.64	27 378 000	0,8	1 366 396.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	13	-	6	4	3
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	10	10	11	9
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	6
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	11	7	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue	1973	54	2	24	28	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	-	12	7
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du	1975	27	-	13	6	8
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du	1975	27	2	13	6	6
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	39	30	2	-
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9, allée du	2003	38	10	12	8	8
	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	1966	71	14	35	22	-

Total Immeubles d'habitation

Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-

dont en droit de superficie

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
4	3	23	880 034.24	2 771 000	0,5	232 198.00
-	-	16	1 506 373.91	6 271 000	0,0	313 230.00
3	14	30	3 995 250.16	6 384 000	3,4	297 478.50
-	-	30	5 283 517.15	9 607 000	5,6	472 115.50
-	9	29	2 144 413.45	8 727 000	0,6	383 941.00
-	6	25	2 217 227.50	7 985 000	0,0	346 613.00
1	6	27	3 513 596.75	8 626 000	5,7	339 058.00
1	12	33	2 967 852.05	8 771 000	1,2	326 198.00
-	15	45	6 057 461.60	10 087 000	0,1	484 256.00
10	117	192	41 755 326.98	39 008 000	2,7	1 349 517.50
2	8	34	3 430 806.10	6 752 000	10,9	345 702.45
-	-	22	5 929 214.37	5 243 000	1,3	364 769.00
-	58	118	13 182 701.20	22 508 000	1,0	1 094 343.72
1	78	155	15 254 416.61	33 483 000	0,8	1 458 272.25
7	34	143	55 140 535.15	64 055 000	1,8	2 588 822.45
1	31	72	22 280 635.60	20 734 000	0,4	760 485.50
-	140	284	43 913 892.55	38 821 000	1,2	2 151 637.00
1	20	37	2 262 247.10	3 829 000	5,1	241 523.50
-	10	30	1 769 680.20	5 541 000	6,5	284 044.69
1	13	34	1 808 283.60	3 690 000	0,0	266 376.00
-	10	22	2 121 378.37	6 183 000	0,0	312 398.00
-	14	28	1 647 701.19	4 147 000	0,1	267 329.00
-	29	49	2 239 740.50	4 694 000	0,8	339 226.00
-	8	23	2 905 352.00	6 139 000	0,5	361 504.00
-	7	18	2 029 758.65	4 292 000	0,1	191 403.00
7	39	70	6 686 606.10	10 721 000	0,8	665 568.45
-	8	18	1 298 015.40	3 301 000	1,3	196 523.50
2	196	306	45 997 649.20	58 345 000	0,8	2 810 956.10
-	49	103	20 473 182.90	20 137 000	3,9	1 101 082.23
3	52	74	6 271 699.45	9 195 000	2,1	489 627.21
-	27	54	5 596 725.90	8 496 000	5,5	519 714.49
-	28	55	5 002 833.05	7 911 000	1,4	506 066.08
6	9	34	2 463 285.55	4 989 000	0,1	294 452.00
4	48	123	15 184 302.19	23 220 000	0,7	1 184 473.49
-	48	86	16 924 019.43	16 273 000	1,2	716 330.09
6	97	174	29 750 997.02	28 883 000	3,3	1 280 256.54
			1 076 022 620.28	1 733 805 000	1,8	78 626 171.41
7	132	265	46 997 824.59	52 726 000	1,9	3 083 501.95
6	36	70	21 014 619.81	20 956 000	2,5	661 180.37
			<i>68 012 444.40</i>	<i>73 682 000</i>	<i>2,1</i>	<i>3 744 682.32</i>

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage commercial							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
Immeubles à usage mixte							
Genève	Aire 73 B-D, avenue de	2008	21	-	4	-	17
	Cornavin 3, rue de	1954	24	-	6	18	-
	Cornavin 5, rue de	1954	17	-	6	11	-
	Cornavin 7, rue de	1954	18	-	6	12	-
	Cornavin 9, rue de	1954	19	1	6	12	-
	Wendt 56, avenue	1962	40	10	20	10	-
	Wendt 58, avenue	1962	46	12	34	-	-
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue de	1946	52	30	21	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2, 4, 6, 8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, ruelle des/Tanneurs, cour des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Pully	Oisillons 2, chemin des	1925	11	4	3	1	3
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Matze 6a-6b, passage de la, Pratifori 24a, 24b, 24c, rue de, Lausanne 49a, 49b, 49c, 49d, rue de	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésolle 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
Total Immeubles à usage mixte							
Lutry	Halles 1, ruelle des/Tanneurs, cour des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
<i>dont propriétés par étages</i>							

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 620 000	0,0	344 606.00
			3 586 015.45	5 620 000	0,0	344 606.00
7	34	62	11 729 304.45	15 327 000	1,7	642 899.00
8	-	32	3 403 090.41	11 665 000	0,5	650 306.00
8	-	25	2 846 649.14	8 939 000	1,2	440 100.24
4	-	22	2 916 324.01	9 443 000	6,3	460 901.30
5	-	24	2 673 018.77	7 970 000	0,4	431 925.15
6	-	46	11 860 878.38	19 185 000	0,5	984 184.15
14	-	60	10 885 025.94	20 005 000	1,2	1 083 213.65
3	-	11	750 735.95	1 815 000	0,0	155 411.00
14	8	74	4 902 613.60	14 543 000	1,5	934 601.20
4	3	36	3 439 381.14	8 371 000	0,3	501 066.00
4	14	34	1 317 984.10	4 817 000	0,0	276 276.00
20	81	171	26 975 593.45	24 982 000	0,4	1 683 552.90
22	33	115	4 577 811.30	13 287 000	1,4	1 038 187.55
7	2	32	3 045 349.70	13 824 000	1,7	708 506.00
6	34	53	15 201 239.85	17 838 000	0,6	936 732.00
5	10	26	1 921 579.85	3 493 000	14,2	211 141.55
2	32	62	6 837 690.35	9 979 000	1,3	623 140.48
36	159	315	59 850 422.41	47 550 000	1,8	2 824 622.64
35	44	126	13 950 859.41	19 986 000	2,9	990 252.15
4	-	14	1 730 894.80	4 398 000	1,4	297 274.60
			190 816 447.01	277 417 000	1,6	15 874 293.56
6	34	53	15 201 239.85	17 838 000	0,6	936 732.00
			15 201 239.85	17 838 000	0,6	936 732.00

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	40 409 786.00	47 863 000		0.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 270 425 082.74	2 016 842 000	1,8	94 845 070.97
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>68 012 444.40</i>	<i>73 682 000</i>	<i>2,1</i>	<i>3 744 682.32</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 838 000</i>	<i>0,6</i>	<i>936 732.00</i>
Immeubles d'habitation	1 076 022 620.28	1 733 805 000	1,8	78 626 171.41
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>68 012 444.40</i>	<i>73 682 000</i>	<i>2,1</i>	<i>3 744 682.32</i>
Immeubles à usage commercial	3 586 015.45	5 620 000	0,0	344 606.00
Immeubles à usage mixte	190 816 447.01	277 417 000	1,6	15 874 293.56
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 838 000</i>	<i>0,6</i>	<i>936 732.00</i>
Total	1 310 834 868.74	2 064 705 000	1,8	94 845 070.97

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Plan-les-Ouates	Mère-Voie 4, 6, chemin de la/Cherpines 11, chemin des	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	19.08.2024
Plan-les-Ouates	Petites-Fontaines 3, 5, chemin des	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	09.10.2024

Ventes

Aucune

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2024
16.07.2014 - 16.07.2024	1,60%	10 000 000	-	-10 000 000	-
21.05.2019 - 10.11.2024	0,09%	20 000 000	-	-20 000 000	-
17.05.2019 - 20.05.2025	0,21%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.04.2020 - 10.06.2025	0,10%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.05.2022 - 30.06.2025	0,94%	19 600 000	-	-	19 600 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,14%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,32%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	0,97%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.04.2024 - 30.09.2027	1,61%	-	25 300 000	-	25 300 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,43%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	0,97%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,82%	10 200 000	-	-	10 200 000
16.05.2024 - 30.09.2028	1,61%	-	15 000 000	-	15 000 000
08.11.2024 - 08.11.2028	1,62%	-	20 000 000	-	20 000 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,48%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.09.2023 - 28.09.2029	2,17%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2024 - 01.11.2029	1,56%	-	10 000 000	-	10 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,60%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,31%	27 600 000	-	-	27 600 000
16.07.2024 - 16.07.2030	1,69%	-	10 750 000	-	10 750 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,16%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,30%	31 600 000	-	-	31 600 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,87%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,24%	20 600 000	-	-	20 600 000
Total		398 300 000	81 050 000	-30 000 000	449 350 000

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

Aucune

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs

Aucun

Transactions avec des personnes proches

La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches et que d'autres transactions avec des personnes proches ont été conclues aux conditions usuelles du marché (art. 18 de la Directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008, état du 5 août 2021).

Sociétés immobilières

La Cité de Sully SA, Vevey

Sarintra SA, Fribourg

S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel

Aconit SA, Lausanne

Cité Bertigny A. SA, Fribourg

Cité Bertigny B. SA, Fribourg

Cité Bertigny C. SA, Fribourg

Cité Bertigny D. SA, Fribourg

Courette-Villard S.A., Lausanne

Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne

Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne

La Belle Chablière B. SA, Lausanne

La Belle Chablière F. SA, Lausanne

Le Cottage A SA, Lausanne

Le Cottage B SA, Lausanne

Le Cottage E SA, Lausanne

Le Galicien SA, Lausanne

Les Lières SA, Neuchâtel

Malley-Provence SA, Lausanne

S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne

S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne

S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne

S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne

S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne

S.I. Avenue Paul Cérésole 22, Vevey SA, Lausanne

S.I. Azur Prévengens C SA, Lausanne

S.I. Bocion SA, Lausanne

S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne

S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne

S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne

S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne

S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne

S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne

S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne

S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne

S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne

S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne

S.I. Ferragus S.A., Lausanne

S.I. Gladys S.A., Lausanne

S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne

S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne

S.I. La Mémise S.A., Lausanne

S.I. La Paquière S.A., Lausanne

S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne

S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne

S.I. La Valsainte S.A., Lausanne

S.I. l'Aiglon SA, Lausanne

S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne

S.I. Le Muscadin SA, Lausanne

S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne

S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne

S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne

S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne

S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne

S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne

S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel

S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne

SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.), Lausanne

SI 24 C Fayards S.A., Genève

SI 24 Crêts de Champel SA, Genève

SI 24 D Fayards S.A., Genève

SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève

SI Pratifiori 29 Sion S.A., Sion

SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève

SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève

SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève

SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève

SI Servette-Gaberel A S.A., Genève

SI Servette-Parc D S.A., Genève

SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève

Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne

Société Foncière L'abricotier SA, Lausanne

Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne

Société Immobilière Allos H SA, Lausanne

Société Immobilière Astarté SA, Genève

Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne

Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne

Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne

Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne

Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne

Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne

Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève
Société Immobilière Médiane SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève

Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
Valimag-Immobilier AG, Sion

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 – Léman Residential «Foncipars». Cette liste comprend également les sociétés immobilières «S.I. Sous les Vignes 2 SA», «S.I. Gladys SA», «SI Pratifori 29 Sion SA», qui ne détiennent néanmoins plus aucun bien dans le patrimoine.

Rapport d'évaluation

Mandat

Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles détenus par des fonds immobiliers suisses doivent être évalués chaque année, à la clôture de l'exercice, par des experts indépendants chargés des estimations concernant leur valeur de marché actuelle.

Sur mandat de la direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, KPMG SA a évalué chacun des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» au 31 décembre 2024. Au jour de référence, le portefeuille comprend 138 immeubles (dont de nouvelles acquisitions éventuelles et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, trois immeubles en phase de projet ou de construction sont considérés comme des immeubles en 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. La société d'expertise chargée des estimations KPMG SA, agréée par la FINMA pour UBS «Foncipars», a mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, de façon impartiale, depuis la définition des paramètres d'évaluation, jusqu'à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation méthodique.

Normes d'évaluation

KPMG SA confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

Méthode d'évaluation

L'ensemble des immeubles ont été évalués de façon 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. Les travaux de rénovation prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés et, au besoin, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et ajustés. Comme base, l'expert chargé des estimations dispose des valeurs comptables de chaque bien immobilier pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché.

Résultats de l'évaluation

Au 31 décembre 2024, la valeur de marché du portefeuille a été estimée à 2 064,7 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 111,4 millions de CHF, soit 5,70%.

Les taux d'actualisation appliqués dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille (y compris les acquisitions éventuelles et à l'exclusion des immeubles en construction), s'élève au 31 décembre 2024 à 2,89%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,44 et 3,83%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,93%.

Indépendance et confidentialité

La société d'expertise chargée des estimations agréée KPMG SA confirme son indépendance et se porte garante du traitement confidentiel des informations relatives à son mandat d'évaluation.

Zurich, le 31 décembre 2024

KPMG SA

Ulrich Prien
Architecte diplômé architecte diplômé ETH/SIA, MRICS

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering, MBA IE Madrid

Crédits photos

- Régis Colombo; photo de titre (Avenue Dapples, Lausanne)
- Farralakis Architectes; Eclasia, Crissier
- Paola Corsini; «La Tourelle», Genève
- Paola Corsini; Rue de Beaumont, Genève
- Sami Farra; Rue Voltaire à Lausanne
- Construction Perret SA; «Les Cherpines» à Plan-les-Ouates

