

UBS «Foncipars»

Rapport semestriel 2024
UBS (CH) Property Fund
– Léman Residential «Foncipars»



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres au bouclage semestriel	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Comptabilité financière	10
Annexe	12
Registre des immeubles	14

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport semestriel non révisé au
30 juin 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.
www.ubs.com/realestate-switzerland

Organisation

Direction du fonds

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

Conseil d'administration

- Michael Kehl, Président
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland SA, Zurich
- 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
- Thomas Schärer
Président adjoint du Directoire,
Head of ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control

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.



Aménagement des combles
Rue Voltaire à Lausanne (VD)



Les principaux chiffres au boucllement semestriel

Exercice	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 429,8	1 400,0	1 352,6
Nombre de parts	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	100,33	98,23	94,91
Distribution par part (en CHF) ¹	2,75	2,60	2,60
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	136,00	119,00	120,60
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	1 970,3	1 887,8	1 753,5
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	1 993,1	1 915,8	1 779,6
Fonds étrangers (en millions de CHF)	563,3	515,9	427,1
Revenus locatifs (en millions de CHF)	47,0	44,6	43,3
Entretien courant (en millions de CHF)	4,7	4,1	4,0
Revenu net (en millions de CHF)	23,5	23,9	24,6
Performance ^{2,3}	11,0%	0,4%	-13,9%
SXI Real Estate Funds TR ⁴	4,9%	-0,4%	-14,9%
Immeubles d'habitation	83,8%	83,2%	83,4%
Immeubles à usage mixte	14,0%	14,5%	15,0%
Immeubles à usage commercial	0,3%	0,3%	0,3%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	1,9%	2,0%	1,3%
Canton de Vaud	58,7%	59,9%	61,7%
Canton de Genève	31,2%	29,5%	29,5%
Canton de Fribourg	6,4%	6,8%	4,7%
Canton du Valais	2,4%	2,4%	2,6%
Canton de Neuchâtel	1,3%	1,4%	1,5%
Chiffres clés selon l'AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Rendement de placement ³	1,6%	1,8%	1,9%
Rendement sur distribution	2,0%	2,2%	2,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	n.d.
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ³	1,6%	1,8%	1,9%
Rendement du capital investi (ROIC) ³	1,2%	1,4%	1,5%
Agio/Disagio	35,6%	21,1%	27,1%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,7%	66,0%	67,9%
Coefficient d'endettement	22,4%	21,1%	18,2%
Quote-part de perte sur loyers	1,7%	1,3%	1,7% ⁵
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,81%	0,85%	0,71%

1 Distribution de l'année précédente.

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

3 Calcul pour six mois.

4 Performance sur six mois.

5 Au boucllement semestriel le 30.06.2022, 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 1,7%.

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

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

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

Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Foncipars» a pu augmenter les revenus locatifs de 5,4% par rapport à l'année précédente et maintenir la quote-part de perte sur loyers à un niveau bas de 1,7% actuellement. La performance enregistrée depuis le début de l'exercice s'établit à 11,0%, nettement au-dessus de la performance de l'indice de marché SXI Real Estate Funds TR, qui est de 4,9%. Le portefeuille hypothécaire présente une durée résiduelle moyenne de 4,1 ans et un taux d'intérêt moyen de 1,14%. Le risque de fluctuation des taux d'intérêt reste donc limité.

Revue du marché

Une baisse des taux de la Banque nationale rendue possible par une inflation plus faible

Le produit intérieur brut suisse a augmenté de 0,5% au 1^{er} trimestre 2024 par rapport au trimestre précédent, poursuivant ainsi la croissance économique modérée enregistrée depuis le second semestre 2023. Le taux de chômage, qui atteint 2,3% en juin 2024, a certes augmenté par rapport à l'exercice précédent (juin 2023: 1,9%), mais reste faible, tant en comparaison internationale qu'historique. La Suisse romande affiche une augmentation nettement plus marquée du chômage de 0,6 point de pourcentage à 3,5%.

Avec 1,3% en juin 2024, l'inflation suisse se maintient ainsi depuis un an dans la fourchette de 0 à 2% fixée par la Banque nationale suisse (BNS). Face à la pression inflationniste qui continue de s'affaiblir, la BNS a, après une première diminution du taux en mars, abaissé à nouveau les taux de 25 points de base le 21 juin, pour les porter à 1,25%. Les baisses de taux, qui étaient également attendues à l'étranger au second semestre, devraient aussi donner un nouvel élan à l'économie au cours de la seconde moitié de l'année, ce qui laisse prévoir une croissance de 1,3% en Suisse pour l'ensemble de l'exercice 2024.

Stabilisation des rendements de premier ordre

Les rendements de premier ordre pour les immeubles résidentiels ont augmenté en moyenne de 65 points de base par rapport à leur niveau le plus bas du début de 2022 jusqu'au 1^{er} trimestre 2024. Cependant, une stabilisation s'est récemment manifestée dans le segment résidentiel. La prime de risque des immeubles résidentiels de premier ordre s'établissait ainsi à 132 points de base au début de 2024, se rapprochant à nouveau de la moyenne à long terme de 150 points de base.

Des fondamentaux toujours solides

Les fondamentaux du marché suisse du logement demeurent extrêmement positifs. Après un chiffre record en 2023, l'immigration nette a légèrement diminué par rapport à l'année

précédente, avec un peu moins de 35 000 personnes entre janvier et mai 2024, mais reste à un niveau toujours très élevé. Dans les cantons romands, l'immigration a atteint environ 9 300 personnes, un chiffre légèrement supérieur à la moyenne. Ainsi, la demande de logements locatifs augmente à nouveau fortement, le volume de l'offre poursuivant pour sa part son recul. Au premier trimestre, aucune inversion de tendance significative n'a été observée dans le nombre de logements autorisés à la construction. La pénurie persistante continue donc de faire grimper les loyers : d'après Homegate, les loyers proposés ont augmenté de 5,5% à l'échelle nationale en juin 2024 par rapport à l'année précédente. Malgré une immigration proportionnellement plus importante en Suisse romande, les loyers ont augmenté de 4,1% au cours des douze derniers mois, soit légèrement moins que la moyenne. En plus de la hausse des loyers proposés, deux relèvements du taux d'intérêt hypothécaire de référence l'année dernière ont également permis d'augmenter les loyers existants. Cependant, compte tenu de la baisse actuelle des taux hypothécaires, aucune nouvelle hausse n'est prévue.

Evolution du fonds du 1^{er} janvier au 30 juin 2024

UBS «Foncipars» a enregistré une performance positive de 11,0%. Celle-ci reste sensiblement supérieure à l'indice de marché SXI Real Estate Funds TR, qui affiche une performance de 4,9% pour la période de six mois sous revue. En conséquence, l'agio, qui correspond à la différence entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire, a augmenté au cours de la période sous revue de 23,2 % au début de l'exercice à 35,6% au 30 juin 2024. Cela reflète la demande accrue en faveur de portefeuilles largement diversifiés sur le marché résidentiel.

Le taux de perte sur loyers du portefeuille a pu être maintenu à un niveau bas au cours des six derniers mois et s'établit à 1,7% à la clôture semestrielle. Bien que cela représente une légère augmentation par rapport aux 1,3% de l'année précédente, ce niveau reste très faible. Parallèlement, les revenus locatifs sont passés de 44,6 millions à 47,0 millions de CHF, soit une hausse de 5,4% par rapport à la période de l'année précédente. Cette dynamique positive reflète diverses relocations réussies ainsi qu'une bonne absorption après des rénovations dans divers immeubles résidentiels. La hausse des revenus locatifs est également imputable à la première location réussie du projet de nouvelle construction Artemis à

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



Assainissement total «La Tourelle» à Genève

Bussigny (VD) au 3^e trimestre 2023 et à l'acquisition de 109 appartements à Villars-sur-Glâne début mai 2023, avec une contribution aux revenus sur l'ensemble de l'exercice.

Au cours du premier semestre 2024, des projets de rénovation et de construction ont été menés à bien. Une fois finalisés, ils contribueront à améliorer encore la qualité du portefeuille et à en accroître les revenus.

La rénovation complète et la surélévation de la Rue de Beaumont à Genève sont en phase finale. L'achèvement des travaux est prévu pour le 4^e trimestre 2024. Après la démolition des appartements en attique existants au sixième étage, 22 appartements supplémentaires seront réalisés sur les trois étages surélevés, portant à 59 le nombre d'appartements dans l'immeuble. Au cours des six derniers mois, 15 des 22 nouveaux appartements construits ont déjà été remis à leurs locataires respectifs.

La rénovation complète des 419 appartements du complexe «La Tourelle» à Genève, qui a débuté au 3^e trimestre 2021, entre dans sa dernière année. A la fin juin 2024, 13 immeubles, représentant un total de 360 appartements, avaient déjà été rénovés. La finalisation et la livraison du dernier immeuble sont prévues pour fin 2024.

Dès novembre 2020, UBS «Foncipars» a acquis le projet de construction nouvelle «Eclasia» à Crissier, dans le canton de Vaud. Le développement, planifié en deux étapes lots, comprend la construction de 28 appartements et environ 1 300 m² de surfaces commerciales. Les derniers 700 m² de surfaces commerciales ont été loués avec succès en début d'année à l'Ensemble Hospitalier de la Côte, qui occupe désormais la totalité de la surface commerciale. Les 16 derniers appartements du second lot actuellement en cours de location, verront leurs locataires prendre possession des lieux en octobre 2024.

Le 1^{er} décembre 2023, UBS «Foncipars» a pu acquérir un projet de construction nouvelle situé Chemin du Croissant 2-4 à Vernier (GE) comprenant un immeuble de 40 appartements et 21 places de parking souterraines. Le bâtiment bénéficiera d'une certification Minergie-P. Les travaux de construction ont commencé et les travaux de gros œuvre ont été bouclés au 1^{er} juillet 2024. Les travaux devraient être achevés fin 2025.



Début de la construction au Chemin du Croissant 2-4 à Vernier (GE)

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 438,6 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 22,4%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Précisions relatives au compte de résultat

Au cours du premier semestre de l'exercice 2024, les revenus locatifs s'élèvent à 47,0 millions de CHF.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, le taux hypothécaire de référence a été relevé une nouvelle fois de 25 points de base en décembre 2023, passant de 1,50 à 1,75%. Cela permet aux bailleurs d'appliquer une augmentation de loyer de 3%, qui s'ajoute au rattrapage habituel de l'inflation et à la répartition de l'augmentation générale des charges, afin de tenir compte de coûts de financement plus élevés. Dans le portefeuille d'UBS «Foncipars», 50% des contrats de location de logements ont été alignés sur le nouveau taux d'intérêt de référence à compter du début du mois de mai 2024. Il en résulte une augmentation des revenus locatifs de 2,329 millions de CHF par an environ, soit 2,45% du revenu total.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 2,3 millions de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires restent échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés au 30 juin 2023 se situe à 1,14% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques a été ramenée à 4,1 ans.

La quote-part de perte sur loyer à la fin du premier semestre représentait 1,7% des revenus locatifs théoriques.

Le résultat total atteint de 22,5 millions de CHF pour le premier semestre.

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

Comptabilité financière

Compte de fortune

(chiffres non révisés)

Valeurs vénales	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	6 067 073.15	6 851 014.46	-783 941.31
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	37 261 000.00	37 420 000.00	-159 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>18 703 000.00</i>	<i>12 772 000.00</i>	<i>5 931 000.00</i>
Immeubles d'habitation ¹	1 642 758 000.00	1 566 608 000.00	76 150 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>50 671 000.00</i>	<i>4 997 700.00</i>	<i>45 673 300.00</i>
Immeubles à usage commercial ¹	5 301 000.00	5 403 000.00	-102 000.00
Immeubles à usage mixte ¹	276 111 000.00	273 155 000.00	2 956 000.00
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>18 106 000.00</i>	<i>18 260 000.00</i>	<i>-154 000.00</i>
Rénovations en cours	8 840 000.00	5 214 000.00	3 626 000.00
Total des immeubles	1 970 271 000.00	1 887 800 000.00	82 471 000.00
Autres actifs	16 720 714.91	21 197 418.93	-4 476 704.02
Fortune totale du fonds	1 993 058 788.06	1 915 848 433.39	77 210 354.67
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-84 600 000.00	-20 000 000.00	-64 600 000.00
Autres engagements à court terme	-7 190 635.53	-5 813 422.23	-1 377 213.30
Total des engagements à court terme	-91 790 635.53	-25 813 422.23	-65 977 213.30
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-354 000 000.00	-378 300 000.00	24 300 000.00
Total des engagements à long terme	-354 000 000.00	-378 300 000.00	24 300 000.00
Total des engagements	-445 790 635.53	-404 113 422.23	-41 677 213.30
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 547 268 152.53	1 511 735 011.16	35 533 141.37
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-117 465 700.00	-111 765 810.00	-5 699 890.00
Fortune nette du fonds	1 429 802 452.53	1 399 969 201.16	29 833 251.37

Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	21 662.55	23 818.30	-2 155.75
Loyers (revenus bruts réalisés)	46 976 861.12	44 566 983.52	2 409 877.60
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	0.00	0.00	0.00
Autres revenus	95 216.03	30 035.47	65 180.56
Total des produits	47 093 739.70	44 620 837.29	2 472 902.41
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-2 295 965.85	-1 520 394.30	-775 571.55
Intérêts sur droits de superficie	-902 954.00	-914 568.00	11 614.00
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-4 711 643.90	-4 064 549.57	-647 094.33
Entretien extraordinaire/réparations	-3 766 272.20	-1 538 540.03	-2 227 732.17
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-748 515.90	-1 246 382.81	497 866.91
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-3 454 375.10	-4 127 087.25	672 712.15
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ³	-87 312.00	-94 469.55	7 157.55
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-3 766 272.20	-1 538 540.03	-2 227 732.17
Prélèvement	3 766 272.20	1 538 540.03	2 227 732.17
Rémunération conformément au contrat de fonds			
à la direction	-7 582 281.96	-7 161 981.13	-420 300.83
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-49 758.47	-52 200.05	2 441.58
Total des charges	-23 599 079.38	-20 720 172.69	-2 878 906.69

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

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

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

	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Variation CHF
Résultat net	23 494 660.32	23 900 664.60	-406 004.28
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	23 494 660.32	23 900 664.60	-406 004.28
Gains et pertes en capitaux non réalisés, y compris impôts de liquidation	-1 018 213.56	1 205 100.36	-2 223 313.92
Résultat total	22 476 446.76	25 105 764.96	-2 629 318.20

Variation de la fortune nette du fonds (chiffres non révisés)

	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 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	22 476 446.76	25 105 764.96	-2 629 318.20
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 429 802 452.53	1 399 969 201.16	29 833 251.37
Valeur d'inventaire par part	100.33	98.23	2.10

Evolution des parts

	1.1.2024-30.6.2024 Nombre	1.1.2023-30.6.2023 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

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. Par ailleurs, l'orientation stratégique du portefeuille de produits reste en cours d'évaluation.

	30.06.2024	30.06.2023
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)	86,0	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)	1 513,6	1 275,9
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.06.2024	30.06.2023
Quote-part de perte sur loyers	1,7%	1,3%
Coefficient d'endettement	22,4%	21,1%
Rendement sur distribution	2,0%	2,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,7%	66,0%
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)	0,81%	0,85%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE) ¹	1,6%	1,8%
Rendement du capital investi (ROIC) ¹	1,2%	1,4%
Agio/Disagio	35,6%	21,1%
Performance ¹	11,0%	0,4%
Rendement de placement ¹	1,6%	1,8%

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

¹ Calcul pour 6 mois

Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

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

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

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC 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 à la date de clôture de l'exercice.

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

	30.06.2024		30.06.2023	
	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.	n.d.	2,0%	2,0%	2,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

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

	30.06.2024 en mio. de CHF	30.06.2023 en mio. de CHF
Montant total des engagements de paiement contractuels	33,2	45,8

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

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
1 à 5 ans	200,4	214,7
> 5 ans	153,6	163,6

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							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		12	9	1	2	-
Vernier	Chemin du Croissant 2, 4		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		12	9	1	2	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
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 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	7	8	-
	Beaumont De 16, rue**	1947	20	8	7	5	-
	Beaumont De 18, rue**	1947	14	-	4	8	2
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	20	19	30	23
	Champ-d'Anier 11, chemin du**	1970	25	23	-	-	2
	Champ-d'Anier 13, chemin du**	1970	25	10	13	-	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du**	1970	29	17	5	1	6
	Champ-d'Anier 7, chemin du**	1970	25	10	-	13	-
	Champ-d'Anier 9, chemin du**	1970	25	23	-	2	-
	Colladon 12, chemin**	1967	24	6	1	16	-
	Colladon 28, chemin**	1971	29	16	1	6	6
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	6	8	-	15
	Duboule Moïse 33, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin**	1967	29	23	-	2	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
3	7	22	17 673 654.11	18 703 000		255 787.00
-	-	-	15 435 494.06	18 558 000		0.00
			33 109 148.17	37 261 000		255 787.00
3	7	22	17 673 654.11	18 703 000	0,0	255 787.00
			<i>17 673 654.11</i>	<i>18 703 000</i>	<i>0,3</i>	<i>255 787.00</i>
1	35	65	3 936 271.90	7 392 000	0,0	242 996.10
-	72	136	24 712 296.71	23 123 000	0,0	655 458.67
1	6	21	1 693 080.55	2 930 000	0,0	97 520.00
-	46	78	9 213 382.80	10 543 000	2,2	293 255.00
1	47	88	16 659 824.40	15 201 000	0,3	331 431.60
-	50	98	30 440 484.20	29 000 000	0,1	512 700.00
4	52	108	26 996 218.85	27 961 000	0,5	560 885.00
7	132	265	46 997 824.59	50 671 000	2,2	1 521 747.00
-	16	31	1 750 515.50	2 769 000	0,0	120 650.00
-	17	41	2 387 354.60	4 109 000	0,5	153 004.50
13	25	117	4 166 503.75	9 329 000	1,8	577 590.50
1	29	58	5 989 053.65	8 586 000	1,5	272 491.60
1	-	19	2 449 877.71	4 400 000	0,5	132 333.20
-	16	38	1 994 361.11	5 848 000	0,9	154 999.50
1	16	41	3 018 911.16	6 674 000	0,0	174 243.10
-	5	28	3 267 457.36	6 610 000	0,0	171 177.00
-	54	106	11 836 050.99	12 430 000	3,1	419 276.70
3	-	39	4 495 381.06	10 020 000	1,1	279 487.05
-	56	98	8 985 329.79	9 288 000	1,7	288 249.95
-	22	41	14 246 833.62	21 810 000	1,3	324 514.75
-	-	20	5 238 464.12	13 779 000	0,0	146 995.50
-	-	14	5 203 440.89	9 405 000	0,0	145 188.00
6	87	185	29 548 213.55	60 855 000	0,4	1 118 407.50
1	18	44	7 324 954.26	11 848 000	4,8	205 740.50
2	23	50	10 052 574.65	15 659 000	1,9	271 929.75
7	29	65	12 729 212.11	18 335 000	10,4	314 945.00
1	20	46	9 892 627.03	15 732 000	3,0	268 602.80
2	15	42	7 607 124.70	12 569 000	1,6	248 055.50
1	22	47	8 895 559.01	16 077 000	0,4	281 609.50
3	26	58	11 994 086.30	18 364 000	4,2	344 935.60
-	21	50	5 458 224.85	14 950 000	0,1	393 846.00
1	20	50	7 015 831.97	10 500 000	1,9	263 272.80
3	18	50	7 097 634.60	9 680 000	1,4	230 332.80

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 37, chemin**	1967	30	24	1	1	-
	Duboule Moïse 39, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin**	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin**	1967	29	8	1	16	1
	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, 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
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40-52, 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 2-12, 5, 7, 9, 11, 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	40	-	-	13	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	9	7	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir, avenue/Grasset Eugène, chemin/Elysée, avenue 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
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
1	18	49	7 024 633.91	10 184 000	0,9	246 478.50
2	15	46	6 630 787.00	9 425 000	1,1	220 486.80
1	18	48	6 710 156.13	11 652 000	0,9	207 940.80
2	16	47	6 859 310.59	11 328 000	2,5	247 199.30
1	24	56	9 025 083.16	16 569 000	2,1	361 594.85
2	27	58	10 360 792.03	17 251 000	2,9	335 815.40
10	2	66	3 880 227.40	13 069 000	2,2	436 925.05
4	2	35	1 715 612.39	6 782 000	0,0	238 858.43
2	2	32	2 045 545.61	6 932 000	1,0	249 453.28
1	-	31	3 848 726.20	11 901 000	0,0	224 480.40
1	-	30	3 517 643.10	11 829 000	0,0	228 354.03
-	10	24	4 387 498.70	11 779 000	2,0	211 242.00
5	66	99	10 272 927.65	14 713 000	0,6	404 737.00
9	56	115	28 146 766.78	32 854 000	0,4	766 586.50
1	34	69	10 004 025.77	13 686 000	5,0	374 945.50
23	-	103	13 870 493.00	35 622 000	1,4	757 513.00
-	11	31	3 989 213.75	9 416 000	0,5	194 487.50
2	2	16	1 378 511.80	5 655 000	0,0	136 392.00
2	7	48	7 334 232.55	15 146 000	0,0	279 606.00
1	8	40	2 287 447.18	5 775 000	2,0	224 633.00
1	7	53	3 979 379.94	8 546 000	3,0	326 241.50
-	8	26	1 697 036.00	7 627 000	0,0	162 312.00
-	-	16	1 452 781.20	5 805 000	0,0	152 876.00
2	-	12	1 594 106.95	5 078 000	0,0	114 232.00
4	26	65	4 267 280.48	8 893 000	1,0	312 268.00
5	-	28	9 180 744.05	17 892 000	0,3	358 411.00
-	10	58	8 569 635.75	11 412 000	0,0	398 805.60
-	12	24	2 261 097.67	4 208 000	0,4	98 893.00
7	-	38	6 950 299.10	17 465 000	0,3	333 527.80
1	3	33	2 345 585.91	9 540 000	0,0	233 500.30
18	65	158	17 502 970.55	47 021 000	2,1	994 691.00
1	6	144	24 639 754.45	58 739 000	1,5	1 047 713.10
-	-	16	1 774 086.75	7 277 000	0,0	159 252.00
2	28	62	2 205 245.10	10 683 000	0,2	303 520.80
6	5	51	8 122 300.37	23 817 000	4,8	420 987.00
1	3	14	1 395 898.41	3 931 000	0,0	99 692.00
3	10	45	2 000 708.59	7 365 000	12,9	185 569.50
-	18	44	5 554 254.58	11 697 000	1,8	294 904.00
-	-	16	2 308 943.90	3 888 000	0,0	106 040.00
1	40	78	8 163 321.30	14 336 000	0,3	322 908.30
10	-	89	11 425 112.15	37 508 000	0,8	921 870.15
1	1	16	4 140 158.86	8 526 000	16,0	127 687.10
1	-	56	7 981 620.64	27 204 000	0,6	675 201.00
4	3	23	876 604.24	2 666 000	0,6	113 234.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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
<i>dont en droit de superficie</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	-	16	1 506 373.91	6 160 000	0,0	155 144.00
3	14	30	3 995 250.16	6 335 000	4,0	148 408.00
-	-	30	5 283 517.15	9 287 000	4,8	234 745.00
-	9	29	2 144 413.45	8 606 000	0,9	189 789.00
-	6	25	2 217 227.50	7 630 000	0,0	171 881.00
1	6	27	3 513 596.75	8 236 000	14,2	154 072.00
1	12	33	2 967 852.05	8 401 000	1,9	159 088.00
-	15	45	6 057 461.60	10 074 000	0,1	240 636.00
10	117	192	41 705 490.73	39 978 000	3,7	652 930.50
2	8	34	3 430 806.10	6 750 000	10,7	171 574.00
-	-	22	5 929 214.37	5 407 000	1,2	182 204.00
-	58	118	13 182 701.20	22 667 000	1,6	539 019.00
1	78	155	15 250 306.60	32 520 000	0,8	722 760.75
7	34	143	55 140 535.15	62 424 000	2,6	1 260 517.05
1	31	72	22 261 009.38	20 551 000	0,6	378 981.50
-	140	284	43 913 892.55	38 496 000	1,0	1 106 037.50
1	20	37	2 259 487.10	3 862 000	3,9	120 620.00
-	10	30	1 769 680.20	5 554 000	0,0	150 566.00
1	13	34	1 803 067.80	3 761 000	0,0	132 058.00
-	10	22	2 121 378.37	6 023 000	0,0	153 902.00
-	14	28	1 647 701.19	4 136 000	0,3	132 725.00
-	29	49	2 239 740.50	4 671 000	0,2	168 662.00
-	8	23	2 905 352.00	6 158 000	1,0	178 456.00
-	7	18	2 029 758.65	4 307 000	0,2	95 589.00
7	39	70	6 686 606.10	10 358 000	0,7	330 520.00
-	8	18	1 294 352.80	3 222 000	1,3	97 398.50
2	196	306	45 997 649.20	58 211 000	0,6	1 397 409.80
-	49	103	20 471 682.90	20 243 000	1,3	562 726.35
3	52	74	6 278 899.45	9 424 000	1,9	244 822.21
-	27	54	5 596 725.90	8 327 000	4,9	258 459.60
-	27	54	5 002 833.05	7 981 000	1,8	249 815.50
6	9	34	2 463 285.55	4 989 000	0,0	146 138.00
4	48	123	15 182 672.34	22 553 000	0,5	583 127.39
-	48	86	16 924 019.43	16 204 000	1,1	352 200.09
6	97	174	29 750 997.02	28 835 000	3,5	631 545.70
			1 037 899 062.18	1 651 480 000	1,7	38 584 467.40
7	132	265	46 997 824.59	50 671 000	2,2	1 521 747.00
			46 997 824.59	50 671 000	2,2	1 521 747.00

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, 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 du	1946	52	30	21	1	-
	Collonges 1, avenue**	1963	29	19	6	4	-
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2-8, 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, place des/Tanneurs, rue 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			10	2	5	3	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10

dont propriétés par étages

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

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

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 301 000	0,0	171 608.00
			3 586 015.45	5 301 000	0,0	171 608.00
7	34	62	11 729 304.45	14 977 000	1,9	320 930.50
8	-	32	3 268 841.24	11 055 000	0,0	330 701.40
8	-	25	2 808 243.93	7 790 000	0,0	217 572.90
4	-	22	2 859 372.35	8 278 000	13,6	196 863.00
5	-	24	2 607 111.14	7 542 000	1,1	212 023.35
6	-	46	11 434 192.22	18 719 000	1,0	488 595.40
14	-	60	10 866 500.66	19 538 000	1,1	538 467.45
3	-	11	750 735.95	1 816 000	0,0	77 350.00
14	8	74	4 902 613.60	14 612 000	2,8	460 811.20
4	3	36	3 044 436.60	6 727 000	0,0	248 274.00
1	8	21	2 128 331.35	5 424 000	1,9	139 158.00
4	14	34	1 317 984.10	4 820 000	0,0	137 628.00
20	81	171	26 974 453.65	25 253 000	0,3	838 486.90
22	33	115	4 577 811.30	13 297 000	2,5	509 774.55
7	2	32	3 043 714.70	13 780 000	0,0	357 488.00
6	34	53	15 201 239.85	18 106 000	0,7	462 438.00
5	10	26	1 913 556.65	3 400 000	14,1	104 503.00
2	32	62	6 837 690.35	10 051 000	2,2	306 099.48
36	159	315	59 850 422.41	46 896 000	1,9	1 401 656.59
35	44	126	13 950 859.41	19 901 000	4,3	471 890.25
4	-	14	1 729 039.20	4 247 000	1,8	144 286.75
			191 796 455.11	276 229 000	1,9	7 964 998.72
6	34	53	15 201 239.85	18 106 000	0,7	462 438.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,7</i>	<i>462 438.00</i>

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	33 109 148.17	37 261 000		255 787.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>17 673 654.11</i>	<i>18 703 000</i>	<i>0,3</i>	<i>255 787.00</i>
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 233 281 532.74	1 933 010 000	1,7	46 721 074.12
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>50 671 000</i>	<i>2,2</i>	<i>1 521 747.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,7</i>	<i>462 438.00</i>
Immeubles d'habitation	1 037 899 062.18	1 651 480 000	1,7	38 584 467.40
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>50 671 000</i>	<i>2,2</i>	<i>1 521 747.00</i>
Immeubles à usage commercial	3 586 015.45	5 301 000	0,0	171 608.00
Immeubles à usage mixte	191 796 455.11	276 229 000	1,9	7 964 998.72
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,7</i>	<i>462 438.00</i>
Total	1 266 390 680.91	1 970 271 000	1,7	46 976 861.12

Modifications du portefeuille

Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Aucun			
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2024
16.07.2014 - 16.07.2024	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
21.05.2019 - 10.11.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 20.05.2025	0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.04.2020 - 10.06.2025	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.05.2022 - 30.06.2025	0,9%	19 600 000	-	-	19 600 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	1,0%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.04.2024 - 30.09.2027	1,6%	-	25 300 000	-	25 300 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,4%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,8%	10 200 000	-	-	10 200 000
16.05.2024 - 30.09.2028	1,6%	-	15 000 000	-	15 000 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.09.2023 - 28.09.2029	2,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,3%	27 600 000	-	-	27 600 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,2%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,3%	31 600 000	-	-	31 600 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,9%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,2%	20 600 000	-	-	20 600 000
Total		398 300 000	40 300 000	0	438 600 000

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

Aucune

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%

Aucun

Transactions avec des personnes proches

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

Sociétés immobilières

La Cité de Sully SA, Vevey
Sarintra SA, Fribourg
S.I. La Pépinière-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
Rumine-Villamont 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 Cérésolle 22, Vevey SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges 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. 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 Pratifori 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.

Crédits photos

- Régis Colombo; photo de titre (Avenue Dapples à Lausanne)
- Sami Farra; Rue Voltaire à Lausanne
- Paola Corsini; «La Tourelle» à Genève
- UBS Fund Management (Switzerland) SA ; Chemin du Croissant à Vernier

