

UBS «Sima»

Rapport annuel 2023
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Mixed «Sima»



UBS

Table des matières

	Page
Organisation	4
Communications aux investisseurs	5
Les principaux chiffres à la clôture	7
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Rapport sur le développement durable	17
Rapport financier	24
Comptabilité financière	26
Annexe	28
Registre des immeubles	30
Rapport d'évaluation	52

Fonds de placement de droit suisse (type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 31 décembre 2023
N° de valeur: 1 442 087

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.

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 indépendant
- Werner Strebel, membre indépendant

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Directeur
- Georg Pfister
Directeur général adjoint et Responsable Process,
Plateform, Systems et Responsable Finance, HR
- Urs Fäs
Responsable Real Estate Funds
- Christel Müller
Responsable Corporate Governance & Change
Management
- Thomas Reisser
Responsable Compliance
- Matthias Börlin
Responsable Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz
Responsable Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut
Responsable Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer
Responsable Corporate Services
- Hubert Zeller
Responsable White Labelling Solutions Suisse

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

Wüest Partner SA, Zurich

Personnes responsables:

- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima
- Christoph Axmann

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 (à compter du 31 mars 2023)

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.

Le chantier de démolition et reconstruction «im Zelg» à Uster a démarré



Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	7423,2	7457,9	7374,1
Nombre de parts	71 633 529	71 633 529	71 633 529
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	103,63	104,11	102,94
Distribution par part (en CHF)	2,80	3,25	3,25
Distribution de capital par part	0,45	0,00	0,00
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	134,50	126,80	148,60
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	11 701,3	11 452,2	11 028,0
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	11 754,9	11 489,2	11 074,4
Fonds étrangers (en millions de CHF)	4331,7	4031,3	3700,3
Revenus locatifs (en millions de CHF)	430,7	418,7	403,4
Entretien courant (en millions de CHF)	26,5	25,9	23,8
Résultat net (en millions de CHF)	237,0	235,8	230,6
Performance ¹	8,7%	-12,8%	8,5%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	5,0%	-15,2%	7,3%
Immeubles d'habitation	49,9%	51,9%	52,2%
Immeubles à usage commercial	33,7%	34,3%	35,2%
Immeubles à usage mixte	11,9%	11,3%	11,5%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	4,5%	2,5%	1,1%
Canton de Zurich	48,0%	48,0%	47,5%
Canton de Bâle-Ville/Bâle-Campagne	14,2%	14,3%	13,9%
Canton de Genève	8,5%	8,3%	8,2%
Canton de Berne	7,1%	7,3%	7,6%
Canton de Vaud	5,7%	5,9%	6,0%
Autres cantons	16,5%	16,2%	16,8%
Chiffres clés selon l'AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Rendement de placement	2,7%	4,4%	8,6%
Rendement sur distribution	2,4%	2,6%	2,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	84,6% ²	98,7%	100,9%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,7%	4,3%	8,3%
Rendement du capital investi (ROIC)	2,0%	3,0%	5,7%
Agio/Disagio	29,8%	21,8%	44,4%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69,1%	69,0%	70,5%
Coefficient d'endettement	26,5%	24,4%	22,8%
Quote-part de perte sur loyer	4,0%	4,5% ³	5,3% ⁴
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)	0,96%	0,90%	0,77%

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

2 Le coefficient de distribution y compris la distribution de capital atteint 98,2%.

3 A la clôture de l'exercice le 31.12.2022, de faibles abandons de loyers (Covid-19) ont été consentis. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 4,5%.

4 Y compris les abandons de loyers consentis (Covid-19). Sans cet élément, les quotes-parts de perte sur loyer s'élèveraient à la clôture de l'exercice à 4,8% (au lieu de 5,3%).

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.

Rapport du gestionnaire de portefeuille

Au cœur d'un marché volatile, UBS «Sima» affiche une forte stabilité. Les revenus locatifs ont en effet enregistré une augmentation remarquable de 12 millions de CHF et atteignent désormais 430,7 millions de CHF. Le fonds est parvenu dans le même temps à réduire sa quote-part de perte sur loyer de 4%. Il s'est en outre porté acquéreur d'un premier bâtiment logistique à Oftringen (AG), un site qui constitue un centre névralgique majeur pour les entreprises du secteur. Plusieurs projets de construction ont également été lancés, afin de valoriser pleinement le potentiel de croissance interne du portefeuille. La distribution reste fixée à 3,25 CHF par part, les investisseurs bénéficiant d'une distribution de capital unique de 0,45 CHF.

Revue du marché

Une économie suisse soutenue par le secteur des services

L'économie suisse a fortement perdu de son dynamisme au second semestre 2023, la baisse globale de la demande de biens entraînant désormais une diminution des volumes de production et des carnets de commandes dans l'industrie. L'appréciation du franc fait peser sur l'industrie d'exportation de nouveaux défis. L'emploi se maintient toutefois à un niveau élevé, principalement soutenu par le secteur des services. Avec 1,7% en comparaison annuelle, la progression de l'emploi était nettement supérieure à la moyenne de la croissance à long terme (1,2%). Le taux de chômage, qui atteint 2,3% en décembre, a certes légèrement augmenté au cours de l'année, mais reste faible, tant en comparaison internationale qu'historique. Dans l'ensemble, l'économie suisse a connu une croissance de 0,8% en 2023. Pour 2024, une forte embellie de l'économie mondiale devrait à nouveau se dessiner à partir du second semestre, avec une croissance annuelle de 1,2%. La pression inflationniste a diminué de façon significative par rapport au pic de 2022 et ce, également au cours de l'exercice 2023. En 2023, le renchérissement annuel s'élevait certes encore à +2,1% en moyenne, mais se situait à nouveau depuis juin dans la fourchette fixée par la Banque nationale suisse (0 à 2%). Depuis le dernier relèvement de 1,5 à 1,75% en juin, la Banque nationale a également réduit son taux directeur. Au vu du recul du renchérissement, des baisses des taux d'intérêt sont à prévoir en 2024.

Les rendements de premier ordre s'adaptent à l'environnement des taux

Eu égard au nouvel environnement des taux, les rendements de premier ordre sur le marché immobilier ont augmenté en moyenne de 62 points de base par rapport à leur point bas de début 2022 jusqu'au 4e trimestre 2023. La hausse a été plus forte dans le segment des logements et des bureaux (65 points de base) que dans celui des surfaces de vente (50 points de base), ce dernier étant également le secteur ayant le moins fortement subi la pression avant le revirement des taux. Avec un nouveau net recul du rendement des obligations de la Confédération à 10 ans, la prime de risque de l'immobilier avoisinait, fin 2023, 150 points de base, soit un niveau proche une fois encore de la moyenne à long terme de 166 points de base.

La pénurie de logements locatifs continue de s'aggraver

Avec une immigration nette de 98 900 personnes, le chiffre de 2023 est à peine inférieur au taux record atteint en 2008. Ainsi, la demande de logements locatifs augmente à nouveau fortement, le volume de l'offre poursuivant pour sa part son recul. Avec près de 32 700 logements, le nombre total annuel de permis de construire délivrés en 2023 était inférieur de 8% à celui déjà faible de l'année précédente et d'environ 31% à la moyenne à long terme. La poursuite consécutive de la baisse du taux de vacance pousse les loyers à la hausse : les loyers proposés ont augmenté de 4,7% au 4e trimestre 2023 sur l'ensemble du territoire suisse. Par ailleurs, les loyers du parc immobilier existant ont également augmenté à la suite des deux hausses du taux d'intérêt hypothécaire de référence, qui atteint désormais 1,75%.

Différenciation dans le secteur de l'immobilier commercial

Dans un contexte marqué par la montée en puissance du télétravail et des modèles de travail hybrides, la demande de surfaces de bureaux a évolué, la Suisse enregistrant, par rapport aux autres pays dans le monde, un retour plus marqué des salariés au bureau. En marge de cette évolution structurelle, la faiblesse conjoncturelle réduit la demande de surfaces de bureaux, même si les effets restent limités grâce à la stabilité du marché du travail. Le taux de l'offre n'a augmenté que de façon marginale en 2023 à 4,6%. Pour autant, on assiste sur le marché suisse à une différenciation au profit des biens de premier ordre, qui se répercute également sur les loyers: alors que les loyers les plus élevés ont augmenté de 3% environ au 4e trimestre 2023 par rapport à l'année précédente, le loyer moyen a reculé de 3,6%. La situation est similaire sur le marché des surfaces de vente: en dépit d'un environnement difficile, les surfaces de vente situées dans des emplacements stratégiques bénéficiant d'un bon niveau de chalandise, continuent de connaître une forte demande sur le marché locatif et enregistrent une hausse significative des loyers. Cet engouement pour les emplacements de premier ordre s'explique également par le retour des touristes: avec 41,8 millions de nuitées, l'année 2023 marque non seulement une reprise après la chute liée à la pandémie de Covid-19, mais enregistre même un nouveau niveau record.

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 2023

Cours de bourse et performance

Le cours de bourse d'UBS «Sima» a augmenté 126,80 à 134,50 CHF au cours de l'exercice écoulé, l'agio progressant ainsi de 21,8 à 29,8%. Cela s'est traduit par une performance annuelle de 8,7%. UBS «Sima» surperforme ainsi pour la septième fois consécutive déjà l'indice de référence SXI® Real Estate Funds TR (5,0%).

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

Pour l'exercice écoulé, la valeur d'inventaire par part a été ajustée de -0,5%, de 104,11 à 103,63 CHF. Compte tenu de la distribution de l'année dernière et de l'évolution de la valeur d'inventaire, il en découle un excellent rendement de placement de 2,7% pour l'exercice 2023. Eu égard aux besoins financiers liés à notre important pipeline de projets destinés à la «croissance du portefeuille existant» et à nos actions en matière de développement durable, la direction du fonds a décidé de maintenir la distribution à long terme à 3,25 CHF par part. Cette dernière est divisée en deux coupons, UBS «Sima» distribuant, dans le cadre d'un réajustement, un capital unique (exonéré de l'impôt anticipé) de 0,45 CHF issus de gains en capital cumulés au cours des précédents exercices. Sur la base du cours de bourse à la fin de l'année 2023, le rendement sur distribution s'établit à 2,4%.



Un solide rendement de placement
de 2,7%

Portefeuille immobilier

L'an dernier, le marché immobilier suisse a connu un mouvement de consolidation modéré. Le portefeuille existant d'UBS «Sima» a également subi de légers ajustements de valeur, qui restent toutefois limités grâce à des immeubles de grande qualité bénéficiant d'excellents emplacements. La valorisation de plusieurs projets de construction ainsi que l'acquisition du bâtiment logistique à Oftringen se sont soldées par une augmentation de la valeur vénale de 250 millions de CHF environ (2,2%) pour atteindre 11,7 milliards de CHF.

Par rapport à l'exercice précédent, la rentabilité a pu être une nouvelle fois améliorée. Les revenus locatifs ont progressé de plus de 12 millions de CHF, passant de 418,7 à 430,7 millions de CHF. Cette augmentation des revenus est imputable d'une part aux réajustements de loyers liés à la modification du taux d'intérêt de référence, à l'indexation au sein du portefeuille existant et, d'autre part, à la réduction du taux de surfaces vacantes sur l'ensemble du portefeuille. Le revenu total 2023 se compose des types d'usage suivants: logements 52%, bureaux 17%, commerces 12%, artisanat 11%, parkings 5% et autres 3%.



Augmentation des revenus locatifs
à 430,7 mio. CHF, en hausse de
12,0 mio. CHF (+2,9%)

La quote-part de perte sur loyer cumulée a pu être une nouvelle fois réduite de façon sensible au cours de l'exercice sous revue, de 4,5 à 4,0%. En considérant uniquement le portefeuille résidentiel, la quote-part de perte sur loyer atteint simplement 1,6%.



**Nouvelle baisse de la quote-part de
perte sur loyer**
de 11% à 4,0%

Perspectives

Nous avançons à grand pas dans la mise en œuvre de la stratégie que nous nous sommes fixée en matière de développement durable. Au cours de l'exercice écoulé, nous avons ainsi remplacé plusieurs systèmes de chauffage et procédé à l'installation d'unités photovoltaïques. Par ailleurs, nous avons pleinement exploité le potentiel de construction du projet «Turicum» à Zurich et devrions débiter les premiers projets fin 2024.



Potentiel d'exploitation interne
de plus de 3 Mrd CHF, dont 1,2 Mrd CHF
à moyen terme

Points forts du portefeuille immobilier



Valorisation de l'ensemble du quartier



De faibles émissions d'exploitation grâce au chauffage à distance (GeniLac) et aux installations photovoltaïques



Cour intérieure privée végétalisée avec des plantes locales



Certification Minergie-ECO

Démarrage du chantier de démolition et nouvelle reconstruction Route des Acacias à Genève

Le projet de construction «Les Acacias» constitue l'un des nombreux cas de croissance à partir des biens existants menés par UBS «Sima». Le projet a débuté au 4e trimestre 2023 par une phase de conception sur plusieurs années, incluant un assainissement des sites contaminés et des travaux de démolition. Cette nouvelle construction permettra de moderniser durablement le quartier, en lui faisant gagner en attractivité et densification. Près de 100 nouveaux appartements seront créés. Les espaces extérieurs seront fortement valorisés. Les places de stationnement seront ainsi remplacées par des terrasses extérieures végétalisées invitant à la détente.

Extrêmement lumineux, les appartements séduisent par leurs plans fonctionnels et des aménagements de standing. La cour intérieure privée et végétalisée, qui donne accès aux cages d'escaliers, constitue une autre caractéristique unique. Cette vaste cour intérieure dispose en outre d'une aire de jeu et d'un accès direct aux places de vélo couvertes. Des terrasses extérieures privatives, végétalisées et attrayantes viennent prolonger l'espace de vie. Sur deux étages, 16 appartements étudiants meublés supplémentaires verront le jour, permettant d'accueillir chacun entre 4 et 5 étudiants. Un autre point fort est l'ajout d'une salle de loisirs au rez-de-chaussée, permettant d'organiser des fêtes de famille ou d'anniversaire. Au rez-de-chaussée, 3000 m² environ de surfaces de vente seront créées, dont 1000 m² sont déjà louées par Migros. Nous menons actuellement des négociations avec d'autres locataires intéressés.

En termes de mobilité, l'offre sera sensiblement améliorée grâce à des places de stationnement de plein pied et couvertes, destinées aux vélos et vélos cargos, et les locataires disposeront dans le parking d'un grand nombre de bornes de recharge électrique.

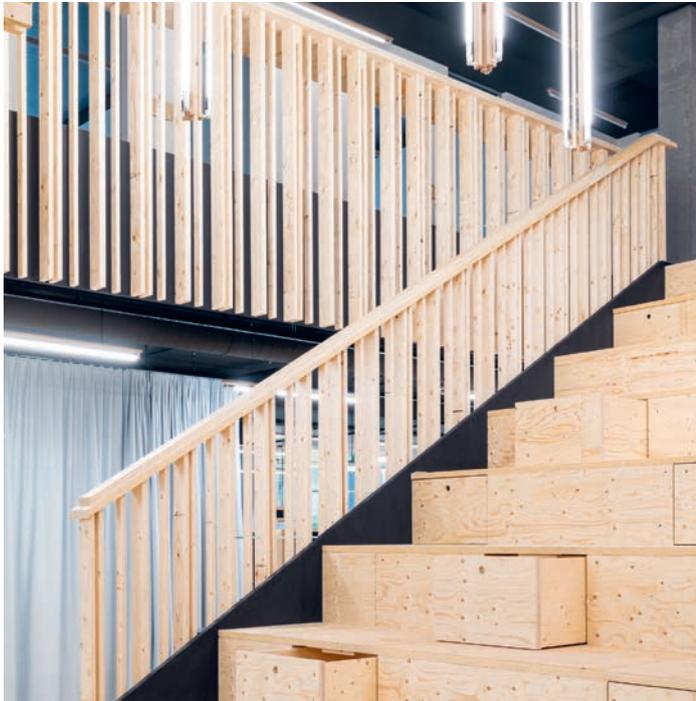
A l'issue des travaux, le bien répondra ainsi aux exigences les plus récentes, y compris en matière de développement durable. Des panneaux solaires seront installés pour la production d'électricité et une pompe à chaleur alimentée par l'eau du lac Léman (GeniLac), assurera la production de chaleur. L'immeuble sera certifié Minergie-Eco. La mise en œuvre de mesures ciblées permettra d'améliorer sensiblement l'efficacité énergétique du bien et de réduire de façon considérable les émissions de CO₂. Ces mesures participeront largement à l'objectif «zéro émission nette» d'UBS «Sima».

Infos clés

Volume d'investissement:	176 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	11,6 mio. CHF par an
Nombre de logements:	336
Surfaces commerciales:	3 300 m ² environ
Achèvement (par étapes):	T1 2026 – T1 2027

Autres informations





 Coworking et laboratoires pour le secteur de la santé et des sciences de la vie

 Réservation et pilotage via une application

 Déploiement d'une approche d'économie circulaire pour la valorisation des meubles

 Conception d'un chauffage sans énergies fossiles

Coworking et laboratoires partagés au iCITY de Reinach (BL)

Avec le projet iCITY à Reinach, un bâtiment conçu à l'origine pour abriter des bureaux et des laboratoires a été repositionné et commercialisé sous un nouveau concept à la fin 2023.

Pour pouvoir adapter ce bien aux exigences actuelles, un environnement de travail innovant, tenant compte à la fois des attentes des entreprises d'aujourd'hui et des besoins de leurs collaborateurs, a été mis en place. Ce concept attire les jeunes start-ups et les talents des secteurs de la santé et des sciences de la vie. Cet environnement de travail innovant et l'accès à ces talents constituent un atout de choix pour des entreprises bien établies.

Le concept iCITY a permis de créer sur environ 7000 m² une offre variée d'espaces communs, composés de postes de travail flexibles, d'espaces de travail dédiés, de bureaux privés, de salles de réunion, ainsi que de laboratoires privés et partagés. Le lieu de travail a été aménagé de façon moderne, en privilégiant la flexibilité, le bien-être et la durabilité. Les installations comprennent une crèche bilingue dernier-cri, un espace bien-être dédié à la pratique d'activités telles que le yoga, et une salle de sport. Elles disposent également de casiers, de douches et de vestiaires, de plusieurs kitchenettes et de salles de pause, et propose une offre de restauration.

Une attention particulière a été accordée à la durabilité des équipements, l'approche fondée sur l'économie circulaire étant systématiquement suivie.

L'ameublement se compose de meubles remis à neuf ou d'éléments neufs réalisés à partir de ressources déjà disponibles.

L'application mobile iCITY constitue la plateforme de pilotage centrale. Elle permet aux utilisateurs de réserver de façon simple et efficace des postes de travail, des salles de réunion, des bureaux, des laboratoires et des places de parking. Elle donne également accès au bâtiment et aux espaces réservés. L'ensemble des réservations et de la facturation sont gérées de façon centralisée via l'application.

La numérisation de bout en bout améliore considérablement l'efficacité énergétique. Les systèmes de ventilation intelligents des salles de réunion sont couplés aux réservations de l'application et uniquement activés en cas de besoin. L'éclairage dans l'ensemble du bâtiment est commandé par des capteurs. Le concept de parking partagé, également piloté par l'application, garantit une utilisation optimisée du parking et favorise la mobilité électrique grâce à des bornes de recharge qui peuvent être réservées.

Infos clés

Volume d'investissement:	10 mio. CHF env.
Surfaces de bureaux:	4000 m ² env.
Surfaces de laboratoires:	3000 m ² env.
Période de travaux:	T4 2022 – T4 2023
Achèvement:	Hiver 2023/2024

Autres informations





Bail de longue durée avec Fiege



Premier centre logistique du portefeuille



Possibilité de créer l'une des installations photovoltaïques les plus puissantes de Suisse



Un bâtiment logistique idéalement situé à Oftringen (AG)

Acquisition d'un centre logistique à Oftringen

Peu avant la fin de l'exercice, UBS «Sima» a acquis son premier bâtiment logistique à Oftringen dans le canton d'Argovie. Oftringen est considéré comme l'un des points névralgiques de la Suisse pour les entreprises de logistique, grâce à ses excellentes liaisons avec le réseau autoroutier et à sa situation centrale en Suisse et en Europe.

Le bâtiment dispose d'environ 30 000 m² de surfaces logistiques, de 900 m² de bureaux, ainsi que de 136 places de stationnement et 42 quais de chargement pour poids lourds. Construit en 2008, le bâtiment a été conçu comme un grand entrepôt, avec une structure en acier et des piliers en béton. À l'angle ouest du bâtiment se trouve l'aile des bureaux, de couleur différente, qui abrite les services administratifs, sociaux et techniques, ainsi que l'entrée principale. D'une hauteur de 12 mètres environ, les quatre halls sont communicants et possèdent des piliers espacés de 18 mètres en longueur et de 12 mètres en largeur.

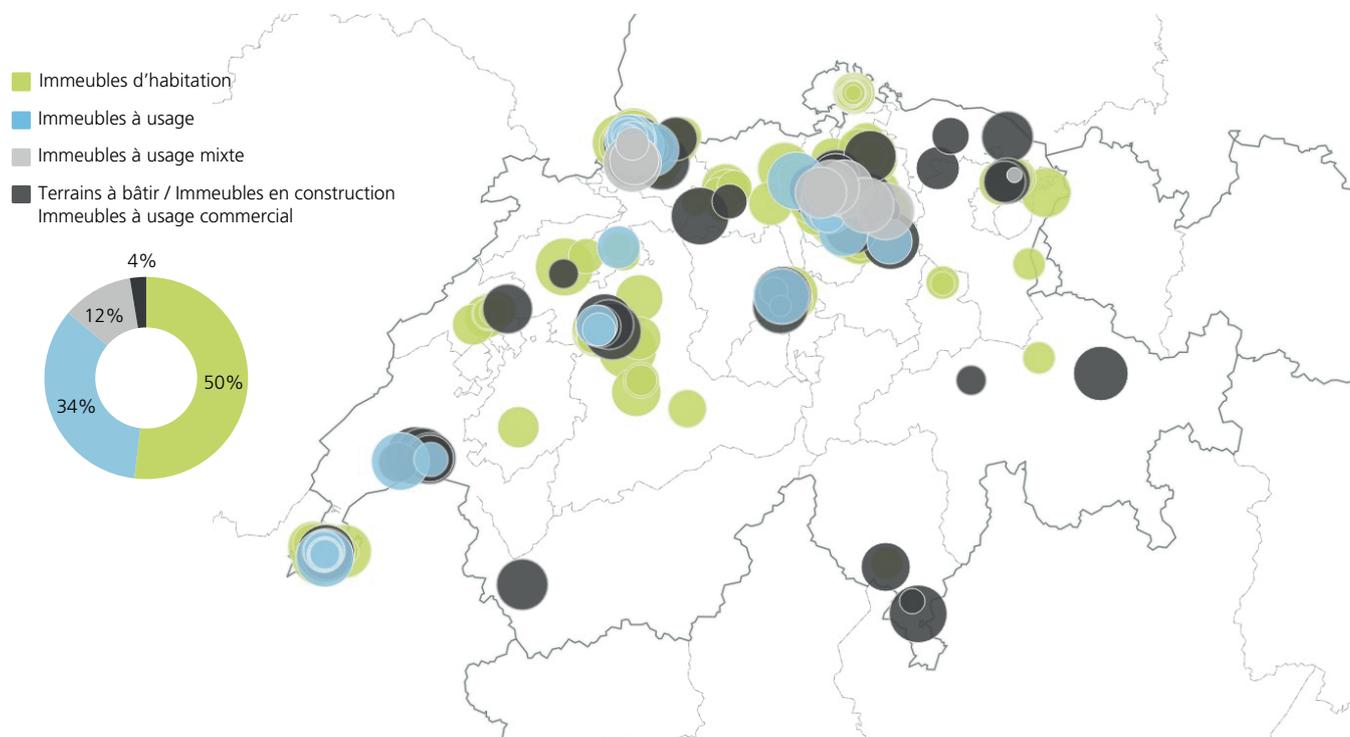
Un bail à long terme d'une durée de 20 ans avoisinant les 3,8 millions de CHF par an, a été conclu avec FIEGE (Suisse) SA, un groupe logistique international dont le siège est basé en Allemagne. A l'issue des dix premières années, une augmentation de loyer d'environ 280 000 CHF par an s'appliquera. Le bail est en outre intégralement indexé sur l'inflation.

La Suisse n'accordant désormais qu'un nombre limité de permis pour la création de surfaces logistiques, l'offre dans ce domaine est réduite – une situation qui ne devrait guère évoluer. Les surfaces logistiques étendues sont particulièrement rares. Nous sommes donc convaincus que ce projet offre à nos investisseurs une excellente opportunité de participer à long terme à la croissance du marché de la logistique.

Infos clés

Volume d'investissement:	85 mio. CHF
Surfaces de stockage:	30 000 m ² env.
Surfaces de bureaux:	900 m ² env.
Quais de chargement:	42
Revenu locatif:	3,8 mio. CHF par an (indexé)
Niveau de location:	Entièrement loué

Principaux domaines de placement d'UBS «Sima»



Property Finder

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

Autres points forts du pipeline de projets



Repositionnement «Buck40» à Zurich (ZH)

Volume d'investissement :	49 mio. CHF env.
Revenu locatif après achèvement :	2,7 mio. CHF env.
Part commerciale au sein des revenus :	100%
Surfaces commerciales :	10 000 m ² env.
Période de travaux :	T1 2020 – T1 2024
Achèvement :	T2 2024
Développement durable :	SNBS Or

Revenus
2,7
mio. CHF



Croissance du portefeuille existant «im Zelg» à Uster (ZH)

Volume d'investissement :	87 mio. CHF env.
Revenu locatif après achèvement :	4,4 mio. CHF env.
Part du résidentiel dans les revenus :	100%
Nombre de logements :	164
Période de travaux :	T1 2023 – T3 2026
Achèvement (par étapes) :	T1 2025 – T4 2026
Développement durable :	Minergie-ECO

Revenus
4,4
mio. CHF



Projet de nouvelle construction «Vivo» à Aesch (BL)

Volume d'investissement :	65 mio. CHF env.
Revenu locatif après achèvement :	6,1 mio. CHF env.
Part du résidentiel dans les revenus :	85% env.
Nombre de logements :	228
Période de travaux :	T3 2021 – T3 2024
Achèvement (par étapes) :	T3 2024 - T4 2024
Développement durable :	SNBS Or

Revenus
6,1
mio. CHF





Croissance du portefeuille existant Anna-Heer-Strasse à Zurich (ZH)

Volume d'investissement:	40 mio. CHF env.
Revenu locatif après achèvement:	2,7 mio. CHF env.
Part du résidentiel dans les revenus:	100%
Nombre de logements:	81
Période de travaux:	T2 2023 – T2 2025
Achèvement:	T2 2025
Développement durable:	DGNB Gold

Revenus
2,7
mio. CHF



Projet de nouvelle construction «Metropol» à Wetzikon (ZH)

Volume d'investissement:	142 mio. CHF env.
Revenu locatif après achèvement:	5,3 mio. CHF env.
Part du résidentiel dans les revenus:	60% env.
Nombre de logements:	149
Période de travaux:	T1 2022 – T2 2026
Achèvement (par étapes):	T2 2024 – T2 2026
Développement durable:	Minergie

Revenus
5,3
mio. CHF



Projet de nouvelle construction «Yunic» à Dübendorf (ZH)

Volume d'investissement:	190 mio. CHF env.
Revenu locatif après achèvement:	5,7 mio. CHF env.
Part du résidentiel dans les revenus:	95% env.
Nombre de logements:	228
Période de travaux:	T1 2022 – T1 2025
Achèvement (par étapes):	T2 2025
Développement durable:	SNBS Or

Revenus
5,7
mio. CHF



T1 2025
im Zelg, Uster



T3 2025
Birsgarten, Reinach



A compter de 2023
Servette, Genève



A compter de T1 2025
Anna-Heer, Zurich



A compter de T2 2025
Yunic, Dübendorf



A compter de T2 2027
Acacias, Genève



-  Finalisé
-  En cours
-  En projet

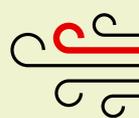
Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima»
2023

Nos indicateurs clés de développement durable¹ en bref



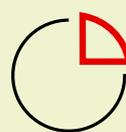
Intensité énergétique
96,4
kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de gaz à effet de serre
15,3
kg CO₂eq./m² SRE/an



Mix énergétique
22,3%
énergies renouvelables



Taux de couverture des données
94,9%

¹ Indicateurs clés de développement durable selon l'AMAS (Asset Management Association Switzerland) pour l'année 2022, calculé conformément à 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.

Nous assurons une planification orientée vers l'avenir pour une gestion immobilière durable

Nous assumons nos responsabilités

Nous considérons qu'une gestion du développement durable ancrée dans la stratégie est indispensable dans le secteur immobilier, car nos décisions d'aujourd'hui influent sur la vie des générations futures. De fait, le développement durable joue un rôle essentiel dans nos activités quotidiennes. Depuis août 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 et le recours à des critères d'exclusion définis permettent à UBS «Sima» de se positionner délibérément en tant que «SI Focus Product» au sein du cadre d'investissement durable (Sustainable Investing, SI) interne d'UBS. Ce cadre d'investissement durable classe les produits UBS depuis la non-intégration ESG («Non-ESG Integration») jusqu'à l'investissement à impact («Impact Investing»). Les produits de la catégorie «SI Focus» s'inscrivent dans l'offre d'investissements durables.

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)
- Taux de couverture des données proche de 100%.



D'ici à 2040

- Réduction de l'intensité énergétique de 30% par rapport à 2019 (kWh/m² SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 50%



D'ici à 2050

- Neutralité climatique de tous les portefeuilles (zéro émission nette de CO₂)

Risques climatiques

Les effets du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui l'accompagnent peuvent présenter des risques importants pour nos bâtiments. A cet égard, les risques climatiques physiques et de transition figurent au premier plan. Il est indispensable de les connaître afin de garantir une gestion immobilière durable.

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 «Sima» 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 CO₂, par exemple en raison des exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions carbone. UBS «Sima» détermine les risques climatiques de transition en réévaluant chaque année la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ par immeuble et par produit. Cela nous permet de savoir à temps si les réglementations nationales et locales sont et peuvent être respectées, puis de prendre, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.

Notre objectif: zéro émission nette

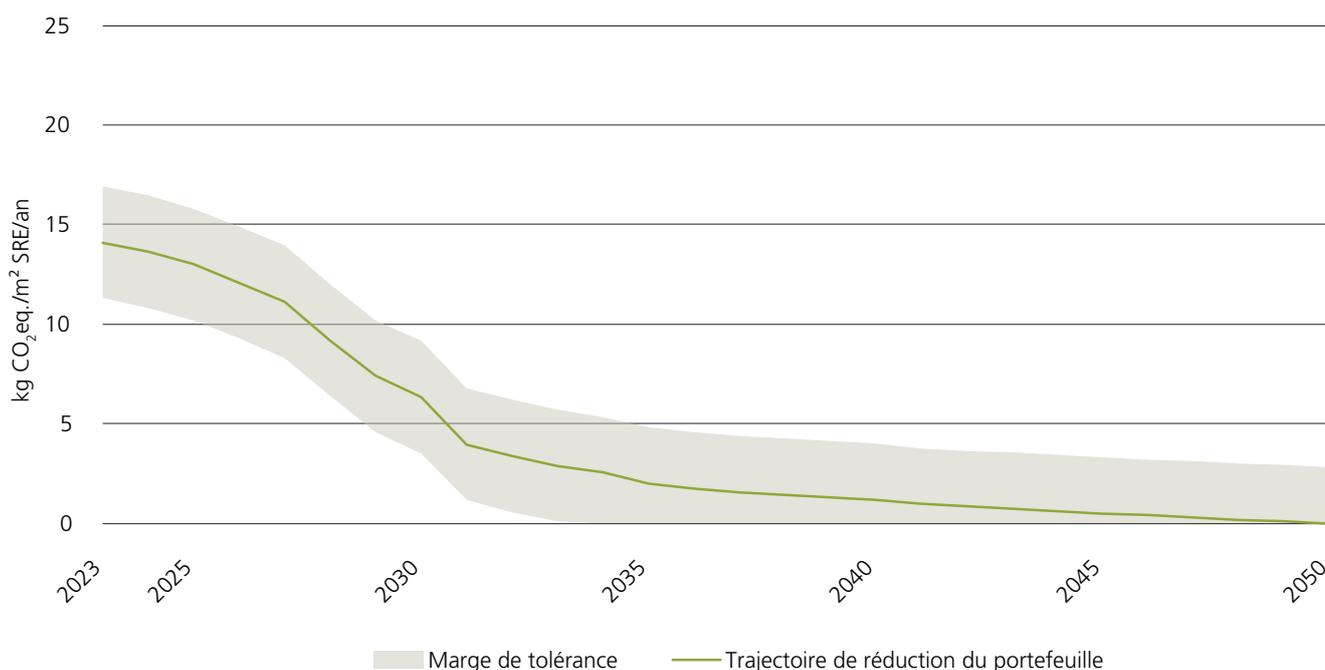
Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2012 déjà une stratégie clairement définie en matière de durabilité. L'intégration de critères de développement durable, tant dans les décisions d'investissement que dans la gestion des biens immobiliers, 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 physiques pour l'environnement, les mesures d'efficacité lors de l'exploitation, ainsi que la sécurité.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂: notre parcours vers la neutralité carbone

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 désormais l'objet d'une réévaluation annuelle. La nouvelle évaluation tient compte des mesures déjà mises en œuvre, ainsi que des nouvelles connaissances acquises. 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 nous assurer que nous sommes sur la bonne voie.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂ (émissions de scope 1+2)



Bases de calcul

L'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner SA a été utilisé pour calculer la 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).

Une attention portée à la mise en œuvre de mesures concrètes

Un des principaux leviers pour réduire les gaz à effet de serre et atteindre l'objectif zéro émission nette consiste à remplacer les énergies fossiles par des énergies renouvelables. Grâce à une analyse ESG globale, nous avons priorisé nos actions de façon à leur conférer le plus d'impact possible sur nos immeubles.

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons poursuivi notre travail sur la mise en œuvre de mesures concrètes. Dans neuf ensembles immobiliers, nous avons pu remplacer le système de chauffage à énergie fossile par une solution plus durable. Ces immeubles avaient généré environ 1000 tonnes d'émissions de gaz à effet de serre par an (scopes 1+2). Le remplacement des anciens chauffages au fioul ou au gaz naturel nous permet d'envisager une forte réduction des émissions.

« Le recours aux énergies renouvelables nous permet de réduire l'utilisation des combustibles fossiles, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, et de diminuer les coûts de l'énergie à long terme. Il est donc important d'investir dans des technologies de chauffage modernes afin de protéger l'environnement et de promouvoir un avenir durable. »

Dominik Nebel
Asset Manager Real Estate
UBS «Sima»



« Outre les projets de construction en cours, nous développons également notre portefeuille existant de façon continue et durable. Au cours de l'exercice écoulé, un certain nombre d'immeubles existants ont été équipés d'un nouveau système de chauffage. Lors du remplacement, nous analysons par ailleurs si d'autres rénovations énergétiques sont réalisables afin d'améliorer l'efficacité énergétique. »

Sébastien Vallat
Project Manager
Construction &
Development
UBS «Sima»



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 «Sima» a obtenu une certification (Minergie, Minergie-P, Minergie-ECO, SNBS Gold et LEED Platinum) pour 22% de ses immeubles et 35% d'entre eux sont certifiés «DGNB en exploitation». Cette certification «Bâtiment en exploitation» nous permet d'améliorer et d'optimiser les bâtiments existants. Par ailleurs, 5% des immeubles se sont vu octroyer une certification de la Fondation Nature & Économie pour un aménagement des abords privilégiant la biodiversité.

Toujours en termes de valeur de marché, 57% 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).

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Le fonds a également participé en 2023 au Global Real Estate Sustainability Benchmark (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.

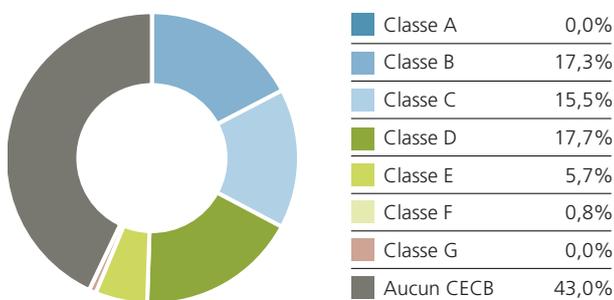
Benchmark CO₂ de la REIDA

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 2023 à ce benchmark.

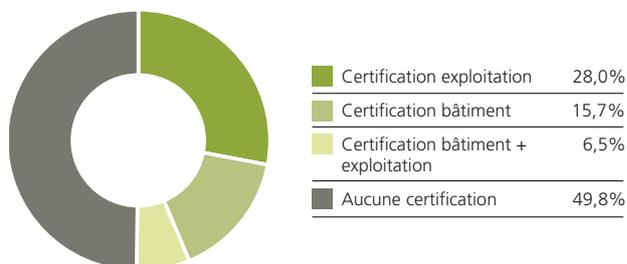
Notation ESG globale

L'ensemble des immeubles d'UBS «Sima» ont été évalué par le système de notation ESG de Wüest Partner. Cette évaluation complète compare les immeubles au regard des dimensions écologique, économique et sociale et nous permet de prioriser les projets.

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 «Sima» Standing Investments: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement	
Score	92 / 100	Score	54 / 62
Moyenne	75	Moyenne	41
Moyenne des pairs	82	Moyenne du benchmark	45

Social		Gouvernance	
Score	18 / 18	Score	20 / 20
Moyenne	16	Moyenne	18
Moyenne du benchmark	18	Moyenne du benchmark	19

Résultat GRESB 2023 - UBS «Sima» Development: 4 étoiles, Green Star

Score GRESB		Environnement	
Score	95 / 100	Score	46 / 51
Moyenne	83	Moyenne	40
Moyenne des pairs	91	Moyenne du benchmark	44

Social		Gouvernance	
Score	24 / 25	Score	24 / 24
Moyenne	22	Moyenne	21
Moyenne du benchmark	24	Moyenne du benchmark	23

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2022	2021	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	2 002 717	1 944 878	1 940 782
Surface déterminante (SRE)	m ²	1 901 041	1 819 108	1 810 999
Taux de couverture	%	94,9	93,5	93,3
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	183 343	187 481	192 443
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	96,4	103,1	106,3
Fioul	%	23,9	22,6	23,1
Gaz naturel	%	40,5	44,2	40,0
Granulés/Copeaux de bois	%	0,8	0,7	0,8
Chauffage urbain	%	22,6	21,0	23,7
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	0,8	0,9	1,4
Pompe à chaleur, électricité	%	0,3	0,4	0,6
Eclairage parties communes	%	11,1	10,2	10,4
Part des énergies renouvelables	%	22,3	20,8	23,5
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	29 021	30 004	29 919
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	15,3	16,5	16,5
Intensité Scope 1	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	12,9	14,2	13,9
Intensité Scope 2	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	2,3	2,3	2,6
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	77,4	76,2	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	52 617	47 866	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m ² SRE/an	33,9	32,3	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO ₂ eq./an	942	857	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO ₂ eq./ m ² SRE/an	0,6	0,6	-
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	1 822	1 769	649
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	1 474	803	483
Indicateurs Eau				
Taux de couverture Eau	%	90,4	92,6	87,6
Consommation d'eau	m ³ /an	1 401 869	1 426 415	1 343 858
Intensité de l'eau	m ³ /m ² SRE/an	0,8	0,8	0,8

Méthode de calcul

Les indicateurs environnementaux sont calculés conformément à 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. La surface totale comprend tous les immeubles qui se trouvaient dans le portefeuille pendant la période de reporting (12 mois). Les projets de construction et les nouvelles acquisitions sont exclus.

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, tandis que 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 2023, neuf 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, 25 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.

« La durabilité dans l'action se traduit par des mises en œuvre concrètes. Dans ce domaine, nous sommes résolument engagés sur la bonne voie! »

Martin Strub
Fund Manager
UBS «Sima»



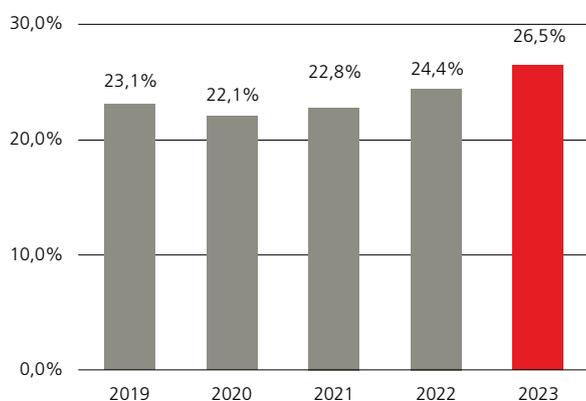
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 7423,2 millions de CHF, ce qui représente une baisse de 0,5% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 3105,4 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 26,5%, est 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 441,6 millions de CHF.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 1176,9 millions de CHF. Le recul de 10,3 million de CHF par rapport à l'année précédente tient pour l'essentiel à la baisse des valeurs vénales.

Précisions relatives au compte de résultat

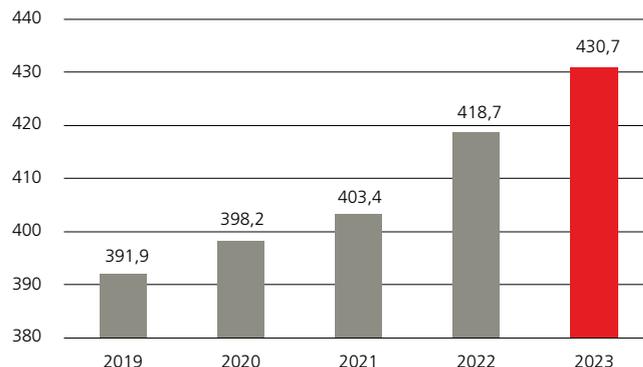
Au cours de l'exercice 2023, les revenus locatifs ont progressé de 12 millions de CHF (2,9%), pour atteindre 430,7 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer a pu être réduite de façon notable au cours de l'exercice considéré, de 4,5 à 4,0% des revenus locatifs théoriques.

En raison de la hausse des taux d'intérêt, le taux hypothécaire de référence a été relevé de 25 points de base en juin 2023 pour la première fois depuis son introduction, passant de 1,25 à 1,50%. 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.

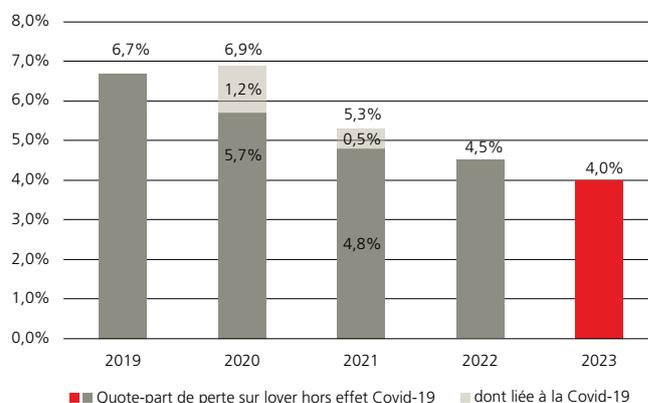
Dans le portefeuille d'UBS «Sima», 44,1% environ des contrats de location de logements ont été alignés sur le nouveau taux d'intérêt de référence au début du mois de novembre 2023. Il en résulte une augmentation des revenus locatifs de 6,6 millions de CHF par an environ, soit 1,45% du revenu total.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 7,1 ans.

Evolution des revenus locatifs en millions de CHF

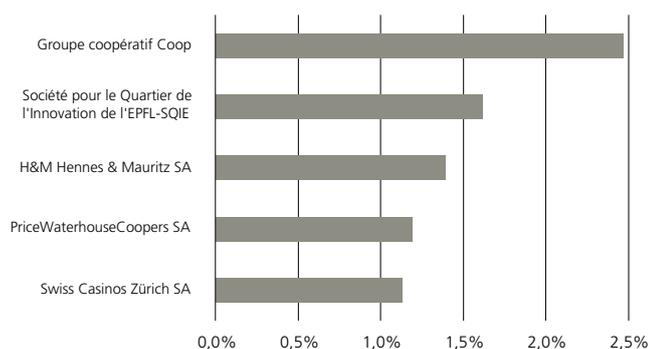


Evolution de la quote-part de perte sur loyer



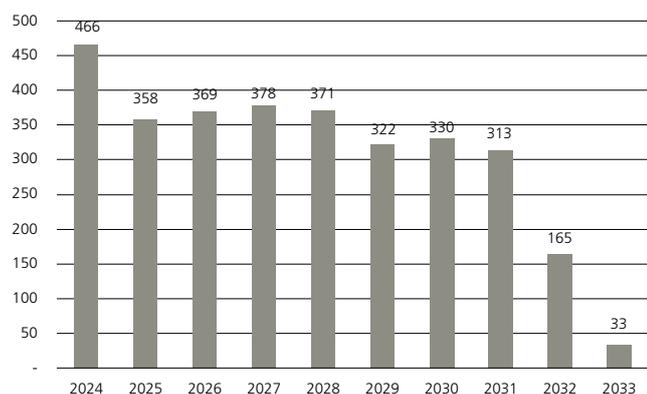
Au jour de clôture du bilan, aucun contrat de bail ne dépasse 5% des revenus locatifs totaux.

Cinq revenus locataires en % des revenus locatifs



Les taux hypothécaires s'élèvent à 28,5 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 1,1% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 4,1 ans.

Échéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 26,5 millions de CHF, soit 6,2% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles ont atteint 13,3 millions de CHF, soit 3,1% des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2023, un montant total de de 86,2 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

Les biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation partielle, continuent d'être considérés comme des «Constructions terminées». Les certificats afférents sont toujours affectés au compte des résultats. En revanche, les loyers et les taux de vacance des biens reclassés dans la catégorie des «Immeubles en construction» ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

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

Le résultat total s'élève à 198,3 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 17,9 millions de CHF et d'une reprise de 17,9 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions pour réparations futures reste inchangé à 253,5 millions de CHF ou 58,9% des revenus locatifs.

Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	20 650 129.44	20 841 942.46	-191 813.02
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	531 021 000.00	293 562 000.00	237 459 000.00
Immeubles d'habitation	5 838 661 000.00	5 939 690 300.00	-101 029 300.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>56 019 000.00</i>	<i>55 916 000.00</i>	<i>103 000.00</i>
Immeubles à usage commercial	3 944 032 000.00	3 924 931 000.00	19 101 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>653 347 000.00</i>	<i>656 820 000.00</i>	<i>-3 473 000.00</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>566 545 000.00</i>	<i>565 800 000.00</i>	<i>745 000.00</i>
Immeubles à usage mixte	1 387 541 000.00	1 294 017 000.00	93 524 000.00
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>100 769 000.00</i>	<i>101 657 000.00</i>	<i>-888 000.00</i>
Total des immeubles	11 701 255 000.00	11 452 200 300.00	249 054 700.00
Autres actifs	32 950 887.60	16 126 555.40	16 824 332.20
Fortune totale du fonds	11 754 856 017.04	11 489 168 797.86	265 687 219.18
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-466 150 000.00	-371 000 000.00	-95 150 000.00
Prêts et crédits à court terme portant intérêts ¹	0.00	-20 000 000.00	20 000 000.00
Autres engagements à court terme	-43 791 172.21	-42 908 273.10	-882 899.11
Total des engagements à court terme	-509 941 172.21	-433 908 273.10	-76 032 899.11
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-2 639 240 000.00	-2 404 560 000.00	-234 680 000.00
Autres engagements à long terme	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total des engagements à long terme	-2 644 820 000.00	-2 410 140 000.00	-234 680 000.00
Total des engagements	-3 154 761 172.21	-2 844 048 273.10	-310 712 899.11
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	8 600 094 844.83	8 645 120 524.76	-45 025 679.93
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 176 904 300.00	-1 187 179 700.00	10 275 400.00
Fortune nette du fonds	7 423 190 544.83	7 457 940 824.76	-34 750 279.93

Compte de résultat

Produits	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	118 027.60	8 600.75	109 426.85
Intérêts négatifs	0.00	-52 009.00	52 009.00
Loyers (rendements bruts)	430 726 648.30	418 694 304.18	12 032 344.12
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	1 241 560.22	2 294 300.49	-1 052 740.27
Autres revenus	2 256 863.86	2 118 656.35	138 207.51
Autres intérêts actifs	1 620 000.00	405 000.00	1 215 000.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des produits	435 963 099.98	423 468 852.77	12 494 247.21
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-28 536 148.11	-18 368 351.83	-10 167 796.28
Intérêts sur droits de superficie	-3 533 261.05	-3 458 146.08	-75 114.97
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-26 540 184.47	-25 944 652.95	-595 531.52
Entretien extraordinaire/réparations	-17 881 115.53	-13 558 395.44	-4 322 720.09
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-13 287 517.88	-13 508 675.17	221 157.29
Frais d'administration ²	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-19 687 468.25	-26 325 689.21	6 638 220.96
Frais d'expertise ²	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision ³	-357 864.78	-357 738.70	-126.08

Charges	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-17 890 000.00	-13 560 000.00	-4 330 000.00
Prélèvement	17 890 000.00	13 560 000.00	4 330 000.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-88 918 614.66	-85 799 821.37	-3 118 793.29
à la banque dépositaire ²	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-237 892.47	-382 960.00	145 067.53
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-198 980 067.20	-187 704 430.75	-11 275 636.45
Résultat net	236 983 032.78	235 764 422.02	1 218 610.76
Gains et pertes en capitaux réalisés	847 380.50	0.00	847 380.50
Résultat réalisé	237 830 413.28	235 764 422.02	2 065 991.26
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-39 570 723.96	81 664 689.40	-121 235 413.36
Résultat total	198 259 689.32	317 429 111.42	-119 169 422.10
Utilisation du résultat			
	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice comptable	236 983 032.78	235 764 422.02	1 218 610.76
Report de l'exercice précédent	8 026 783.61	5 071 330.84	2 955 452.77
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	32 235 088.05	0.00	32 235 088.05
Résultat disponible pour être réparti	277 244 904.44	240 835 752.86	36 409 151.58
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-200 573 881.20	-232 808 969.25	32 235 088.05
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	-32 235 088.05	0.00	-32 235 088.05
Report à nouveau	44 435 935.19	8 026 783.61	36 409 151.58
Variation de la fortune nette du fonds			
	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	7 457 940 824.76	7 374 120 682.59	83 820 142.17
Distribution annuelle ordinaire	-232 808 969.25	-232 808 969.25	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	198 259 689.32	317 429 111.42	-119 169 422.10
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	0.00	0.00	0.00
Amortissement des réserves de réévaluation	-201 000.00	-800 000.00	599 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	7 423 190 544.83	7 457 940 824.76	-34 750 279.93
Valeur d'inventaire par part	103.63	104.11	-0.49
Evolution des parts			
	1.1.2023-31.12.2023 Nombre	1.1.2022-31.12.2022 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	71 633 529	71 633 529	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	71 633 529	71 633 529	0
Distribution pour 2023			
(Pas de coupon – ex. 16.04.2022)			
Brut	CHF 2.8000		
Moins impôt fédéral anticipé ⁴	CHF -0.9800		
Net par part (payable dès le 18.04.2022)	CHF 1.8200		
(Pas de coupon – ex. 16.04.2022)			
Brut (gain en capital)	CHF 0.4500		
Moins impôts anticipé fédéral	CHF 0.00		
Net par part (payable dès le 18.04.2022)	CHF 0.4500		

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

2 Payé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds

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

4 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

	31.12.2023	31.12.2022
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	311,6	311,6
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	253,5	253,5
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	2,5	2,5
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	7601,1	6689,5
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	31.12.2023	31.12.2022
Quote-part de perte sur loyer	4,0%	4,5% ¹
Coefficient d'endettement	26,5%	24,4%
Rendement sur distribution	2,4%	2,6%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	84,6% ²	98,7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	69,1%	69,0%
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)	0,96%	0,90%
Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)	2,7%	4,3%
Agio/Disagio	29,8%	21,8%
Performance	8,7%	-12,8%
Rendement de placement	2,7%	4,4%

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

¹ A la clôture de l'exercice le 31.12.2022, de faibles abandons de loyers (Covid-19) ont été consentis. Il n'existe de ce fait aucune incidence sur la quote-part de perte sur loyer déclarée de 4,5%.

² Le coefficient de distribution y compris la distribution de capital atteint 98,2%.

Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

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

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

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de la AMAS concernant les fonds immobiliers (lien: www.am-switzerland.ch), 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

	31.12.2023		31.12.2022	
	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%

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

	31.12.2023 en mio. de CHF	31.12.2022 en mio. de CHF
Montant total des obligations de paiement contractuelles	441,6	327,3

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

	31.12.2023 en mio. de CHF	31.12.2022 en mio. de CHF
1 à 5 ans	1475,5	1192,7
> 5 ans	1169,3	1217,4

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							
Aesch (BL)	Auf den Fiechten 1-13, 2-12 (Vivo)		-	-	-	-	-
Bâle	Bruderholzstr. 45		-	-	-	-	-
Dübendorf	Sonnentalstr. 2/Industriestr. 1 (Younic)		-	-	-	-	-
Reinach (BL)	Am Bruggrain 6 (Birsgarten)		-	-	-	-	-
Saint-Gall	Brauerstr.		-	-	-	-	-
Uster	Zelgstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 99 (Metropol)		-	-	-	-	-
Zurich	Anna-Heer-Str. 8, 10, 14, 16, 18/Steinkluppenweg 3, 5		-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40 (Buck40)		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aarau	Gönhardweg 6, 8, 10	1965	76	40	21	8	7
	Hauptstr. 50 A, 50 B	1988	22	2	8	12	-
	Tannengut 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1958	107	36	49	20	2
Aesch (BL)	Käppelrainweg 27, 29	2004	19	3	4	12	-
Allschwil	Baslerstr. 262/Spitzwaldstr. 70	1988	16	-	7	9	-
	Heuwinkelstr. 5, 7, 9, 11	1956	36	12	24	-	-
	Klinkerweg 1-18/Brennerstr. 201, 203, 205	2011	126	13	32	69	12
Altstätten	Schachenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	2014	112	35	61	16	-
Bâle	Gundeldingerstr. 179, 181, 183/Jurastr. 52	2005	36	4	5	21	6
	Hüningerstr. 46	1960	25	3	21	1	-
	Jägerstr. 10, 12, 14/Schönastr. 65	1955	118	39	77	2	-
	Karl-Barth-Platz 9	1960	49	38	10	1	-
	Lehenmattstr. 238, 240	1964	32	-	32	-	-
	Malzgasse 23, 25/St. Alban-Anlage 21, 23, 23a	1947	62	18	20	13	11
	Markircherstr. 36, 38	1980	33	14	14	4	1
	Riehenring 65, Drahtzugstr. 60/62, Clarastr. 57 (Claratum)	2021	318	184	119	14	1
	Rixheimerstr. 2/Hegenheimerstr. 93	1998	15	1	14	-	-
	Ryffstr. 6	1995	17	17	-	-	-
	Spalenring 17/Hegenheimerstr.	1961	17	12	3	1	1
	St. Alban-Anlage 59, 61, 63	1952	49	23	2	9	15
	St. Alban-Rheinweg 172, 174/Schauenburgerstr. 8, 10/ Waldenburgerstr. 1, 3	1995	64	18	36	10	-
	St. Alban-Ring 218, 218a/Hardstr. 126	1960	30	14	8	8	-
	Wasgenring 60, 62	1951	48	25	15	8	-
Berne	Balderstr. 13/Konsumstr. 6, 8/Schwarztorstr. 115/Wagnerstr. 3, 5	1954	79	43	24	12	-
	Breitfeldstr. 61, 63, 65	1960	54	24	24	6	-
	Bürglenstr. 54, 56	1950	12	-	-	12	-
	Chutzenstrasse 54 - 64	1947	68	13	41	14	-
	Huberstr. 2, 4, 6, 8	1951	27	1	21	2	3
	Länggassstr. 46, 48, 50/Gesellschaftstr. 81a	1951	61	38	23	-	-
	Leberstr. 23	1953	11	4	4	3	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
-	-	-	122 474 146.18	119 800 000		0.00
-	-	-	5 910 558.78	7 721 000		124 124.80
-	-	-	130 408 028.35	122 810 000		0.00
-	-	-	42 571 506.73	38 180 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	32 721 061.54	62 980 000		1 159 179.35
-	-	-	73 196 333.11	71 090 000		545 744.00
-	-	-	12 886 034.46	61 710 000		844 620.40
-	-	-	42 602 851.82	46 370 000		0.00
			463 378 159.07	531 021 000		2 673 668.55
3	86	165	11 763 518.37	25 630 000	1,8	1 093 647.75
5	47	74	9 993 992.32	9 530 000	4,2	520 381.20
-	87	194	16 156 874.12	34 160 000	1,7	1 530 711.45
-	22	41	7 685 849.75	8 854 000	1,4	380 685.50
1	23	40	7 676 926.26	9 993 000	0,7	406 129.00
-	-	36	3 383 341.01	12 800 000	0,6	484 786.00
-	158	284	62 472 661.31	83 310 000	1,5	3 163 561.00
-	140	252	43 758 315.71	41 800 000	2,0	1 822 254.50
-	31	67	17 108 060.85	30 230 000	0,7	992 556.00
3	33	61	8 601 609.12	11 280 000	0,1	490 626.00
5	51	174	18 394 502.22	49 420 000	1,0	1 688 102.05
-	10	59	7 244 309.05	21 460 000	1,2	681 435.68
-	6	38	3 495 479.85	12 680 000	3,4	430 869.00
13	17	92	11 230 864.70	39 420 000	5,5	1 397 203.20
7	64	104	9 699 905.37	13 380 000	2,8	544 838.50
56	61	435	198 132 534.53	250 680 000	8,0	7 039 653.40
1	-	16	5 862 136.62	8 715 000	0,4	344 810.00
-	-	17	3 631 114.47	4 930 000	0,0	183 650.00
4	-	21	7 514 446.17	9 498 000	1,0	329 556.03
4	12	65	7 206 668.86	24 190 000	0,0	879 012.00
10	65	139	29 846 331.02	45 040 000	0,6	1 506 036.00
6	24	60	10 368 244.27	14 750 000	3,7	548 010.69
1	42	91	10 293 020.56	24 660 000	0,5	807 483.00
10	45	134	9 144 731.82	31 650 000	0,5	1 281 406.00
-	28	82	6 461 861.42	22 890 000	0,3	774 632.50
-	4	16	1 344 927.17	6 201 000	0,7	226 335.00
-	6	74	27 812 938.95	27 770 000	0,4	922 253.00
3	14	44	2 985 222.87	10 240 000	0,6	437 627.00
2	10	73	7 691 228.80	26 790 000	0,0	918 963.00
-	-	11	1 083 123.77	4 298 000	0,0	144 462.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Biberist	Blümlisalpstr. 17-23	1964	36	6	24	6	-
Biel/Bienne	Mettstr. 144-152/Schollstr. 2, 3-13, 19/Südstr. 33, 36, 38 - 46	1960	421	39	289	93	-
Binningen	Bollwerkstr. 48, 50, 52/Holeeholzweg 55, 57, 59, 69	1969	80	-	24	56	-
Birmensdorf ZH	Baumgartenstr. 4, 6, 8, 10/Studenmättelistr. 3, 5, 7	1982	41	10	15	14	2
Birsfelden	Lärchengartenstr. 16, 18	1955	40	10	16	14	-
	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Bonstetten	Am Isenbach 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1994	43	13	6	19	5
Boudry	Passage Blaise Cendrars 13, 17, 21 (Complexe résidentiel La Baconnière)	2013	45	6	11	19	9
Bubendorf	Flurstr. 14, 18/Feldstr. 8	1985	16	2	-	14	-
Buchs (SG)	Churerstr. 82	1970	36	6	14	16	-
Bulle	Léchère/Toula 15, 17, 23, 25, rue de la	1969	60	-	36	24	-
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Coire	Obere Plessurstr. 46	1976	15	5	5	5	-
Dietikon	Steinmürlistr. 1, 3, 5, 7, 9	1957	44	2	35	7	-
Dübendorf	Hurdackerstr. 10-82	1997	52	-	12	40	-
Fehraltorf	Grundstr. 16, 18, 20, 22, 28, 30	2009	42	-	-	36	6
Genève	Carteret Antoine 7, rue	1959	28	-	1	1	26
	Corbusier 16, rue le	1979	23	-	7	-	16
	Corbusier 18, rue le	1979	31	-	8	14	9
	Corbusier 20, rue le	1979	23	-	7	-	16
	Devin-du-Village 10, avenue du	1955	104	8	50	43	3
	Devin-du-Village 8, avenue du	1955	104	7	48	49	-
	Favre William 40, avenue	1951	23	7	9	-	7
	Frisco 9, 11, 13, chemin	1992	42	2	22	14	4
	Hoffmann 11, 13, rue	1957	71	1	20	45	5
	Lausanne 119, rue de	1956	19	-	-	12	7
	Lilas 8, 10, rue des	1960	56	16	40	-	-
	Mussard Henri 11, rue	1935	24	8	7	8	1
	Rois 9, rue des	1900	19	9	10	-	-
Sécheron 2, 4, avenue de	1956	48	7	11	4	26	
Vermont 54, rue de	1952	21	-	7	14	-	
Vidollet 9, rue du	1955	18	1	1	8	8	
Vidollet 9bis, rue du	1955	31	14	8	8	1	
Glarus Nord	Oberrütelistr. 21, 23	1959	12	-	1	10	1
	Sonnmatt 1, 3, 5, 7	1964	32	-	16	16	-
Grosshöchstetten	Talackerweg 1-37	1963	107	29	34	41	3
Hettlingen	Im Grund 7-12	1994	36	-	12	18	6
Horgen	Drusbergstr. 31	1963	23	7	15	-	1
	Ziegelmatstr. 21, 23, 27, 29, 31, 33	2003	42	2	6	30	4
Interlaken	Waldeggr. 12, 14, 16	1981	49	22	20	4	3
Kloten	Hagenholzstr. 71, 73, 75	1985	16	2	6	6	2
	Lochackerstr. 8-43/Dietlikerstr. 57-73	1964	315	110	144	57	4
Kölliken	Wolfgrubenstr. 20a, 20b	1994	23	4	15	4	-
Köniz	Büschiackerstr. 21, 23, 25	1981	18	-	9	9	-
	Büschiackerstr. 35, 37, 39	1982	18	3	6	9	-
	Büschiackerstr. 43, 45, 47	1984	18	3	6	9	-
	Hangweg 98, 100, 104, 108	1962	22	3	3	12	4
Küsnacht (ZH)	Obere Bühlstr. 19, 21, 23, 25, 27	1978	52	21	14	13	4
	Untere Heslibachstr. 6, 8, 10, 12	1952	24	6	12	6	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
-	41	77	6 257 344.45	8 055 000	3,3	444 152.35
6	227	654	44 339 371.41	108 540 000	4,1	5 011 656.53
-	80	160	17 442 155.86	37 050 000	1,7	1 452 093.63
1	69	111	10 940 828.92	19 420 000	2,3	764 383.90
-	40	80	17 549 518.20	27 740 000	0,4	904 959.00
2	30	75	11 699 685.97	14 830 000	2,5	741 982.30
1	48	92	16 059 568.32	22 590 000	1,1	927 450.60
-	45	90	18 359 100.13	18 910 000	0,0	955 326.60
1	27	44	6 457 368.17	6 330 000	5,1	326 251.65
-	35	71	8 646 494.87	7 167 000	1,2	467 969.00
-	58	118	20 068 331.72	19 230 000	1,2	821 778.80
-	94	177	25 818 305.35	32 730 000	0,7	1 581 049.00
-	16	31	3 363 142.22	6 956 000	0,5	251 284.00
1	22	67	8 273 424.52	19 310 000	0,4	672 734.25
10	68	130	16 654 765.22	38 580 000	0,9	1 329 814.00
12	55	109	21 736 842.15	33 430 000	0,1	1 174 902.50
4	24	56	3 973 434.86	13 570 000	11,0	510 991.87
2	40	65	7 067 123.87	16 080 000	1,4	545 963.30
3	40	74	8 026 845.02	21 240 000	0,9	809 677.30
2	38	63	7 120 535.02	15 670 000	0,9	578 373.25
-	84	188	7 493 450.47	37 750 000	0,6	1 478 775.10
3	61	168	7 908 211.26	39 010 000	0,5	1 558 145.85
-	-	23	1 764 324.87	10 100 000	0,0	419 946.00
10	45	97	15 863 788.57	24 070 000	0,2	958 222.90
1	13	85	18 197 499.50	47 520 000	0,2	1 369 100.70
1	-	20	8 651 903.60	20 620 000	0,1	482 954.00
6	31	93	4 696 151.60	18 190 000	2,3	852 586.70
4	-	28	2 381 521.32	10 730 000	2,3	423 566.00
4	-	23	1 628 594.08	7 473 000	0,0	290 884.00
-	1	49	23 199 663.34	46 300 000	0,0	1 221 593.50
2	16	39	1 613 463.87	8 368 000	1,9	324 223.00
1	-	19	4 186 528.45	12 570 000	1,9	334 707.50
2	-	33	4 813 257.80	16 660 000	1,5	472 099.27
-	9	21	932 443.47	2 237 000	1,9	131 570.00
-	19	51	3 418 088.37	8 221 000	0,2	378 106.00
1	136	244	24 797 843.34	21 300 000	14,5	998 306.60
-	45	81	14 984 527.72	16 930 000	1,7	761 286.50
-	19	42	4 568 074.60	14 170 000	0,2	462 774.00
-	73	115	25 069 075.15	45 670 000	0,2	1 580 994.00
4	59	112	10 040 164.32	13 120 000	0,3	673 717.50
6	25	47	3 846 486.47	8 875 000	2,4	350 913.10
8	270	593	95 568 165.84	202 070 000	1,1	6 658 698.54
-	29	52	7 389 258.47	6 327 000	1,1	338 749.80
-	60	78	3 888 359.62	6 773 000	1,3	304 400.10
-	-	18	3 244 317.32	5 484 000	0,0	249 150.00
-	-	18	3 355 014.42	5 604 000	1,2	257 356.00
-	11	33	3 087 893.42	9 687 000	0,4	377 768.00
2	76	130	14 047 173.72	35 830 000	1,3	1 193 397.80
1	11	36	1 888 094.77	12 130 000	0,0	368 361.55

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Lausanne	Bancels 2 - 8, chemin des	1979	122	37	38	28	19
	Beaulieu 22, avenue de	1955	19	4	10	5	-
	Beaulieu 24, avenue de	1955	19	5	9	5	-
	Confrérie 2, avenue de la	1950	16	4	12	-	-
	Denantou 17, 19, avenue de	1951	30	20	10	-	-
	Denantou 21, 23, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Denantou 25, 27, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Mont-Choisi 39, avenue de	1952	31	11	20	-	-
	Noirmont 13, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Noirmont 15, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Riant-Mont 25, avenue de	1941	22	18	4	-	-
	Ruchonnet Louis 19, avenue	1949	35	14	19	2	-
Le Grand-Saconnex	Morillon-Parc, Gesamtanlage	1961	-	-	-	-	-
	Vilbert Auguste 20, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 22, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 24, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 26, chemin	1961	14	1	9	-	4
	Vilbert Auguste 28, chemin	1961	22	4	6	2	10
	Vilbert Auguste 30, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 32, 34, chemin	1961	13	-	11	-	2
	Vilbert Auguste 36, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 38, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 40, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 42, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 44, chemin	1961	11	2	3	2	2
	Vilbert Auguste 46, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 48, chemin	1961	7	-	1	-	6
	Vilbert Auguste 50, chemin	1961	7	-	1	-	4
	Vilbert Auguste 52, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 54, chemin	1961	9	1	2	-	6
	Vilbert Auguste 56, chemin	1961	11	4	1	4	2
Vilbert Auguste 58, chemin	1961	11	4	1	4	2	
Vilbert Auguste 60, chemin	1961	6	-	-	-	6	
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50	1973	52	24	9	19	-
Liestal	Im Pfauenhof 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11	1957	62	21	24	15	2
Lucerne	Matthofring 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	1960	99	-	60	39	-
	Schlösslihalde	2003	91	19	27	36	9
Meilen	Burgstr. 144-154	2000	27	2	12	11	2
	Feldhofstr. 2-68	2005	55	-	-	45	10
Meyrin	Champs-Frêchets 8, 10, 12, promenade des	1973	48	-	6	18	24
	Prulay 50, 52, 54, 56, 58, rue de la	1972	110	-	25	51	34
Möhlín	Soleweg 2, 4, 6, 8, 10	1989	40	10	12	14	4
Münsingen	Falkenweg 1-17/Finkenweg 1, 3, 9, 9a/Terrassenweg 14-26	1984	147	27	57	54	9
Muralto	Via del Sole 24, 26	1955	22	2	10	10	-
Muttenz	Im Schänzli 101a, 101 b, 102 a, 102 b, 103 a, 103 b, 104, 105, 106, 107, 108	1981	69	-	7	51	11

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
8	84	214	48 664 755.03	46 230 000	2,3	1 610 272.25
-	7	26	2 726 950.60	9 367 000	0,9	345 805.00
-	12	31	2 561 746.75	9 778 000	1,4	336 488.40
-	-	16	1 026 646.57	5 415 000	0,7	232 452.00
-	17	47	3 300 078.77	11 140 000	0,6	425 776.75
-	19	49	3 174 475.05	11 030 000	0,2	418 909.00
-	16	46	3 152 797.08	11 060 000	2,0	418 970.90
5	10	46	3 438 365.67	14 640 000	0,3	563 851.50
-	-	16	825 385.75	5 101 000	3,3	195 491.30
-	-	16	937 378.72	5 074 000	3,5	181 223.25
-	3	25	1 062 164.92	6 825 000	1,1	275 928.50
-	8	43	7 060 595.53	20 930 000	0,5	649 930.50
11	207	218	1 640 921.90	3 345 000	29,3	214 883.65
-	4	18	1 180 732.45	3 921 000	0,3	201 166.45
-	4	18	1 083 038.35	4 534 000	0,2	228 585.90
2	4	20	1 091 057.80	3 614 000	0,0	187 776.00
2	3	19	1 069 277.65	4 291 000	0,0	216 954.30
2	7	31	1 734 285.20	6 681 000	0,1	315 985.80
3	-	17	1 050 359.25	4 003 000	7,4	193 193.20
-	-	13	933 795.65	3 118 000	1,2	171 606.55
2	-	13	801 419.05	2 990 000	0,0	160 834.00
3	-	14	811 515.35	2 774 000	1,1	155 954.00
2	-	13	788 948.20	2 712 000	1,8	141 300.65
-	-	11	833 440.05	3 090 000	0,9	166 973.50
11	-	22	1 156 485.15	4 260 000	0,0	201 792.00
9	-	16	789 298.60	2 177 000	1,2	107 462.40
5	-	12	801 392.05	2 677 000	0,0	123 812.70
2	-	9	888 353.05	2 756 000	1,2	117 040.00
6	-	13	753 355.85	1 902 000	0,1	91 644.00
7	-	16	826 333.58	3 099 000	0,7	147 154.00
6	-	17	838 765.95	2 843 000	5,3	143 059.70
6	-	17	811 889.35	2 949 000	0,0	155 034.80
6	-	12	739 814.35	2 025 000	2,0	99 097.80
-	61	113	11 963 638.29	10 060 000	4,9	565 039.45
1	37	100	6 152 760.97	15 530 000	3,3	743 760.20
2	66	167	15 327 977.75	50 470 000	1,7	1 676 548.50
4	117	212	51 289 635.42	66 700 000	1,4	2 493 061.96
-	35	62	17 246 896.04	26 750 000	0,4	885 598.00
-	84	139	34 875 151.90	72 640 000	0,8	2 395 258.92
4	48	100	8 683 355.52	17 280 000	0,8	908 537.20
6	175	291	18 817 778.47	41 690 000	1,0	2 110 518.25
-	62	102	13 590 433.87	13 780 000	0,6	730 827.05
10	171	328	64 884 035.75	86 200 000	0,6	3 167 938.25
-	22	44	3 059 149.87	6 779 000	4,7	327 111.50
-	93	162	30 302 808.15	44 970 000	3,5	1 644 616.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Neftenbach	Aspacherstr. 5, 7, 9/Sattleracherstr. 34, 36, 38	1989	35	4	18	13	-
Neuchâtel	Coquemène, rue de la /Clos de Serrières 5	1952	58	17	33	8	-
	Evole 56-64, rue de l/Trois-Portes 17, 19, chemin de	1963	66	6	32	22	6
	Fahys 57, 59, rue des	1963	27	5	17	5	-
	Frédéric de Marval, rue	1953	45	12	33	-	-
	Parcs 137, rue des	1958	26	9	17	-	-
	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
Oberengstringen	Kirchweg 16-22/Zürcherstr. 19-27	1960	51	10	18	18	5
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20	1984	37	7	12	14	3
Olten	Schönggrundstr. 40, 42	1960	10	-	3	7	-
Onex	Bois-de-la-Chapelle 15, avenue du	1975	100	21	17	30	32
Opfikon	Farmanstr. 52, 54	2006	34	6	13	9	6
	Wallisellerstr. 75/Pfändwiesenstr. 2a, 2b, 4	1989	28	1	4	22	1
Prilly	Floréal 14, 16, avenue de	1955	38	20	18	-	-
Pully	Osches 63, 65, chemin des	1981	14	2	4	8	-
	Ramiers 4, chemin des	1951	10	4	6	-	-
	Ramiers 6, chemin des	1951	10	4	6	-	-
Puplinge	Frémis 17, 57, rue de/Graman 91-97, rue de	1975	138	29	30	34	45
	Frémis 5, rue de	1975	10	2	4	3	1
Rapperswil-Jona	Zürcherstr. 80 a, b, c, d	1953	30	7	11	11	1
Reinach (BL)	Maienweg 10, 12/Talackerstr. 5, 7, 9, 11	1954	54	3	43	8	-
Rheinfelden	Thermenstr. 17, 19, 21, 23/Schiffackerweg 2, 4 (Engerfeld)	1997	71	20	12	39	-
Riehen	Im Esterli 17, 19, 21, 23	1961	24	8	8	8	-
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-
Schaffhouse	Baumschulstr. (Autoeinstellhalle)	1990	-	-	-	-	-
	Baumschulstr. 20-22	1946	12	-	6	6	-
	Birkenstr. 20-26	1942	16	-	-	16	-
	Birkenstr. 21-25/Klausweg 35, 37/Lindenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11	1942	78	-	48	30	-
	Birkenstr. 3, 7, 11/Lärchenstr. 6, 7, 8, 9, 10	1929	48	-	30	18	-
	Eschenweg 1-11	1942	28	-	22	6	-
	Eschenweg 12	1966	42	13	13	16	-
	Hintersteig 11, 13, 15, 17	1935	16	-	-	14	2
	Hohenstoffelstr. 2, 6, 10, 14, 18	1912	26	6	14	6	-
	Im Eschengut 14-20	1966	32	-	16	16	-
	Im Eschengut 2-12	1966	62	-	31	31	-
	Klausweg 2, 4, 6, 8	1912	24	4	14	6	-
	Stimmerstr. 60, 62, 64/Tannenstr. 21, 23, 25	1938	30	12	18	-	-
Ungarbühlstr. 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77	1924	30	18	12	-	-	
Schlieren	Langackerstr. 7, 7a, 9, 9a	1982	33	8	13	12	-
Schönenwerd	Stiftshaldenstr. 30-38/Wöschnauerstr. 20b	1970	36	4	16	16	-
Soleure	Heilbronnerstr. 21, 21A	1990	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 63, 65	1969	21	7	7	7	-
Saint-Gall	Fuchsenstr. 4, a, b, 6, a, b, 8, a, b, 10, a, b, 12, a, b	1955	120	-	80	40	-
	Kublystr. 1, 3	2002	34	4	6	11	13
	Langgasse 108, 110	1973	36	12	12	7	5
	Leuenbergerstr. 8-14/Schibistr. 4, 6/Schönaustr. 69	1953	112	55	46	10	1
Steffisburg	Erlenstr. 11 G, I, J, K, L	1994	25	1	14	9	1
	Erlenstr. 9, 9a	1994	15	1	4	9	1

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
-	48	83	13 317 602.62	15 900 000	2,2	680 945.10
3	32	93	22 969 746.05	21 200 000	2,0	885 149.60
1	59	126	8 392 794.12	23 090 000	1,1	1 032 569.70
2	6	35	3 512 995.87	5 485 000	1,9	333 621.00
-	-	45	12 975 044.52	11 660 000	1,0	518 648.82
-	-	26	1 933 179.87	6 405 000	1,7	306 475.02
-	-	22	4 075 708.15	8 459 000	1,6	326 536.50
4	49	104	7 792 749.42	25 000 000	0,1	932 190.55
-	52	89	18 101 148.17	17 620 000	14,7	571 737.95
-	6	16	1 508 546.60	3 578 000	2,3	161 656.00
4	113	217	20 876 941.11	54 620 000	0,2	2 207 370.65
-	43	77	16 865 418.20	27 920 000	1,7	962 848.70
3	69	100	12 352 328.42	19 140 000	3,6	713 609.40
-	17	55	12 682 257.22	11 920 000	0,1	470 454.00
4	20	38	3 229 842.42	7 723 000	0,4	290 891.35
-	8	18	986 193.12	3 916 000	0,8	150 404.00
-	6	16	941 399.17	3 781 000	0,0	148 482.00
20	138	296	32 043 023.44	53 870 000	0,6	2 580 407.00
-	9	19	3 011 025.50	4 097 000	1,3	180 009.00
1	23	54	4 021 775.52	13 980 000	1,6	517 107.00
-	53	107	15 063 366.40	25 770 000	1,8	972 954.00
1	76	148	18 339 537.77	30 130 000	1,0	1 302 908.15
-	7	31	3 498 816.32	10 140 000	0,4	365 423.40
-	18	33	3 353 259.02	10 020 000	0,7	328 745.00
-	31	31	751 284.45	517 000	13,0	36 552.05
-	7	19	1 956 266.64	2 002 000	1,8	130 260.00
-	-	16	3 038 184.42	2 770 000	0,0	194 184.00
-	8	86	9 110 929.74	12 930 000	0,9	747 091.50
-	44	92	12 395 615.20	19 040 000	0,5	821 595.00
-	28	56	4 733 343.97	4 306 000	1,8	303 069.00
-	75	117	13 689 512.60	17 950 000	2,4	716 589.20
-	-	16	2 220 730.58	3 789 000	1,1	195 172.50
-	-	26	1 832 666.67	2 862 000	0,0	200 126.00
-	-	32	6 357 908.45	10 630 000	0,3	439 988.00
-	47	109	11 461 049.83	17 690 000	0,9	836 542.50
-	31	55	2 423 927.89	3 318 000	0,4	219 844.70
-	19	49	6 600 467.22	9 621 000	0,0	398 726.00
-	5	35	4 510 104.30	8 292 000	1,3	341 101.00
-	32	65	8 288 175.82	15 380 000	0,0	577 361.00
6	40	82	8 302 938.80	10 110 000	3,8	485 817.00
-	17	34	4 160 101.22	4 934 000	3,6	245 521.10
-	18	39	2 363 140.57	5 220 000	2,6	261 220.00
-	-	120	11 024 314.06	17 110 000	0,4	785 021.10
7	43	84	12 985 327.90	17 680 000	0,8	736 146.00
7	66	109	11 194 122.65	14 730 000	1,8	721 467.55
3	41	156	23 165 310.52	25 670 000	0,8	1 208 869.00
1	28	54	10 290 584.12	10 610 000	0,8	478 398.00
-	16	31	6 494 431.02	6 228 000	0,0	283 110.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Thalwil	Hofstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	1980	44	6	14	18	6
	Seestr. 141a-d, 143a, b/Wannenstr. 2a, b, 4	1998	73	7	27	30	9
Thoune	Bostudenstr. 8, 10	1996	96	12	42	30	12
Uster	Haberweidstr. 33, 35	1961	23	8	8	7	-
Villmergen	Anglikerstr. 54, 56, 58, 60 (Greenpark)	2012	53	10	23	18	2
Wädenswil	Etzelstr. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	1983	44	5	28	10	1
	Grünastr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	1971	65	13	31	17	4
	Meierhofstr. 15	2009	9	1	1	5	2
Wallisellen	Schmittackerstr. 12-22	1975	24	-	12	12	-
Wettingen	Bahnhofstr. 36-50/Weberstr. 1A, 1B	1980	129	30	68	28	3
Wetzikon (ZH)	Blaketen 6, 7, 8	1964	65	15	12	32	6
Winkel	In der Breiti 20, 22, 24, 26, 28, 30	1994	42	-	22	20	-
Winterthur	Agnesstr. 55	1965	16	-	16	-	-
	Brauerstr. 10, 12	1950	12	-	1	10	1
	Hörnlistr. 6a, 6b, 8	1985	30	9	12	7	2
	Im Geissacker 59, 61, 63, 69, 71, 73, 75, 77, 79	1958	54	-	46	8	-
	Weberstr. 91, 93	1960	34	3	8	23	-
Würenlos	Gartenweg 2, 4	1989	14	2	4	6	2
Zollikon	Blumenrain 19, 21	1956	9	-	6	3	-
	Blumenrain 22/Im Walder 25/Rosenweg 2	1956	19	4	-	6	9
	Blumenrain 27, 29	1956	11	4	5	2	-
	Im Walder 22, 24	1956	10	2	2	-	6
Zuchwil	Lindenweg 7, 9, 11, 13, 15, 17	1952	42	15	22	5	-
Zurich	Albisstr. 66, 68/Rainfussweg 3, 5	1951	45	-	29	12	4
	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B, 31C,	1971	354	150	73	119	12
	Anton-Higi-Str. 3, 5, 7/Käferholzstr. 230	1954	25	4	21	-	-
	Bachtobelstr. 85, 87, 93, 95, 101, 103	1954	39	18	15	6	-
	Bellariastr. 81, 83, 85/Staubstr. 26, 28 (Cresta Park)	2015	56	11	25	16	4
	Bläsistr. 25, 27, 29, 31/Gsteigstr. 28, 30, 32	1951	54	30	19	4	1
	Blauäcker 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23	1958	164	70	76	18	-
	Brinerstr. 18, 20/Schwendenweg 5/Zweierstr. 185, 187	1949	40	-	40	-	-
	Burstwiesenstr. 70, 72, 76	1966	28	12	16	-	-
	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 18, 20, 22, 24	1951	55	14	23	11	7
	Carl-Spitteler-Str. 9, 11, 15, 19, 21, 25, 27	1950	35	-	16	7	12
	Dangelstr. 2, 4-8, 8a/Paradiesstr. 3, 5, 9, 11	1950	73	36	23	14	-
	Eierbrechtstr. 47, 51, 53, 55	1961	31	8	8	15	-
	Eierbrechtstr. 59, 61	1961	14	4	5	5	-
	Engadinerweg 1, 3, 5	1954	18	2	12	4	-
	Grabenwies 15, 17, 19, 23, 25, 27	1951	35	5	18	11	1
	Grimselstr. 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37/Luggweg 70	1948	66	12	30	24	-
	Grimselstr. 22, 24, 26, 28, 30, 40/Saumackerstr. 69, 71, 73, 75, 77	2023	110	55	37	18	-
	Gutstr. 158, 160, 162, 172, 174, 176, 178, 180, 182	1953	111	53	58	-	-
	Gutstr. 159, 161 (Hochhaus)	1961	77	18	30	27	2
	Hambergersteig 2, 4, 6	1950	17	-	3	14	-
Honrainweg 22/Seestr. 266-274	1961	44	21	8	15	-	
Hornbachstr. 63/Seefeldstr. 149	1951	27	16	6	5	-	
Hornbachstr. 69/Wildbachstr. 26	1951	30	18	12	-	-	

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
14	60	118	10 035 518.77	26 570 000	0,5	928 745.30
1	70	144	37 464 539.97	77 190 000	0,2	2 471 405.50
-	120	216	20 338 390.82	36 160 000	0,2	1 484 233.00
7	21	51	5 783 603.82	8 111 000	3,2	314 060.40
-	83	136	20 946 537.32	24 530 000	0,9	1 059 229.66
-	50	94	15 896 102.60	23 960 000	2,5	850 479.00
1	71	137	12 930 540.85	38 530 000	0,7	1 186 226.00
-	14	23	5 673 763.55	8 507 000	2,2	279 793.00
-	28	52	13 697 760.85	18 480 000	0,5	627 593.49
3	147	279	33 531 442.12	54 840 000	2,5	2 168 858.45
-	60	125	22 922 111.45	41 540 000	0,1	1 454 354.70
-	62	104	18 011 730.07	22 830 000	0,7	943 662.10
-	11	27	2 061 820.32	7 746 000	1,4	245 229.00
-	1	13	1 517 741.27	5 738 000	0,0	199 224.00
-	44	74	7 528 174.07	15 340 000	0,8	568 310.90
-	15	69	4 677 556.27	18 880 000	1,2	685 734.20
7	61	102	13 255 713.40	26 950 000	0,7	922 137.00
-	20	34	4 451 326.57	6 611 000	0,0	275 330.65
1	14	24	926 765.22	6 260 000	0,0	187 905.00
-	20	39	2 729 066.92	14 270 000	0,0	463 504.00
-	-	11	1 817 602.32	6 820 000	0,9	216 754.00
-	-	10	1 487 643.62	7 471 000	0,8	244 066.00
-	10	52	3 857 535.17	9 118 000	0,4	464 549.25
-	52	97	25 789 995.05	57 580 000	0,4	1 673 448.00
69	239	662	207 668 664.62	347 750 000	0,1	11 209 829.75
1	11	37	2 769 322.97	12 900 000	0,0	431 392.65
-	30	69	3 798 134.37	22 430 000	0,0	729 430.35
12	57	125	52 308 371.53	99 700 000	0,3	2 605 288.00
4	24	82	6 750 957.92	27 230 000	1,6	861 047.75
-	82	246	19 073 213.27	82 540 000	0,6	2 570 631.00
-	-	40	3 837 926.17	23 130 000	0,1	684 885.50
-	16	44	8 527 655.42	15 200 000	1,6	460 080.70
9	9	73	5 594 712.07	30 450 000	1,0	967 962.40
-	46	81	9 966 796.17	32 910 000	0,9	1 016 710.15
4	19	96	8 378 071.12	43 750 000	0,5	1 310 038.50
6	33	70	6 407 723.77	23 170 000	1,3	699 346.60
2	-	16	4 703 127.98	11 210 000	0,0	347 845.60
-	8	26	1 664 859.42	8 954 000	0,0	262 888.00
7	46	88	5 515 547.02	23 460 000	0,9	735 335.00
-	14	80	10 455 142.62	28 010 000	0,3	914 536.00
4	80	194	68 078 662.75	125 210 000	4,7	2 568 688.15
9	44	164	14 482 087.77	69 510 000	1,3	1 963 270.00
17	56	150	25 018 815.60	66 270 000	0,3	2 005 958.50
-	7	24	2 447 397.72	13 040 000	0,9	372 620.00
1	-	45	15 189 406.35	42 660 000	0,1	1 158 306.50
6	8	41	2 109 787.67	18 450 000	0,7	481 371.30
-	3	33	1 960 679.27	19 900 000	0,6	521 622.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Zurich	Im Brächli 19, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 58, 60, 66	1955	64	27	21	16	-
	Im Walder 4,6,8,9,12,14,16,18,11,15,17,18/Niederhofenrain 2,4,8,10,12,14,16,18,22,24,28	1953	119	30	52	31	6
	Imfeldstr. 47	1916	9	-	9	-	-
	Käferholzstr. 251, 257, 259	1949	15	1	10	4	-
	Keltenstr. 10/Zürichbergstr. 74	1951	14	2	-	6	6
	Klausstr. 49	1957	11	4	6	1	-
	Lachenacker 1, 3, 9, 11/Riedhofstr. 144, 146, 152, 176, 178	1951	50	17	17	13	3
	Lachenacker 15, 17, 19	1962	40	10	20	10	-
	Langgrütstr. 46, 48, 54, 56	1955	48	32	10	6	-
	Langgrütstr. 95-97	1960	16	-	8	8	-
	Mühlebachstr. 35, 37	1960	18	-	14	4	-
	Oerlikonerstr. 31/Ringstr. 21, 23	1951	30	8	16	6	-
	Riedhofstr. 250-254, 260/Wildenstr. 5-11, 15/Lachenacker 23-25	1964	167	65	40	49	13
	Saumackerstr. 101, 107, 113, 119/Rautistr. 106	1955	64	8	56	-	-
	Scheuchzerstr. 1, 3, 5/Sonneggstr. 74	1959	37	23	13	-	1
	Sophie Täuber-Str. 6-10, Binzmühlestr. 101/103	2005	65	4	43	18	-
	Titlisstr. 54, 56	1948	12	2	10	-	-
	Waldstr. 9, 11, 15, 17	1951	16	4	10	2	-
	Wehntalerstr. 82, 84, 86	1951	18	6	12	-	-
	Wehntalerstr. 90, 92	1952	15	6	6	3	-
Wiesliacher 10, 12, 14, 16	1979	47	17	10	18	2	
Witikonerstr. 243, 245, 247	1953	23	17	2	4	-	
Zollikerstr. 155	1910	10	-	5	5	-	

Total Immeubles d'habitation

<i>Birsfelden</i>	<i>Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8</i>	<i>1960</i>	<i>43</i>	<i>5</i>	<i>31</i>	<i>5</i>	<i>2</i>
<i>Burgdorf</i>	<i>Bernstr. 141-149</i>	<i>2011</i>	<i>83</i>	<i>8</i>	<i>39</i>	<i>36</i>	<i>-</i>
<i>Neuchâtel</i>	<i>Ritter Guillaume 9, 11, rue</i>	<i>1950</i>	<i>22</i>	<i>4</i>	<i>16</i>	<i>2</i>	<i>-</i>

dont en droit de superficie

Immeubles à usage commercial

Bâle	Gerbergasse 24	1954	-	-	-	-	-
	Marktplatz 5/Martinsgässlein 2	1952	-	-	-	-	-
	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	37	8	24	4	1
Berne	Aarberggasse 40	1952	2	1	-	1	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	-	-	-	-	-
Birsfelden	Hauptstr. 56, 62, 62a, 64, 64a	1990	9	5	1	3	-
Brugg	Römerstr. 7	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)	2015	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	2011	-	-	-	-	-
Genève	Confédération 15, rue de la	1964	-	-	-	-	-
	Monthoux 64, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Saint-Gervais 1, place de/Grenus 2, rue	1956	33	15	10	5	3
Greifensee	Grabenstr. 1 (Nänikon)	1995	1	-	-	1	-
Illanz/Glion	Glenerstr. 30, Center Mundaun	1988	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, centre commercial)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, station-service)	2007	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
1	5	70	7 743 711.77	35 140 000	0,6	1 109 884.50
3	92	214	22 389 816.05	88 490 000	0,7	2 555 404.10
-	-	9	3 978 484.37	7 736 000	0,0	228 106.00
1	7	23	1 400 733.62	7 610 000	0,2	250 493.00
-	-	14	2 857 789.62	14 150 000	0,0	392 474.00
6	-	17	5 653 746.10	19 210 000	1,0	513 557.00
2	46	98	6 129 617.02	30 890 000	2,5	990 261.57
-	34	74	5 769 997.37	24 130 000	0,3	726 116.00
-	-	48	5 593 382.67	27 970 000	0,2	811 962.00
-	9	25	4 784 395.67	9 622 000	0,5	280 880.05
2	4	24	2 339 341.77	16 820 000	6,1	426 349.00
1	17	48	6 468 136.42	21 760 000	0,0	625 754.00
2	143	312	26 077 814.82	109 470 000	1,2	3 342 701.65
4	10	78	15 324 205.97	32 610 000	0,3	1 068 007.05
4	32	73	8 001 044.77	38 340 000	3,1	1 098 819.17
2	42	109	31 833 093.10	59 590 000	2,2	1 801 295.60
-	-	12	1 319 425.92	7 288 000	0,0	222 977.00
2	5	23	1 271 836.57	7 303 000	0,0	244 983.80
1	2	21	2 554 767.17	11 210 000	0,2	335 923.00
1	5	21	2 221 325.27	9 317 000	0,0	275 352.00
-	48	95	11 435 673.92	32 110 000	1,1	948 591.00
-	11	34	2 107 094.57	10 030 000	0,6	342 616.00
5	2	17	3 719 489.77	10 520 000	0,0	274 470.80
			2 921 381 816.50	5 838 661 000	1,6	206 327 861.70
<hr/>						
2	30	75	11 699 685.97	14 830 000	2,5	741 982.30
-	94	177	25 818 305.35	32 730 000	0,7	1 581 049.00
-	-	22	4 075 708.15	8 459 000	1,6	326 536.50
			41 593 699.47	56 019 000	1,3	2 649 567.80
<hr/>						
14	-	14	4 598 186.76	12 120 000	0,0	477 095.50
12	-	12	4 414 214.31	21 320 000	0,0	995 170.20
93	98	228	97 501 826.20	73 120 000	8,8	4 247 178.55
38	-	40	6 420 507.45	19 410 000	0,0	808 186.80
52	73	125	191 536 070.74	185 031 000	0,8	11 975 888.65
7	17	24	31 750 275.02	33 150 000	1,0	1 217 907.00
13	36	58	8 698 857.37	7 445 000	9,7	438 733.50
17	28	45	8 709 654.64	5 098 000	0,2	477 606.10
4	7	11	82 939 072.31	60 800 000	0,0	3 348 139.40
38	2	40	143 220 481.73	164 250 000	0,0	7 348 128.00
16	2	18	13 750 774.88	48 390 000	0,0	1 658 625.20
16	-	16	21 009 074.33	12 100 000	15,9	486 507.00
31	72	136	16 665 983.47	77 770 000	1,8	2 855 846.00
12	77	90	16 576 774.60	14 360 000	32,8	662 681.25
2	-	2	19 260 729.50	5 146 000	98,3	20 400.00
114	83	197	82 503 441.40	61 980 000	3,9	3 048 846.75
1	-	1	1 250 000.00	1 506 000	0,0	54 019.46

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
La Tène	Champs-Montants 2	1985	-	-	-	-	-
Lamone	Via Cantonale	1981	-	-	-	-	-
Lausanne	Caroline 2, rue/Enning 1, rue/Langallerie 2, rue de	1948	10	5	5	-	-
	Constant Benjamin 1, avenue/St-Pierre 4, rue	1953	28	25	-	3	-
	Rue du Grand-Pré 2, 4 / Avenue du Chablais 3bis	2010	-	-	-	-	-
Liestal	Büchelstr. 10	2013	-	-	-	-	-
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44	1988	-	-	-	-	-
Lugano	Via Pretorio 15	1975	-	-	-	-	-
Lucerne	Grendelstr. 15, 19	1951	12	9	1	2	-
	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9	1979	-	-	-	-	-
	Staldenhof 7	1984	-	-	-	-	-
Martigny	Fully 53, Avenue de (EKZ Cristal)	2011	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (résidence pour personnes âgées)	1995	-	-	-	-	-
Morges	Gottaz 34, 36, avenue de la	1989	-	-	-	-	-
Muri près Berne	Worbstr. 187	2011	-	-	-	-	-
Oberentfelden	Industriestr. 23	1992	1	-	-	1	-
Oftringen	Industriestr. 11	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Boulevard Lilienthal 50-58/Blériot-Allee 2, 4, 6, 8, 12/ Thurgauerstr. 106-110/Wright-Str. 1, 3, 7, 9	2014	88	54	26	7	1
	Dufaux-Str. 1 (Kameha Grand Zürich)	2015	-	-	-	-	-
	Riethofstr. 40 (Airporthotel Dorint)	2014	-	-	-	-	-
	Sägereistr. 10 (Glattbrugg)	2003	-	-	-	-	-
	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Ostermundigen	Poststr. 6	1991	2	-	-	2	-
Pratteln	Netzbodenstr. 23/Gewerbezentrum Rheinpark (Block B)	1989	-	-	-	-	-
	Zurlindenstr. 3	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Reinach (BL)	Neuhofstr. 11	2003	-	-	-	-	-
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
Saint-Gall	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1	1964	16	9	1	6	-
	Moosbruggstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2	1988	-	-	-	-	-
Uster	Oberlandstr. 52, 56/Winterthurerstr. 22, 26, 28	2016	54	18	30	6	-
Weinfelden	Rathausstr. 11/Thomas-Bornhauser-Str. 2	1971	13	7	4	1	1
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 105, 107, 115	1899	2	1	-	-	1
Wil (SG)	Flawilerstr. 25, 27	1979	1	-	-	-	1
Winterthour	Zürcherstr. 1-3/Bahnmeisterweg (Kesselhaus)	2010	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
36	6	42	80 477 928.75	41 820 000	2,2	2 637 648.09
9	1	10	4 341 097.35	2 776 000	0,0	282 076.00
31	4	45	7 919 767.68	30 270 000	0,7	1 348 927.85
33	38	99	12 239 230.89	48 530 000	4,8	1 963 242.77
25	148	173	55 592 114.88	64 340 000	0,0	3 075 158.80
1	59	60	71 568 858.58	61 150 000	0,1	3 130 676.99
1	-	1	58 507 592.49	37 870 000	0,0	2 146 072.00
1	-	1	87 243 438.08	107 960 000	0,0	4 740 000.00
25	1	38	53 411 924.02	75 440 000	0,9	2 683 620.99
24	27	51	31 520 642.32	60 940 000	0,2	2 392 118.09
10	46	56	5 848 464.90	4 335 000	0,2	437 136.00
44	76	120	95 753 561.64	48 850 000	17,5	2 407 843.60
1	-	1	54 603 573.15	55 570 000	0,0	2 557 379.40
20	102	122	28 306 407.01	15 920 000	46,8	679 401.75
37	50	87	84 449 808.03	74 140 000	12,6	3 859 208.50
71	134	206	22 350 463.80	9 913 000	15,0	1 077 604.51
2	4	6	85 388 550.00	86 440 000	0,0	319 166.65
60	135	283	150 111 847.93	178 670 000	12,4	7 483 579.39
1	5	6	120 861 575.53	75 440 000	0,0	4 200 000.00
2	6	8	89 786 323.22	56 460 000	0,0	3 199 992.00
18	87	105	40 535 905.90	36 120 000	53,3	913 527.80
151	1164	1315	213 169 808.75	138 684 000	13,7	5 789 880.55
28	152	182	55 872 693.69	41 070 000	3,2	2 487 292.30
26	148	174	24 256 326.19	16 270 000	19,0	1 137 180.05
14	27	41	8 596 873.20	5 413 000	16,6	398 472.80
96	64	219	137 526 834.43	148 740 000	1,8	7 289 048.89
49	139	188	80 848 814.59	39 210 000	65,2	932 366.40
1	-	1	6 030 921.45	25 130 000	0,0	643 812.00
1	14	15	47 260 987.66	47 010 000	0,0	2 598 464.00
25	33	58	55 793 153.01	41 130 000	0,6	2 315 249.45
14	72	102	15 216 572.24	19 890 000	7,4	927 166.55
9	43	52	33 613 202.57	28 430 000	16,3	1 321 176.10
29	121	204	89 394 615.92	93 370 000	1,5	3 766 045.00
9	30	52	7 715 905.77	11 930 000	2,2	738 067.23
8	2	12	6 331 621.84	4 611 000	8,2	136 999.95
23	9	33	29 855 704.27	22 650 000	5,2	1 408 336.00
33	8	41	70 659 297.54	49 200 000	0,1	2 384 438.30

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-
Zurich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92/Beatengasse 12	1935	1	1	-	-	-
	Binzmühlestr. 105, Birchstr. 160, Sophie-Täuber-Str. 14/16	2005	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 25	1948	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 40	1969	1	-	1	-	-
	Flurstr. 64, 66, 68, 70, 72	1973	-	-	-	-	-
	Gessnerallee 1, 3, 5/Sihlstr. 50	1932	-	-	-	-	-
	Grüngasse 21	1956	-	-	-	-	-
	Kreuzplatz 3, 5/Klosbachstr. 3, 5	2003	15	2	3	4	6
	Kreuzstr. 26	1957	-	-	-	-	-
	Limmatquai 122/Niederdorfstr. 55, 57, 59	1845	1	-	1	-	-
	Mühlebachstr. 7	1972	-	-	-	-	-
	Nüscherstr. 31/Talackerstr. 42	1952	-	-	-	-	-
	Rennweg 38/Fortunagasse 28	1907	2	-	-	2	-

Total Immeubles à usage commercial

Bâle	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	37	8	24	4	1
Berne	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, station-service)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (résidence pour personnes âgées)	1995	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-

dont en droit de superficie

Berne	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	-	-	-	-	-
Lucerne	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9	1979	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4

dont propriétés par étages

Immeubles à usage mixte

Adliswil	Bahnhofplatz 4	1960	15	1	10	4	-
Bâle	Auf der Lyss 16	1950	27	12	-	9	6
	Claraplatz 1-3	1954	54	39	11	4	-
	Clarastr. 55	1981	7	3	3	1	-
	Elsässerstr. 123, 125/Hünigerstr. 52	1917	19	8	11	-	-
	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
	Kornhausgasse 2	1966	28	6	21	1	-
	Mülhauserstr. 70, 72/Ryffstr. 7	1989	47	39	8	-	-
	Spalenberg 55/Leonhardsgraben 13	1900	7	7	-	-	-
	Spalenring 11	1992	8	6	2	-	-
	Spalenring 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/ autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer in %	Revenu brut CHF
2	5	7	17 881 366.22	18 440 000	0,0	823 632.00
33	29	66	24 315 065.20	20 260 000	0,5	969 834.15
12	2	14	98 042 340.69	141 424 000	0,7	3 688 684.97
12	1	14	101 184 129.47	229 020 000	0,0	6 342 799.65
14	254	268	102 480 601.27	115 250 000	0,0	4 896 124.20
31	13	44	12 031 806.52	74 910 000	11,4	2 330 964.65
8	-	9	6 273 814.52	21 360 000	4,0	557 938.85
43	162	205	83 815 501.45	114 340 000	32,3	4 322 169.60
14	18	32	48 731 024.36	129 820 000	0,6	5 162 066.80
13	5	18	3 661 480.67	11 040 000	0,0	436 301.90
23	49	87	36 379 187.07	86 730 000	0,3	2 618 416.55
18	46	64	6 387 969.97	35 550 000	6,4	1 257 595.05
8	-	9	24 128 968.61	37 880 000	0,0	1 178 663.55
9	22	31	8 133 771.22	30 250 000	0,0	867 434.40
44	4	48	46 726 178.54	142 610 000	0,3	5 438 634.24
18	-	20	28 560 519.46	26 460 000	0,5	908 985.55
			3 522 502 059.22	3 944 032 000	7,0	167 729 582.22
93	98	228	97 501 826.20	73 120 000	8,8	4 247 178.55
52	73	125	191 536 070.74	185 031 000	0,8	11 975 888.65
38	2	40	143 220 481.73	164 250 000	0,0	7 348 128.00
1	-	1	1 250 000.00	1 506 000	0,0	54 019.46
1	-	1	54 603 573.15	55 570 000	0,0	2 557 379.40
96	64	219	137 526 834.43	148 740 000	1,8	7 289 048.89
1	-	1	6 030 921.45	25 130 000	0,0	643 812.00
			<i>631 669 707.70</i>	<i>653 347 000</i>	<i>1,5</i>	<i>34 115 454.95</i>
52	73	125	191 536 070.74	185 031 000	0,8	11 975 888.65
7	17	24	31 750 275.02	33 150 000	1,0	1 217 907.00
24	27	51	31 520 642.32	60 940 000	0,2	2 392 118.09
151	1164	1315	213 169 808.75	138 684 000	13,7	5 789 880.55
96	64	219	137 526 834.43	148 740 000	1,8	7 289 048.89
			<i>605 503 631.26</i>	<i>566 545 000</i>	<i>3,9</i>	<i>28 664 843.18</i>
4	1	20	5 205 650.83	9 449 000	1,3	368 876.85
10	3	40	3 509 188.75	16 230 000	0,4	569 867.70
17	5	76	10 451 181.27	31 760 000	0,2	1 482 926.50
6	12	25	5 188 322.12	6 267 000	9,5	232 246.20
3	1	23	7 614 297.31	9 060 000	0,0	355 430.00
2	-	7	2 773 739.71	1 711 000	0,0	111 880.00
7	53	88	23 836 083.07	37 880 000	2,6	1 212 214.00
4	22	73	28 126 922.46	22 180 000	2,1	1 027 471.66
1	-	8	4 730 163.16	4 107 000	0,0	203 636.00
2	-	10	3 326 419.06	3 973 000	0,7	174 116.00
2	2	39	11 693 117.87	16 150 000	0,5	670 619.06

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Bâle	Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-
Berne	Eigerstr. 55	1950	10	1	-	-	9
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3
Birsfelden	Hauptstr. 52	1983	16	-	16	-	-
	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a/Birsstegweg 7	1950	17	6	10	-	1
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue	1900	10	-	5	5	-
	Rois 1, rue des	1963	235	175	49	11	-
	Rois 3, rue des	1900	17	3	11	2	1
	Rois 7, rue des	1900	13	-	8	1	4
	Servette 69, 71, rue de la	1900	14	4	-	10	-
	Servette 73, 75, rue de la	1960	42	12	6	24	-
	Stand 33, rue du	1960	41	6	18	11	6
	Stand 38, rue du	1900	10	-	-	10	-
	Stand 38, rue du	1900	17	-	5	5	7
Horgen	Zugerstr. 35, 37, 39/Baumgärtlistr. 4/Löwengasse 37, 41, 43, 45	1987	23	9	8	6	-
Lausanne	Florimont 3, avenue de	1939	13	3	5	4	1
Lucerne	Kauffmannweg 4, 8/Pilatusstr. 35	1967	64	27	33	3	1
Morges	Gare 1, place de la, Gare 30A, 30B, 30C, 30-32, rue de la, Centrale 27, 29, 29A, 29B, 29C, rue	2021	162	63	82	9	8
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-
Pratteln	Bahnhofplatz 1, 2	2016	76	30	46	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Soleure	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Rütistr. 1, 3/Sandäckerstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 (Limmatspot)	2019	195	116	33	36	10
Zurich	Birmensdorferstr. 155, 157	1958	39	15	24	-	-
	Eichstr. 25, 27	1955	29	25	3	1	-
	Etzelstr. 3, 7, 9, 11/Mutschellenstr. 183, 185, 187, 189, 191	1960	72	17	43	10	2
	Hofwiesenstr. 200, 202/Wehntalerstr. 94	1953	23	11	9	3	-
	Kasernenstr. 77A, 77B	2001	27	1	11	15	-
	Schaffhauserstr. 369, 371	1951	15	5	5	5	-
	Sonneggstr. 26, 28, 30	1951	27	24	3	-	-

Total Immeubles à usage mixte

Bâle	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la	1900	10	-	5	5	-
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-

dont en droit de superficie

* 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 in %	Revenu brut CHF
8	-	71	35 102 448.34	32 080 000	0,4	999 158.50
3	1	14	2 554 674.11	7 743 000	0,0	301 949.80
7	4	49	5 293 606.19	17 910 000	0,1	614 864.00
8	44	68	14 211 544.39	13 550 000	2,1	449 233.10
10	8	35	9 432 140.33	8 219 000	21,1	339 626.60
2	-	12	1 893 644.61	5 548 000	0,2	255 923.20
74	207	516	133 953 292.07	169 440 000	12,6	6 480 656.87
3	-	20	2 075 550.66	8 805 000	2,0	363 526.80
5	-	18	2 174 606.86	8 304 000	0,0	360 088.00
2	-	16	1 688 298.21	6 083 000	0,4	230 362.00
8	6	56	4 855 252.69	17 210 000	15,2	653 171.52
8	-	49	5 021 104.30	19 760 000	19,7	742 220.50
3	-	13	1 728 362.41	5 041 000	0,0	229 373.00
5	-	22	2 912 009.61	9 805 000	0,3	390 733.00
25	68	116	24 253 189.67	40 770 000	2,2	1 552 661.00
2	7	22	2 149 608.01	8 951 000	0,0	338 256.00
35	99	198	24 802 102.12	63 260 000	0,3	2 482 114.90
23	1	186	131 224 301.46	155 100 000	1,3	5 686 524.47
32	154	286	85 672 544.10	93 510 000	1,1	4 741 634.60
33	115	224	62 119 028.04	55 490 000	6,1	2 295 437.75
9	13	60	6 006 271.51	26 580 000	0,7	1 132 308.80
29	67	126	34 854 421.84	21 230 000	5,0	1 280 068.30
24	246	465	147 318 672.97	142 460 000	0,7	6 093 278.40
16	32	87	11 363 683.96	38 650 000	0,5	1 320 842.60
31	41	101	12 144 683.06	47 950 000	0,1	1 733 373.15
12	50	134	40 458 385.65	99 700 000	0,2	3 104 866.70
6	15	44	3 299 752.96	15 830 000	0,8	542 786.25
8	35	70	33 595 330.68	57 880 000	0,7	1 838 375.05
4	1	20	1 560 718.66	8 595 000	0,0	320 998.00
20	8	55	3 931 521.61	23 320 000	0,0	711 839.00
			954 105 836.69	1 387 541 000	3,4	53 995 535.83
2	-	7	2 773 739.71	1 711 000	0,0	111 880.00
2	-	12	1 893 644.61	5 548 000	0,2	255 923.20
32	154	286	85 672 544.10	93 510 000	1,1	4 741 634.60
			<i>90 339 928.42</i>	<i>100 769 000</i>	<i>1,1</i>	<i>5 109 437.80</i>

Récapitulation du registre des immeubles

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	463 378 159.07	531 021 000		2 673 668.55
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	7 397 989 712.41	11 170 234 000	4,0	428 052 979.75
<i>dont en droit de superficie</i>	763 603 335.59	810 135 000	1,4	41 874 460.55
<i>dont propriétés par étages</i>	605 503 631.26	566 545 000	3,9	28 664 843.18
Immeubles d'habitation	2 921 381 816.50	5 838 661 000	1,6	206 327 861.70
<i>dont en droit de superficie</i>	41 593 699.47	56 019 000	1,3	2 649 567.80
Immeubles à usage commercial	3 522 502 059.22	3 944 032 000	7,0	167 729 582.22
<i>dont en droit de superficie</i>	631 669 707.70	653 347 000	1,5	34 115 454.95
<i>dont propriétés par étages</i>	605 503 631.26	566 545 000	3,9	28 664 843.18
Immeubles à usage mixte	954 105 836.69	1 387 541 000	3,4	53 995 535.83
<i>dont en droit de superficie</i>	90 339 928.42	100 769 000	1,1	5 109 437.80
Total	7 861 367 871.48	11 701 255 000	4,0	430 726 648.30

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Oftringen	Industriestr. 11	Immeubles à usage commercial	01.12.2023
Ventes			
Riehen	Im Rheintal	Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	29.06.2023
Autres transactions			
Zurich	Grimselstr. 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37/Luggweg 70	Immeubles d'habitation (donateur de splitting)	01.07.2023
Zurich	Grimselstr. 22, 24, 26, 28, 30, 40/Saumackerstr. 69, 71, 73, 75, 77	Immeubles d'habitation (bénéficiaire de splitting)	01.07.2023

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2023
16.05.2022 - 05.01.2023	0,0%	40 000 000	-	-40 000 000	-
01.07.2022 - 03.02.2023	0,4%	60 000 000	-	-60 000 000	-
05.01.2023 - 05.04.2023	1,4%	-	10 000 000	-10 000 000	-
10.04.2013 - 15.05.2023	1,5%	30 000 000	-	-30 000 000	-
10.04.2013 - 15.05.2023	1,6%	20 000 000	-	-20 000 000	-
29.08.2014 - 15.05.2023	1,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
10.02.2015 - 15.05.2023	0,9%	50 000 000	-	-50 000 000	-
08.05.2015 - 15.05.2023	1,1%	50 000 000	-	-50 000 000	-
13.05.2019 - 15.05.2023	0,3%	36 000 000	-	-36 000 000	-
17.05.2021 - 15.05.2023	0,0%	30 000 000	-	-30 000 000	-
13.05.2022 - 15.05.2023	0,1%	35 000 000	-	-35 000 000	-
19.04.2023 - 19.10.2023	2,0%	-	48 000 000	-48 000 000	-
15.05.2023 - 19.10.2023	2,0%	-	40 000 000	-40 000 000	-
15.05.2023 - 15.01.2024	2,1%	-	40 000 000	-	40 000 000
01.02.2019 - 01.02.2024	0,2%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.04.2023 - 19.04.2024	2,2%	-	35 000 000	-	35 000 000
30.06.2023 - 19.04.2024	2,3%	-	10 000 000	-	10 000 000

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2023
03.06.2014 - 16.05.2024	1,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
29.08.2014 - 16.05.2024	1,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.11.2014 - 16.05.2024	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.03.2015 - 16.05.2024	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.05.2015 - 16.05.2024	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2015 - 16.05.2024	1,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
14.05.2021 - 16.05.2024	0,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 16.05.2024	2,2%	-	35 300 000	-	35 300 000
15.05.2023 - 16.05.2024	2,2%	-	35 850 000	-	35 850 000
30.06.2022 - 03.07.2024	1,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
22.09.2022 - 20.09.2024	2,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.10.2019 - 31.10.2024	0,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.12.2022 - 07.11.2024	1,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.12.2014 - 30.12.2024	1,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
17.04.2015 - 15.05.2025	0,9%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 15.05.2025	0,5%	21 800 000	-	-	21 800 000
27.03.2017 - 15.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 15.05.2025	0,3%	28 900 000	-	-	28 900 000
17.05.2021 - 15.05.2025	0,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 15.05.2025	0,8%	35 300 000	-	-	35 300 000
30.05.2016 - 30.05.2025	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.06.2016 - 30.05.2025	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.09.2022 - 22.09.2025	2,1%	40 000 000	-	-	40 000 000
04.12.2023 - 04.12.2025	1,9%	-	52 000 000	-	52 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.04.2021 - 16.02.2026	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 13.05.2026	2,2%	-	40 000 000	-	40 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	25 300 000	-	-	25 300 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	32 000 000	-	-	32 000 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	25 750 000	-	-	25 750 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,7%	19 300 000	-	-	19 300 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 14.05.2026	1,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.08.2021 - 13.08.2026	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 30.09.2026	2,0%	-	35 000 000	-	35 000 000
30.12.2020 - 30.12.2026	0,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
15.04.2021 - 15.02.2027	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
31.03.2023 - 31.03.2027	2,1%	-	30 000 000	-	30 000 000
13.04.2017 - 13.05.2027	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,7%	44 000 000	-	-	44 000 000
30.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	25 700 000	-	-	25 700 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,4%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2022 - 13.05.2027	1,2%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.05.2023 - 13.05.2027	2,2%	-	40 000 000	-	40 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	38 000 000	-	-	38 000 000

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2023
01.12.2022 - 08.11.2027	2,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2027	1,8%	-	25 000 000	-	25 000 000
01.02.2019 - 01.02.2028	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
03.02.2023 - 03.02.2028	1,9%	-	30 000 000	-	30 000 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,7%	40 800 000	-	-	40 800 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2020 - 11.05.2028	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2021 - 11.05.2028	0,3%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 11.05.2028	2,2%	-	40 000 000	-	40 000 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,9%	25 010 000	-	-	25 010 000
04.12.2023 - 04.12.2028	1,9%	-	50 000 000	-	50 000 000
30.12.2020 - 29.12.2028	0,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.04.2021 - 15.02.2029	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
13.04.2017 - 17.05.2029	0,8%	40 800 000	-	-	40 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,5%	39 000 000	-	-	39 000 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,6%	35 000 000	-	-	35 000 000
09.04.2020 - 17.05.2029	0,5%	40 000 000	-	-	40 000 000
14.04.2022 - 17.05.2029	1,1%	38 000 000	-	-	38 000 000
15.05.2023 - 17.05.2029	2,3%	-	40 000 000	-	40 000 000
30.05.2018 - 17.05.2029	1,0%	49 800 000	-	-	49 800 000
03.02.2023 - 04.02.2030	2,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
11.04.2019 - 17.05.2030	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,6%	23 100 000	-	-	23 100 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	27 000 000	-	-	27 000 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.12.2021 - 17.05.2030	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
30.09.2020 - 30.09.2030	0,4%	70 000 000	-	-	70 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,2%	50 000 000	-	-	50 000 000
07.11.2022 - 07.11.2030	2,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 07.11.2030	2,1%	-	35 000 000	-	35 000 000
15.04.2021 - 17.02.2031	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
19.04.2023 - 18.04.2031	2,3%	-	47 480 000	-	47 480 000
29.05.2017 - 15.05.2031	0,9%	41 000 000	-	-	41 000 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,7%	35 800 000	-	-	35 800 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,6%	34 200 000	-	-	34 200 000
14.05.2021 - 15.05.2031	0,5%	30 800 000	-	-	30 800 000
16.05.2022 - 15.05.2031	1,4%	42 000 000	-	-	42 000 000
15.05.2023 - 15.05.2031	2,3%	-	17 000 000	-	17 000 000
30.06.2021 - 30.06.2031	0,5%	15 000 000	-	-	15 000 000
10.09.2021 - 09.09.2031	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,8%	29 200 000	-	-	29 200 000
14.04.2022 - 13.05.2032	0,9%	35 000 000	-	-	35 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,2%	34 000 000	-	-	34 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,3%	35 000 000	-	-	35 000 000
16.05.2022 - 13.05.2032	1,5%	31 400 000	-	-	31 400 000
19.04.2023 - 19.04.2033	2,3%	-	33 200 000	-	33 200 000
Total		2 775 560 000	798 830 000	-469 000 000	3 105 390 000

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

Au cours de l'exercice 2023, le fonds immobilier UBS «Sima» a remboursé le prêt suivant au fonds immobilier UBS PFE Europe (conform. Art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2022	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2023
19.12.2022 - 17.01.2023	0,5%	20 000 000	-	-10 000 000	-
19.12.2022 - 20.03.2023	0,5%	-	-	-10 000 000	-
Total		20 000 000	0	-20 000 000	0

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

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%

Aucun

Transactions avec des personnes proches

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

Rapport d'évaluation

Mandat

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

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, Wüest Partner SA évalué l'ensemble des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» au 31 décembre 2023.

Au jour de référence, le portefeuille comprend 362 immeubles (dont de nouvelles acquisitions éventuelles et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, huit 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 Wüest Partner SA, agréée par la FINMA pour UBS «Sima», a mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, de façon impartiale et uniquement en vue d'une évaluation indépendante, depuis la définition des paramètres d'évaluation et la saisie des données dans le logiciel d'évaluation, jusqu'au contrôle de gestion et à la publication des résultats, en passant par le travail d'évaluation proprement dit.

Normes d'évaluation

Wüest Partner 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.

Zurich, le 31 décembre 2023
Wüest Partner SA

Christoph Axmann MRICS
MRICS, CREA, Master of Engineering / Associé
(Responsable du mandat)

Méthode d'évaluation

Les évaluations ont été effectuées de manière uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Un terrain non bâti estimé selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle, en a été exclu. 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. Ce faisant, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et, le cas échéant, 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. A partir de ces éléments, il estime le cash-flow attendu et fixe le taux d'actualisation.

Indépendance et confidentialité

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

Résultats de l'évaluation

Au 31 décembre 2023, la valeur de marché du portefeuille s'élève à 11 701,3 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 249,1 millions de CHF, soit 2,17%.

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 réel moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille (y compris les acquisitions éventuelles et à l'exclusion des immeubles en construction) s'élève à 2,73%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 1,95 et 5,20%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,04%.

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol., Ingénieur diplômé ETH / Associé
(Responsable adjoint du mandat)

Sociétés immobilières

Balintra AG, Bâle
Benvenue A-B SA, Lausanne
Benvenue C-D SA, Lausanne Benvenue E-F SA, Lausanne
Berintra AG, Bern
Esplanade de Bourg S.A., Lausanne
Gallintra AG, Saint-Gall
Parc de Valency A SA, Lausanne
Parc de Valency B SA, Lausanne
Riant Mont Bellevue B. SA, Lausanne
S.I. Fontinella A SA, Lausanne
S.I. Fontinella B SA, Lausanne
S.I. L'Île Saint-Pierre-Caroline SA, Lausanne
S.I. Valency-Ouest SA, Lausanne
SI La Perle SA, Genève
SI Le Diamant SA, Genève
SI Place de la Fusterie 16 SA, Genève
SI Pufflinge-Ouest B SA, Genève
SI Silvor SA, Genève
SI Silvor bis SA, Genève
SI Silvor quater SA, Genève
SI Silvor ter SA, Genève
SI Zénith A SA, Genève
SI Zénith B SA, Genève
SI Zénith C SA, Genève
Société Anonyme Luno, Genève
Société des Immeubles de la Rue des Rois SA, Genève
Société foncière des Flovaux SA, Lausanne
Société Immobilière Acacias-Lièvre B SA, Genève
Société Immobilière Atala SA, Genève
Société Immobilière Beaugency A SA, Lausanne
Société Immobilière Beaugency B SA, Lausanne
Société Immobilière Centre-Rhône SA, Genève
Société Immobilière Constellation-Est SA, Genève
Société Immobilière Constellation-Ouest SA, Genève
Société Immobilière de la Place de la Gare A SA, Morges
Société Immobilière Deux Parcs-Lac-Salève SA, Genève

Société immobilière Florimont-Lucinge A SA, Lausanne
Société Immobilière l'Acajou SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 2 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 3 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 4 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 5 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 6 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 7 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 8 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 9 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 10 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 11 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 12 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 13 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 14 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 15 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 16 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 17 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 18 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 19 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 20 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 30 SA, Genève
Société Immobilière Vanda SA, Lausanne
Société Immobilière Vermont C SA, Genève
Société Immobilière Vidollet-Parc D SA, Genève
Société Immobilière Vidollet-Parc E SA, Genève
Solintra AG, Soleure
Turintra AG, Zurich
Verintra SA, Locarno

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

Crédits photos

- TRIO SA; page de titre («îlot sud» à Morges)
- Rhomberg; Im Zelg in Uster
- Rhomberg; Im Zelg in Uster
- Tobias Sutter Photography; iCity à Reinach
- CBRE; Centre logistique à Oftringen
- Frutiger; «Buck 40» à Zurich
- Raumgleiter; «Vivo» à Aesch
- Mettler; «Younic» à Dübendorf
- Rhomberg; Anna-Heer-Strasse à Zurich
- Raumgleiter; Metropol Wetzikon

