Fonds de placement de droit suisse

UBS «Sima»

Rapport annuel 2024
UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»

Table des matières

	Page
Les principaux chiffres à la clôture	4
Organisation	5
Communications aux investisseurs	6
Rapport du gestionnaire de portefeuille	10
Rapport sur le développement durable	19
Rapport financier	24
Comptabilité financière	26
Annexe	28
Registre des immeubles	30
Rapport d'évaluation	54

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

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.

www.ubs.com/realestate-switzerland

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	7 787,3	7 423,2	7 457,9
Nombre de parts	73 680 202	71 633 529	71 633 529
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	105.69	103.63	104.11
Distribution par part (en CHF)	3.25	2.80	3.25
Distribution de capital par part (en CHF)	0.00	0.45	0.00
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	152.50	134.50	126.80
Capitalisation boursière (en millions de CHF)	11 236,2	9 634,7	9 083,1
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	12 172,3	11 701,3	11 452,2
Taux d'actualisation moyen[1]	2,72%	2,73%	2,64%
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	362 (9)	362 (9)	361 (7)
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	12 210,7	11 754,9	11 489,2
Fonds étrangers (en millions de CHF)	4 423,4	4 331,7	4 031,2
Revenus locatifs (en millions de CHF)	443,8	430,7	418,7
Entretien courant (en millions de CHF)	28,7	26,5	25,9
Résultat net (en millions de CHF)	220,4	237,0	235,8
Performance[2]	16,8%	8,7%	-12,8%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	17,6%	5,0%	-15,2%
Immeubles d'habitation	50,9%	49,9%	51,9%
Immeubles à usage commercial	32,5%	33,7%	34,3%
Immeubles à usage mixte	10,1%	11,9%	11,3%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	6,5%	4,5%	2,5%
Zurich	49,4%	49,0%	49,0%
Suisse du Nord-Ouest	18,9%	18,8%	18,2%
Lac Léman et Suisse romande	15,5%	15,6%	15,6%
Berne	6,9%	7,1%	7,3%
Suisse orientale	3,7%	3,8%	4,0%
Suisse centrale	3,3%	3,4%	3,5%
Suisse méridionale	2,3%	2,3%	2,4%

Chiffres clés selon l'AMAS[2]	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Rendement de placement	5,3%	2,7%	4,4%
Rendement sur distribution	2,1%	2,4%	2,6%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99,0%	84,6%[3]	98,7%
Rendement des fonds propres (ROE)	4,8%	2,7%	4,3%
Rendement du capital investi (ROIC)	3,4%	2,0%	3,0%
Agio/Disagio	44,3%	29,8%	21,8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,8%	69,1%	69,0%
Coefficient d'endettement	25,7%	26,5%	24,4%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	4,0 ans	4,1 ans	4,5 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés	1,1%	1,1%	0,7%
Quote-part de perte sur loyer	3,5%	4,0%	4,5%[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)	0,89%	0,96%	0,90%

1 Conformément au rapport d'évaluation.
2 Calcul conforme à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état 31.03.2022)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).
3 Le coefficient de distribution y compris la distribution de capital atteint 98,2%.
4 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%.

La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.
La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts.
Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performances fournies dans le présent rapport annuel.

Organisation

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

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

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

Banque dépositaire
UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations
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

Services de paiement
UBS Switzerland SA, Zurich et
ses succursales en Suisse

Communications aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

Conformément à la loi allemande sur l'imposition des investissements (InvStG, *Investmentsteuergesetz*), les investisseurs sont assujettis à l'impôt notamment en cas de versements de dividendes du fonds. Dans la mesure où le fonds a régulièrement investi au moins 50% de ses investissements dans des biens immobiliers et des sociétés immobilières à l'étranger, il peut en principe bénéficier d'une exonération partielle de 80% des versements conformément au § 20, alinéa 3 n° 2 de l'InvStG (exemption immobilière partielle). La classification du fonds en fonds d'investissement ouvert au public avec la mention de «fonds immobilier orienté à l'international», s'effectue via WM-Datenservice.

Concernant le traitement fiscal, le fonds immobilier dispose en Autriche du statut de fonds déclarant conformément à la loi sur les fonds d'investissement (InvFG, *Investmentfondsgesetz*) et déclare à cet effet à la Banque de contrôle autrichienne (OeKB, Österreichische Kontrollbank), l'assiette fiscale telle que visée au § 186 (2) alinéa 2 de ladite loi InvFG. Les investisseurs privés qui conservent leurs parts sur un compte de dépôt autrichien, sont assujettis à une imposition définitive au titre de l'impôt autrichien sur les revenus d'investissement (KESt, *Kapitalertragsteuer*).

S'il s'agit d'un dépôt à l'étranger, les produits du fonds sont assujettis à l'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs de contacter un conseiller fiscal pour toutes informations relatives aux répercussions personnelles sur leur imposition.

II. Communiqué du 13 septembre 2024

I. Modifications du contrat de fonds

1. § 8 Politique de placement

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

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

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

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

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

- *Emissions de CO_2 (kg CO_2eq./m² SRE**/an)*
  - *a) Objectif zéro émission nette de CO2eq. pour les émissions de Scope 1 + 2: 100% d'ici à 2050*
  - *b) Objectifs intermédiaires:*
  - *50% d'ici à 2030 pour les émissions de Scope 1 + 2 (base 2019)*
  - *60% d'ici à 2035 pour les émissions de Scope 1 + 2 (base 2019)*

- *Consommation d'énergie (kWh***/m²SRE/an):*
  -30% de l'énergie thermique et de l'électricité des parties communes (hors autoconsommation collective) d'ici à 2040 (base 2019)
  Objectif intermédiaire: -10% de l'énergie thermique et de l'électricité des parties communes (hors autoconsommation collective) d'ici à 2040 (base 2019)
- *Sources d'énergies renouvelables de l'énergie thermique et de l'électricité des parties communes (hors autoconsommation collective) (part en % du portefeuille): au moins 50% d'ici à 2040*
  Objectif intermédiaire: au moins 25% d'ici à 2030

- *Niveau de couverture de l'énergie et données des émissions de Co_2eq. de Scope 1 et 2: 100% d'ici à 2030*

- *Le niveau de couverture minimum de l'énergie et données des émissions de Co_2eq. de Scope 1 et 2 atteint 70%.*

* *CO_2eq. = l'équivalent CO_2 est utilisé pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources, au moyen d'une seule et même unité.*
** *SRE = surfaces de référence énergétique*
*** *kWh = kilowattheure*

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

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

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

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

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

III. Communiqué du 8 novembre 2024

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

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

1. § 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge des investisseurs
Au § 18, le point 3 doit être complété comme suit:

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

2. §19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds
Le §19 point 1 à point 7 est reformulé comme suit:

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

2. *En vue de la conservation de la fortune du fonds, la gestion des flux de paiement du fonds immobiliers et les missions diverses de banque de dépôt énumérées au §4, la banque de dépôt facture au fonds immobilier une commission annuelle maximale de 0,05% de la fortune nette du fonds (commission de banque dépositaire). L'expression effectivement utilisée de «commission de banque dépositaire» figure dans le rapport annuel et le rapport semestriel.*

3. *La direction du fonds et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des dépenses suivantes qu'elles ont engagées en exécution du contrat de fonds~~Ne sont pas compris dans la commission forfaitaire de gestion les rémunérations et les frais accessoires ci-après, également à la charge de la fortune du fonds, à savoir:~~*

a) *Frais d'achat et de vente de ~~placements immobiliers~~ placements, notamment courtages usuels du marché, commissions, impôts et taxes, ainsi que les frais d'examen et de maintien des normes de qualité de placements physiques;*

b) *Taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;*

c) *Emoluments annuels de l'autorité de surveillance;*

d) *Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;*

e) *Honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;*

f) *Frais de notaire et frais du registre du commerce pour l'inscription des placements collectifs de capitaux, ainsi que les modifications des éléments inscrits;*

g) *Frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs, y compris les frais de traduction, pour autant qu'ils ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction;*

h) Frais d'impression et de traduction de documents juridiques, ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobilier;

i) Frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction et les indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;

j) Frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds, y compris les honoraires de conseillers externes;

k) Frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds ou pris en licence par ce dernier;

l) Tous les frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de fortune ~~de placements collectifs~~ ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

4. La direction du fonds et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des dépenses suivantes qu'elles ont engagées en exécution du contrat de fonds:

c) Frais d'achat et de vente de placements immobiliers, notamment les commissions d'intermédiaire usuelles du marché, les honoraires de conseillers et d'avocats, les frais de notaire, ainsi que les autres émoluments et impôts;

d) Courtages usuels payés à des tiers en relation avec la location initiale de biens immobiliers, dans le cas de constructions nouvelles et après rénovation;

e) Coûts usuels du marché pour l'administration d'immeubles par des tiers;

f) Frais liés aux immeubles, en particulier les frais d'entretien et d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les contributions de droit public, ainsi que les frais des prestations de service et d'infrastructure, dans la mesure où ils sont conformes au marché et ne sont pas supportés par des tiers;

g) Honoraires des experts indépendants chargés des estimations, ainsi que de tous autres experts éventuels intervenant à des fins de clarifications dans l'intérêt des investisseurs;

h) Frais de conseil et de procédure en lien avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs, notamment auprès des autorités et devant les tribunaux;

~~Frais d'intermédiation de crédit et frais liés à la gestion du crédit.~~

5. La direction du fonds est en droit de prélever une commission pour le travail qu'elle fournit en lien avec les activités suivantes, pour autant que ladite activité ne soit pas exercée par des tiers:

a) Achat et vente de biens fonciers, jusqu'à concurrence de 2% maximum du prix d'achat ou de vente;

b) Construction de bâtiments, en cas de rénovations ou de transformations, jusqu'à concurrence de 3% maximum du coût de construction;

c) Gestion d'immeubles, jusqu'à concurrence de 5% maximum des recettes locatives brutes.

6. Les frais, émoluments et impôts en lien avec la réalisation de constructions, de rénovations et de transformations (notamment les honoraires de promoteurs et d'architectes conformes au marché, les frais de permis de construire et de raccordement, les frais d'établissement de servitudes, etc.) sont directement ajoutés aux coûts de revient des placements immobiliers.

7. «Les frais visés au point 3~~2~~, let. a, et au point 4~~3~~, let. a), ~~première rubrique~~, sont directement ajoutés au prix de revient, ou bien déduits de la valeur de vente.»

3. Autres modifications

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

II. Adaptations du prospectus

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

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

Le hall d’entrée de la TOUR au sein du nouveau quartier «Vivo» à Aesch

Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Sima» a une nouvelle fois affiché de solides résultats pour l'exercice 2024. Le portefeuille a enregistré une progression soutenue de 4%, franchissant ainsi le seuil des 12 milliards de CHF, avec un rendement de placement s'établissant à 5,3%. La quote-part de perte sur loyer de 3,5% témoigne d'une dynamique favorable et continue dans la réduction des surfaces vacantes. La capacité bénéficiaire a pu une nouvelle fois être renforcée, portée par une forte hausse de 13,1 millions de CHF (+3,0%) des revenus locatifs. Cette évolution confirme les effets attendus de nos projets de construction et de la croissance à partir des biens existants.

Revue du marché

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

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

Une demande forte ininterrompue de logements locatifs
Les fondamentaux du marché suisse du logement demeurent extrêmement positifs. Après un chiffre record en 2023, l'immigration nette a légèrement diminué sur un an, avec environ 82 000 personnes entre janvier et novembre 2024, mais reste à un niveau toujours élevé. La demande de logements locatifs continue donc d'augmenter fortement, tandis que l'offre, avec 38 000 logements bénéficiant d'un permis de construction au cours des 12 derniers mois, ne se remet que lentement du niveau très bas qu'elle avait atteint. Par là même, le taux de vacance des logements a poursuivi sa baisse, passant de 1,15% l'an dernier à 1,08% en 2024. Une pénurie persistante continue de faire grimper les loyers : selon Wüest Partner, les loyers proposés en 2024 ont enregistré la plus forte hausse de ces 25 dernières années, avec une moyenne de 4,7% par rapport à l'année précédente.

En dépit d'enjeux structurels, les surfaces commerciales affichent une évolution stable
L'immobilier commercial a été touché non seulement par le revirement des taux d'intérêt, mais aussi par l'incertitude persistante qui pèse sur les futurs besoins de surfaces, eu égard au développement des modèles de travail hybrides, à l'augmentation des achats en ligne, ainsi qu'au ralentissement de la conjoncture. Malgré ces conditions défavorables, les segments commerciaux du marché immobilier suisse se montrent relativement robustes. Outre la croissance continue de l'emploi, l'engouement modéré pour le télétravail par rapport aux autres pays aide le marché des bureaux. En effet, le taux de l'offre sur le marché suisse de l'immobilier de bureaux demeure généralement stable, en particulier dans les centres urbains. Les surfaces de vente sont confrontées à des enjeux structurels et conjoncturels liés au commerce en ligne. Pour autant, le moral des ménages affiche un regain d'optimisme grâce à la croissance des salaires réels. De même, le chiffre d'affaires du commerce de détail[1] a de nouveau progressé en 2024, enregistrant une hausse de 1,4% en valeur réelle. Néanmoins, les loyers des surfaces commerciales restent plutôt modérés avec une tendance à la stagnation par rapport à l'exercice précédent.

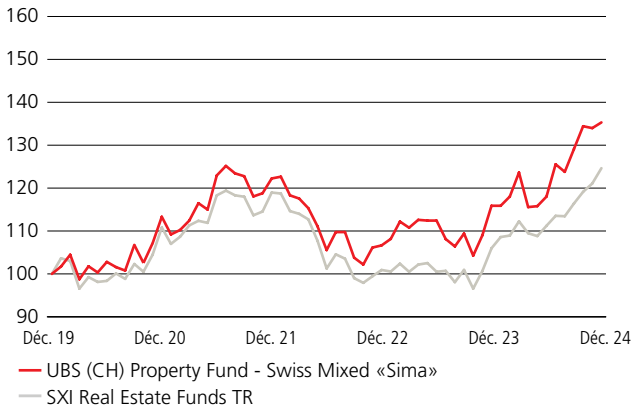
Pour découvrir l'actualité de Research Suisse,
notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

1 (hors stations-service)

Evolution du fonds pour l'exercice 2024

Cours de bourse et performance
Au cours de l'exercice écoulé, le cours de bourse d'UBS «Sima» est passé de 134,50 à 152,50 CHF, ce qui correspond à une performance annuelle de 16,8%. De son côté, l'indice de référence SXI® Real Estate Funds TR a affiché une progression de 17,6%, soit une performance légèrement supérieure à celle d'UBS «Sima» pour la première fois depuis sept ans. L'agio a augmenté de 29,8 à 44,3% à la fin 2024.

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 évolué de façon positive, passant de 103,63 à 105,69 CHF (+2,0%). 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 5,3% pour l'exercice 2024.
La direction du fonds a décidé de maintenir la distribution au niveau annuel de 3,25 CHF par part. Le rendement sur distribution s'établit ainsi à 2,1 %, sur la base du cours de bourse à la fin de l'exercice 2024.

Un rendement de placement élevé
de 5,3%

Augmentations de capital
Fin avril et début mai 2024, le fonds a procédé avec succès à une augmentation de capital d'environ 213 millions de CHF. Les moyens financiers obtenus à cette occasion permettront de financer des projets de construction dans les cantons de Zurich et de Genève, ainsi que de rembourser des fonds étrangers.

Une augmentation de capital réussie
de plus de 213 mio. CHF

Portefeuille immobilier
Au terme d'une courte période de consolidation, le marché de l'immobilier a repris le chemin de la croissance en 2024. Le portefeuille d'UBS «Sima» a lui aussi connu une évolution positive. Des biens immobiliers de prestige situés dans des emplacements de premier ordre ainsi que la valorisation de plusieurs projets de construction, tels que «Metropol» à Wetzikon (phase 1) ou «Vivo» à Aesch (BL), ont permis d'accroître la valeur vénale de près de 471 millions de CHF (4,0%) à 12,2 milliards de CHF.

Nouvelle hausse des valeurs vénales
de 4% permettant d'obtenir un portefeuille de 12 Mrd CHF

Par rapport à l'exercice précédent, la rentabilité a pu être une nouvelle fois améliorée. Les revenus locatifs ont progressé de plus de 13 millions de CHF, passant de 430,7 à 443,8 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, et d'autre part à l'indexation au sein du portefeuille existant, à la valorisation de grands projets de construction et à la réduction du taux de surfaces vacantes sur l'ensemble du portefeuille. Le revenu total 2024 se compose des types d'usage suivants : résidentiel 49%, commercial 40%, mixte 11%.

Augmentation massive des revenus locatifs
de 13,1 mio. CHF (+3,0%) pour atteindre 443,8 mio. CHF

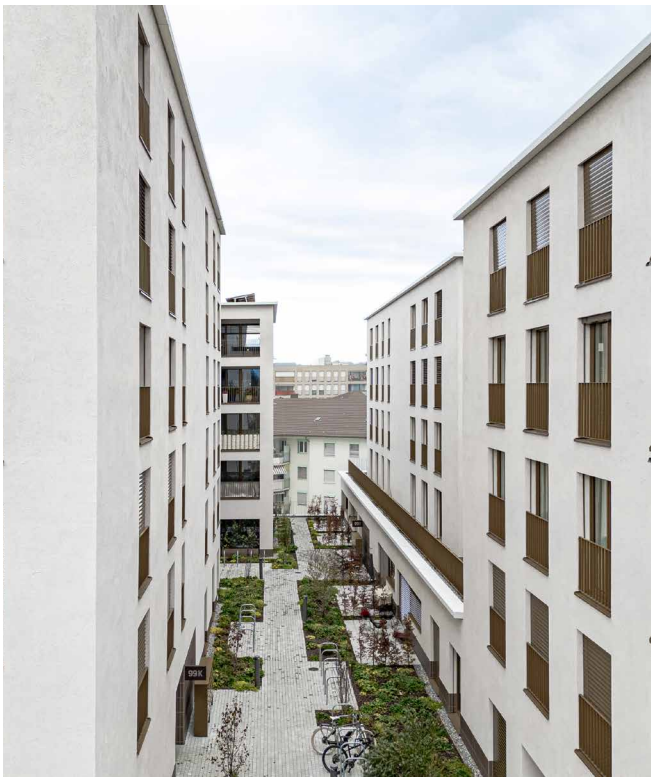
La quote-part de perte sur loyer cumulée a pu être une nouvelle fois sensiblement réduite pour l'exercice considéré, de 4,0 à 3,5%. En considérant uniquement le portefeuille résidentiel, la quote-part de perte sur loyer atteint simplement 1,8%.

Nouvelle baisse de la quote-part de perte sur loyer
de 12,5% à 3,5%

Perspectives
Plusieurs projets de construction ont été lancés, développés ou achevés au cours de l'exercice écoulé. Dans le cadre du projet «Turicum», nous continuons à faire avancer le potentiel de construction à Zurich. En réponse à une demande pressante, nous concevons des espaces de vie qui s'inscrivent dans un développement urbain harmonieux. Les premiers projets «Turicum» ont déjà été lancés. Par ailleurs, nous continuons à déployer activement notre stratégie de développement durable à l'échelle de l'ensemble du portefeuille, en y intégrant des concepts innovants.

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

Points forts du portefeuille immobilier



Valorisation de l'ensemble du cœur du village de Wetzikon

32 logements MOVEment

Installations photovoltaïques et chauffage par pompes à chaleur

Certification Minergie prévue

Achèvement de la phase 1 du nouveau bâtiment «Metropol» à Wetzikon (ZH)
En août 2021, UBS «Sima» a acquis le projet «Metropol», une construction neuve à usage résidentiel et commercial. Sur le plan urbanistique, le complexe prévu occupe un emplacement optimal au cœur de Wetzikon.

Au total, 140 nouveaux logements seront construits dans une zone centrale bénéficiant d'une excellente accessibilité. Le projet comprend en outre 7700 m² de surfaces commerciales et de vente de détail, ainsi que 207 places de stationnement. Sur le plan fonctionnel, le nouveau projet de construction se compose de deux niveaux superposés. Le socle bâti densifié, situé le long de la Bahnhofstrasse, accueille des activités commerciales orientées vers le public, telles que des commerces, des établissements de restauration, ainsi que des entreprises artisanales et de services. L'offre variée de logements est répartie sur un total de neuf corps de bâtiments en superstructure, conçus sous forme de constructions isolées, qui s'intègrent de façon harmonieuse au tissu bâti existant des quartiers de Walfershausen et de la Tödistrasse. Un large passage (la Stadtgasse) assurera la libre circulation entre les bâtiments. Il permettra d'accéder aux surfaces commerciales. Un grand escalier aménagé au centre du complexe constituera un axe majeur de liaison urbain transversale.

La démolition des bâtiments existants et la réalisation des nouvelles constructions seront menées en deux étapes. L'achèvement de la phase 1 est intervenu à l'été 2024, celui de la phase 2 et de l'ensemble du projet étant prévu pour mai 2026. L'ensemble des 67 appartements de la phase 1 étaient déjà loués avant la fin des travaux.

De même, toutes les surfaces commerciales de la phase 1, représentant près de 2500 m², ont été remises aux différents locataires.

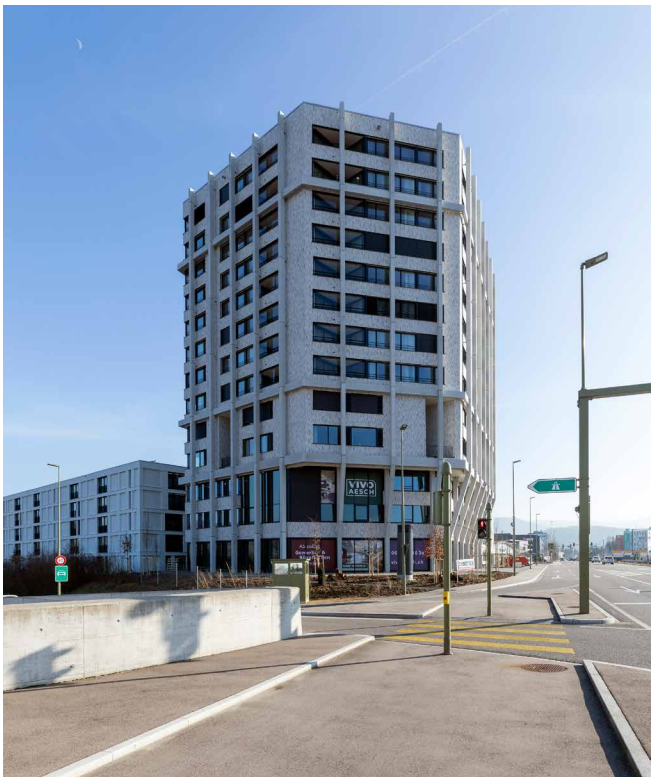
Sur les 140 appartements, 32 bénéficient du concept innovant baptisé «MOVEment». Ce concept d'aménagement propose des modules coulissants offrant aux locataires d'un studio les fonctionnalités d'un appartement de 2 pièces. Les 108 autres logements proposent une large gamme d'apparentements de différentes dimensions, du 2,5 à 4,5 pièces.

Ce projet est réalisé selon nos normes strictes en matière de développement durable et devrait bénéficier, après son achèvement, du label Minergie. Le volume d'investissement du projet «Metropol» à Wetzikon représente environ 142 millions de CHF. Ce projet de construction neuve constitue un complément optimal au portefeuille d'UBS «Sima», tant par sa typologie d'usage que par sa localisation

Infos clés

Volume d'investissement:	142 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	5,8 mio. CHF par an
Nombre de logements:	140
Surfaces commerciales:	7700 m² env.
Achèvement (par étapes):	T2 2024 – T2 2026

Autres informations



Création d'un nouveau quartier

Gestion numérique de l'onboarding à la mise en service

Installation photovoltaïque et bornes de recharge électrique

Certification SNBS Or

Achèvement du projet de construction neuve «Vivo» à Aesch (BL)
Le quartier «Vivo Aesch» a vu le jour au cours des trois dernières années dans un emplacement central, proche de la nature, à l'entrée de la ville d'Aesch (BL). Il se compose de quatre bâtiments distincts organisés autour d'une grande place végétalisée, agrémentée d'aires de jeu et de détente. La diversité des usages proposée inclut 228 logements locatifs, 36 appartements VivoLive, des espaces de bureaux entièrement aménagés (VivoWork), des surfaces commerciales, des ateliers et des salles de loisirs. L'emménagement dans les appartements entièrement loués est intervenu entre août et octobre 2024.

D'une superficie de près de 16 000 m², le quartier Vivo est parfaitement desservi par les transports en commun et facilement accessible en voiture. Il est possible de rejoindre la gare centrale de Bâle en moins de 30 minutes grâce à la proximité immédiate de l'arrêt de la ligne de tramway n° 11. La bretelle d'accès à l'autoroute A18 n'est qu'à quelques minutes en voiture. Les écoles, les commerces et une zone récréative sont aisément accessibles à pied. Le quartier associe habilement habitat, travail et bien-être : une place de quartier centrale, équipée d'une aire de jeux, de nombreuses places assises et d'une fontaine, relie les quatre bâtiments et favorise la convivialité. Des ateliers et des salles de loisirs figurent également parmi les autres équipements du projet.

L'ensemble du site Vivo, avec ses 228 logements et environ 4 700 m² de surfaces commerciales et de services, a été certifié SNBS Or. L'installation photovoltaïque sur les toits fournit l'électricité destinée à la consommation propre des locataires.

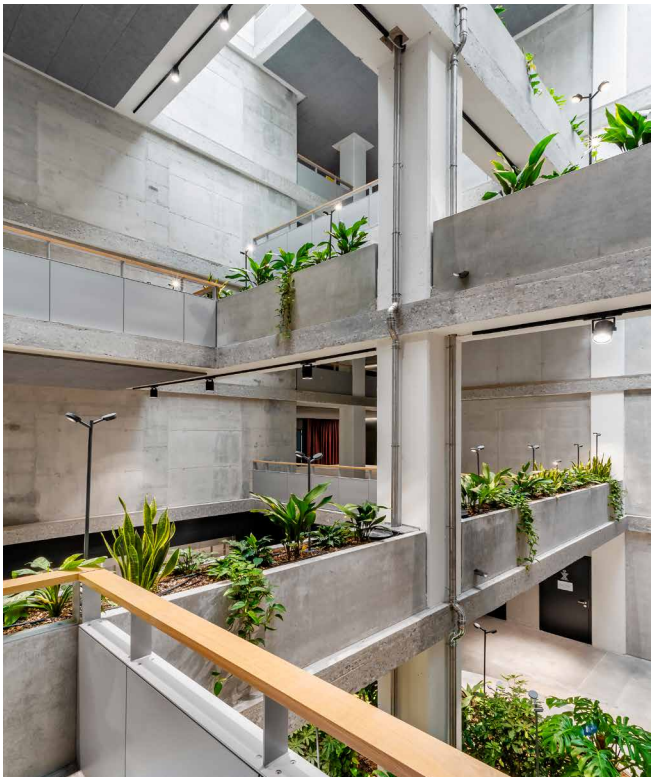
La TOUR de 40 mètres marque l'entrée dans la commune d'Aesch et propose des espaces de bureaux (VivoWork), des surfaces commerciales et un foyer central. Aux troisième et quatrième étages, le VivoLive comprend 36 appartements de type «Longstay», exploités par City Pop, pour des séjours de courte et moyenne durée. Les étages supérieurs, du cinquième au douzième, abritent 80 appartements en location.

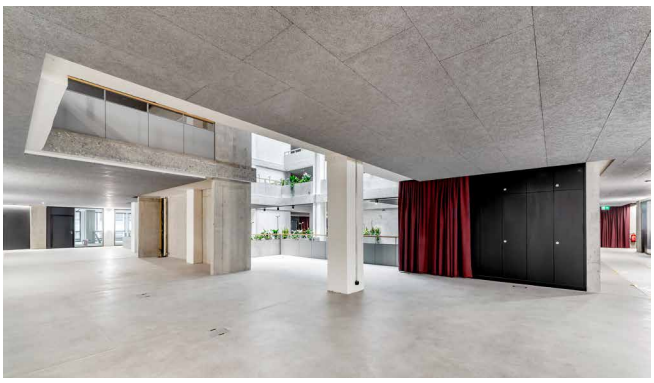
L'immeuble dit «Le Hof» abrite au rez-de-chaussée une crèche ainsi que des ateliers pour l'artisanat et une boulangerie avec café. Les trois étages supérieurs comprennent 36 logements locatifs. Enfin, une cour intérieure calme a été aménagée au centre du bâtiment. La partie dite «le KAMM» se compose de 57 logements locatifs présentant au moins deux expositions et d'agréables terrasses au sud donnant sur le parc, ainsi qu'une salle commune avec un accès direct à la place du quartier. Le bâtiment «le Scheibe» comprend 55 logements locatifs répartis sur six étages. L'offre de logements se caractérise notamment par des duplex au rez-de-chaussée et aux derniers étages.

Infos clés

Volume d'investissement:	165 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	6,1 mio. CHF
Nombre de logements:	228
Surfaces de bureaux:	4700 m² env.
Achèvement:	T3 2024

Autres informations





Valorisation du béton issu des démolitions

Atrium baigné de lumière, végétalisation verticale des façades et luxuriants jardins de toit

Installation photovoltaïque, raccordement au chauffage urbain et bornes de recharge électrique

Premier projet de rénovation certifié DGNB Gold en Suisse

Achèvement du projet de transformation «Buck40» à Zurich Altstetten
Sous la devise «Re-use, Reduce, Re-evaluate», un bâtiment des années 1960 a été transformé en un immeuble moderne destiné à un usage de bureaux et de locaux professionnels. A la fin des travaux, 60% des bureaux et des surfaces à usage artisanal étaient déjà louées.

Les travaux ont débuté à Buckhauserstrasse 40 qui se touve en plein coeur de Zürich-Altstetten, début 2021. Le projet lauréat défini dans le cadre d'un appel d'offres global, comprend une surélévation en construction bois, ainsi que la création d'un nouvel atrium baigné de lumière. La façade dotée d'une protection solaire intégrée et d'éléments végétalisés a été entièrement remplacée. Le branding spécialement conçu pour le bâtiment, avec une typographie caractéristique, s'étend à l'ensemble de l'immeuble et lui confère une identité propre.

Les 10 000 m² de surface commerciale au total se répartissent sur les deux sous-sols, le rez-de-chaussée, les cinq étages supérieurs et l'étage en attique. Les sous-sols abritent un parking ainsi que des surfaces annexes et de stockage. Des locaux industriels et professionnels se répartissent du rez-de-chaussée (entresol) au deuxième étage. Du troisième au cinquième étage, ainsi qu'au nouvel étage en attique, des surfaces de services et de bureaux ont été aménagées, offrant ainsi une modularité maximale. Au rez-de-chaussée, les rampes de déchargement existantes ont été adaptées de façon appropriée afin de permettre des livraisons de part et d'autre du bâtiment.

Le «Buck40» offre un confort d'utilisation accru grâce à des espaces extérieurs sous la forme de terrasses végétalisées ceinturant l'ensemble du bâtiment à partir du quatrième étage. Celles-ci sont constituées de jardins sur le toit au quatrième étage, d'un espace extérieur abrité sous une pergola avant le cinquième étage et d'une grande terrasse en toiture, avec vue sur les jardins verticaux suspendus à l'étage de l'attique. L'ensemble constitue une extension extérieure diversifiée de l'espace, ombragée, qui accroît la biodiversité et a un effet rafraîchissant lié à la végétation.

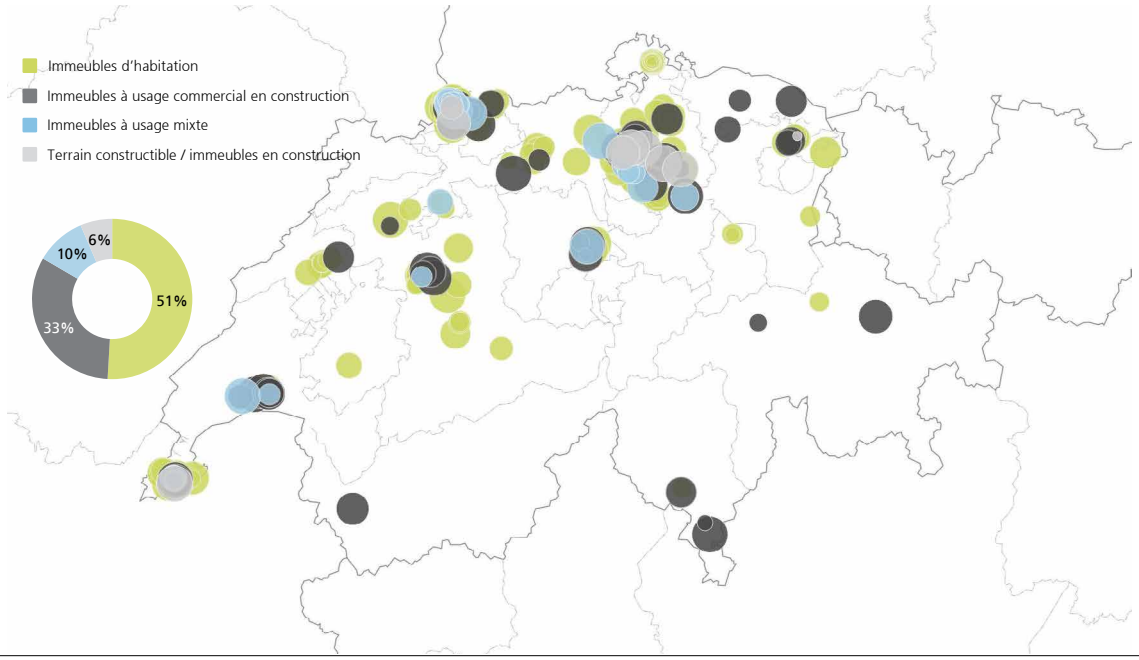
Le concept global de développement durable, qui met l'accent sur une production d'énergie grise aussi faible que possible, a obtenu la certification DGNB Gold. Il s'agit du premier projet de rénovation en Suisse à bénéficier de ce label. Ainsi, le béton issu des démolitions a été valorisé dans le cadre du recyclage direct sur le chantier. La surélévation en ossature bois a permis d'utiliser des matériaux renouvelables. En outre, l'installation photovoltaïque sur le toit fournit de l'électricité verte aux utilisateurs du bâtiment.

Infos clés

Volume d'investissement:	49 mio. CHF
Surfaces commerciales:	10 000 m² env.
Places de stationnement:	84
Rendement brut:	2,7 mio. CHF par an
Niveau de location:	loué à 60%

Autres informations

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

Projet de construction neuve «Acacias» à Genève (GE)

Volume d'investissement:	180 mio. CHF env.
Revenu locatif après achèvement:	11,6 mio. CHF
Part du résidentiel dans les revenus:	80%
Nombre de logements:	336
Période de travaux:	T2 2024 – T4 2026
Achèvement (par étapes):	A compter du T1 2026 – T4 2026
Développement durable:	Minergie-ECO

Revenus 11,6 mio. CHF

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

Volume d'investissement:	87 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	4,6 mio. CHF
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-A

Revenus 4,6 mio. CHF

Rénovation «Bruderholz» à Bâle (BL)

Volume d'investissement:	8 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	425 000 k CHF
Part du résidentiel dans les revenus:	85% env.
Nombre de logements:	20
Période de travaux:	T1 2024 – T2 2025
Achèvement:	T2 2025
Développement durable:	Minergie

Revenus 0,4 mio. CHF

T4 2023
«iCity», Reinach

T2 2024 (phase 1)
«Metropol», Wetzikon

T3 2024
«Vivo», Aesch (BL)

T4 2024
«Buck40», Zurich

A compter de T1 2025
«Im Zelg», Uster

A compter de T2 2025
«Younic», Dübendorf

A compter de T2 2025
Anna-Heer, Zurich

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

Volume d'investissement:	41 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	3,0 mio. CHF
Part du résidentiel dans les revenus:	100%
Nombre de logements:	81
Période de travaux:	T2 2023 – T2 2025
Achèvement (par étapes):	A compter du T2 2025
Développement durable:	SNBS Gold

Revenus 3,0 mio. CHF

Projet de construction neuve «Birsgarten» à Reinach (AG)

Volume d'investissement:	87 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	2,9 mio. CHF (échelonnés)
Part commerciale au sein des revenus:	100%
Nombre de chambres médicalisées:	88
Nombre d'appartements seniors:	52
Période de travaux:	T3 2022 – T3 2025
Achèvement:	T4 2025
Développement durable:	Minergie-P

Revenus 2,9 mio. CHF

Projet de construction neuve «Younic» à Dübendorf (ZH)

Volume d'investissement:	190 mio. CHF env.
Revenu locatif après achèvement:	6,7 mio. CHF
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 Gold

Revenus 6,7 mio. CHF

T3 2025
Birsgarten, Reinach

A compter de T2 2027
Mühlebachstr., Zurich

A compter de 2030
Servette, Genève

Légendes

- Finalisé
- En cours
- En projet

T2 2026 (phase 2)
«Metropol», Wetzikon

A compter dès T1 2026
Acacias, Genève

A compter de 2030
Morillon-Parc, Genève

Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» 2024

Nos indicateurs clés de développement durable[1] en bref

Intensité énergétique
98.7
kWh/m² SRE/an

Intensité des émissions de gaz à effet de serre
14.4
kg CO_2eq./m² SRE/an

Mix énergétique
28,0%
énergies renouvelables

Taux de couverture des données
99,4%

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 CO_2eq./ m² SRE/an)
- Réduction de l'intensité énergétique de 10% par rapport à 2019 (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective en kWh/m² SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 25% (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective)
- Taux de couverture des données proche de 100%.

D'ici à 2035

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

D'ici à 2040

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

D'ici à 2050

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

1 Indicateurs clés de développement durable 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.

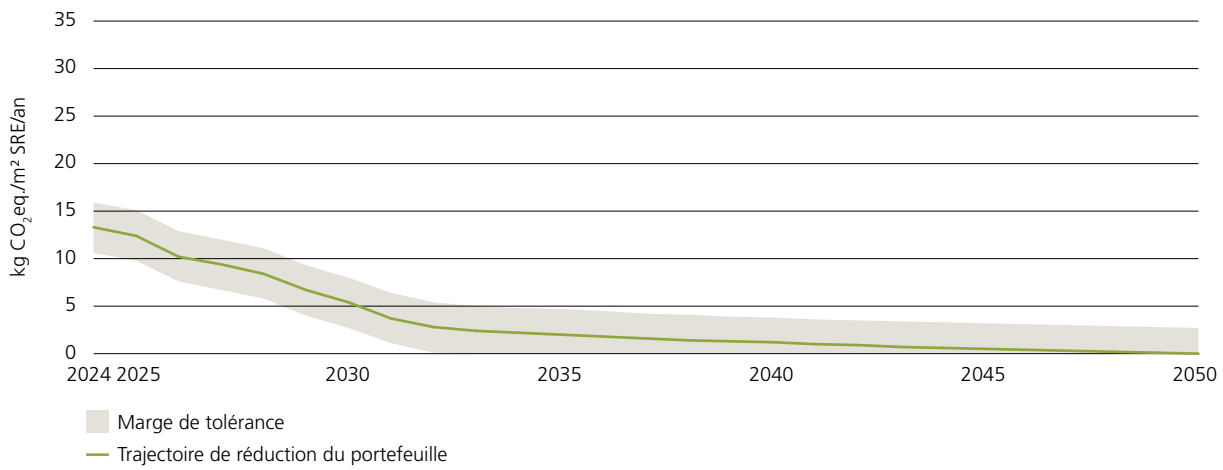
L'expression équivalent CO_2 (CO_2eq.) est utilisée pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources, au moyen d'une seule et même unité. Les gaz à effet de serre, tels que le dioxyde de carbone (CO_2), le protoxyde d'azote (N_2O), le méthane (CH_4) et d'autres, diffèrent dans leur capacité à réchauffer l'atmosphère terrestre. Dans le secteur immobilier, le CO_2 représente la part la plus importante des émissions de gaz à effet de serre, celle des autres gaz à effet de serre étant très faible. L'utilisation du CO_2eq. permet d'exprimer l'impact sur le climat de ces gaz en utilisant une unité commune. Real Estate Switzerland communique en principe sur le CO2eq.

Notre parcours vers le zéro émission nette de CO_2

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

Réalisation des objectifs climatiques
Afin de réaliser au mieux nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, nous avons élaboré en 2022 une trajectoire de réduction des émissions de CO_2 pour nos biens immobiliers, qui fait l'objet d'une réévaluation annuelle. La nouvelle évaluation tient compte des mesures déjà mises en œuvre, ainsi que de mesures envisagées pour l'avenir. Cette comparaison annuelle entre l'intensité effective des émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles (réelle) et la trajectoire de réduction des émissions de CO_2 (théorique) nous permet de savoir à temps si les réglementations nationales et locales sont respectées, puis de prendre, le cas échéant, les mesures qui s'imposent.

Trajectoire de réduction des émissions de CO_2
(émissions de scope 1+2)



Bases de calcul
L'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner SA a été utilisé pour calculer la future trajectoire de réduction des émissions de CO_2. Cet outil simule l'énergie nécessaire au fonctionnement de nos immeubles et détermine des stratégies de rénovation. La détermination des stratégies de rénovation et le calcul des besoins simulés en énergie et des équivalents CO2 se basent sur un grand nombre d'inputs spécifiques aux bâtiments.

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

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

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

UBS «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 CO_2eq., 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 CO_2 par immeuble et par produit.

Evaluation externe de notre engagement en matière de développement durable

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

Certifications des immeubles et labels énergétiques
En termes de valeur de marché, UBS «Sima» a obtenu une certification (Minergie, DGNB, LEED, SNBS) pour 24% de ses immeubles et 5% d'entre eux sont certifiés «DGNB en exploitation». Par ailleurs, 6% des immeubles se sont vu octroyer une certification de la Fondation Nature & Économie pour un aménagement des abords privilégiant la biodiversité. Certains immeubles bénéficient par ailleurs de plusieurs certifications.

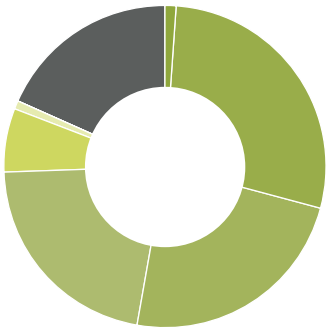
Toujours en termes de valeur de marché, 82% de nos immeubles disposent d'un rapport CECB. Le CECB est l'étiquette-énergie officielle des cantons et indique la qualité de l'enveloppe d'un bâtiment, son bilan énergétique global, ainsi que ses émissions sur une échelle de sept classes (A à G).

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

Benchmark CO_2 de la REIDA
Le benchmark CO_2 de la REIDA se fonde sur les chiffres réels de la consommation d'énergie. Afin de promouvoir les questions de transparence et de comparabilité au sein de notre secteur, nous avons pris part également en 2024 à ce benchmark.

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

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



Classe A	1,3%
Classe B	28,0%
Classe C	23,6%
Classe D	21,7%
Classe E	6,4%
Classe F	0,8%
Classe G	0,1%
Aucun CECB	18,1%

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

Certification bâtiment	17,4%
Certification exploitation	5,3%
Certification bâtiment + exploitation	6,3%
Aucune certification	71,0%

Résultat GRESB 2024 – UBS «Sima»
Standing Investments: 5 étoiles, Green Star

Score GRESB		***E**nvironnement*		***S**ocial*		***G**ouvernance*	
Score	90 / 100	Score	52 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
GRESB Moyenne	76	GRESB Moyenne	42	GRESB Moyenne	16	GRESB Moyenne	18
Moyenne des pairs	83	Moyenne du groupe de pairs	47	Moyenne du groupe de pairs	17	Moyenne du groupe de pairs	19

Résultat GRESB 2024- UBS «Sima»
Development: 3 étoiles, Green Star

Score GRESB		***E**nvironnement*		***S**ocial*		***G**ouvernance*	
Score	91 / 100	Score	43 / 51	Score	24 / 25	Score	24 / 24
GRESB Moyenne	86	GRESB Moyenne	42	GRESB Moyenne	23	GRESB Moyenne	21
Moyenne des pairs	81	Moyenne du groupe de pairs	40	Moyenne du groupe de pairs	21	Moyenne du groupe de pairs	20

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2023	2022	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m²	1 959 022	2 010 695	1 947 883
Surface déterminante (SRE)	m²	1 947 993	1 951 300	1 841 194
Taux de couverture	%	99,4	97,0	94,5
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	192 205	197 863	197 668
Intensité énergétique	kWh/m² SRE/an	98.7	101.4	107.4
Fioul	%	20,8	22,7	23,3
Gaz naturel	%	36,9	37,6	39,2
Granulés/Copeaux de bois	%	0,8	0,7	0,8
Chauffage urbain	%	27,0	23,9	22,9
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	2,3	2,4	1,9
Pompe à chaleur, électricité	%	0,9	1,3	1,5
Eclairage parties communes	%	11,3	11,4	10,5
Part des énergies renouvelables	%	28,0	26,6	24,5
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_2eq./an	28 133	29 628	30 398
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO_2eq./m² SRE/an	14.4	15.2	16.5
Intensité Scope 1	kg CO_2eq./m² SRE/an	11.8	12.7	14.0
Intensité Scope 2	kg CO_2eq./m² SRE/an	2.6	2.4	2.5
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	88,8	82,9	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	62 360	51 304	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m² SRE/an	35.8	30.8	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO_2eq./an	1 129	929	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO_2eq./m² SRE/an	0.6	0.6	-
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	3 989	2 723	1 601
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	2 245	1 760	524
Indicateurs Eau				
Taux de couverture Eau	%	92,1	90,6	89,9
Consommation d'eau	m³/an	1 506 508	1 487 849	1 442 894
Intensité de l'eau	m³/m² SRE/an	0.81	0.79	0.80

Méthode de calcul

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

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

Explications des scopes

Les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réparties en différents scopes d'émissions conformément au Protocole des gaz à effet de serre (GES).
Scope 1: émissions directes générées par l'immeuble lui-même lors de la combustion de fioul, de gaz naturel et de biogaz.
Scope 2: émissions indirectes générées lors de la production du chauffage urbain importé et de l'électricité des parties communes dans les centrales électriques.
Scope 3: émissions indirectes générées par différents processus en amont et en aval, ainsi que lors de la production de l'électricité importée des locataires (par ex. l'autoconsommation collective sous le scope 3.13).

Caractéristiques du portefeuille
La surface totale comprend la surface de référence énergétique (SRE) de tous les immeubles existants, qui se trouvaient dans le portefeuille pendant la période de reporting (12 mois). Les projets de construction et les nouvelles acquisitions sont exclus. La surface déterminante se réfère à la SRE des immeubles existants disposant de données énergétiques suffisante. Le taux de couverture est défini comme le rapport entre la surface déterminante et la surface totale.

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

Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre
Le remplacement des énergies fossiles constitue une mesure majeure pour atteindre notre objectif zéro émission nette. Ce faisant, nous accordons la priorité aux projets offrant le potentiel d'impact le plus fort. En 2024, onze 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, 36 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.

> « C'est par des actions concrètes que le développement durable devient réalité. »

Martin Strub
Fund Manager
UBS «Sima»

Rapport financier

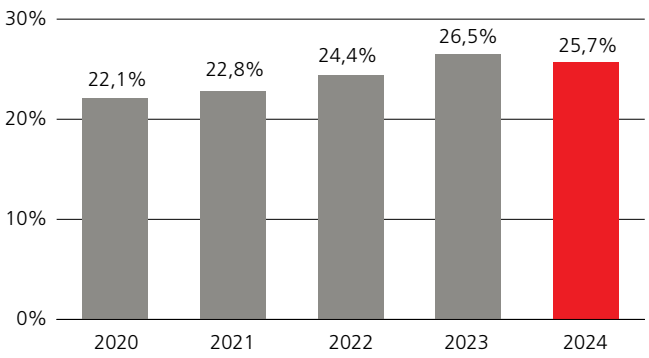
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 7787,3 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 4,9% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 3128,5 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 25,7%, 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 266,5 millions de CHF.

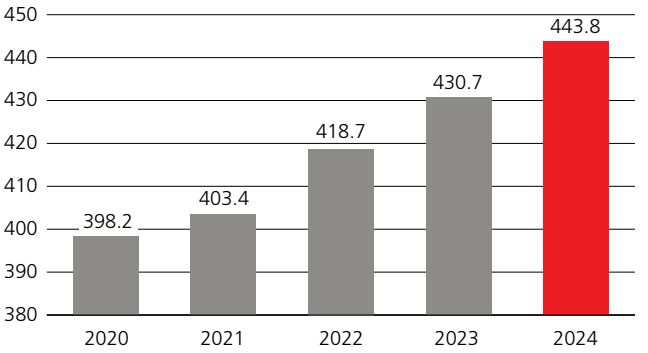
Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 1241,8 millions de CHF. Le hausse de 64,9 millions de CHF par rapport à l'exercice précédent tient pour l'essentiel à l'augmentation des valeurs vénales.

Précisions relatives au compte de résultat

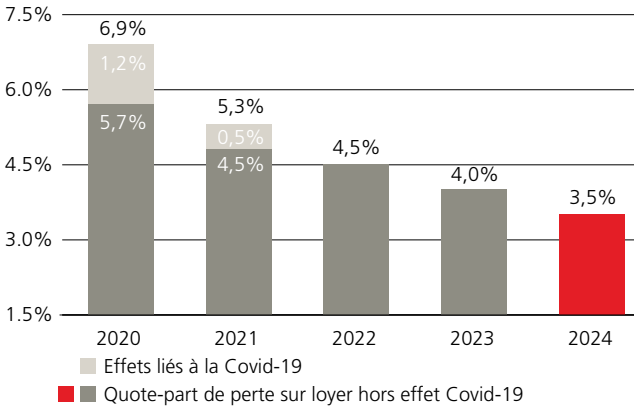
Au cours de l'exercice 2024, les revenus locatifs ont progressé de 13,1 millions de CHF (3,0%), pour atteindre 443,8 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer a pu être réduite de façon notable au cours de l'exercice considéré, de 4,0 à 3,5% des revenus locatifs théoriques.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 6,8 ans.

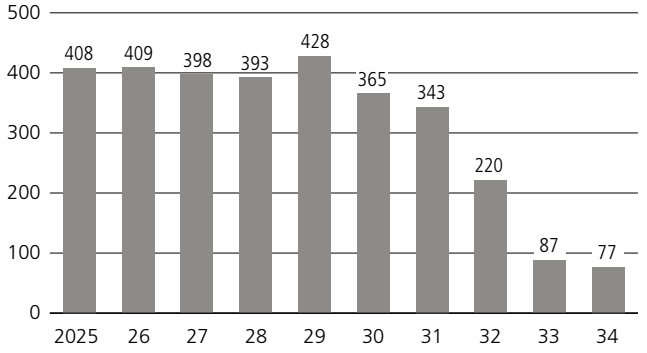
Evolution du revenu locatif en millions de CHF



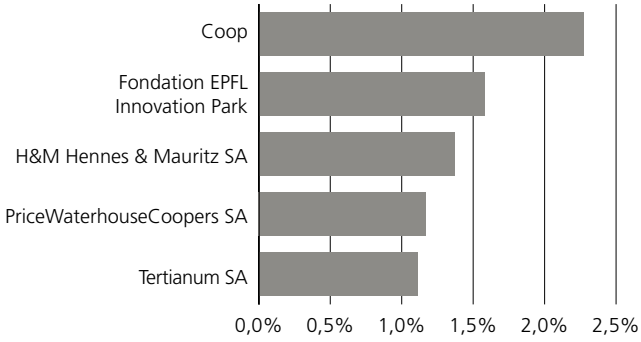
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Échéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Cinq principaux locataires en % des revenus locatifs nets



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

Les taux hypothécaires s'élèvent à 34,2 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 4,0 ans.

Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 28,7 millions de CHF, soit 6,5% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 15,0 millions de CHF, soit 3,4% des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2024, un montant total de 85,8 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 370,0 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 37,8 millions de CHF et d'une reprise de 16,3 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions pour réparations futures s'établit désormais à 275,0 millions de CHF ou 62,0% des revenus locatifs.

Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	10 350 428.89	20 650 129.44	-10 299 700.55
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	784 280 000.00	531 021 000.00	253 259 000.00
Immeubles d'habitation	6 197 891 000.00	5 838 661 000.00	359 230 000.00
Immeubles à usage commercial	3 956 945 000.00	3 944 032 000.00	12 913 000.00
Immeubles à usage mixte	1 233 154 000.00	1 387 541 000.00	-154 387 000.00
Total des immeubles	12 172 270 000.00	11 701 255 000.00	471 015 000.00
Autres actifs	28 094 181.70	32 950 887.60	-4 856 705.90
Fortune totale du fonds	**12 210 714 610.59**	**11 754 856 017.04**	**455 858 593.55**
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-408 000 000.00	-466 150 000.00	58 150 000.00
Autres engagements à court terme	-47 503 538.66	-43 791 172.21	-3 712 366.45
Total des engagements à court terme	-455 503 538.66	-509 941 172.21	54 437 633.55
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-2 720 490 000.00	-2 639 240 000.00	-81 250 000.00
Autres engagements à long terme	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total des engagements à long terme	-2 726 070 000.00	-2 644 820 000.00	-81 250 000.00
Total des engagements	-3 181 573 538.66	-3 154 761 172.21	-26 812 366.45
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**9 029 141 071.93**	**8 600 094 844.83**	**429 046 227.10**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 241 835 710.00	-1 176 904 300.00	-64 931 410.00
Fortune nette du fonds	**7 787 305 361.93**	**7 423 190 544.83**	**364 114 817.10**

Variation de la fortune nette du fonds

	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	**7 423 190 544.83**	**7 457 940 824.76**	**-34 750 279.93**
Distribution annuelle ordinaire	-232 808 969.25	-232 808 969.25	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	205 445 035.74	0.00	205 445 035.74
Résultat total	369 978 750.61	198 259 689.32	171 719 061.29
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	21 500 000.00	0.00	21 500 000.00
Amortissement des réserves de réévaluation	0.00	-201 000.00	201 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	**7 787 305 361.93**	**7 423 190 544.83**	**364 114 817.10**
Valeur d'inventaire par part	**105.69**	**103.63**	**2.06**
Moins distribution pour la période sous revue	3.25	3.25	0.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	102.44	100.38	2.06

Evolution des parts

	1.1.2024-31.12.2024 Nombre	1.1.2023-31.12.2023 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	71 633 529	71 633 529	0
Parts émises	2 046 673	0	2 046 673
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	**73 680 202**	**71 633 529**	**2 046 673**

Compte de résultat

Produits	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	61 491.35	118 027.60	-56 536.25
Loyers (rendements bruts)	443 835 701.70	430 726 648.30	13 109 053.40
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	3 202 796.52	1 241 560.22	1 961 236.30
Autres revenus	1 685 966.00	2 256 863.86	-570 897.86
Autres intérêts actifs	1 620 000.00	1 620 000.00	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	2 578 807.98	0.00	2 578 807.98
Total des produits	**452 984 763.55**	**435 963 099.98**	**17 021 663.57**
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-34 187 997.94	-28 536 148.11	-5 651 849.83
Intérêts sur droits de superficie	-3 632 175.13	-3 533 261.05	-98 914.08
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-28 738 030.01	-26 540 184.47	-2 197 845.54
Entretien extraordinaire/réparations	-16 331 129.93	-17 881 115.53	1 549 985.60
Administration des immeubles			
Frais liés aux immeubles	-14 967 536.07	-13 287 517.88	-1 680 018.19
Frais d'administration[1]	0.00	0.00	0.00
Impôts et droits	-20 948 875.72	-19 687 468.25	-1 261 407.47
Frais d'expertise[1]	0.00	0.00	0.00
Frais de l'organe de révision[2]	-362 544.00	-357 864.78	-4 679.22
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-37 831 000.00	-17 890 000.00	-19 941 000.00
Prélèvement	16 331 000.00	17 890 000.00	-1 559 000.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds			
à la direction	-91 203 470.73	-88 918 614.66	-2 284 856.07
à la banque dépositaire[1]	0.00	0.00	0.00
Autres charges	-666 618.56	-237 892.47	-428 726.09
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	**-232 538 378.09**	**-198 980 067.20**	**-33 558 310.89**
Résultat net	**220 446 385.46**	**236 983 032.78**	**-16 536 647.32**
Gains et pertes en capitaux réalisés	18 718.95	847 380.50	-828 661.55
Résultat réalisé	**220 465 104.41**	**237 830 413.28**	**-17 365 308.87**
Gains et pertes en capitaux non réalisés	214 445 056.20	-49 846 123.96	264 291 180.16
Evolution des impôts de liquidation	-64 931 410.00	10 275 400.00	-75 206 810.00
Résultat total	**369 978 750.61**	**198 259 689.32**	**171 719 061.29**

Utilisation du résultat

	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice comptable	220 446 385.46	236 983 032.78	-16 536 647.32
Report de l'exercice précèdent	44 435 935.19	8 026 783.61	36 409 151.58
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	32 235 088.05	-32 235 088.05
Résultat disponible pour être réparti	**264 882 320.65**	**277 244 904.44**	**-12 362 583.79**
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-239 460 656.50	-200 573 881.20	-38 886 775.30
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	-32 235 088.05	32 235 088.05
Report à nouveau	**25 421 664.15**	**44 435 935.19**	**-19 014 271.04**

Distribution pour 2024

(Pas de coupon – ex. 08.04.2025)	
Brut	**CHF 3.2500**
Moins impôt fédéral anticipé[3]	CHF -1.1375
Net par part (payable dès le 10.04.2025)	**CHF 2.1125**

1 Payé par la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.
2 Pour la période sous revue et l'exercice précédent, les frais de l'organe de révision concerne uniquement les prestations de révision.
3 Les investisseurs résidant à l'étranger peuvent obtenir la restitution intégrale ou partielle de l'impôt anticipé, dans la mesure où ceci est prévu par une éventuelle convention de double imposition conclue avec leur pays de domicile.

Annexe

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

Annexe au 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	311,6	311,6
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	275,0	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)	7964,6	7601,1
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	31.12.2024	31.12.2023
Quote-part de perte sur loyer	3,5%	4,0%
Coefficient d'endettement	25,7%	26,5%
Rendement sur distribution	2,1%	2,4%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	99,0%	84,6%[1]
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	68,8%	69,1%
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)	0,89%	0,96%
Rendement des fonds propres (ROE)	4,8%	2,7%
Rendement du capital investi (ROIC)	3,4%	2,0%
Agio/Disagio	44,3%	29,8%
Performance	16,8%	8,7%
Rendement de placement	5,3%	2,7%

Calcul conforme à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état 31.03.2022)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).
1 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 l'AMAS concernant les fonds immobiliers (lien: www.am-switzerland.ch)), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants chargés des estimations, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

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

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	Réel	**Maximum**	**Réel**	**Maximum**
Rémunération versées à la direction du fonds Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Dédommagement pour le travail fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	2,6%	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%

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

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

	31.12.2024 **en mio. de CHF**	**31.12.2023** **en mio. de CHF**
Achats d'immeubles	4,4	0,0
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	266,5	441,6

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

	31.12.2024 **en mio. de CHF**	**31.12.2023** **en mio. de CHF**
1 à 5 ans	1626,9	1475,5
> 5 ans	1099,2	1169,3

Placements

	31.12.2024 **en mio. de CHF**	**31.12.2023** **en mio. de CHF**
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal, conformément à l'art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA	n.d.	n.d.
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché; conformément à l'art. 84 al. 2 let. b OPC-FINMA	n.d.	n.d.
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché; conformément à l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA - Pour plus de détails, se reporter à la section «Registre des immeubles».	12 172,3	11 701,3
Total Placements	**12 172,3**	**11 701,3**

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Bâle	Bruderholzstr. 45		-	-	-	-	-
Dübendorf	Sonnentalstr. 4a, b, c, d/Industriestr. 1a, b, c, d, e, f (Younic)		-	-	-	-	-
Genève	Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue		-	-	-	-	-
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)	Auf den Fiechten 1-13, 2-12 (Vivo)	2024	264	121	69	64	10
	Käppelirainweg 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/Schönaustr. 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	64	18	20	14	12
	Markircherstr. 36, 38	1980	33	14	14	4	1
	Riehenring 65, Drahtzugstr. 60/62, Clarastr. 57 (Claraturm)	2021	328	194	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/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	-	-
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3
	Lerberstr. 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 en %	Revenu brut CHF
-	-	-	9 756 269.91	13 060 000		0.00
-	-	-	159 683 960.98	162 970 000		0.00
-	-	-	160 860 658.30	206 840 000		402 316.21
-	-	-	60 178 220.23	60 070 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	61 666 310.97	101 880 000		102 515.70
-	-	-	92 116 938.42	94 260 000		1 908 197.80
-	-	-	30 216 847.37	88 690 000		0.00
-	-	-	55 360 696.48	56 150 000		386 404.50
			630 447 540.76	**784 280 000**		**2 799 434.21**
3	87	166	12 782 715.22	27 720 000	2,0	1 128 262.87
5	47	74	9 995 922.53	9 836 000	3,1	532 862.35
-	87	194	16 164 286.69	34 570 000	1,1	1 627 967.80
35	345	644	156 990 617.70	157 080 000	13,2	1 762 634.95
-	22	41	7 686 385.93	9 110 000	10,0	358 714.20
1	23	40	8 967 726.72	11 470 000	4,6	404 270.00
-	-	36	3 384 015.55	13 200 000	0,0	504 484.00
-	158	284	62 521 078.67	86 520 000	1,4	3 268 161.75
-	140	252	43 760 334.48	42 860 000	2,1	1 927 321.15
-	31	67	17 116 762.24	31 730 000	1,7	1 027 307.00
3	33	61	8 619 462.15	11 520 000	0,1	500 252.00
5	51	174	18 392 802.34	51 230 000	1,2	1 721 332.75
-	10	59	7 246 281.78	21 960 000	0,7	706 108.00
-	6	38	3 497 254.39	13 140 000	0,0	468 518.00
13	17	94	11 765 129.76	40 850 000	5,8	1 465 338.60
7	64	104	9 700 735.58	13 410 000	1,9	568 377.30
35	63	426	200 117 945.88	259 230 000	6,4	7 464 285.91
1	-	16	5 862 741.98	8 859 000	0,0	354 147.00
-	-	17	3 631 650.65	4 901 000	0,0	189 464.00
4	-	21	7 522 199.69	9 699 000	2,9	331 971.50
4	12	65	7 208 641.59	24 760 000	2,8	895 972.50
10	65	139	30 157 783.45	46 730 000	1,0	1 542 715.86
6	24	60	10 370 018.81	14 880 000	3,3	573 904.00
1	42	91	10 294 993.29	25 640 000	1,5	844 470.00
10	45	134	9 145 544.73	32 760 000	1,4	1 332 262.10
-	28	82	6 467 094.60	23 650 000	0,6	816 565.00
-	4	16	1 345 532.53	6 323 000	0,5	244 534.00
-	6	74	27 824 641.87	28 600 000	1,0	988 431.20
3	14	44	2 997 612.51	10 670 000	1,3	462 927.50
2	10	73	7 691 955.23	27 960 000	0,0	968 843.50
7	4	49	5 294 332.62	18 550 000	0,0	646 460.50
-	-	11	1 083 729.13	4 405 000	0,0	151 664.00

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 (Wohnbauprojekt 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, 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
	Ziegelmattstr. 21, 23, 27, 29, 31, 33	2003	42	2	6	30	4
Interlaken	Waldeggstr. 12, 14, 16	1981	49	22	20	4	3
Kloten	Hagenholzstr. 71, 73, 75	1985	16	2	6	6	2
	Lochäckerstr. 8-43/Dietlikerstr. 57-73	1964	315	110	144	57	4

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	41	77	6 260 326.84	8 190 000	9,8	433 499.70
6	227	654	44 384 491.02	110 160 000	5,1	5 201 896.38
-	81	161	17 474 165.19	38 460 000	2,9	1 486 039.40
1	69	111	10 948 135.45	19 590 000	2,8	791 528.90
-	40	80	17 550 192.74	29 190 000	0,1	948 332.20
2	30	75	11 700 343.22	15 040 000	2,0	756 370.80
1	48	92	16 075 484.50	23 570 000	0,7	981 244.20
-	45	90	18 399 002.64	19 360 000	0,6	973 585.71
1	27	44	6 471 404.40	6 390 000	6,4	327 380.00
-	35	71	8 647 091.58	7 500 000	2,3	478 846.50
-	58	118	20 219 899.50	19 660 000	1,4	869 059.75
-	94	177	25 825 931.97	33 590 000	1,1	1 654 352.00
-	16	31	3 364 717.58	7 115 000	0,3	268 175.50
1	22	67	8 604 867.52	19 960 000	1,3	697 390.95
10	68	130	16 729 039.06	40 700 000	0,9	1 399 703.00
12	55	109	21 741 736.48	34 110 000	0,1	1 245 481.20
4	24	56	4 010 766.95	13 990 000	5,9	532 429.03
2	40	65	7 159 663.90	16 500 000	2,1	574 898.38
3	40	74	8 059 107.49	21 270 000	0,1	835 444.10
2	38	63	7 151 555.08	16 150 000	0,6	590 724.80
-	84	188	7 853 945.27	38 230 000	3,2	1 506 347.50
3	61	168	8 284 986.11	39 510 000	0,8	1 616 275.85
-	-	23	1 764 999.41	10 180 000	0,4	430 430.00
10	45	97	16 095 204.49	24 180 000	0,1	980 762.61
1	13	85	18 636 330.22	49 330 000	0,0	1 429 102.69
2	-	21	9 155 265.74	21 200 000	0,1	505 118.50
6	31	93	4 699 022.48	18 680 000	3,7	835 652.80
4	-	28	2 394 867.03	11 030 000	9,9	417 646.89
4	-	23	1 719 700.17	7 539 000	0,5	301 754.00
1	1	50	23 594 390.62	47 920 000	0,0	1 274 760.50
2	16	39	1 659 323.91	8 495 000	0,0	339 486.00
1	-	19	4 307 127.81	12 960 000	1,0	360 707.50
2	-	33	4 971 816.34	16 990 000	0,4	505 461.50
-	9	21	934 018.83	2 242 000	0,4	139 917.00
-	19	51	3 419 862.91	8 291 000	0,0	399 166.00
1	136	244	27 860 420.36	21 680 000	12,2	1 044 094.15
-	45	81	14 985 202.26	17 490 000	0,4	810 710.50
-	19	42	4 568 671.31	14 840 000	0,0	484 032.50
-	73	115	26 005 246.50	47 800 000	0,5	1 653 995.00
4	59	112	10 043 217.37	13 240 000	0,2	716 291.00
6	25	47	3 847 091.83	9 167 000	2,3	366 684.00
8	269	592	95 575 460.42	211 150 000	1,2	7 013 690.66

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
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	-
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

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	29	52	7 391 033.01	6 575 000	1,6	347 912.60
-	60	78	3 888 964.98	6 891 000	2,1	315 349.50
-	-	18	3 244 922.68	5 571 000	0,2	263 791.00
-	-	18	3 355 619.78	5 673 000	1,4	267 351.00
-	11	33	3 089 318.66	9 870 000	0,9	405 257.00
2	76	130	14 075 922.57	36 740 000	0,4	1 286 396.30
1	11	36	1 893 417.21	12 260 000	0,2	387 837.00
8	99	229	48 760 733.73	46 850 000	2,5	1 664 741.55
-	7	26	2 729 049.96	9 570 000	1,5	359 957.70
-	12	31	2 564 557.36	10 010 000	0,2	356 339.50
-	-	16	1 029 951.93	5 570 000	0,0	240 678.00
-	17	47	3 320 271.31	11 350 000	0,2	440 203.00
-	19	49	3 193 557.59	11 190 000	1,6	430 454.40
-	16	46	3 171 880.67	11 200 000	0,1	439 351.50
5	10	46	3 442 290.21	14 880 000	0,1	592 595.20
-	-	16	832 128.61	5 210 000	0,6	216 468.15
-	-	16	939 014.08	5 180 000	1,1	210 233.25
-	3	25	1 062 839.46	6 950 000	2,0	294 269.50
-	8	43	7 114 074.69	21 480 000	7,7	635 951.11
11	207	218	1 653 368.16	3 283 000	21,3	239 571.97
-	4	18	1 183 564.11	3 931 000	0,0	204 475.20
-	4	18	1 092 405.41	4 545 000	0,6	234 548.70
2	4	20	1 091 663.16	3 628 000	0,0	187 816.00
2	3	19	1 069 883.01	4 339 000	0,7	225 091.05
2	7	31	1 738 400.04	6 728 000	0,1	319 259.80
3	-	17	1 052 910.41	4 037 000	0,5	211 055.36
-	-	13	936 434.01	3 130 000	0,0	180 952.40
2	-	13	802 024.41	2 992 000	0,0	163 474.00
3	-	14	812 120.71	2 779 000	1,1	157 809.00
2	-	13	805 239.06	2 761 000	1,2	156 440.00
-	-	11	834 045.41	3 102 000	0,0	171 249.00
11	-	22	1 158 475.51	4 285 000	0,2	205 794.00
9	-	16	799 768.81	2 198 000	0,4	118 125.50
5	-	12	801 997.41	2 699 000	0,0	125 157.60
2	-	9	891 564.01	2 795 000	0,8	132 077.50
6	-	13	755 924.31	1 911 000	0,1	92 526.00
7	-	16	826 938.94	3 124 000	0,7	150 932.00
6	-	17	839 371.31	2 860 000	0,0	153 819.00
6	-	17	813 624.36	2 954 000	1,4	154 795.80
6	-	12	778 964.61	2 062 000	4,4	108 971.70

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
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
Luzern	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-Fréchets 8, 10, 12, promenade des	1973	48	-	6	18	24
	Prulay 50, 52, 54, 56, 58, rue de la	1972	110	-	25	51	34
Möhlin	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
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	Schöngrundstr. 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 17,19,21,23,25,27,29,37,39,41,49,51,53,55,57 rue de/Graman 91,93,95,97, 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	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	61	113	12 473 719.20	10 600 000	5,3	582 462.80
1	37	100	6 236 889.49	15 700 000	2,8	749 397.90
2	66	167	15 336 476.08	50 740 000	0,9	1 788 929.15
4	117	212	51 318 962.53	70 880 000	1,4	2 625 445.96
-	35	62	17 679 613.25	27 590 000	0,3	927 722.00
-	84	139	34 916 696.81	75 130 000	1,3	2 518 178.32
4	47	99	8 892 702.15	17 350 000	0,7	917 798.20
6	175	291	18 943 352.12	42 250 000	0,6	2 164 405.05
-	62	102	13 634 646.35	14 170 000	1,2	754 204.00
10	171	328	64 884 814.07	90 400 000	1,5	3 345 489.86
-	22	44	3 212 124.58	7 010 000	7,3	329 175.00
-	93	162	30 305 772.88	45 030 000	6,0	1 668 392.40
-	48	83	13 319 660.86	16 740 000	1,6	724 143.00
3	32	93	23 005 738.63	21 620 000	0,7	934 074.50
1	59	126	8 488 090.96	23 610 000	2,9	1 061 229.44
2	6	35	3 538 105.36	5 670 000	3,2	341 023.75
-	-	45	12 993 501.73	11 920 000	0,4	548 623.50
-	-	26	1 940 676.41	6 462 000	4,0	310 793.50
-	-	22	4 079 688.69	8 795 000	0,4	356 809.00
3	48	102	8 361 377.59	26 430 000	0,2	977 090.50
-	52	89	18 609 409.98	17 640 000	29,7	497 447.35
-	6	16	1 624 846.45	3 718 000	7,7	161 472.00
4	113	217	21 143 800.32	55 080 000	0,1	2 250 629.26
-	43	77	16 866 092.74	29 210 000	0,4	1 037 396.00
3	69	100	12 380 973.86	19 900 000	0,5	765 896.95
-	17	55	12 719 767.11	12 030 000	0,1	487 516.20
4	20	38	3 230 603.45	8 060 000	1,1	294 490.00
-	8	18	987 989.48	3 940 000	2,7	152 606.00
-	6	16	943 309.53	3 840 000	1,2	152 971.00
20	138	296	32 610 105.68	54 420 000	0,5	2 629 605.19
-	9	19	3 011 630.86	4 075 000	0,1	181 058.00
1	23	54	4 025 836.61	14 500 000	0,4	554 506.00
-	53	107	15 438 877.39	25 920 000	1,7	1 042 984.20
1	76	148	18 350 670.84	31 110 000	0,7	1 363 608.00
-	7	31	3 499 413.03	10 370 000	1,3	378 778.40

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
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. 11G, 11J, 11K, 11L, 11H	1994	25	1	14	9	1
	Erlenstr. 9, 9a	1994	15	1	4	9	1
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
	Grünaustr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	1971	65	13	31	17	4
	Meierhofstr. 15	2009	9	1	1	5	2
Wallisellen	Schmittenackerstr. 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	-
Winterthour	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	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	31	31	751 284.45	502 000	0,7	41 652.00
-	7	19	1 956 802.82	2 005 000	1,2	135 956.00
-	-	16	3 038 720.60	2 818 000	0,6	203 978.00
-	8	86	9 175 764.85	13 100 000	1,4	784 699.50
-	44	92	12 398 579.93	19 560 000	1,4	855 517.00
-	28	56	4 733 940.68	4 367 000	1,1	321 025.50
-	75	117	13 685 922.85	18 330 000	2,0	756 780.05
-	-	16	2 222 024.06	3 918 000	1,4	208 713.50
-	-	26	1 833 263.38	2 934 000	0,0	209 024.00
-	-	32	6 358 505.16	10 700 000	1,0	468 056.00
-	47	109	11 461 707.08	18 040 000	0,7	875 353.00
-	31	55	2 426 504.60	3 413 000	0,0	230 547.00
-	19	49	6 601 063.93	10 080 000	0,0	420 076.00
-	5	35	4 512 762.84	8 524 000	1,0	360 480.00
-	32	65	8 291 309.36	16 190 000	0,2	608 763.00
6	40	82	8 303 613.34	10 460 000	5,0	518 062.50
-	17	34	4 160 706.58	5 010 000	12,7	237 678.00
-	18	39	2 363 815.11	5 365 000	4,8	268 159.80
-	-	120	11 028 541.16	17 560 000	0,9	658 284.82
7	43	84	12 987 102.44	18 230 000	2,0	770 968.00
7	66	109	12 734 653.17	15 710 000	2,0	742 478.40
3	41	156	23 174 850.62	26 420 000	1,3	1 262 343.80
1	28	54	10 713 346.05	11 400 000	0,6	507 272.00
-	16	31	6 503 133.05	6 380 000	0,0	328 388.28
-	74	118	10 050 463.95	27 400 000	0,9	975 046.05
1	70	144	37 465 010.88	80 990 000	0,1	2 632 355.00
-	120	216	20 345 166.75	37 380 000	0,0	1 558 467.82
7	21	51	5 785 378.36	8 487 000	1,1	336 795.54
-	83	136	20 947 194.57	25 590 000	2,1	1 098 307.94
-	50	94	15 912 996.31	25 110 000	2,4	892 633.50
1	71	137	12 940 460.63	40 020 000	1,2	1 253 391.93
-	14	23	5 674 299.73	8 977 000	0,0	302 744.00
-	28	52	13 698 357.56	19 230 000	0,9	654 857.00
3	147	279	33 533 082.11	56 070 000	1,5	2 210 716.19
-	60	125	22 924 798.85	43 540 000	0,2	1 537 301.00
-	62	104	18 010 954.17	23 650 000	0,5	992 716.60
-	11	27	2 063 395.68	7 962 000	0,3	261 656.00
-	1	13	1 519 316.63	6 060 000	1,7	207 908.00
-	44	74	7 530 832.61	15 730 000	0,5	602 813.00
-	15	69	4 786 706.48	19 000 000	0,4	748 822.20
7	61	102	13 256 310.11	27 780 000	0,3	976 275.70

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
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	-	-
	Burstwiesenstrasse 70, 72	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	5	4	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	111	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	-	-
	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

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	20	34	4 452 901.93	6 730 000	0,3	286 882.00
1	14	24	927 301.40	6 424 000	0,0	199 480.00
-	20	39	2 733 314.45	15 240 000	3,0	478 654.50
-	-	11	1 818 138.50	6 985 000	0,0	231 960.00
-	-	10	1 488 179.80	7 869 000	0,4	266 709.00
-	10	52	3 858 278.90	9 321 000	0,6	475 421.00
-	52	97	25 828 228.43	60 360 000	0,6	1 768 147.95
69	239	662	207 669 771.56	358 650 000	0,0	11 788 614.85
1	11	37	2 769 919.68	13 080 000	0,0	450 127.45
-	30	69	3 798 808.91	23 710 000	0,2	732 041.00
12	57	125	52 101 784.37	102 620 000	0,4	2 602 445.00
4	24	82	6 751 615.17	27 900 000	1,2	913 770.24
1	82	247	19 078 615.18	85 120 000	0,4	2 741 792.55
-	-	40	3 847 392.26	23 930 000	0,4	729 339.50
-	16	44	8 599 886.91	15 570 000	1,8	489 406.40
9	9	73	5 765 241.83	31 370 000	2,7	1 013 066.90
-	46	81	9 969 255.01	34 260 000	0,9	1 083 666.25
4	19	96	8 381 598.48	46 640 000	0,2	1 388 910.00
2	33	66	6 409 491.76	24 220 000	0,8	739 636.00
-	-	14	4 706 001.00	11 560 000	2,5	350 893.20
-	8	26	1 727 979.00	9 258 000	2,2	274 065.00
7	46	88	5 716 036.39	24 110 000	1,0	769 573.40
-	14	80	11 452 593.35	28 330 000	0,5	912 740.40
3	80	194	68 439 302.13	132 200 000	2,3	3 636 301.00
9	44	164	14 752 641.64	72 000 000	0,5	2 084 664.50
17	56	150	25 019 533.38	69 680 000	0,4	2 104 962.00
-	7	24	2 508 579.69	13 460 000	3,1	385 511.50
1	-	45	15 190 063.60	44 890 000	0,0	1 224 472.05
3	8	38	2 110 462.21	19 360 000	0,7	533 638.50
-	3	33	1 961 353.81	21 090 000	0,5	553 986.50
1	12	77	7 885 468.50	36 650 000	1,7	1 189 758.50
3	92	214	22 390 698.15	91 520 000	0,7	2 720 544.00
-	-	9	3 979 020.55	8 071 000	0,0	239 898.00
1	7	23	1 401 269.80	7 733 000	0,2	265 815.00
-	-	14	2 858 394.98	14 880 000	0,0	415 928.00
2	-	13	5 694 236.05	19 850 000	0,0	541 321.00
2	46	98	6 238 474.10	32 190 000	2,4	1 032 939.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Zurich	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							
Birsfelden	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Neuchâtel	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
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	42	11	26	4	1
Berne	Aarbergergasse 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	-
Brügg	Römerstr. 7	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)	2015	-	-	-	-	-
Ecublens	Tir-Fédéral QiE, QiF, QiG, QiH, QiI, QiJ, QiK, av. du	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	-
Ilanz/Glion	Glennerstr. 30, Center Mundaun	1988	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	34	74	5 770 671.91	25 260 000	0,5	756 041.00
-	-	48	5 596 347.40	29 200 000	0,0	862 723.00
-	9	25	4 785 971.03	9 913 000	0,0	291 063.00
2	4	24	3 351 951.39	17 310 000	5,7	445 220.00
1	17	48	6 468 733.13	22 430 000	0,0	661 876.00
1	143	311	26 084 086.45	114 640 000	1,2	3 486 513.50
4	10	78	15 329 416.60	33 860 000	0,5	1 129 086.90
3	32	72	8 052 202.63	39 830 000	1,0	1 183 304.00
2	42	109	31 833 750.35	62 360 000	2,5	1 959 719.50
-	-	12	1 319 962.10	7 598 000	0,0	236 182.00
2	5	23	1 272 372.75	7 518 000	0,0	253 965.80
1	2	21	2 559 184.50	11 320 000	0,2	358 774.00
1	5	21	2 221 861.45	9 424 000	0,3	288 820.00
-	48	95	12 050 595.39	33 700 000	2,7	988 277.00
-	11	34	2 122 755.41	10 640 000	4,1	349 356.00
5	2	17	3 754 427.03	10 530 000	0,0	281 649.20
			3 104 324 963.39	**6 197 891 000**	**1,8**	**218 551 148.82**
2	30	75	11 700 343.22	15 040 000	2,0	756 370.80
-	94	177	25 825 931.97	33 590 000	1,1	1 654 352.00
-	-	22	4 079 688.69	8 795 000	0,4	356 809.00
			41 605 963.88	*57 425 000*	*1,3*	*2 767 531.80*
14	-	14	4 598 835.42	12 690 000	0,0	479 990.75
13	-	13	4 416 550.12	22 950 000	19,4	802 512.20
91	98	231	99 690 784.46	75 090 000	5,0	4 398 831.75
38	-	40	6 421 182.57	19 850 000	0,0	821 467.00
52	74	126	191 563 465.03	183 720 000	0,5	11 449 957.59
7	17	24	31 751 174.41	33 230 000	1,0	1 223 501.00
13	36	58	8 699 568.02	7 347 000	24,3	365 991.25
17	28	45	8 880 238.89	5 330 000	8,5	515 264.88
4	7	11	82 942 386.81	60 620 000	0,0	3 413 537.79
38	2	40	143 261 284.23	163 210 000	0,0	7 348 128.00
17	2	19	13 754 429.48	47 930 000	5,1	1 354 928.06
16	-	16	21 022 432.64	12 370 000	3,1	602 957.25
31	72	136	18 044 071.00	81 310 000	1,4	2 910 545.70
12	77	90	16 576 774.60	13 960 000	30,8	709 455.40
2	-	2	19 271 941.39	4 845 000	98,3	20 400.00
197	164	361	83 154 053.05	62 223 000	4,5	2 989 880.49
-	1	1	1 250 000.00	1 482 000	0,0	56 895.43

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	Büchelistr. 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, Seestr. 545 (Altersresidenz)	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)	1989	-	-	-	-	-
Ostermundigen	Poststr. 6	1991	2	-	-	2	-
Pratteln	Netzibodenstr. 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	Kurzentrum	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	-	-	-	-	-
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
36	7	43	81 150 471.76	42 480 000	2,0	2 836 933.73
9	1	10	4 359 640.80	2 747 000	0,0	289 668.00
31	4	45	7 924 154.75	30 370 000	0,3	1 390 401.86
33	38	99	12 247 690.42	49 490 000	2,9	2 061 591.62
25	148	173	55 605 722.78	66 810 000	0,0	3 151 123.10
1	59	60	71 571 574.58	60 610 000	0,1	3 240 251.11
1	-	1	59 181 763.94	40 850 000	0,0	2 177 754.00
1	-	1	87 264 887.73	107 340 000	0,0	4 907 400.00
25	1	38	53 415 569.75	75 380 000	0,0	2 811 511.89
24	27	51	32 576 777.61	61 860 000	0,0	2 435 059.82
10	46	56	6 081 979.44	4 623 000	0,3	445 872.00
44	76	120	96 589 243.52	49 930 000	12,7	3 001 588.61
2	-	2	61 826 723.87	63 080 000	0,0	2 510 904.40
20	102	122	28 345 847.61	16 740 000	39,0	782 899.70
37	51	88	84 477 218.88	72 820 000	4,9	4 243 322.55
71	134	206	22 370 514.20	9 861 000	8,8	1 188 750.62
2	4	6	87 269 714.92	86 590 000	0,0	3 873 023.35
62	135	285	150 905 616.43	180 900 000	9,4	8 089 576.49
1	5	6	120 862 415.53	77 040 000	0,0	4 200 000.00
2	6	8	89 788 879.22	56 070 000	0,0	2 966 663.60
18	87	105	42 112 933.33	34 850 000	52,5	942 695.40
133	411	544	213 988 898.45	136 962 000	5,8	6 279 186.99
28	152	182	55 879 494.56	40 160 000	3,3	2 523 162.00
26	148	174	24 261 565.54	16 130 000	12,0	1 167 319.80
14	27	41	8 596 873.20	4 922 000	17,1	383 059.80
98	64	221	140 864 501.53	142 530 000	1,9	7 423 620.22
46	138	184	83 696 579.53	39 540 000	42,8	944 785.45
-	2	2	6 030 921.45	25 120 000	0,0	643 812.00
1	14	15	47 261 883.66	44 780 000	0,1	2 727 775.65
25	33	58	55 803 989.26	41 190 000	0,6	2 321 738.66
14	72	102	15 259 977.97	20 040 000	6,1	942 722.70
9	43	52	34 008 492.27	28 460 000	16,8	1 323 551.90
29	121	204	89 514 443.07	92 870 000	1,7	3 877 416.51
9	30	52	7 716 627.85	12 090 000	1,8	752 789.75
8	2	12	6 332 382.86	4 570 000	16,1	135 025.35
23	9	33	30 593 854.39	22 540 000	4,7	1 491 311.00
34	8	42	70 697 754.04	48 610 000	0,1	2 448 896.25
2	5	7	18 026 635.03	18 320 000	0,0	829 339.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Zurich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 82a, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92	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. 57	1845	1	-	1	-	-
	Mühlebachstr. 7	1972	-	-	-	-	-
	Nüschelerstr. 31/Talackerstr. 42	1952	-	-	-	-	-
	Rennweg 38/Fortunagasse 28	1907	2	-	-	2	-
Total Immeubles à usage commercial							
Bâle	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	42	11	26	4	1
Berne	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Ecublens	Tir-Fédéral QiE, QiF, QiG, QiH, QiI, QiJ, QiK, av. du	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrum	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)	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/Hüningerstr. 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	-	-
	Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
33	29	66	24 316 450.81	20 640 000	0,3	989 174.90
12	2	14	98 049 039.73	144 376 000	0,0	3 792 844.52
12	1	14	101 186 464.04	229 550 000	0,7	6 406 521.00
14	256	270	103 010 410.82	114 950 000	0,0	4 960 217.35
31	13	44	12 561 088.34	74 870 000	0,5	2 756 274.05
8	-	9	6 276 039.58	21 590 000	12,0	561 025.20
43	162	205	85 402 361.76	106 050 000	31,3	4 377 829.80
14	18	32	48 991 385.48	129 027 000	0,6	3 975 726.06
13	5	18	3 663 695.84	11 150 000	0,4	448 166.60
23	49	87	36 378 878.43	88 870 000	0,0	2 734 759.50
18	45	63	6 392 983.84	35 790 000	1,4	1 349 197.00
8	-	9	24 131 277.32	39 040 000	0,0	1 195 083.50
9	22	31	8 134 437.12	30 780 000	0,0	888 954.60
44	5	49	46 993 012.93	145 570 000	0,0	6 107 161.78
18	-	20	28 652 561.41	27 260 000	0,0	936 683.00
			3 553 903 475.30	**3 956 945 000**	**5,4**	**174 706 368.28**
91	98	231	99 690 784.46	75 090 000	5,0	4 398 831.75
52	74	126	191 563 465.03	183 720 000	0,5	11 449 957.59
38	2	40	143 261 284.23	163 210 000	0,0	7 348 128.00
-	1	1	1 250 000.00	1 482 000	0,0	56 895.43
2	-	2	61 826 723.87	63 080 000	0,0	2 510 904.40
98	64	221	140 864 501.53	142 530 000	1,9	7 423 620.22
-	2	2	6 030 921.45	25 120 000	0,0	643 812.00
			644 487 680.57	*654 232 000*	*1,2*	*33 832 149.39*
52	74	126	191 563 465.03	183 720 000	0,5	11 449 957.59
7	17	24	31 751 174.41	33 230 000	1,0	1 223 501.00
24	27	51	32 576 777.61	61 860 000	0,0	2 435 059.82
133	411	544	213 988 898.45	136 962 000	5,8	6 279 186.99
98	64	221	140 864 501.53	142 530 000	1,9	7 423 620.22
			610 744 817.03	*558 302 000*	*2,0*	*28 811 325.62*
4	2	21	5 207 381.85	9 943 000	6,8	379 607.00
10	3	40	3 514 852.91	16 600 000	0,5	587 766.70
17	5	76	10 467 147.14	31 870 000	2,2	1 480 903.10
6	12	25	5 190 655.48	6 286 000	7,1	242 714.00
3	1	23	7 619 261.24	9 162 000	0,6	364 925.00
2	-	7	2 774 405.61	1 746 000	0,0	116 704.00
7	53	88	23 841 076.43	38 090 000	5,2	1 204 141.50
4	22	73	28 141 014.08	22 170 000	1,5	1 058 197.61
1	-	8	4 731 894.18	4 109 000	14,6	177 204.00
2	-	10	3 327 180.08	3 991 000	0,3	179 799.00
2	2	39	11 693 844.30	16 430 000	0,1	691 354.00
8	-	71	35 185 188.32	29 640 000	95,1	38 819.50

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Berne	Eigerstr. 55	1950	10	1	-	-	9
Birsfelden	Hauptstr. 52	1983	16	-	16	-	-
	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a, 78/Birsstegweg 7	1950	25	6	14	4	1
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la	1900	10	-	5	5	-
	Rois 1, rue des	1900	17	3	11	2	1
	Rois 3, rue des	1900	13	-	8	1	4
	Rois 7, rue des	1900	14	4	-	10	-
	Servette 69, 71, rue de la	1960	42	12	6	24	-
	Servette 73, 75, rue de la	1960	41	6	18	11	6
	Stand 33, 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
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-
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. 149, 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 en %	Revenu brut CHF
3	1	14	2 565 977.21	7 810 000	0,0	313 735.92
8	44	68	14 237 101.75	13 300 000	2,2	449 116.00
12	25	62	18 645 932.14	14 380 000	21,2	453 204.05
2	-	12	1 944 188.15	5 511 000	0,0	261 302.00
3	-	20	2 201 612.74	8 897 000	0,0	385 591.00
5	-	18	2 275 706.60	8 396 000	0,0	374 025.75
2	-	16	1 793 154.87	6 295 000	0,4	256 373.00
8	6	56	4 859 746.42	17 690 000	16,7	659 275.15
8	-	49	5 024 642.51	20 170 000	16,4	751 226.30
3	-	13	1 876 330.32	4 726 000	1,7	227 471.00
5	-	22	2 988 626.93	9 860 000	2,1	400 164.00
25	68	116	24 261 415.88	41 150 000	2,0	1 619 409.90
2	7	22	2 154 146.77	9 190 000	0,0	352 648.00
35	99	198	24 890 029.26	64 520 000	2,1	2 515 802.20
23	1	186	131 243 886.74	158 770 000	0,7	6 165 234.46
32	154	286	85 698 530.81	95 170 000	1,3	4 832 006.29
33	115	224	62 119 986.64	56 210 000	5,3	2 334 203.15
9	13	60	6 008 259.46	26 500 000	0,5	1 138 352.35
-	19	34	3 354 834.38	10 300 000	2,4	339 726.00
29	67	126	34 922 770.56	20 970 000	3,2	1 315 241.80
24	248	467	147 228 599.12	144 820 000	0,4	6 262 282.06
16	32	87	11 367 436.17	39 050 000	0,4	1 371 111.30
31	41	101	12 708 672.73	48 850 000	0,2	1 783 014.90
12	50	134	40 504 673.47	102 730 000	1,2	3 188 663.90
6	15	44	3 300 479.39	15 950 000	3,2	550 255.60
8	35	70	33 592 343.02	59 310 000	2,0	1 876 083.90
4	1	20	1 561 384.56	8 772 000	0,2	340 036.00
20	8	55	3 933 968.82	23 820 000	0,1	741 059.00
			828 958 339.04	**1 233 154 000**	**3,8**	**47 778 750.39**
2	-	7	2 774 405.61	1 746 000	0,0	116 704.00
2	-	12	1 944 188.15	5 511 000	0,0	261 302.00
32	154	286	85 698 530.81	95 170 000	1,3	4 832 006.29
			90 417 124.57	*102 427 000*	*1,2*	*5 210 012.29*

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	**630 447 540.76**	**784 280 000**		**2 799 434.21**
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	**7 487 186 777.73**	**11 387 990 000**	**3,5**	**441 036 267.49**
dont en droit de superficie	*776 510 769.02*	*814 084 000*	*1,2*	*41 809 693.48*
dont propriétés par étages	*610 744 817.03*	*558 302 000*	*2,0*	*28 811 325.62*
Immeubles d'habitation	**3 104 324 963.39**	**6 197 891 000**	**1,8**	**218 551 148.82**
dont en droit de superficie	*41 605 963.88*	*57 425 000*	*1,3*	*2 767 531.80*
Immeubles à usage commercial	**3 553 903 475.30**	**3 956 945 000**	**5,4**	**174 706 368.28**
dont en droit de superficie	*644 487 680.57*	*654 232 000*	*1,2*	*33 832 149.39*
dont propriétés par étages	*610 744 817.03*	*558 302 000*	*2,0*	*28 811 325.62*
Immeubles à usage mixte	**828 958 339.04**	**1 233 154 000**	**3,8**	**47 778 750.39**
dont en droit de superficie	*90 417 124.57*	*102 427 000*	*1,2*	*5 210 012.29*
Total	**8 117 634 318.49**	**12 172 270 000**	**3,5**	**443 835 701.70**

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Type de transaction	Catégorie d'immeubles	Date
Achats				
Aucun				
Ventes				
Aucune				
Achats de regroupement				
Birsfelden	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a, 78/Birsstegweg 7	Regroupement	Immeubles à usage mixte	01.07.2024
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)	Regroupement	Immeubles à usage commercial	01.11.2024

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2024
15.05.2023 - 15.01.2024	2,10%	40 000 000	-	-40 000 000	-
01.02.2019 - 01.02.2024	0,23%	10 000 000	-	-10 000 000	-
19.04.2023 - 19.04.2024	2,22%	35 000 000	-	-35 000 000	-
30.06.2023 - 19.04.2024	2,25%	10 000 000	-	-10 000 000	-
03.06.2014 - 16.05.2024	1,74%	40 000 000	-	-40 000 000	-
29.08.2014 - 16.05.2024	1,40%	20 000 000	-	-20 000 000	-
10.11.2014 - 16.05.2024	1,25%	20 000 000	-	-20 000 000	-
31.03.2015 - 16.05.2024	0,81%	20 000 000	-	-20 000 000	-
29.05.2015 - 16.05.2024	1,00%	20 000 000	-	-20 000 000	-
01.07.2015 - 16.05.2024	1,17%	20 000 000	-	-20 000 000	-
14.05.2021 - 16.05.2024	0,00%	30 000 000	-	-30 000 000	-
15.05.2023 - 16.05.2024	2,20%	35 850 000	-	-35 850 000	-
15.05.2023 - 16.05.2024	2,20%	35 300 000	-	-35 300 000	-
18.04.2024 - 17.05.2024	2,23%	-	80 000 000	-80 000 000	-
18.04.2024 - 17.05.2024	2,00%	-	10 000 000	-10 000 000	-
18.04.2024 - 17.05.2024	1,83%	-	10 000 000	-10 000 000	-
30.06.2022 - 03.07.2024	1,58%	20 000 000	-	-20 000 000	-
22.09.2022 - 20.09.2024	2,06%	30 000 000	-	-30 000 000	-
31.10.2019 - 31.10.2024	0,16%	20 000 000	-	-20 000 000	-
30.12.2022 - 07.11.2024	1,60%	30 000 000	-	-30 000 000	-
29.12.2014 - 30.12.2024	0,98%	30 000 000	-	-30 000 000	-
07.11.2024 - 06.01.2025	1,81%	-	20 000 000	-	20 000 000

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2024
17.04.2015 - 15.05.2025	0,94%	40 000 000	-	-	40 000 000
27.03.2017 - 15.05.2025	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.04.2018 - 15.05.2025	0,51%	21 800 000	-	-	21 800 000
10.05.2019 - 15.05.2025	0,32%	28 900 000	-	-	28 900 000
17.05.2021 - 15.05.2025	0,02%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 15.05.2025	0,80%	35 300 000	-	-	35 300 000
30.05.2016 - 30.05.2025	0,63%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.06.2016 - 30.05.2025	0,46%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2024 - 30.05.2025	1,77%	-	30 000 000	-	30 000 000
22.09.2022 - 22.09.2025	2,09%	40 000 000	-	-	40 000 000
04.12.2023 - 04.12.2025	1,92%	52 000 000	-	-	52 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	0,96%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.04.2021 - 16.02.2026	0,06%	30 000 000	-	-	30 000 000
28.03.2024 - 27.03.2026	1,58%	-	20 000 000	-	20 000 000
15.05.2023 - 13.05.2026	2,23%	40 000 000	-	-	40 000 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,57%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,57%	25 750 000	-	-	25 750 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,70%	19 300 000	-	-	19 300 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,62%	32 000 000	-	-	32 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,62%	25 300 000	-	-	25 300 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,65%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 14.05.2026	1,06%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.08.2021 - 13.08.2026	0,12%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.09.2024 - 29.09.2026	1,80%	-	20 000 000	-	20 000 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,63%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 30.09.2026	2,04%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.12.2020 - 30.12.2026	0,12%	10 000 000	-	-	10 000 000
15.04.2021 - 15.02.2027	0,35%	35 000 000	-	-	35 000 000
31.03.2023 - 31.03.2027	2,08%	30 000 000	-	-	30 000 000
13.04.2017 - 13.05.2027	0,65%	40 000 000	-	-	40 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,74%	44 000 000	-	-	44 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,84%	38 000 000	-	-	38 000 000
30.05.2018 - 13.05.2027	0,77%	25 700 000	-	-	25 700 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,41%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2022 - 13.05.2027	1,16%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.05.2023 - 13.05.2027	2,23%	40 000 000	-	-	40 000 000
01.12.2022 - 08.11.2027	2,05%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.10.2024 - 08.11.2027	1,57%	-	20 000 000	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2027	1,77%	25 000 000	-	-	25 000 000
01.02.2019 - 01.02.2028	0,60%	25 000 000	-	-	25 000 000
03.02.2023 - 03.02.2028	1,88%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,70%	40 800 000	-	-	40 800 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,86%	25 010 000	-	-	25 010 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,46%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,54%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2020 - 11.05.2028	0,37%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2021 - 11.05.2028	0,28%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 11.05.2028	2,24%	40 000 000	-	-	40 000 000
16.05.2024 - 11.05.2028	1,66%	-	21 850 000	-	21 850 000
04.12.2023 - 04.12.2028	1,88%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.12.2020 - 29.12.2028	0,24%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.04.2021 - 15.02.2029	0,36%	40 000 000	-	-	40 000 000
18.04.2024 - 18.04.2029	1,81%	-	40 000 000	-	40 000 000

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2023	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2024
19.04.2024 - 18.04.2029	1,79%	-	45 000 000	-	45 000 000
13.04.2017 - 17.05.2029	0,79%	40 800 000	-	-	40 800 000
30.05.2018 - 17.05.2029	0,96%	49 800 000	-	-	49 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,48%	39 000 000	-	-	39 000 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,56%	35 000 000	-	-	35 000 000
09.04.2020 - 17.05.2029	0,47%	40 000 000	-	-	40 000 000
14.04.2022 - 17.05.2029	1,11%	38 000 000	-	-	38 000 000
15.05.2023 - 17.05.2029	2,26%	40 000 000	-	-	40 000 000
16.05.2024 - 17.05.2029	1,79%	-	20 000 000	-	20 000 000
03.02.2023 - 04.02.2030	1,99%	30 000 000	-	-	30 000 000
11.04.2019 - 17.05.2030	0,63%	40 000 000	-	-	40 000 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,62%	23 100 000	-	-	23 100 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,33%	27 000 000	-	-	27 000 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,33%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.12.2021 - 17.05.2030	0,45%	25 000 000	-	-	25 000 000
16.05.2024 - 17.05.2030	1,70%	-	35 300 000	-	35 300 000
30.09.2020 - 30.09.2030	0,38%	70 000 000	-	-	70 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,20%	50 000 000	-	-	50 000 000
07.11.2022 - 07.11.2030	2,21%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 07.11.2030	2,06%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.04.2021 - 17.02.2031	0,44%	30 000 000	-	-	30 000 000
19.04.2023 - 18.04.2031	2,33%	47 480 000	-	-	47 480 000
29.05.2017 - 15.05.2031	0,86%	41 000 000	-	-	41 000 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,66%	35 800 000	-	-	35 800 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,64%	34 200 000	-	-	34 200 000
14.05.2021 - 15.05.2031	0,52%	30 800 000	-	-	30 800 000
16.05.2022 - 15.05.2031	1,42%	42 000 000	-	-	42 000 000
15.05.2023 - 15.05.2031	2,31%	17 000 000	-	-	17 000 000
30.06.2021 - 30.06.2031	0,52%	15 000 000	-	-	15 000 000
10.09.2021 - 09.09.2031	0,46%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.09.2024 - 19.09.2031	1,73%	-	30 000 000	-	30 000 000
18.04.2024 - 19.04.2032	1,82%	-	20 000 000	-	20 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,76%	29 200 000	-	-	29 200 000
14.04.2022 - 13.05.2032	0,89%	35 000 000	-	-	35 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,28%	35 000 000	-	-	35 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,21%	34 000 000	-	-	34 000 000
16.05.2022 - 13.05.2032	1,49%	31 400 000	-	-	31 400 000
16.05.2024 - 13.05.2032	1,70%	-	35 850 000	-	35 850 000
19.04.2023 - 19.04.2033	2,28%	33 200 000	-	-	33 200 000
16.05.2024 - 20.05.2033	1,65%	-	24 200 000	-	24 200 000
30.12.2024 - 30.12.2033	1,02%	-	30 000 000	-	30 000 000
16.05.2024 - 16.05.2034	1,67%	-	50 000 000	-	50 000 000
30.12.2024 - 29.12.2034	1,00%	-	27 050 000	-	27 050 000
Total		**3 105 390 000**	**589 250 000**	**-566 150 000**	**3 128 490 000**

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

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs
Aucun

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

Sociétés immobilières
Balintra AG, Bâle
Benvenue A-B SA, Lausanne
Benvenue C-D SA, Lausanne
Benvenue E-F SA, Lausanne
Berintra AG, Berne
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'Ile 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 Puplinge-Ouest B SA, Genève
SI Silvor SA, Genève
SI Silvor bis SA, Genève
SI Silvor SA, Genève
SI Silvor SA, Genève
SI Zénith A SA, Genève
SI Zénith B SA, Genève
SI Zénith A 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 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 9 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 10 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 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».

Rapport d'évaluation

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

Sur mandat de la Direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, Wüest Partner SA évalué chacun des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» au 31 décembre 2024. Au jour de référence, le portefeuille comprend 362 immeubles (dont de nouvelles acquisitions éventuelles et des immeubles en construction). 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, depuis la définition des paramètres d'évaluation, jusqu'à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation méthodique.

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.

Méthode d'évaluation
L'ensemble des immeubles ont été évalués de façon uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). 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 et, au besoin, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et ajustés. Comme base, l'expert chargé des estimations dispose des valeurs comptables de chaque bien immobilier pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché.

Résultats de l'évaluation
Au 31 décembre 2024, la valeur de marché de l'ensemble du portefeuille a été estimée à 12 172,3 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 471,0 millions de CHF, soit 4,03%.

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 2,72%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 1,95 et 5,20%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,10%.

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.

Zurich, le 31 décembre 2024

Wüest Partner SA

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

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

Crédits photos

- TRIO SA; page de titre («îlot sud» à Morges)
- Rhomberg; «Im Zelg» à Uster
- Losinger Marazzi; «Acacias» à Genève
- Tobias Sutter Photography; iCity à Reinach (BL)
- Xen-on Foto/Video; «Buck40» à Zurich
- Raumgleiter; «Vivo» à Aesch (BL)
- Mettler Entwickler; «Younic» à Dübendorf (ZH)
- Rhomberg ; Anna-Heer-Strasse à Zurich
- Raumgleiter; «Metropol» à Wetzikon (ZH)
- Aiva Images; «Bruderholz» à Bâle
- HRS; «Birsgarten» à Reinach (BL)

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenvorstadt 1
4051 Bâle

© UBS 2025. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.
Paraît également en allemand. 650286