

## Analyse comparative de produits de placement

## UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed Sima

## Description du rapport

Le rapport d'analyse comparative présente des informations sur les immeubles, les chiffres-clés et les données financières concernant le produit de placement et le benchmark sélectionnés dans Alphaprop. Toutes les caractéristiques indiquées du benchmark sont calculées sur la base de la pondération des produits de placement sous-jacents. Les valeurs au niveau du benchmark sont calculées selon les rapports annuels vérifiés des produits de placement sous-jacents.

## Aperçu du produit de placement

Nom :	UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed Sima
Symbole :	SIMA
ISIN :	CH0014420878
Actif net (MCHF) :	7374
Type de produit :	Fund
Lancement :	1950
Date de clôture :	31.12.
Direction du fonds :	UBS Fund Management (Switzerland) AG
Banque dépositaire :	UBS Switzerland AG
Expert des estimations :	Wüest Partner AG
Utilisation des bénéfices :	Distribuant
Investissabilité :	Coté en bourse
Exonéré d'impôts :	Non
Dernier rapport annuel :	31.12.2021

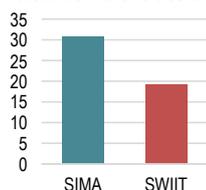
## Aperçu du benchmark

Nom :	SXI Real Estate Broad Funds TR
Symbole :	SWIIT
Éditeur :	SIX
Nombre de produits :	40
Actif net total (MCHF) :	46'624
Valeur de marché (MCHF) :	63'909
Biens immobiliers :	3'331
Description :	L'indice SXI Real Estate Funds Broad comprend tous les fonds immobiliers cotés au primaire à la SIX Swiss Exchange qui ont investi au moins 75% de leur fortune en Suisse.
Pondération au :	30.06.2022

## Structure du portefeuille immobilier

Allocation du portefeuille pondérée par la valeur de marché, valeurs selon le rapport annuel le plus récent. Valeurs de benchmark selon la pondération des produits de placement respectifs.

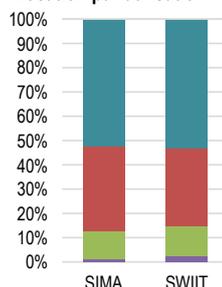
## Ø Valeur de marché des biens immobiliers (en MCHF)



	SIMA	SWIIT	Δ(%/pp)
Ø Valeur de marché des biens immobiliers (en MCHF)	30.72	19.19	60%
Rendement brut moyen effectif des immeubles	3.70%	4.21%	-0.5pp
(Ø) Nombre de biens immobiliers	359	83	331%

Valeurs selon le rapport annuel le plus récent. Les valeurs de référence sont calculées en tant que moyennes non pondérées.

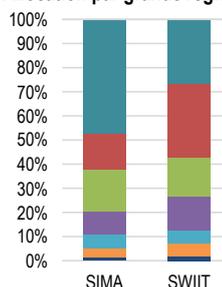
## Allocation par utilisation



	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
Résidentielle	52.2%	53.1%	-0.9
Entreprise	35.2%	32.3%	2.9
Usage mixte	11.5%	12.2%	-0.7
Projets de construction	1.1%	2.4%	-1.3
Bailleur	0.0%	0.0%	-0.0
Non spécifié	0.0%	0.0%	0.0

Si les valeurs de marché sont disponibles au niveau des biens, l'utilisation est déterminée au niveau des biens conformément à la classification figurant dans le rapport annuel. Si aucune information n'est fournie, Alphaprop procède à la classification conformément à l'art. 86 de l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux. Si l'utilisation ne peut être clairement attribuée, le bien est classé dans la catégorie "Non spécifié". Pour les produits ne disposant pas d'informations sur la valeur marchande au niveau des biens, les informations sur la répartition du portefeuille total par utilisation en fonction de la valeur marchande sont utilisées.

## Allocation par grande région

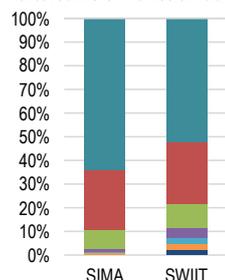


	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
Zurich	47.5%	26.7%	20.8
Région lémanique	14.7%	30.5%	-15.7
Suisse du Nord-Ouest	17.4%	16.3%	1.0
Espace Mittelland	9.5%	13.7%	-4.2
Suisse orientale	6.0%	5.7%	0.3
Suisse centrale	3.5%	5.4%	-1.8
Tessin	1.4%	1.8%	-0.3
Localisation exacte manquante	0.0%	0.0%	0.0

La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFSS.

[Plus d'informations \[OFS\]](#)

## Portefeuille en fonction du caractère urbain de la commune

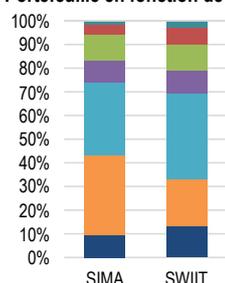


	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
Commune-centre d'agglomération (ville-centre)	64.2%	52.4%	11.8
Commune-centre d'agglomération (centre principal)	25.0%	26.1%	-1.1
Commune-centre d'agglomération (centre secondaire)	8.3%	10.0%	-1.7
Commune de la couronne d'agglomération	1.2%	4.4%	-3.1
Commune multi-orientée	0.2%	2.5%	-2.3
Commune-centre hors agglomération	1.1%	2.4%	-1.3
Commune rurale sans caractère urbain	0.1%	2.3%	-2.3
Localisation exacte manquante	0.0%	0.0%	0.0

La répartition régionale se fait selon la typologie spatiale de l'OFIS.

[Plus d'informations \[OFIS\]](#)

## Portefeuille en fonction de l'évolution de l'emploi dans la commune d'implantation sur 5 ans



	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
-5% et moins	1.3%	2.6%	-1.3
-5% à 0%	4.6%	7.2%	-2.6
0% à 2%	10.6%	11.0%	-0.5
2% à 4%	9.6%	9.8%	-0.2
4% à 8%	30.7%	36.1%	-5.4
8% à 12%	33.9%	19.9%	14.0
12+%	9.4%	13.3%	-4.0
Localisation exacte manquante	0.0%	0.0%	0.0

L'évolution de l'emploi local reflète l'activité économique, qui peut être importante à long terme pour le marché immobilier local. Les données sur l'emploi au niveau des municipalités proviennent de l'Office fédéral de la statistique. Le lien a été établi au niveau de la propriété. Les valeurs montrent l'évolution sur 5 ans.

## Performance et chiffres-clés

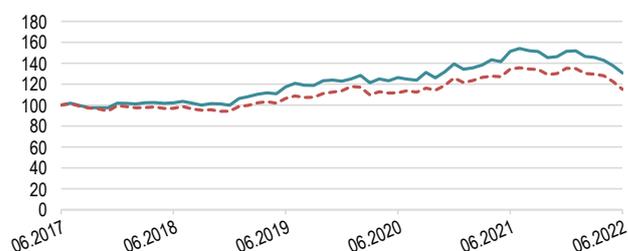
Tous les chiffres-clés présentés sont extraits des rapports annuels respectifs. Les valeurs de référence sont calculées en tant que moyennes pondérées des valeurs respectives des produits sous-jacents.

Performance au 30.6.2022 (rendement total)	SIMA	SWIIT
Year to Date	-13.7%	-14.9%
1 année	-13.6%	-14.4%
3 années	11.3%	8.1%
5 années	30.7%	15.0%
Ø p.a. sur 5 ans	5.5%	2.8%

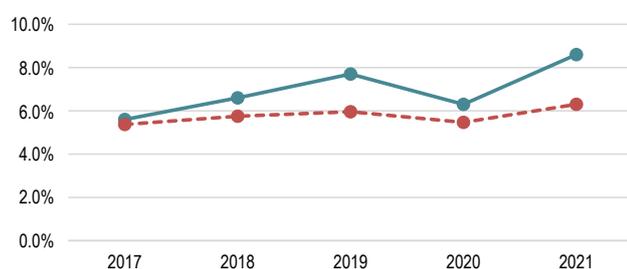
La performance se compose de revenus de prix et de revenus de distribution.



## Performance indexée (rendement total), 100 = 6/2017

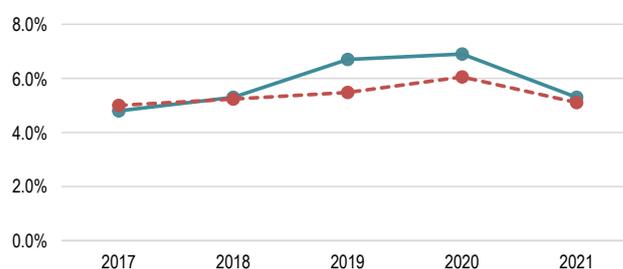


## Évolution rendement de placement en %



Valeurs selon le rapport annuel respectif. Définition selon Asset Management Association Switzerland.

## Évolution quote-part des pertes sur loyer en %



Valeurs selon le rapport annuel respectif. Définition selon Asset Management Association Switzerland.

## Autres chiffres-clés

	SIMA	SWIIT	Δ(pp)
Rendement de placement	8.6%	6.4%	2.2
Coefficient de distribution	100.9%	98.1%	2.8
Rendement sur distribution	2.2%	2.3%	-0.1
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TERREF (GAV))	0.8%	0.7%	0.0
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70.5%	68.7%	1.8
Rendement des fonds propres (ROE)	8.3%	6.2%	2.1
Coefficient d'endettement	22.8%	21.1%	1.7
Quote-part des pertes sur loyer	5.3%	5.2%	0.1
Rendement du capital investi (ROIC)	5.7%	4.6%	1.1

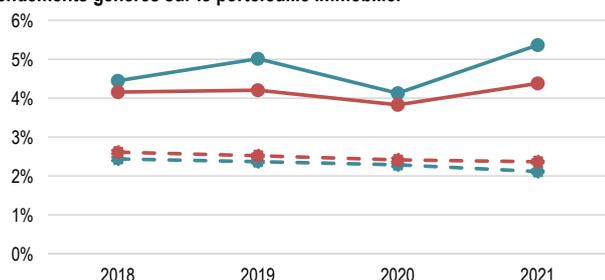
Valeurs selon le rapport annuel respectif. Définition selon Asset Management Association Switzerland.

## Données financières

Afin de pouvoir comparer différents produits de placement, les données financières sont résumées à l'aide d'un plan comptable standardisé. Les valeurs de référence sont calculées en tant que moyennes pondérées des valeurs respectives des produits sous-jacents. Les valeurs sont tirées des rapports annuels les plus récents.

Plan comptable standardisé : [alphaprop.ch/alphaprop\\_manual/#page=25](http://alphaprop.ch/alphaprop_manual/#page=25)

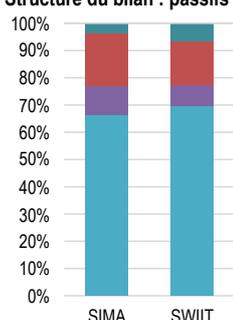
## Rendements générés sur le portefeuille immobilier



	SIMA	SWIIT
Rendement net sur les immeubles achevés	—	—
Rendement total sur les immeubles achevés	—	—

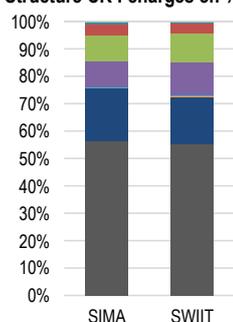
Les valeurs clés sont calculées comme suit sur la base des informations fournies dans le rapport financier:  
 - Rendement net = résultat net / valeur de marché des immeubles achevés  
 - Rendement total = résultat total / valeur de marché des immeubles achevés

## Structure du bilan : passifs en % du total du bilan



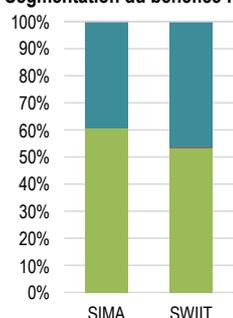
	SIMA (MCHF)	SIMA (%)	SWIIT (%)	Δ(pp)
Passifs courants	393.43	3.6%	6.5%	-2.9
Passifs non courants	2170.44	19.6%	16.0%	3.6
Passifs non précisés	0.00	0.0%	0.0%	0.0
Impôts de liquidation estimés	1136.40	10.3%	7.7%	2.6
Fortune nette	7374.12	66.6%	69.8%	-3.2

## Structure CR : charges en % du compte de résultats



	SIMA (MCHF)	SIMA (%)	SWIIT (%)	Δ(pp)
Rentes de droits de superficie payées	3.53	0.9%	0.7%	0.2
Intérêts	17.79	4.3%	3.7%	0.6
Entretien et réparations	37.66	9.2%	10.4%	-1.2
Administration des immeubles	39.90	9.7%	12.3%	-2.6
Frais d'estimation et d'audit	0.35	0.1%	0.2%	-0.1
Amortissements	0.00	0.0%	0.4%	-0.4
Rémunérations réglementaires	80.45	19.6%	17.1%	2.5
Autres charges	0.09	0.0%	0.2%	-0.1
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.0%	0.0%	0.0
Résultat net	230.64	56.2%	55.2%	1.0

## Segmentation du bénéfice : composantes du bénéfice en % du bénéfice total



	SIMA (MCHF)	SIMA (%)	SWIIT (%)	Δ(pp)
Résultat net	230.64	39.4%	46.1%	-6.7
Gains/pertes sur investissements réalisés	0.00	0.0%	0.6%	-0.6
Gains/pertes sur investissements non réalisés	354.45	60.6%	53.3%	7.3
Frais annexes au profit des actifs du fonds	0.00	0.0%	0.0%	-0.0

## Alphaprop AG

[www.alphaprop.ch](http://www.alphaprop.ch)

[contact@alphaprop.ch](mailto:contact@alphaprop.ch)

L'Alphaprop AG ne fait aucune recommandation d'investissement avec ce rapport. Les informations contenues dans le présent document ne sont pas juridiquement contraignantes et ne constituent en aucun cas une invitation à effectuer des transactions financières de toute sorte. Les informations contenues dans ce document ont été préparées par Alphaprop AG avec le plus grand soin et au mieux de ses connaissances et de ses convictions. Alphaprop ne donne aucune garantie quant au contenu ou à l'exhaustivité des informations et, dans toute la mesure permise par la loi, n'accepte aucune responsabilité pour toute perte découlant de l'utilisation des informations.