

- Selon l'indice des prix de l'immobilier SWX IAZI, au cours du premier trimestre 2017, les prix pour l'immobilier locatif ont connu une hausse de 1,6% par rapport au trimestre précédent. Sur une base annuelle, la croissance des prix a également augmenté pour atteindre 1,4% (tr. précédent 0,2%). La performance des immeubles locatifs s'élève à +2,5%. Sur une base annuelle, elle se chiffre à +5,1%. La performance équivaut au rendement total (le rendement de cash-flow net plus l'évolution des valeurs).
- En 2016, l'emploi dans les secteurs du marché de bureaux classiques ainsi que l'emploi global ont augmenté de manière marginale (+0,1%). La croissance dans le secteur des services aux entreprises a diminué (2016: +0,2%; 2015: +0,5%). Indicateur KOF de l'emploi (2ème tr. 2017) : la part des entreprises prévoyant d'étoffer leur personnel s'accroît. L'indicateur a franchi la barre du zéro pour la première fois depuis trois ans. Cette évolution est notamment imputable à l'industrie.
- SECO: le climat de consommation en Suisse, affichant une valeur de -8 points en avril 2017, correspond pratiquement à la moyenne pluriannuelle (-9 points). En janvier, il était légèrement meilleur (-3 points). L'appréciation de l'évolution de l'économie en général en avril est certes supérieure à la moyenne, mais un peu moins optimiste qu'en janvier.

Immeubles locatifs

(1)

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		valeurs du marché	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Lémanique	●	↘	●	↘	●	→	●	↗	↗	↗
Jura	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	↗
Espace Mittelland	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	↗
Bâle	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	↗
Zurich	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	↗
Suisse orientale	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	↗
Alpine	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	↗
Suisse méridionale	●	→	●	↘	●	↘	●	↗	↗	→
Suisse	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→

Toutes les estimations sont effectuées selon la perspective des propriétaires et des vendeurs. Les cercles décrivent la situation actuelle; En vert: situation non problématique; en jaune: certains problèmes; en rouge: problématique. Les flèches décrivent l'évolution des 12 prochains mois: ↗: amélioration prévue; →: stable; ↘: détérioration prévue.

Texte d'aide pour les estimations (en allemand): <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Source: Fahrländer Partner.

Immeubles de bureaux (Nouveau)

(2)

	demande		offre		revenus		rendements initiaux		valeurs du marché	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2017	2018
Lémanique	●	↘	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Jura	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	↗
Espace Mittelland	●	→	●	→	●	→	●	→	→	↘
Bâle	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Zurich	●	→	●	→	●	↘	●	↗	↗	→
Suisse orientale	●	→	●	↘	●	→	●	↗	↗	→
Alpine	●	→	●	→	●	→	●	↗	↗	→
Suisse méridionale	●	↘	●	→	●	→	●	→	→	→
Suisse	●	→	●	→	●	↘	●	↗	↗	→

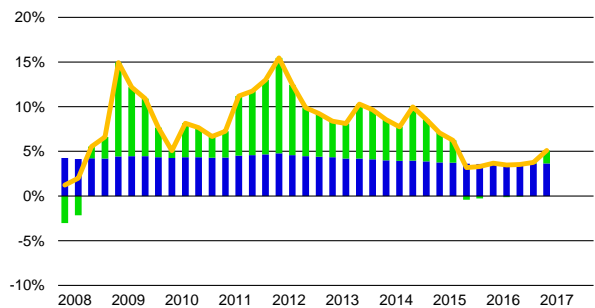
Toutes les estimations sont effectuées selon la perspective des propriétaires et des vendeurs. Les cercles décrivent la situation actuelle; En vert: situation non problématique; en jaune: certains problèmes; en rouge: problématique. Les flèches décrivent l'évolution des 12 prochains mois: ↗: amélioration prévue; →: stable; ↘: détérioration prévue.

Texte d'aide pour les estimations (en allemand): <https://metaanalysen.ch/de/immobilien/>

Source: Fahrländer Partner.

Pour toutes les sources indiquées, merci de consulter le glossaire et l'impressum sur les dernières pages.

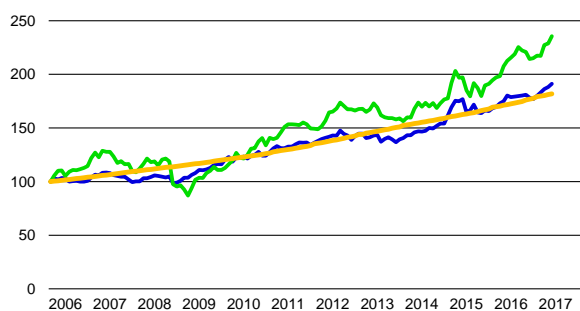
SWX IAZI Investment Real Estate Performance Index (3)



■ Rendement locatif net ■ Rendement sur le capital ■ Rendement total

Source: IAZI, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

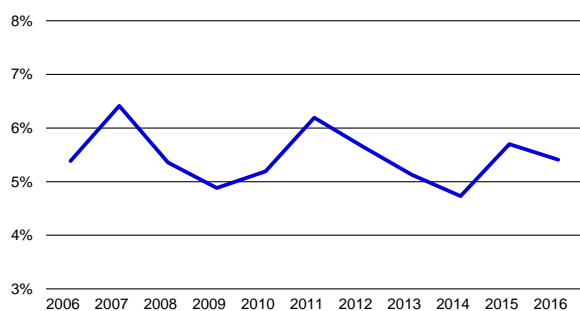
SWIIT (Closing Prices), REAL (Closing Prices), KGAST (4)



— SWIIT — REAL — KGAST

Source: SIX Swiss Exchange, KGAST.

Indic. SFA de rendem. de placem. p. fonds immob. SFA ARI (5)



Source: SFA.

- En avril 2017, le baromètre conjoncturel du KOF a cédé 1,2 point en variation mensuelle par rapport au mois précédent (révision de 107,2 à 107,6) pour s'établir à 106,0 points. Le recul est imputable à l'évolution dans l'hôtellerie, l'industrie de transformation en général en avril est certes supérieure à la moyenne, mais un peu moins optimiste qu'en janvier.
- L'indicateur UBS de la consommation s'est élevé en mars 2017 à 1,50 point, indiquant une hausse de la consommation des ménages sur une moyenne à long terme. Ce chiffre s'explique notamment par la robuste demande d'automobiles. En revanche, le tourisme intérieur s'accorde une pause après un bon début 2017. Dans le commerce de détail, le moral reste morose.
- Selon le SECO, le taux de chômage a baissé, passant de 3,4% en mars 2017 à 3,3% au cours du mois d'avril 2017. Le chômage a diminué de 3'213 personnes (-2,1%) par rapport au mois correspondant de l'année précédente.

Prévisions conjoncturelles pour l'économie nationale suisse

(6)

	SECO		KOF		Créa		CS		UBS		BAK		Valeurs moyennes	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
PIB réel	1.6	1.9	1.5	1.9	1.5	2.4	1.5	1.7	1.4	1.6	1.6	1.8	1.5	1.9
	↘	→	↘	→	↗	↗	→	→	→	→	↘	↘	→	→
Consommation privée	1.5	1.4	1.0	1.0	1.3	1.4	1.2	1.5	1.3	1.3	1.4	1.6	1.3	1.4
	↗	→	↗	↘	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	↗	→	→
Consommation publique	1.8	1.9	1.5	1.2	-	-	1.8	1.8	1.2	1.0	1.1	1.1	1.5	1.4
	↘	→	↗	↗	→	→	→	→	↘	→	→	↗	→	→
Investissement d'équipements	2.3	2.3	-0.9	1.0	3.4	4.7	2.5	2.8	0.5	2.7	1.9	3.8	1.6	2.9
	→	→	↘	↘	↗	↗	→	→	↘	↘	↘	↗	→	→
Investissements dans la construction	1.2	1.5	1.1	2.3	2.8	2.5	1.5	1.5	0.4	1.2	1.2	1.3	1.4	1.7
	↘	↘	↗	↗	↗	↗	→	→	↘	→	↘	→	→	→
Exportations	2.8	3.7	2.0	3.7	1.7	3.5	4.5	4.0	1.3	3.1	2.7	3.5	2.5	3.6
	↘	→	↘	↗	↘	↘	→	→	↘	→	→	↘	→	→
Importations	2.8	3.8	2.4	4.0	5.9	6.1	3.5	3.5	1.7	3.2	2.7	4.6	3.2	4.2
	↘	→	↘	↗	↘	↘	→	→	↘	→	↘	↗	→	→
Taux de chômage	3.2	3.1	3.3	3.3	3.2	3.0	3.3	3.1	3.2	3.0	3.3	3.2	3.3	3.1
	→	→	→	↘	↘	↘	→	→	→	→	→	→	→	→
Taux d'inflation	0.5	0.3	0.3	0.3	0.6	0.8	0.5	0.5	0.4	0.9	0.3	0.6	0.4	0.6
	↗	↗	→	→	↗	↗	→	→	→	→	↘	↘	→	→

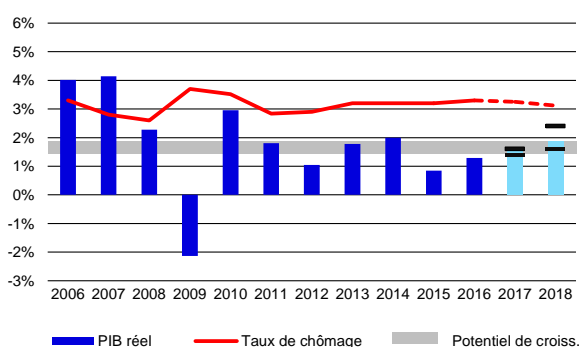
Variations par rapport à l'année précédente en %. Ci-dessous, la date des prévisions actuelles est directement suivie des prévisions précédentes entre parenthèse:

SECO: 21.3.2017 (15.12.2016), KOF: 29.3.2017 (15.12.2016), Créa: 24.10.2016 (25.5.2016), CS: 20.3.2017 (14.12.2016), UBS: 10.4.2017 (26.1.2017), BAK: 9.3.2017 (9.12.2016).

Flèche: ↗ (révisions préalables corrigées à la hausse), ↘ (prévisions préalables corrigées à la baisse), → (prévisions préalables maintenues). S'il s'agit des premières prévisions pour une nouvelle année, aucune flèche n'est mentionnée. Les flèches dans les valeurs moyennes (colonne de droite) montrent les changements par rapport au Méta-Analyse du mois précédent.

Développement réel du PIB et du taux de chômage

(7)



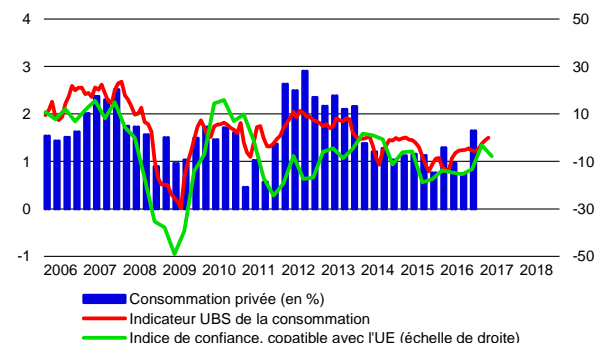
Note: Les valeurs pour 2016 et 2017 sont des prévisions.

Depuis Juin 2016, les taux de chômage à partir de 2014 se basent sur les données concernant la population active établies dans le cadre du pooling de 2012 à 2014.

Source: cf. figure 6, Fahrländer Partner (potentiel de croissance).

Consommation privée, confiance des consommateurs et indicateur UBS de la consommation

(8)

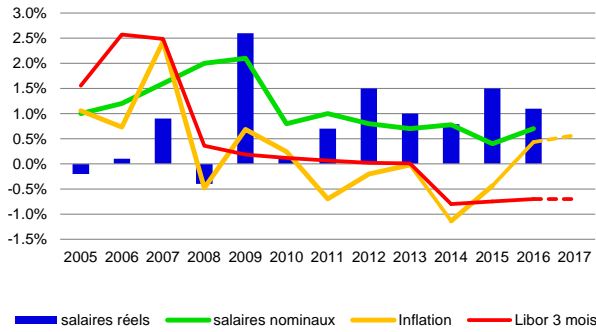


- L'indicateur UBS de la consommation s'est élevé en mars 2017 à 1,50 point, indiquant une hausse de la consommation des ménages sur une moyenne à long terme. Ce chiffre s'explique notamment par la robuste demande d'automobiles. En revanche, le tourisme intérieur s'accorde une pause après un bon début 2017. Dans le commerce de détail, le moral reste morose.

Source: WMR UBS, SECO, cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE.

Evolution des salaires réels et taux de renchérissement.

(9)



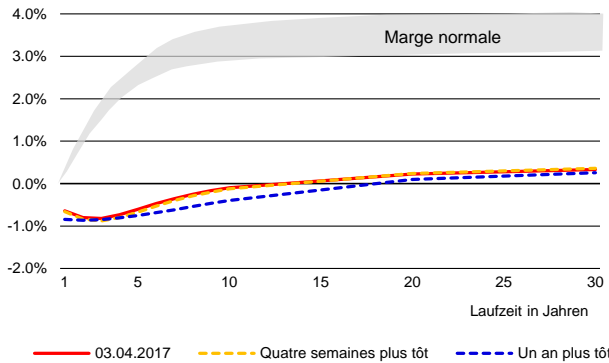
Prévisions d'inflation de la BNS	2017	2018	2019
Prévision Mars 2017	0.3%	0.4%	1.1%
Libor -0.75%			
Prévision Décembre 2016	0.1%	0.5%	
Libor -0.75%			

- Pour 2017, la prévision d'inflation s'inscrit à 0,3%, contre 0,1% dans la prévision de décembre 2016. Pour 2018, la Banque nationale s'attend à un taux d'inflation de 0,4%, après 0,5% en décembre. Pour 2019, la prévision est de 1,1%.

Source: OFS, cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE.

Rendement des obligations de la Confédération

(10)

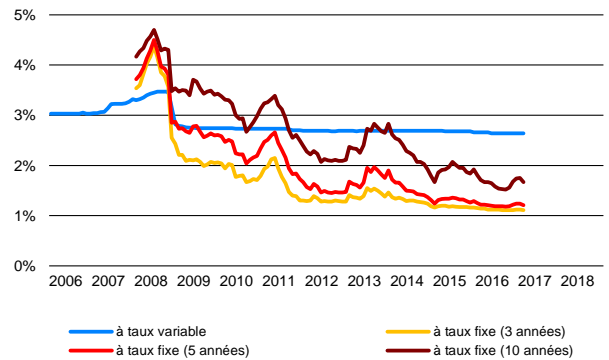


Durée	03.04.2017	Quatre semaines plus tôt	Un an plus tôt
1 année	-0.64%	-0.66%	-0.85%
5 années	-0.60%	-0.67%	-0.75%
10 années	-0.10%	-0.12%	-0.39%

Source: BNS, Fahrländer Partner (Normalband), cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Taux d'intérêts hypothécaires

(11)

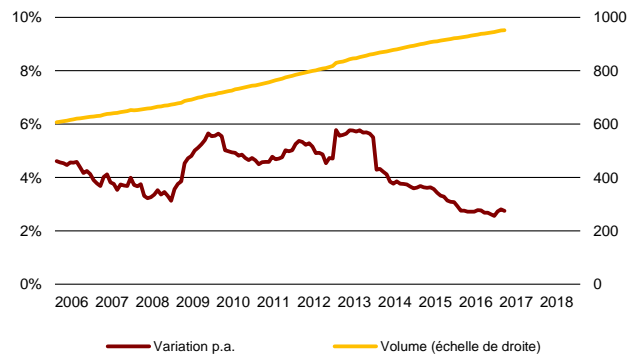


Taux d'intérêts hypothécaires	Février 2017
à taux variable	2.6%
à taux fixe (3 années)	1.1%
à taux fixe (5 années)	1.2%
à taux fixe (10 années)	1.7%

Source: BNS, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Volume hypothécaire national (en mia. CHF)

(12)

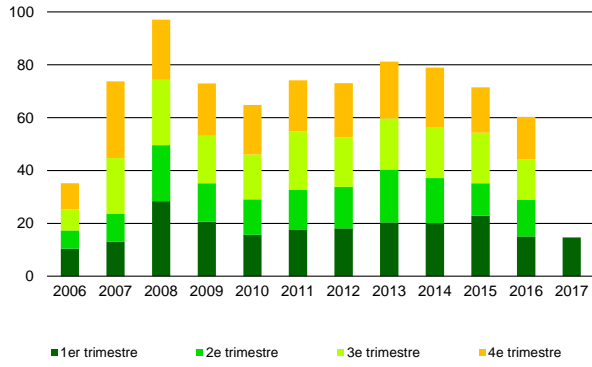


Février 2017	Volume en mia. de CHF	Variation p.a.
Créances hypothécaires	951.9	2.7%

Source: BNS, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)

(13)



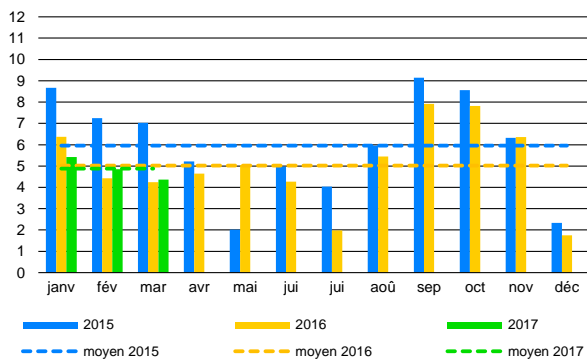
1er trimestre 2017

Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)
14.6

Source: OFS (2001-2009), SEM (à partir de 2010), cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Solde immigratoire mensuel (en 1'000)

(14)



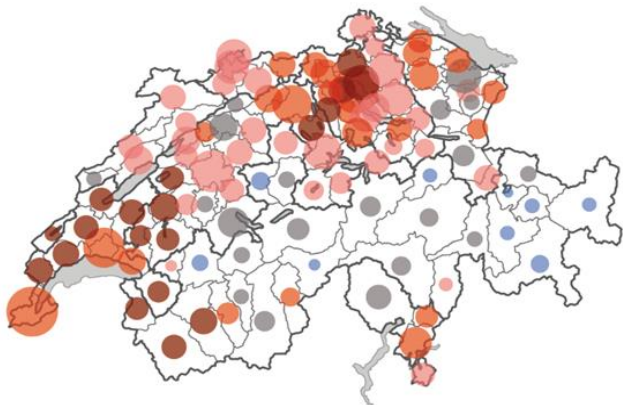
mars 2017

Solde immigratoire de la population résidente (en 1'000)
4.4

Source: SEM, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Croissance de la population selon les régions MS (2012-2015)

(15)



- < 0%
- 0% bis 2%
- 2% bis 3.5%
- 3.5% bis 5%
- > 5%

Remarque: radius par rapport à la population en 2015.
Fond de carte OFS Geostat/Swisstopo.
Source: OFS, cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2017.

Prévisions pour la construction

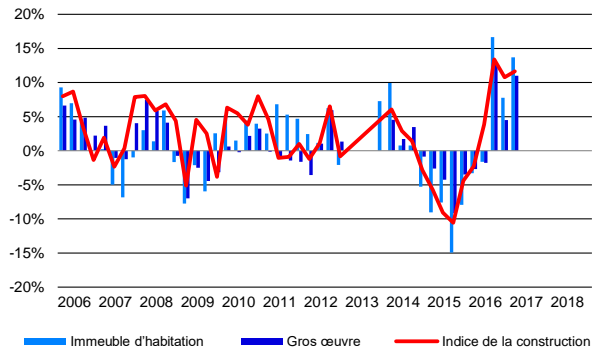
(16)

En Mio CHF	2016	2017	2018	Variation p.a.	2016	2017	2018
Gros œuvre	53'886	54'812	55'523	Gros œuvre	0.6%	1.7%	1.3%
Bâtiment de logement	33'154	33'804	34'286	Bâtiments de logement	0.7%	2.0%	1.4%
Bâtiments d'exploitation	11'981	12'053	12'110	Bâtiments d'exploitation	0.2%	0.6%	0.5%
Infrastructures	8'751	8'955	9'126	Infrastructures	1.1%	2.3%	1.9%

Source: BAK, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Indice de la construction Credit Suisse / SSE (nominal)

(17)



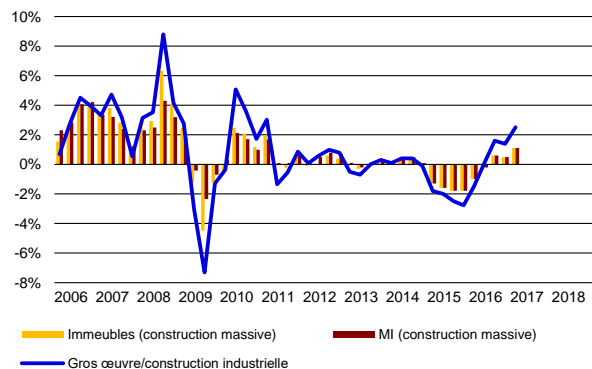
1er trimestre 2017	Indice(1996=100)	Variation p.a.
Indice de la construction totale		12%
- Gros œuvre		11%
- Immeuble d'habitation		14%

- L'indice suisse de la construction sert d'indicateur avancé de l'activité de la construction en Suisse et pronostique le volume d'affaires pour le trimestre

Source: Credit Suisse, SSE, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Indice des coûts de production (variation p.a.)

(18)



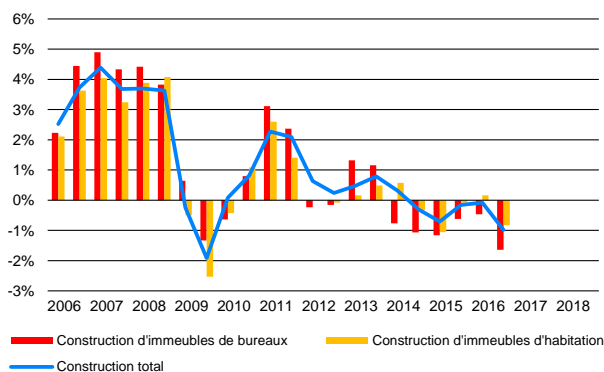
1er trimestre 2017	Indice (2006=100)	Variation par rapport au trimestre précédent	Variation p.a.
Construction massive			
- immeubles	108.8	1.1%	0.4%
- MI	109.0	1.1%	0.4%
Gros œuvre/industrie	111.1	2.5%	1.0%

- L'indice des coûts de production ICP reflète les variations de prix des frais de production de l'entrepreneur.

Source: SSE, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Indice suisse des prix de la construction (variation p.a.)

(19)



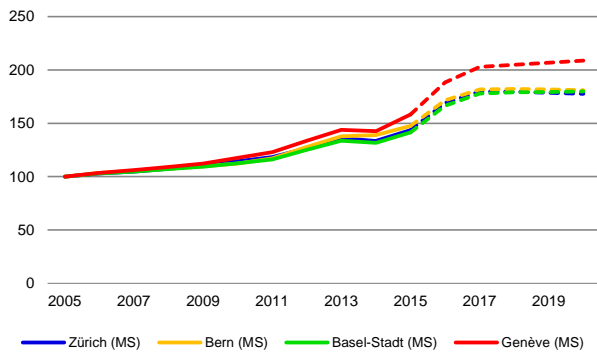
2e semestre 2016	Indice (2010=100)	Variation par rapport au semestre précédent	Variation p.a.
Construction total	101.7	-1.0%	-0.4%
- immeubles de bureaux	100.0	-1.6%	-0.6%
- immeubles d'habitation	100.6	-0.8%	-0.5%

- L'indice suisse des prix de la construction est un indicateur conjoncturel qui observe l'évolution des prix effectifs du marché des entreprises indigènes travaillant dans le secteur de la construction.

Source: OFS, cf. Méta-Analyse immobilière FPRE.

Index de la valeur du marché des immeubles locatifs

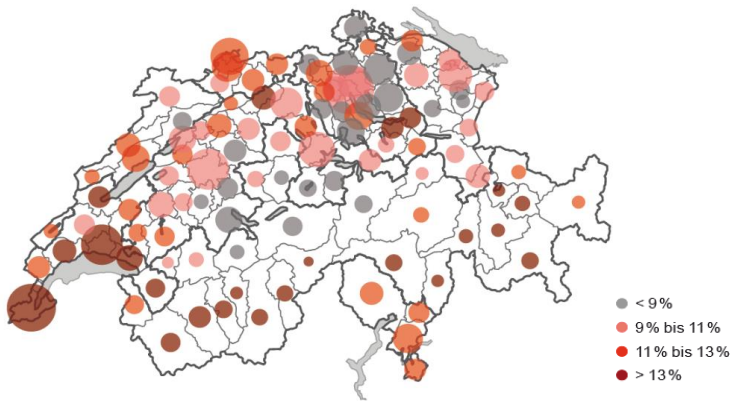
(20)



Remarque: Index de la valeur du marché (2005 = 100).
Source: RESC Fahrländer Partner, Scénario de base novembre 2016.

Evolution de la valeur du marché des immeubles locatifs entre 2015 et 2019

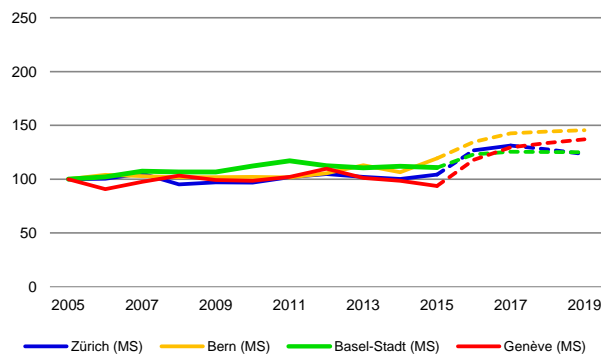
(21)



Remarque: toutes les valeurs sont basées sur des nouvelles constructions (excl. obsolescence et démodisation); Périètre par rapport au nombre d'appartements loués en 2015.
Fond de carte OFS Geostat/Swisstopo.
Source: RESC Fahrländer Partner, Scénario de base novembre 2016.

Index de la valeur du marché des surfaces de bureaux

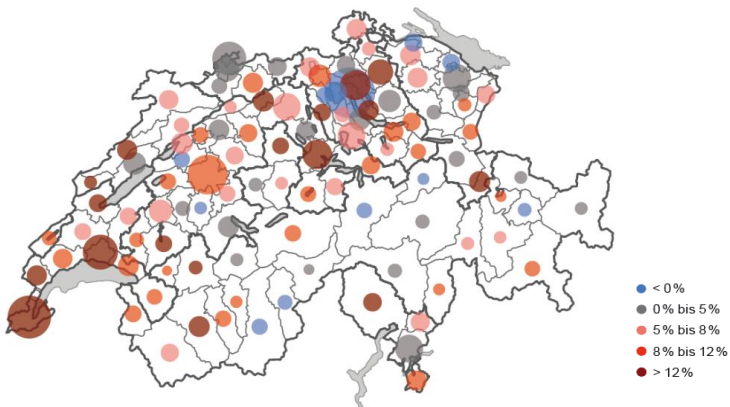
(22)



Remarque: Index de la valeur du marché (2005 = 100).
Source: RESC Fahrländer Partner, Scénario de base novembre 2016.

Evolution de la valeur du marché des surfaces de bureaux entre 2015 et 2019

(23)



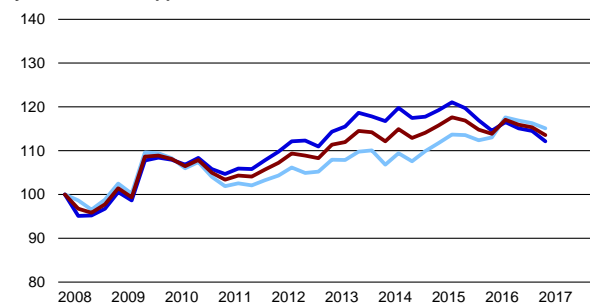
Remarque: toutes les valeurs sont basées sur des nouvelles constructions (excl. obsolescence et démodisation); Radius par rapport au nombre de surfaces de bureaux en 2014.
Fond de carte OFS Geostat/Swisstopo.
Source: RESC Fahrländer Partner, Scénario de base novembre 2016.

Prév. app. à louer/immeub. (tot./nouv. constr. moy.) (24)

CS(2)		FPRE(1)		WP(2)
Loyers	Loyers	Prix		Loyers
Prévision	2017	2017	2018	2017
↘	→	↗	→	-0.9%

Remarque: loyers de marché / prix de transaction (1) resp. loyers de l'offre (2).
Source: Credit Suisse, FPPE, Wüest Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers de marché appartements à louer Suisse (25)

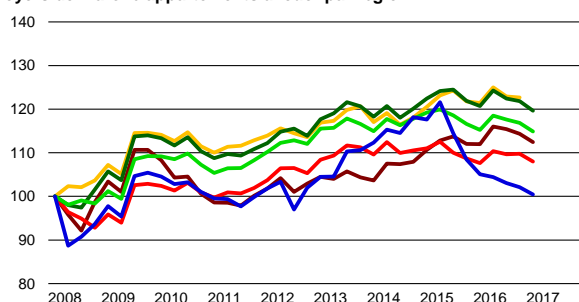


— Loyers de marché FPPE (bât. ancien) — Loyers de marché FPPE (nouv. constr.)
— Loyers de marché FPPE (total)

1er trimestre 2017	Indice (2008=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
lémanique	112.5	-1.6%	0.4%
Jura	100.0	0.2%	3.1%
l'espace Mittelland	108.0	-1.6%	0.3%
Bâle	120.4	-1.9%	-0.9%
Zürich	119.6	-1.8%	-0.9%
Suisse orientale	114.9	-1.7%	-0.3%
Alpine	110.5	0.9%	1.5%
Suisse du sud	100.5	-1.6%	-4.4%

Source: Fahrländer Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

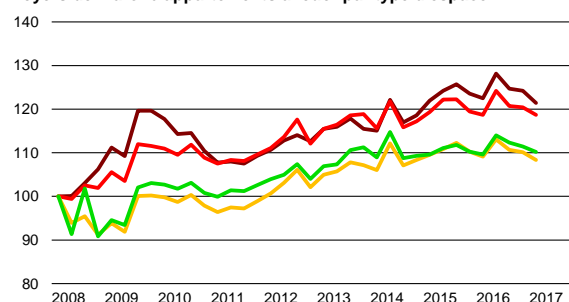
Loyers de marché appartements à louer par région (26)



— lémanique — l'espace Mittelland — Bâle
— Zurich — Suisse orientale — Suisse du sud

Source: Fahrländer Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

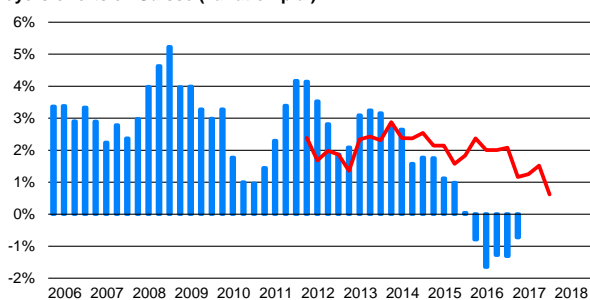
Loyers de marché appartements à louer par type d'espace (27)



— Locations Premiums — Grandes agglomérations centrales
— Autres zones urbaines — Zones rurales

Source: Fahrländer Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

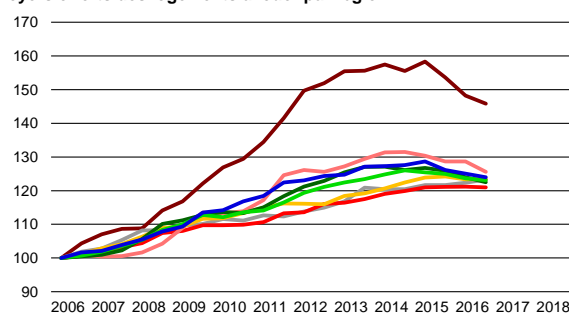
Loyers offerts en Suisse (variation p.a.)



— Logements en location (WP) — Homegate

Source: Homegate, Wüest Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

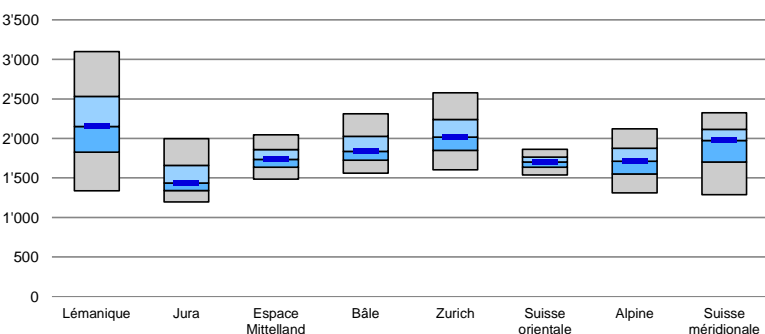
(28) Loyers offerts des logements à louer par région (29)



— Région lémanique — Suisse occidentale — Berne et sa région
— Suisse centrale — Suisse du nord-ouest
— Suisse orientale — Suisse méridionale — Zurich et sa région

Source: BNS, Wüest Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers sur le marché pour un appartement loué de 4.5 pièces selon la région (frs./mois); (30)



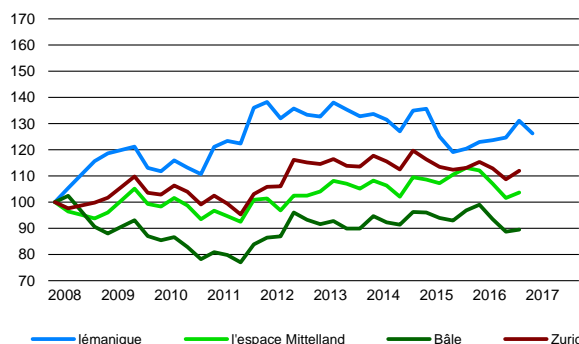
Remarque: nouvelle construction, 115m2 SUP, net, standard moyen et situation locative moyenne.
Source: FPPE.

Prévisions pour les surfaces de bureaux (31)

	CS(2) Prévision	FPRE(1) 2017	WP(2) 2018
Loyers	↘	↘	-0.4%
Prix		↗	→

Remarque: loyers de marché / prix de transaction (1) resp. loyers de l'offre (2).
Source: Credit Suisse, FPPE, Wüest Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers de marché p. les surf. de bureau par rég. (loyers nets)

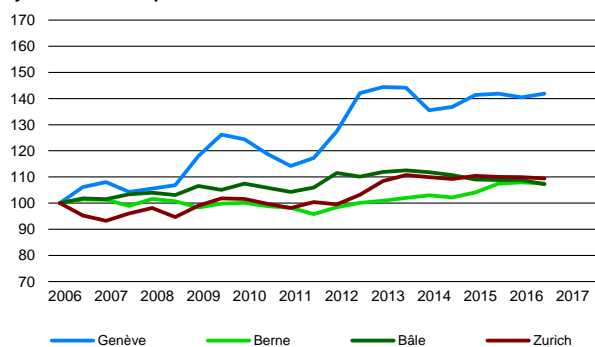


(32)

1er trimestre 2017	Indice (2008=100)	Variation par rapport au trim. précédent	Variation p.a.
lémanique	126.2	-3.8%	2.6%
l'espace Mittelland	98.9	-4.5%	-11.7%
Bâle	85.0	-5.0%	-14.1%
Zurich	106.3	-5.0%	-7.8%

Source: Fahrländer Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers nets offerts pour les surfaces des bureaux



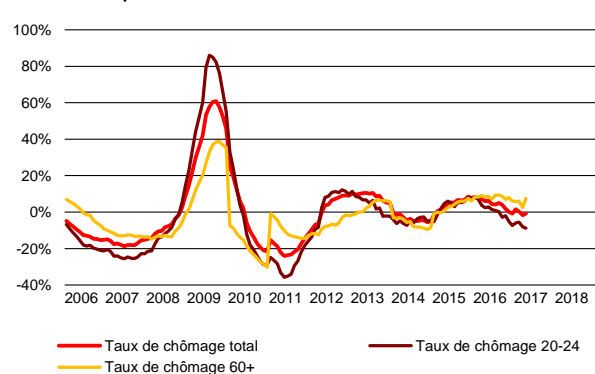
(33) Surfaces de bureaux: taux de l'offre pour les grands centres suisses (34)

	Zurich	Genève	Bâle	Suisse
1er trim. 2017				
JLL	4.0%	4.6%	-	-
CBRE	3.1%	6.1%	-	-
WP	6.0%	11.5%	3.2%	6.4%
CS	6.5%	7.0%	3.8%	4.2%
CSL	-	-	-	-
Changement par rapport au trimestre précédent				
JLL	4.00%p	4.60%p	-	-
CBRE	-0.10%p	0.30%p	-	-
WP	-0.40%p	-0.90%p	0.50%p	-0.10%p
CS	-	-	-	-
CSL	-	-	-	-
Changement p.a.				
JLL	0.07%p	-0.17%p	-	-
CBRE	-0.39%p	-0.50%p	-	-
WP	-0.40%p	-1.10%p	0.70%p	-0.50%p
CS	0.10%p	-1.60%p	-1.00%p	0.00%p
CSL	-	-	-	-

Source: BNS, Wüest Partner, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Source: JLL, CBRE, WP, CS, CSL Immobilien.

Variation des postes de travail vacants



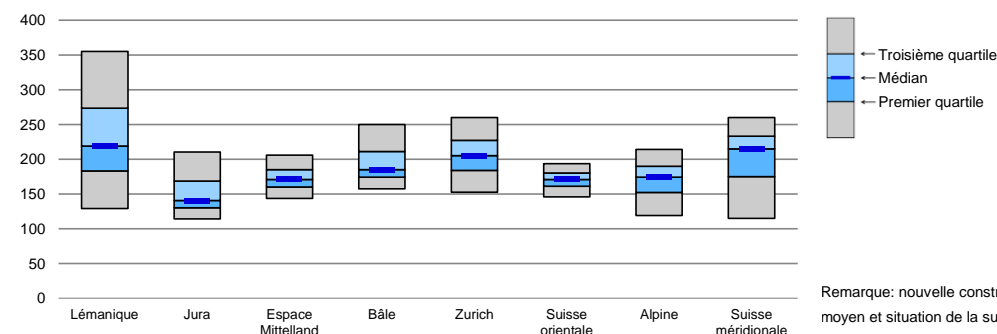
(35)

Indice des places vacantes	Variation p.a. 4e trimestre 2016
TOTAL	8%
Activités financières et d'assurances	-8%
Act. immobilières et act. spécialisées	5%
Act. informatiques et services d'information	26%

Source: OFS, cf. Méta-Analyse immobilière FPPE.

Loyers sur le marché pour des surfaces de bureaux selon la région (frs./m2a);

(36)



Remarque: nouvelle construction, 200 m2 SUP, net, standard moyen et situation de la surface des bureaux moyenne.
Source: FPPE.

Glossaire	Remarque	Indicateur	Source	Etat des données
1-2			Fahrländer Partner	2e trimestre 2017
3	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		IAZI	1er trimestre 2017
4	Closing Prices	SWIIT, REAL KGAST	SIX KGAST	30.12.2016 30.12.2016
5			SFA	4e trimestre 2015
6	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE		SECO SECO OFS SECO KOF Créa	4e trimestre 2016 Avril 2017 Avril 2017 21.03.2017 29.03.2017 24.10.2016
7	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE		Credit Suisse	20.03.2017 cf. Fig. 6
8	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE		Source SECO SECO	Etat des données 4e trimestre 21 4e trimestre 21
9	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE		OFS	2016
10	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		BNS	03.04.2017
11-12	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		BNS	Fév 2017
13	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		OFS, SEM	1er trimestre 2017
14	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		SEM	mars 2017
15	Cf. Immobilien-Almanach Schweiz 2017		OFS	2015
16	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		BAKBASEL	2016
17	Variation nominale p.a.		Credit Suisse, SSE	1er trimestre 2017
18			SBV	1er trimestre 2017
19			OFS	2e semestre 2016
20	Scénario de base novembre 2016		Fahrländer Partner	4e trimestre 2016
21	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE Scénario de base novembre 2016 Fond de carte		Fahrländer Partner OFS Geostat/Swisstopo	4e trimestre 2016
22	Scénario de base novembre 2016		Fahrländer Partner	4e trimestre 2016
23	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE Scénario de base novembre 2016 Fond de carte		Fahrländer Partner OFS Geostat/Swisstopo	4e trimestre 2016
24	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		Fahrländer Partner	1er trimestre 2017
25-27	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		Homegate Wüest Partner	1er trimestre 2017 1er trimestre 2017
28			BNS/WP	2e semestre 2016
29	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		IMBAS FPPE	4e trimestre 2016
30				
31	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		Fahrländer Partner	1er trimestre 2017
32	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		BNS/WP	2e semestre 2016
33	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		Jones Lang Lasalle	1er trimestre 2017
34	Cf. Méta-Analyse immobilière FPPE		CBRE Wüest Partner Credit Suisse CSL	1er trimestre 2017 4e trimestre 2016 4e trimestre 2016 4e trimestre 2016
35	Cf. Méta-Analyse conjoncturelle FPPE		SECO	Avril 2017
36			IMBAS FPPE	4e trimestre 2016
Prévisions		Schweizer Immobilienmarkt 2017 Immobilien-Almanach Schweiz 2017 Immo-Monitoring 2017 2 UBS Real Estate Focus 2017 Hochbauprognose 2016-2022	Credit Suisse Fahrländer Partner Wüest Partner UBS BAKBASEL	2016 2016 2016 2016 2016

