

UBS «Foncipars»

Rapport annuel 2025

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



UBS

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	15
Rapport financier	20
Comptabilité financière	22
Annexe	24
Registre des immeubles	26
Rapport d'évaluation	37

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport annuel révisé au 31 décembre 2025

N° de valeur: 1 442 085

Restrictions de vente

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées aux États-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni proposées, ni cédées, ni livrées à des investisseurs qui sont des «US Persons» (personnes ressortissantes des États-Unis). Est qualifiée de «US Person» (personne ressortissante des États-Unis):

- (i) une «United States Person» au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'U.S. Internal Revenue Code des États-Unis de 1986 dans sa version en vigueur, ainsi que des Treasury Regulations adoptées dans son cadre;
- (ii) une «US Person» au sens de la «Regulation S» de la Loi américaine sur les valeurs mobilières de 1933 (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) une personne qui n'est pas une «Non-United States Person» (personne non-ressortissante des États-Unis) au sens de la Règle 4.7 des US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv));
- (iv) quiconque séjourne aux États-Unis au sens de la Règle 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940 dans sa version en vigueur;
- (v) un trust, une entité juridique ou toute autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ces fonds immobiliers.

Le présent rapport est une traduction française de la version originale allemande. En cas de divergences, seule la version allemande fait foi.

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 543,7	1 491,6	1 446,5
Nombre de parts	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	108.32	104.67	101.50
Distribution par part (en CHF)	2.85	2.80	2.75
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	164.80	151.50	125.00
Capitalisation boursière (en millions de CHF)	2 348,6	2 159,1	1 781,4
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 154,6	2 064,7	1 953,3
Taux d'actualisation moyen ¹	2,77%	2,89%	2,91%
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	138 (2)	138 (3)	136 (2)
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 184,0	2 079,5	1 971,9
Fonds étrangers (en millions de CHF)	640,3	587,9	525,4
Revenus locatifs (en millions de CHF)	98,6	94,8	90,9
Entretien courant (en millions de CHF)	9,5	8,1	8,3
Résultat net (en millions de CHF)	41,6	39,3	42,9
Performance ²	10,8%	23,6%	5,5%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	10,6%	17,6%	5,0%
Immeubles d'habitation	83,0%	83,0%	84,1%
Immeubles à usage mixte	15,1%	13,4%	14,1%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	1,6%	3,3%	1,5%
Immeubles à usage commercial	0,3%	0,3%	0,3%
Lac Léman	88,7%	90,3%	89,8%
Suisse romande	9,1%	7,4%	7,8%
Suisse méridionale	2,2%	2,3%	2,4%
Chiffres clés selon l'AMAS²	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Rendement de placement	6,3%	6,0%	5,2%
Rendement sur distribution	1,7%	1,8%	2,2%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	87,2%	90,0%	91,4%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,8%	5,5%	5,1%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,4%	4,2%	4,0%
Agio/Disagio	52,1%	44,7%	23,2%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,6%	66,5%	65,7%
Coefficient d'endettement	22,7%	21,8%	20,4%
Durée résiduelle des financements externes	3,6 ans	3,9 ans	4,6 ans
Rémunération des financements externes	1,3%	1,2%	1,1%
Quote-part de perte sur loyer	1,8%	1,8%	1,5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,73%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,70%	0,79%	0,85%

¹ Conformément au rapport d'évaluation.

² Calcul conforme à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (État 18 décembre 2025)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

- Manuel Roller
Président
- Daniel Conrad Brüllmann
Vice-Président
- Francesca Gigli Prym
Membre
- Franz Gysin
Membre
- Michèle Sennhauser
Membre
- Werner Alfred Strebel
Membre
- Andreas Binder
Membre

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Directeur, Head ManCo Substance & Oversight
- Georg Pfister
Directeur adjoint,
Head Operating Office, Finance, HR
- Beatrice Amez-Droz
Head WLS – BD / CRM
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle
Head WLS – Products

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

KPMG SA, Real Estate, Zurich

Personnes responsables:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

- Livit SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona Suisse SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend SA, Schlieren
- CSL Immobilier SA, Zurich

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*).

Dans le cas 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 23 mai 2025

I. Modifications du contrat de fonds

1. § 5 Investisseurs

Les alinéas mentionnés au § 5 sont modifiés comme suit (modifications soulignées). Le contenu des autres alinéas du § 5 reste inchangé:

«5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds à chaque clôture de l'exercice moyennant un préavis de 12 mois et exiger le paiement au comptant de leurs quote-part au fonds immobilier.

Dans des conditions déterminées, la direction du fonds peut rembourser par anticipation les parts dénoncées pendant un exercice fiscal après la clôture du bilan (voir § 17, alinéa 2).

Le remboursement conforme et anticipé doit s'effectuer dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice.»

«7. De plus, les parts d'un investisseur peuvent être reprises par rachat forcé au prix de rachat correspondant, par la direction du fonds, en collaboration avec la banque dépositaire, lorsque:

- a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse ou à l'étranger;

- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère applicable, du présent contrat de fonds ou du prospectus;

c) les intérêts économiques des investisseurs sont compromis, en particulier dans des cas où certains investisseurs tentent d'obtenir des avantages patrimoniaux par des souscriptions systématiques immédiatement suivies de rachats, en exploitant des décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (market timing);

d) une fraction de parts résultant d'une scission ou d'une fusion dans l'intérêt des investisseurs est intégrée à l'ensemble des avoirs d'un investisseur.»

2. § 6 Parts et classes de parts

Les alinéas mentionnés au § 6 sont modifiés comme suit (modifications soulignées). Le contenu des autres alinéas du § 6 reste inchangé:

«3. Les différentes classes de parts peuvent notamment différer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et les frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à un compartiment donné, sont répartis entre tous les compartiments proportionnellement à la participation de chacun à la fortune du fonds.

Le fonds immobilier n'est pas subdivisé en classes de parts.

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres mais inscrites en compte. Les investisseurs ne sont pas autorisés à exiger la remise d'un certificat du fonds de placement. Si des certificats de parts ont été émis, ceux-ci doivent être restitués au plus tard avec la demande de rachat.»

3. § 8 Politique de placement

Les alinéas mentionnés au § 8 sont modifiés comme suit (modifications soulignées). La numérotation est également ajustée.

«1. La direction du fonds investit la fortune de ce fonds immobilier dans des valeurs immobilières en Suisse romande, à savoir dans des immeubles et leurs accessoires, mais également dans des participations à des sociétés immobilières, dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, la location et le bail à ferme de leurs immeubles, et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix. Au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles d'habitation situés dans la région suisse du bassin lémanique, ou des immeubles à usage mixte avec une part prépondérante de résidentiel dans la région suisse du bassin lémanique.

~~2.~~ La copropriété usuelle d'immeubles est autorisée pour autant que la direction de fonds soit en mesure d'exercer une influence dominante, c'est-à-dire qu'elle dispose de la majorité des ~~parts de propriété~~ parts de copropriété et des voix.

~~3.~~
2. Sont autorisés en tant que placements de ce fonds immobilier, les placements :

- a) dans des immeubles et leurs accessoires. Par immeubles, on entend:
 - a. les maisons d'habitation au sens d'immeubles servant à des fins d'habitation;
 - b. les immeubles à usage commercial;
 - c. les constructions à usage mixte;
 - d. les propriétés par étage;
 - e. les terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et les immeubles en construction; les terrains non bâtis doivent être équipés et immédiatement constructibles, et faire l'objet d'un permis de construire exécutoire. Les travaux de construction doivent pouvoir débuter avant l'expiration de la durée de validité du permis de construire;
 - f. les immeubles en droit de superficie (y compris les constructions et les servitudes de superficie).
- b) dans des participations à des sociétés immobilières dont le but est uniquement l'acquisition et la vente, ou la location et le bail à ferme de leurs immeubles, et dans des créances contre de telles sociétés, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers de leur capital et des voix;
- c) dans des parts d'autres fonds immobiliers nationaux (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobiliers négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles gérés directement ou indirectement par elle ou par une société à laquelle elle est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une importante participation directe ou indirecte.

d) dans des cédulas hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

~~4.~~
3. La direction du fonds peut faire construire des bâtiments pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction ou de rénovation, créditer le compte de résultats du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains constructibles et les bâtiments en construction, pour autant que le coût ne dépasse pas la valeur vénale estimée.

~~5.~~

4. 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 du 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 fixe, pour les fonds immobiliers, les **objectifs de développement durable suivants** («matrice des objectifs»):

- Emissions de CO₂eq. (kg CO₂eq.*/m² SRE**/an):
 - Objectif zéro émission nette pour les émissions de scopes 1 + 2: 100% d'ici à 2050
 - Objectifs intermédiaires:
 - 50% d'ici à 2030 pour les émissions de scopes 1 + 2 (base 2019)
 - 60% d'ici à 2035 pour les émissions de scope 1 + 2 (base 2019)
- Consommation d'énergie (kWh***/m² SRE/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 2030 (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 Co₂eq. de scopes 1 et 2: 100% d'ici à 2030
- Le niveau de couverture minimum de l'énergie et des données des émissions de CO₂e eq. de scopes 1 et 2 atteint 70%.

* CO₂eq. = l'équivalent CO₂ 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)».

~~6.~~

~~5.~~ La direction du fonds assure une gestion appropriée des liquidités. Les modalités sont exposées dans le prospectus.»

4. § 15 Répartition des risques et leur limitation

Les alinéas mentionnés au § 15 sont modifiés ou supprimés comme suit (modifications soulignées). Le contenu des autres alinéas du § 15 reste inchangé:

«4. La direction de fonds respecte d'autre part, dans la réalisation de la politique de placement selon le § 8, les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:

- a) Les terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction jusqu'à 30% maximum;
- b) Les immeubles en droit de superficie jusqu'à 30% maximum;
- c) Les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels jusqu'à 10% maximum;
- d) Les parts d'autres fonds immobiliers et ainsi que de sociétés d'investissement immobilier (y compris les Real Estate Investment Trusts) et l'acquisition de certificats immobiliers négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public jusqu'à concurrence de 25% maximum. [...] »

5. § 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à une société d'expertise chargée des estimations

Les alinéas mentionnés au § 16 sont modifiés comme suit (modifications soulignées). Le contenu des autres alinéas du § 16 reste inchangé:

«9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que d'impôts susceptibles d'être perçus lors d'une éventuelle liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Le résultat est arrondi à CHF 0,01 CHF

6. § 21 Audit

Le § 21 est modifié comme suit (modifications soulignées):

«La société d'audit vérifie le respect par la direction de fonds et par la banque dépositaire des dispositions légales et contractuelles ainsi que des règles de conduite de l'Asset Management Association Switzerland AMAS qui leur sont éventuellement applicables. Un rapport succinct de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.»

VII. Utilisation du résultat

7. § 22

Le § 22 est modifié comme suit (modifications soulignées). Le contenu des autres alinéas du § 22 reste inchangé:

«1. Le résultat net du fonds immobilier est distribué aux investisseurs chaque année au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice en unité de compte francs suisses (CHF).

La direction du fonds peut effectuer en supplément des distributions intermédiaires de revenus.

Jusqu'à 30% du résultat net de l'exercice en cours peut faire l'objet d'un report à nouveau, en plus du report de l'exercice précédent.

Une distribution peut être levée et le résultat net total peut être porté à compte nouveau, si :

- le résultat net de l'exercice en cours et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du placement collectif du fonds immobilier ; et
- le résultat net de l'exercice en cours et les produits reportés des exercices précédents du placement collectif du fonds immobilier représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.»

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation d'objets et de droits peuvent être distribués en tout ou partie par la direction de fonds ou être retenus en tout ou partie pour être réinvestis.»

VIII. Publications du fonds immobilier

8. § 23

Le § 23 est modifié comme suit (modifications soulignées).

«2. La direction du fonds publie les prix d'émission et de rachat et la valeur nette d'inventaire avec la mention « commissions non comprises » à chaque émission et rachat de parts sur les supports imprimés ou électroniques mentionnés dans le prospectus. Les valeurs nettes d'inventaire sont consultables à tout moment sur le support électronique évoqué dans le prospectus, et actualisées chaque année après la clôture de l'exercice annuel révisé audité.

XI. Droit applicable et juridiction compétente

9. § 27

Le § 27 est modifié comme suit (modifications soulignées). Le contenu des autres alinéas du § 27 reste inchangé:

«1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la Loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), à l'Ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006, ainsi qu'à l'Ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 21 décembre 2006 27 août 2014.»

10. 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 dans le prospectus en même temps que d'autres mises à jour.

Les modifications apportées au contrat de fonds ont été approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) le 26 juin 2025. Elles sont entrées en vigueur le 30 juin 2025.

Rénovation achevée Rue de Beaumont à Genève



Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Foncipars» affiche une nouvelle fois une excellente situation à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2025 et conforte sa position de leader des fonds immobiliers résidentiels en Suisse romande. La valeur du portefeuille immobilier a augmenté de 4,4% à 2,15 milliards de CHF, les revenus locatifs progressant de 4,0% à 98,6 millions de CHF. La valeur nette d'inventaire par part a augmenté de 3,5% à 108,32 CHF, ce qui correspond à un rendement de placement attractif de 6,3%. Le fonds a ainsi affiché une performance de 10,8%, supérieure à l'ensemble du marché (SXI Real Estate Funds TR 10,6%). Ce résultat annuel exceptionnel permet à UBS «Foncipars» de relever sa distribution par part de 5 centimes à 2,85 CHF.

Revue du marché

L'économie suisse pâtit d'une forte incertitude

L'économie suisse a enregistré une PIB réel corrigé des variations saisonnières et des événements sportifs de 1,4% sur l'ensemble de l'exercice 2025. Après une forte croissance de 0,8% au 1er trimestre, marquée par des effets d'anticipation dans le domaine des exportations, l'incertitude géopolitique et commerciale ainsi que les droits de douane américains sur les importations pour l'heure très élevés (39,0 % sur les produits suisses), ont nettement ralenti l'activité économique au cours de l'année. L'industrie a particulièrement souffert de cette conjoncture, le secteur des services ayant pour sa part enregistré une croissance modérée. Bien que le niveau d'emploi total en 2025 ait augmenté de 10 800 équivalents temps plein, ce chiffre reste toutefois inférieur de 70,8 % à celui de l'année précédente. Le taux de chômage s'est également accru au cours de l'exercice 2025, passant de 2,9% en janvier à 3,1% en décembre. Dans les cantons romands, le taux de chômage a augmenté de 0,3 point de pourcentage à 4,4% au cours de l'année. L'inflation a atteint en moyenne 0,2% en 2025. Elle s'établit ainsi au bas de la fourchette cible de la Banque nationale suisse (BNS). Après deux nouvelles baisses de 25 points de base chacune, ramenant le taux à 0,0% en juin, la BNS a maintenu son taux directeur inchangé au cours du second semestre.

«Flight to Safety» et la faiblesse des taux entraînent une forte demande immobilière

La forte incertitude du contexte mondial a orienté les investisseurs vers des valeurs refuges, entraînant une hausse sensible de la demande pour les investissements immobiliers en 2025. Indépendamment de ce mouvement de sécurisation des placements, la hausse de la demande de placements immobiliers

observée depuis l'an passé s'explique par l'attrait accru de la prime de risque par rapport à 2022 et 2023. Après avoir atteint son point le plus bas de 15 points de base seulement au 4^e trimestre 2022, la prime des immeubles « prime » s'est à nouveau hissée à 190 points de base au 3^e trimestre 2025.

Le dynamisme du marché du logement locatif reste élevé

En 2025, l'immigration nette s'est établie à 74 800 personnes, soit 10,3% de moins que le niveau élevé de l'année précédente, tout en demeurant supérieure à la moyenne à long terme. En Suisse romande, l'immigration a de nouveau été marquée par une hausse plus marquée que la moyenne de près de 24 300 personnes. Du côté de l'offre, les permis de construire continuent d'enregistrer une légère augmentation. En 2025, la construction de près de 40 500 logements a été autorisée. Si le nombre total de demandes de permis de construire pour l'année est inférieur de 8,7% à celui de l'année précédente, la tendance à la baisse a pu être stoppée au 4^e trimestre 2025. Etant donné que les logements bénéficiant d'un permis de construire ne se reflètent dans l'offre qu'avec un certain délai, le taux de vacance a encore diminué en 2025, ne s'établissant plus qu'à 1,0%. Dans les cantons romands, le taux de logements vacants atteignait un niveau comparable. Parallèlement, les loyers continuent d'augmenter : selon Wüest Partner, les loyers demandés à l'échelle de la Suisse en 2025 ont progressé de 1,8% par rapport à l'année précédente. En Suisse romande, cette augmentation se situait à peine au-dessous, à 1,7% par rapport à l'année précédente. Les loyers existants reculent légèrement, compte tenu des deux baisses du taux de référence, de 1,75% au début de l'année 2025 à 1,25% actuellement.

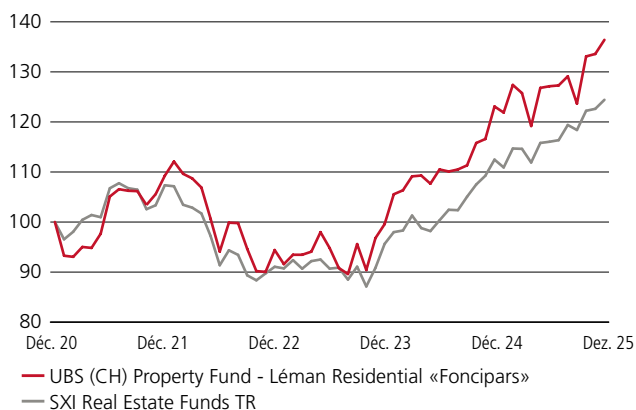
Pour découvrir l'actualité de Research Suisse, notamment la dernière édition d'«Outlook» publiée par nos experts en recherche immobilière, consultez notre site www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Evolution du fonds pour l'exercice 2025

Cours de bourse et performance

Au cours de l'exercice 2025, le cours de bourse d'UBS «Foncipars» a progressé de 151,50 à 164,80 CHF. L'agio a augmenté de 44,7% à 52,1% et se situe au-dessus de la moyenne des fonds immobiliers suisses cotés. Compte tenu d'une distribution de 2,80 CHF par part, l'exercice écoulé a enregistré une performance de 10,8%. Ainsi, UBS «Foncipars» reste au-dessus de l'indice de référence SXI Real Estate Funds TR, qui clôturait cette même période sur une hausse de 10,6%.

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

Au cours de l'exercice écoulé, la valeur nette d'inventaire a augmenté de 3,5 % (de 104,67 à 108,32 CHF). Cette augmentation découle d'un accroissement de la valeur des biens, résultant des activités de rénovation en cours ou achevées récemment, et des nouvelles constructions, ainsi que d'une évolution positive de la valeur vénale des biens immobiliers et d'une hausse des revenus locatifs. Compte tenu de la distribution du dernier exercice et de l'évolution de la valeur d'inventaire, on obtient ainsi un rendement de placement attractif de 6,3%.



Un rendement de placement attractif
de 6,3%

Eu égard au résultat obtenu et aux besoins financiers à moyen et long terme pour les projets de rénovation générateurs de valeur, la direction du fonds a décidé d'augmenter la distribution pour l'exercice 2025 de 2,80 à 2,85 CHF par part.

Sur la base d'un cours de bourse de 164,80 CHF à la fin de l'exercice, le rendement sur distribution s'établit à 1,7% et le coefficient de distribution à 87,2%.



Augmentation de la distribution
à 2,85 CHF

Portefeuille immobilier

À la fin de l'exercice 2025, le portefeuille immobilier d'UBS «Foncipars» comprenait au total 138 biens immobiliers: 136 immeubles existants et deux immeubles en construction. L'exercice écoulé a été marqué par l'achèvement des travaux sur un bien immobilier en portefeuille à Vernier et par la poursuite de deux projets de construction neuve à Plan-les-Ouates, dans le canton de Genève. La valeur vénale de l'ensemble des immeubles a été portée de 2064,7 à 2154,6 millions de CHF, soit une augmentation de 4,4%. La croissance du portefeuille d'environ 90 millions de CHF est essentiellement due à l'avancement des travaux sur les immeubles en construction, ainsi qu'aux rénovations en cours ou récemment achevées.

Les activités de construction et de rénovation concernent principalement le projet de construction neuve à Plan-les-Ouates (GE), l'immeuble achevé en cours d'année à Vernier (GE), la rénovation complète Avenue de Collonges à Lausanne, ainsi que la rénovation énergétique menée Rue de Boudines à Meyrin (GE)



Augmentation de la valeur vénale
de 4,4% à 2154,6 mio. CHF

La capacité bénéficiaire a pu être une nouvelle fois renforcée par rapport à l'an dernier. Cela tient pour une part à l'augmentation des revenus locatifs, qui sont passés de 94,8 à 98,6 millions de CHF, soit une progression de 4,0%. Cette hausse s'explique, d'une part, par l'augmentation des loyers après des rénovations et des densifications, et d'autre part, par la première mise en location de nouveaux projets immobiliers à Crissier (VD) et Vernier (GE). Par ailleurs, les loyers ont pu être revalorisés lors des changements de locataires, contribuant également à cette hausse.



Augmentation des revenus locatifs
de 4,0% à 98,6 mio. CHF

Le revenu total 2025 se compose des types d'usage suivants: logements 86,9% (dont 86,5% logements classiques et 0,4% logements étudiants et de courte durée), parkings 5,2%, artisanat 2,7%, commerces 2,9%, bureaux 1,5%, et entrepôts et autres usages 0,8%. La stratégie d'investissement continue de viser essentiellement les biens résidentiels, avec une concentration géographique sur la région lémanique, en particulier ses deux principaux centres économiques, Lausanne et Genève.

Uniformisation de la commission de gestion

Une commission de gestion uniforme de 0,54% sur la fortune totale moyenne du fonds a été introduite pour les fonds immobiliers suisses UBS cotés, investis en Suisse. Cette adaptation impacte le ratio des frais totaux (TER) à compter du 1^{er} janvier 2025.

Points forts du portefeuille immobilier



Pompe à chaleur et récupération de chaleur de l'air évacué



Nouvelle installation photovoltaïque sur le toit



Certification Minergie

Rénovation complète Avenue de Collonges à Lausanne

En octobre 2024, UBS «Foncipars» a lancé la rénovation complète du complexe résidentiel et commercial, construit en 1963, situé Avenue de Collonges 1 à Lausanne. Les travaux ont pu être achevés en mars 2026.

Le vieillissement de l'immeuble imposait d'urgence une rénovation complète. Les travaux ont porté sur la rénovation de 29 appartements et de 370 m² de surfaces commerciales. La rénovation s'est déroulée en « site occupé », les appartements restant habités pendant les travaux. La surélévation potentielle du bâtiment a fait l'objet d'une étude, mais n'a pas été retenue, du fait des contraintes légales et des coûts afférents.

La rénovation énergétique du bâtiment représentait un volet essentiel du projet. À cet effet, les façades, la toiture et les caves ont été isolées, et l'ensemble des fenêtres ont été remplacées par des modèles modernes en bois et métal à triple vitrage. L'ancien chauffage a laissé place à une pompe à chaleur à sondes géothermiques respectueuse de l'environnement et une installation photovoltaïque a été mise en place. Dans le cadre de ces travaux, les cuisines et salles de bains ont été rénovées selon des standards contemporains et toutes les installations techniques entièrement renouvelées. Le projet comprenait également la rénovation de l'ensemble de l'enveloppe du bâtiment, ainsi que des aménagements extérieurs.

Afin de réduire au maximum les désagréments pour les locataires pendant les travaux, des logements de remplacement ont été mis à disposition.

Pendant les travaux, les locataires ont ainsi eu la possibilité d'emménager temporairement dans un autre logement situé dans l'immeuble.

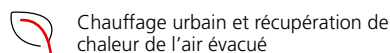
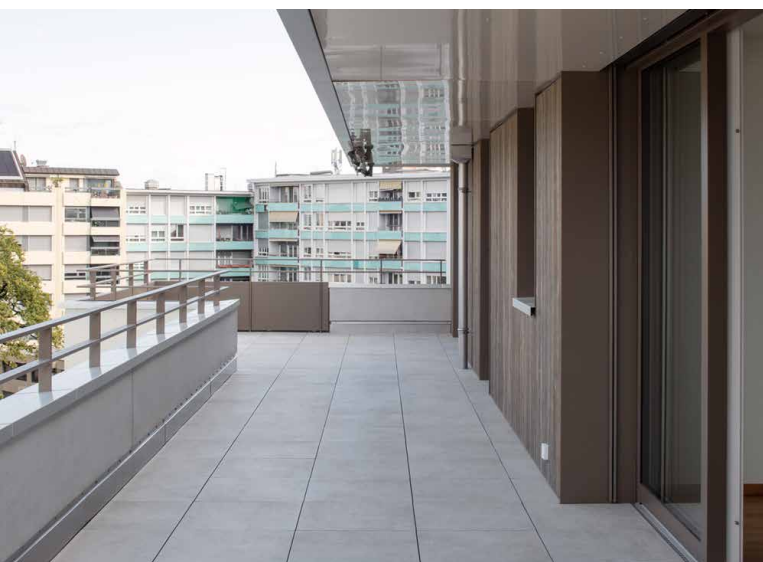
Une fois la rénovation achevée, le bâtiment répondra aux exigences élevées du label MINERGIE et aux critères de la classe B du CECB. Cela représente une amélioration significative par rapport au standard initial (CECB D). Grâce aux mesures mises en œuvre, le bilan énergétique du bâtiment a pu être nettement optimisé.

La rénovation complète a permis une nette amélioration du confort de vie et d'utilisation pour les locataires, notamment en termes d'habitation, de sécurité et d'efficacité énergétique. Par ailleurs, la modernisation réalisée offre un potentiel supplémentaire de hausse des loyers, qui pourra être exploité dans les années à venir lors du renouvellement naturel des locataires.

Grâce à cette rénovation globale dans un emplacement attractif, UBS «Foncipars» parvient à rajeunir son portefeuille immobilier et à poser les bases d'un avenir durable.

Infos clés

Volume d'investissement:	6 mio. CHF
Période de travaux :	du 4T21 au 1T26
Certificat d'énergie :	Minergie©
Nombre de logements:	29



Chauffage urbain et récupération de chaleur de l'air évacué



Installation d'une unité photovoltaïque sur le toit



Certification Minergie-P

Achèvement de la construction neuve «Lune» à Vernier (GE)

L'immeuble situé Chemin du Croissant 2+4, dans la commune de Vernier (GE), a été achevé en septembre 2025 et vient compléter le quartier Concorde avec une offre de logements contemporaine. Tous les appartements ont pu être loués avec succès à partir du 1er octobre 2025.

Avec 35 000 habitants environ, Vernier est la deuxième plus grande ville du canton de Genève et se situe au nord-ouest du centre-ville genevois. La micro-situation dans le quartier Concorde offre une facilité d'accès, ainsi que des commerces, des écoles et des espaces de loisirs à proximité immédiate.

L'immeuble dispose de deux entrées et réunit au total 40 appartements, répartis sur six étages et un attique. Les logements proposés vont des petits 2 pièces, aux appartements classiques de 3 pièces, en passant par de spacieux 4 pièces. Tous les appartements disposent d'un coin détente en rez-de-jardin, d'un balcon aux étages supérieurs ou d'une terrasse dans le cas de l'attique.

Sur les 40 appartements au total, 29 sont soumis au régime de la zone de développement locatif (ZDLoc), tandis que onze autres relèvent de la catégorie Habitation mixte (HM). Ces deux dispositifs d'accompagnement prévoient un encadrement des loyers sur une période définie, à savoir 10 ans dans le cas de la ZDLoc et 25 ans pour la catégorie HM. Au cours des dix premières années, le loyer moyen se situe au quantile 70% et augmente à partir de la dixième année pour atteindre 80% du niveau du marché.

Certifiés Minergie-P, les bâtiments proposent des prestations contemporaines. Une fois achevés les quatre bâtiments du plan de quartier, le Chemin du Croissant sera en grande partie interdit à la circulation automobile, ce qui contribuera à une meilleure qualité de vie.

L'aménagement des extérieurs comprend des espaces verts communs dotés d'arbres, d'aires de jeux, de mobilier urbain et de voies d'accès.

Ce projet de construction neuve a accordé une importance centrale aux exigences de développement durable. Le raccordement au réseau de chauffage urbain, alimenté à 80% par des énergies renouvelables, constitue la base d'un système de chauffage économe en ressources. Par ailleurs, une installation photovoltaïque sur le toit assure la production d'électricité. L'énergie solaire produite est utilisée non seulement pour les parties communes et les installations techniques, mais également est mise directement à disposition des habitants. Cela est rendu possible grâce à un regroupement de consommation propre (RCP), un dispositif bien établi en Suisse qui favorise une utilisation collective et optimisée de l'électricité produite localement, dans une logique de durabilité. La production d'eau chaude sanitaire est en partie assurée par la récupération de chaleur issue de l'air évacué.

Le projet se distingue par ses performances énergétiques, son intégration urbaine et son orientation clairement axée sur un habitat contemporain. Avec le projet «LUNE», le fonds immobilier UBS «Foncipars» poursuit de façon cohérente son orientation stratégique vers un usage résidentiel. Cet investissement contribue au renouvellement du portefeuille, à l'augmentation de la valeur moyenne des biens, ainsi qu'à la diversification géographique.

Infos clés

Volume d'investissement:	30 mio. CHF
Période de travaux :	du 3T23 au 3T25
Certificat d'énergie :	Minergie-P®
Achèvement :	Septembre 2025
Nombre de logements:	40

Projet de rénovation à Lausanne avec permis de construire définitif

Fin 2025, le permis de construire des immeubles situés Chemin de Bois-de-Vaux 9–11 et Chemin de Bois-de-la-Fontaine 4 à Lausanne est devenu exécutoire. La rénovation de ce complexe résidentiel construit en 1963 concerne 76 appartements ainsi qu'une surface commerciale. Les travaux de construction seront achevés d'ici à mars 2027. Dès juin 2026, les logements actuellement vacants pourront être remis en location. Les appartements feront l'objet d'une modernisation complète, incluant le remplacement des cuisines, des salles de bains et des fenêtres, ainsi que la rénovation de l'enveloppe du bâtiment. L'approvisionnement en chaleur sera assuré à l'avenir par le réseau de chauffage urbain, complété par une installation photovoltaïque avec la mise en place d'une communauté d'autoconsommation. Le projet sera certifié Minergie et répondra à des standards élevés en matière de durabilité. À l'issue des travaux, le fonds disposera d'un bien techniquement irréprochable et commercialisable, présentant une efficacité énergétique optimisée.



Rénovation énergétique à Meyrin (GE) en voie d'achèvement

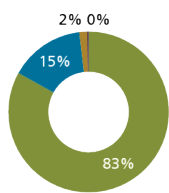
En mai 2025, UBS «Foncipars» a lancé un projet de rénovation énergétique portant sur un immeuble résidentiel de 8 étages comprenant 65 appartements à Meyrin. Construit en 1963, le bâtiment fait partie d'un plan de site protégé, classé au patrimoine. Dans le cadre de cette rénovation, les fenêtres ont été remplacées par du triple vitrage, les balustrades ont été isolées sur le plan thermique, les dalles de balcons ainsi que le toit-terrasse ont été rénovés, et une installation photovoltaïque a été mise en place. Les installations techniques, la protection incendie, ainsi que les parties communes ont également été améliorées. Les locataires ont pu continuer à occuper leurs logements pendant la réalisation des travaux. Le projet permet de réduire la consommation d'énergie d'environ 50% et s'appuie sur le réseau de chauffage urbain alimenté à 80% par des énergies renouvelables. L'installation photovoltaïque alimente localement en électricité les parties communes et les locataires. Grâce à la certification HPE, l'immeuble est exonéré pendant 20 ans de l'impôt immobilier complémentaire (ICC).

Rénovation énergétique achevée à Aigle (VD)

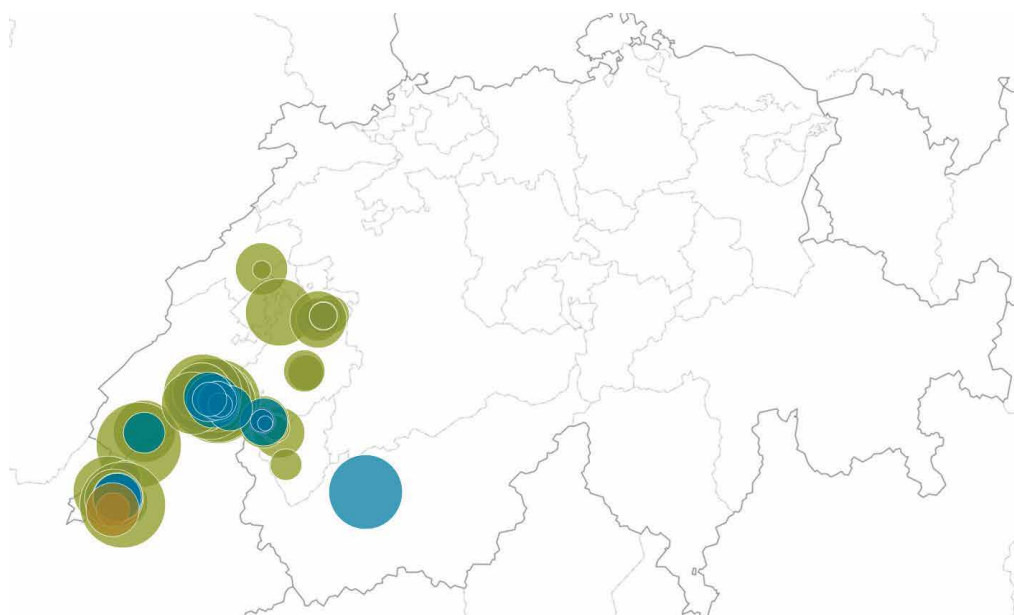
La rénovation énergétique de l'immeuble situé Chemin des Lieugex 7–9 à Aigle a pris fin en juillet 2025. Construit en 1962, le bâtiment de 30 appartements a fait l'objet d'une modernisation en profondeur. Les mesures mises en œuvre comprenaient notamment le remplacement des fenêtres, ainsi que l'isolation de la façade et du sous-sol. Le raccordement au réseau de chauffage urbain de la région d'Aigle interviendra début 2027. Par ailleurs, une installation photovoltaïque a été mise en place, l'électricité produite étant directement mise à la disposition des locataires dans le cadre d'une communauté d'autoconsommation. Cette rénovation améliore sensiblement la performance énergétique du bâtiment et réduit de façon durable les émissions de CO₂. Les investissements se sont concentrés sur les parties du bâtiment offrant un fort potentiel d'amélioration énergétique.



Principaux domaines de placement d'UBS «Foncipars»



- Immeubles d'habitation
- Usage mixte
- Terrains à bâtir / Immeubles en construction
- Immeubles à usage commercial



Property Finder

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

Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» 2025

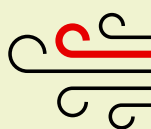
Nos indicateurs clés de développement durable¹ en bref



Intensité énergétique

115.4

kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de
gaz à effet de serre

18.7

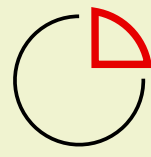
kg CO₂eq./m² SRE/an



Mix énergétique

21,4%

énergies renouvelables



Taux de couverture
des données

99,6%

Benchmark CO₂ 2025 de la REIDA²

Avec le Benchmark CO₂, la [REIDA](#) (Real Estate Investment Data Association) offre, à l'échelle de la Suisse, des possibilités de comparaison transparentes pour l'évaluation des émissions de CO₂ ou de l'intensité carbone des immeubles de rendement. Pour pouvoir évaluer les indicateurs de durabilité susmentionnés de nos portefeuilles immobiliers, il convient de les comparer au benchmark de cette année, ainsi qu'aux résultats du groupe de pairs correspondant.

Indice de référence:

- Intensité énergétique: 92,6 kWh/m²
- Intensité carbone: 11,7 kg CO₂eq./m²
- Part des énergies renouvelables: 34,9%
- Couverture des données: 94,2%

Groupe de pairs Logements:

- Intensité énergétique: 98,0 kWh/m²
- Intensité carbone: 13,3 kg CO₂eq./m²
- Part des énergies renouvelables: 31,2%
- Couverture des données: 95,5%

¹ Indicateurs clés de développement durable pour l'année civile 2024 (conformément à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (État 18 décembre 2025)» de l'AMAS), 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 les plus récentes). Vous trouverez des informations détaillées concernant ces indicateurs et notre engagement en matière de développement durable dans les pages suivantes, sur notre [site Internet](#), ainsi que dans notre rapport global sur le développement durable.

² Le benchmark CO₂ 2025 de la REIDA est fondé sur les données environnementales de l'année civile 2024.

L'expression équivalent CO₂ (CO₂eq.) 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 (CO₂), le protoxyde d'azote (N₂O), le méthane (CH₄) et d'autres, diffèrent dans leur capacité à réchauffer l'atmosphère terrestre. Dans le secteur immobilier, le CO₂ 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 CO₂eq. 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. (source: : [myclimate.org](#)).

Notre parcours vers le zéro émission nette de gaz à effet de serre

Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

Real Estate Switzerland poursuit depuis 2012 une stratégie clairement définie en matière de durabilité. Depuis août 2022, nous intégrons nos objectifs de développement durable de façon contraignante dans la stratégie de placement

UBS «Foncipars» est classé en tant que produit durable conformément à la version actuelle de l'[AMAS](#) (« Autorégulation relative à la transparence et à la publication d'informations par les fortunes collectives se référant à la durabilité »). En appliquant les approches d'investissement Intégration ESG et Orientation climatique, nous poursuivons des [objectifs de développement durable](#) à la fois qualitatifs et quantitatifs.

Le présent rapport de développement durable ne rend compte que des objectifs de durabilité énoncés dans le règlement du fonds UBS «Foncipars». Le [Rapport sur le développement durable de Real Estate Switzerland](#) fournit des informations complémentaires concernant notre engagement global en matière de durabilité.

Réalisation des objectifs climatiques

La direction du fonds oriente le portefeuille d'UBS «Foncipars» vers la réduction de l'empreinte écologique, en diminuant de façon progressive les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille.

Les objectifs intermédiaires contraignants nous permettront d'atteindre le zéro net à l'horizon 2050. Ainsi, des objectifs intermédiaires correspondants ont été définis en 2022 pour les années 2030, 2035, 2040 et 2050.

Nos objectifs de développement durable²

D'ici à 2030

- Réduction de moitié de l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (scope 1+2 en kg CO₂eq./m² SRE/an)
- Réduction de l'intensité énergétique de 10% par rapport à 2019 (électricité des parties communes et chaleur, hors autoconsommation collective en kWh/m² SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 25% (électricité des parties communes et chaleur, hors autoconsommation collective)
- Taux de couverture des données de 100%.

D'ici à 2035

- Réduction de 60% de l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (scopes 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 chaleur, 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)

² Actuellement, nos objectifs de réduction se fondent sur les émissions de gaz à effet de serre des scopes 1 et 2 du Greenhouse Gas Protocol. Les principales émissions du scope 3 dans le secteur immobilier sont : 3.13 – Autoconsommation collective et 3.2 – Émissions liées à la construction. Grâce aux «baux verts» (*Green Leases*) et à des conseils sur les économies d'énergie, nous travaillons en collaboration avec nos locataires afin de réduire les émissions du scope 3.13 et indiquons également ces dernières, de façon volontaire, dans nos indicateurs. Pour le suivi et le calcul des émissions liées à la construction du scope 3.2, il n'existe pas encore de méthode de calcul structurée et aucune norme intersectorielle. Nous participons ici activement à des groupes de travail afin de définir une telle norme.

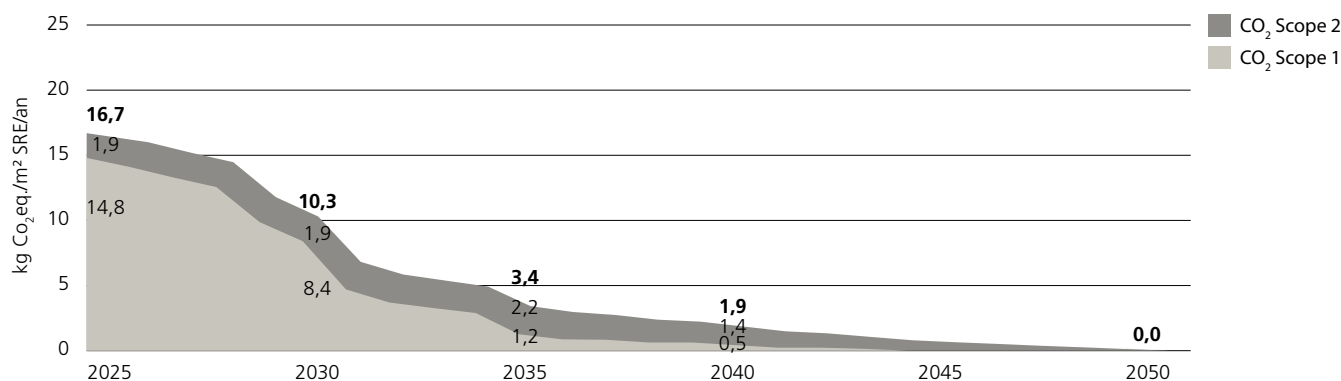
Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

Afin d'atteindre nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, nous avons élaboré en 2022 une trajectoire de réduction des émissions de CO₂ pour nos biens immobiliers, qui fait l'objet chaque année d'une révision et, le cas échéant, d'une adaptation. 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 CO₂ (théorique) nous permet de déterminer à un stade précoce si nous sommes sur la bonne voie.

Trajectoire de réduction des émissions de CO₂

(émissions de scopes 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 CO₂. Cet outil simule les émissions d'exploitation de nos immeubles sur la base de valeurs standards, et détermine à quel moment des mesures de rénovation s'imposent. La détermination des stratégies de rénovation ainsi que le calcul des besoins simulés en énergie et des émissions de CO₂ eq. se basent sur un grand nombre d'inputs spécifiques aux bâtiments.

Le remplacement de systèmes de chauffage fossiles par le chauffage urbain et des pompes à chaleur entraîne un transfert partiel des émissions du scope 1 vers le scope 2. Alors que les émissions directes (scope 1) liées à la combustion d'énergies fossiles sont réduites sur place, les émissions indirectes (scope 2) augmentent désormais en raison de l'approvisionnement en chauffage urbain et de la consommation électrique des pompes à chaleur.

Incertitudes actuelles

Le calcul de la trajectoire de réduction est une simulation fondée sur les biens immobiliers détenus dans le portefeuille d'UBS «Foncipars» au 31 décembre 2025. Le calcul repose sur l'hypothèse d'un monde idéal. Il ne tient pas compte de facteurs locaux, tels que le comportement des locataires en matière de chauffage. De même, il n'intègre pas les innovations techniques à venir ni les modifications du portefeuille (entrées et sorties). C'est pourquoi les résultats doivent être interprétés avec une certaine marge de tolérance et les valeurs simulées peuvent différer de la réalité (*performance gap*).

Mesures de décarbonation

Nous mettons en œuvre des mesures de décarbonation sur les immeubles existants de façon continue, ainsi que dans le cadre de travaux de construction et de rénovation. C'est notamment le cas des travaux de rénovation destinés à améliorer l'efficacité énergétique et à réduire l'empreinte carbone, ainsi que des investissements dans des systèmes de chauffage aux énergies renouvelables. Nous considérons la décarbonation du portefeuille immobilier d'UBS «Foncipars» de façon globale et veillons à une mise en œuvre cohérente des mesures. En 2025, nous avons mis en service une importante installation photovoltaïque sur les bâtiments de la résidence «La Tourelle», située chemin Moïse Duboule, augmentant ainsi la part des énergies renouvelables.

Par ailleurs, nous avons lancé la première phase de notre programme de rénovation énergétique des bâtiments

présentant le plus fort potentiel d'amélioration. Cette première étape concerne 14 immeubles à Lausanne et dans ses environs. En moyenne, nous prévoyons une réduction progressive d'environ 70% des émissions de CO₂ de ces bâtiments d'ici à 2029, ainsi qu'une baisse d'environ 30% de leur consommation d'énergie.

La consommation d'énergie de nos immeubles est relevée chaque année sur la base des factures d'énergie, à l'aide de compteurs automatisés et en consultant les fournisseurs d'énergie ou les locataires uniques. La méthodologie suit le «Greenhouse Gas Protocol» (GHG Protocol), le référentiel le plus largement utilisé dans le monde pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre.

Intégration ESG

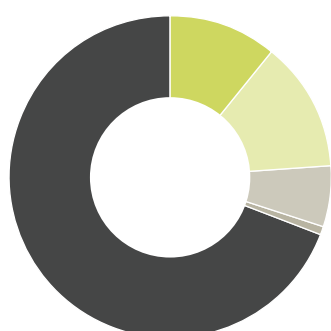
Nous intégrons les aspects du développement durable tout au long du cycle de vie de nos biens immobiliers, que ce soit lors de l'acquisition d'un immeuble, de projets de construction et de rénovation, ou de l'entretien des biens existants. Ces aspects ont donc une influence majeure sur nos décisions d'investissement. Nous assurons ainsi une gestion immobilière responsable:

- Dans le cadre du processus d'acquisition, tous les biens immobiliers font l'objet d'une évaluation de la durabilité. Nous prenons en compte des critères tels que la qualité écologique, la structure du bâtiment, les risques physiques pour l'environnement, les risques de transition, les mesures d'efficacité lors de l'exploitation et la sécurité.
- Nous identifions systématiquement les mesures d'optimisation envisageables pour l'ensemble des

immeubles (bâtiment neufs ou existants), et examinons leur mise en œuvre en lien avec la planification des investissements du fonds immobilier.

- Tous les nouveaux bâtiments sont construits et certifiés selon des normes de développement durable (par ex. Minergie, SNBS et DGNB).
- Afin d'identifier des mesures d'optimisation pour les biens existants, nous établissons un certificat énergétique des bâtiments (CECB) relatif aux immeubles. 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). D'autres certificats énergétiques des bâtiments (CECB ou assimilé) sont établis de façon échelonnée, afin d'atteindre une couverture complète.

Part des immeubles d'UBS «Foncipars» bénéficiant d'un certificat CECB en % de la valeur de marché



Classe A	0%
Classe B	11%
Classe C	13%
Classe D	6%
Classe E	1%
Classe F	0%
Classe G	0%
Aucun CECB	69%

Etat au 31 décembre 2025

La rubrique « Points forts du portefeuille immobilier » du présent rapport décrit en détail une sélection de projets actuels de rénovation et de construction.

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. Il est indispensable de connaître ces risques afin de garantir une gestion immobilière durable.

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

UBS «Foncipars» évalue chaque année le risque d'une augmentation du potentiel de dommages et s'interroge sur la façon d'aménager les biens immobiliers pour faire face aux conditions futures.

Les risques climatiques de transition résultent du passage vers une économie à faibles émissions de CO₂, par exemple en raison des exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions carbone. UBS «Foncipars» détermine les risques climatiques de transition en réévaluant chaque année la trajectoire de réduction des émissions de CO₂ par immeuble et par produit.

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m ²	433 993	411 316	411 314
Surface déterminante (SRE)	m ²	432 285	411 316	401 675
Taux de couverture	%	99,6	100,0	97,7
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	49 884	47 443	52 348
Intensité énergétique	kWh/m ² SRE/an	115,4	115,3	130,3
Fioul	%	24,9	27,6	32,5
Gaz naturel	%	42,6	40,7	36,3
Granulés/Copeaux de bois	%	1,6	1,2	1,3
Chauffage urbain	%	23,0	22,4	21,5
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	0,9	1,0	1,6
Pompe à chaleur, électricité	%	0,4	0,4	0,6
Eclairage parties communes	%	6,7	6,6	6,2
Part des énergies renouvelables	%	21,4	20,8	20,0
Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)				
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	t CO ₂ eq./an	8 064	7 804	8 852
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	kg CO ₂ eq./m ² SRE/an	18,7	19,0	22,0
Intensité scope 1	kg CO ₂ eq./m ² SRE/an	16,2	16,6	19,2
Intensité scope 2	kg CO ₂ eq./m ² SRE/an	2,5	2,4	2,8
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	89,7	83,0	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	7 267	6 923	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m ² SRE/an	18,7	20,3	-
Emissions de gaz à effet de serre (scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO ₂ eq./an	97	93	-
Intensité scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO ₂ eq./m ² SRE/an	0,3	0,3	-
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	599	397	38
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	300	322	38

Méthode de calcul

Les indicateurs sont calculés conformément à la norme REIDA (bases méthodologiques les plus récentes). Les facteurs d'émissions de l'étude actuelle de l'Intep sont utilisés pour le calcul des émissions de gaz à effet de serre.

La surface totale comprend 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 suffisantes. Le taux de couverture est défini comme le rapport entre la surface déterminante et la surface totale.

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: Emissions 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).

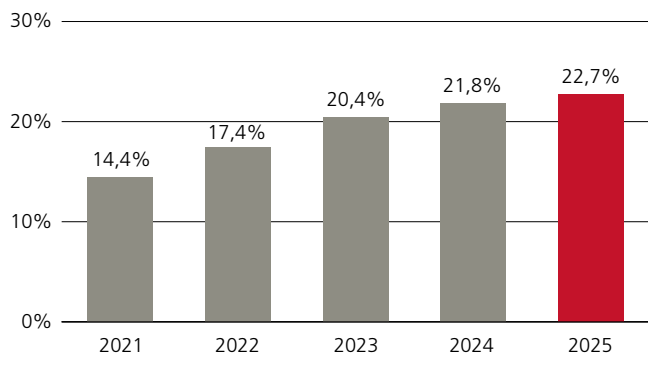
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 1 543,7 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 3,5% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 490,0 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 22,7%, 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 46,9 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 137,7 millions de CHF. L'augmentation de 10,7 millions de CHF par rapport à l'année précédente est essentiellement due à la hausse des valeurs vénales et à la croissance continue des projets de construction et de rénovation.

Par ailleurs, le calcul des impôts latents de liquidation, a fait l'objet d'une harmonisation.

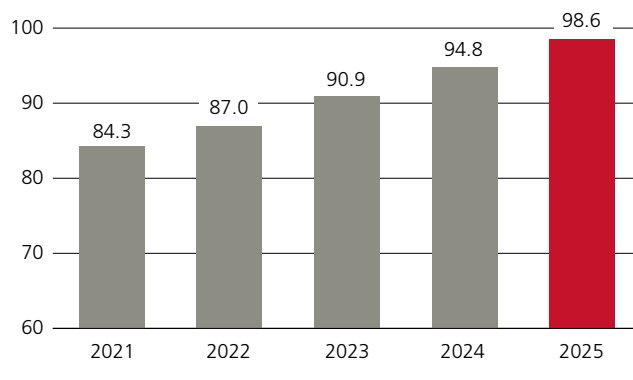
L'Administration fédérale des contributions (AFC) a publié une lettre circulaire le 27 janvier 2025 sur les taux d'intérêt 2025 admis fiscalement sur les avances ou les prêts en francs suisses, lesquels ont été abaissés par rapport à l'année précédente. Cette décision entraîne une charge fiscale plus élevée pour les sociétés immobilières détenues par le fonds.

Précisions relatives au compte de résultat

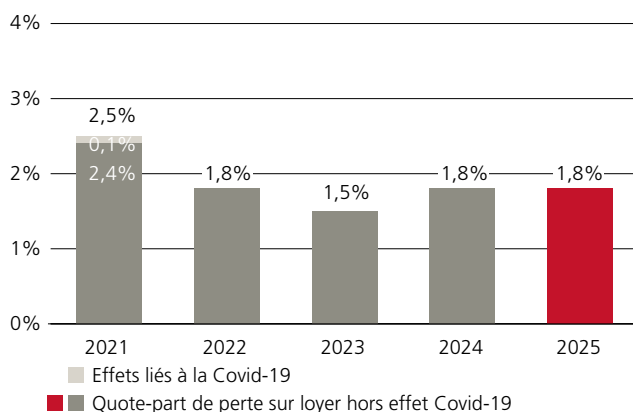
Pour l'exercice 2025, les revenus locatifs s'élèvent à 98,6 millions de CHF. La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 4,1 ans. La quote-part de perte sur loyer, liée aux inoccupations et aux pertes d'encaissement de loyers, demeure inchangée pendant la période sous revue à 1,8% des revenus locatifs théoriques.

De plus amples informations et estimations sont disponibles dans le Rapport du gestionnaire de portefeuille et dans l'Annexe.

Evolution du revenu locatif en millions de CHF



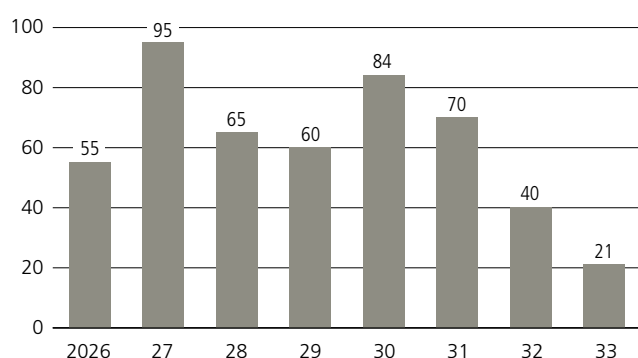
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



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

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 6,0 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 1,3% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 3,6 ans.

Echéance des hypothèques par exercice en millions de CHF



Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 9,5 millions de CHF, soit 9,6% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 4,8 millions de CHF, soit 4,9% des revenus locatifs.

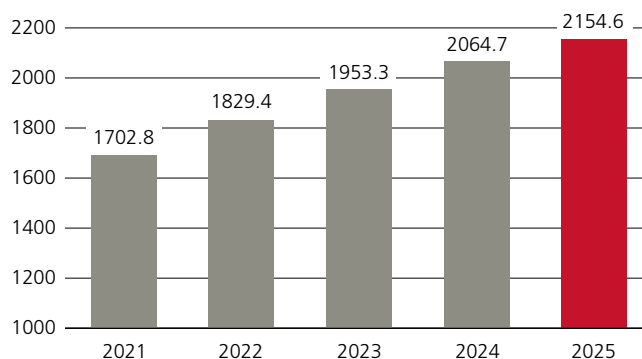
Au cours de l'exercice 2025, un montant total de 30,9 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

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 qui, en raison d'une transformation complète, sont reclassés dans la catégorie des «Immeubles en construction», ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

Les plus-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 87,0 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 11,5 millions de CHF et d'une reprise de 6,5 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions s'élève à 96,0 millions de CHF ou 97,4% des revenus locatifs.

Evolution de la valeur du portefeuille immobilier en millions de CHF



Fusion de sociétés immobilières

Au 1^{er} janvier 2025, le bilan de clôture au 31 décembre 2024 de la société immobilière «S.I. Courette-Villars SA» a été transféré à la «Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne». Des explications détaillées figurent dans la liste des sociétés immobilières

Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	13 987 501.02	6 746 922.82	7 240 578.20
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	10 000 000.00	0.00	10 000 000.00
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	34 590 000.00	47 863 000.00	-13 273 000.00
Immeubles d'habitation	1 789 456 000.00	1 733 805 000.00	55 651 000.00
Immeubles à usage commercial	5 588 000.00	5 620 000.00	-32 000.00
Immeubles à usage mixte	324 933 000.00	277 417 000.00	47 516 000.00
Total des immeubles	2 154 567 000.00	2 064 705 000.00	89 862 000.00
Autres actifs	5 471 715.96	8 051 232.47	-2 579 516.51
Fortune totale du fonds	2 184 026 216.98	2 079 503 155.29	104 523 061.69
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-55 000 000.00	-54 600 000.00	-400 000.00
Autres engagements à court terme	-12 669 906.83	-11 497 972.21	-1 171 934.62
Total des engagements à court terme	-67 669 906.83	-66 097 972.21	-1 571 934.62
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-434 950 000.00	-394 750 000.00	-40 200 000.00
Total des engagements à long terme	-434 950 000.00	-394 750 000.00	-40 200 000.00
Total des engagements	-502 619 906.83	-460 847 972.21	-41 771 934.62
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 681 406 310.15	1 618 655 183.08	62 751 127.07
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-137 695 000.00	-127 042 000.00	-10 653 000.00
Fortune nette du fonds	1 543 711 310.15	1 491 613 183.08	52 098 127.07
Variation de la fortune nette du fonds			
	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 491 613 183.08	1 446 516 984.52	45 096 198.56
Distribution annuelle ordinaire	-39 903 542.00	-39 190 978.75	-712 563.25
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	87 001 669.07	79 287 177.31	7 714 491.76
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	5 000 000.00	5 000 000.00	0.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 543 711 310.15	1 491 613 183.08	52 098 127.07
Valeur d'inventaire par part	108.32	104.67	3.65
Moins distribution pour la période sous revue	2.85	2.80	0.05
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	105.47	101.87	3.60
Evolution des parts			
	1.1.2025-31.12.2025 Nombre	1.1.2024-31.12.2024 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	14 251 265	14 251 265	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	14 251 265	14 251 265	0

Compte de résultat

	1.1.2025-31.12.2025	1.1.2024-31.12.2024	Variation
	CHF	CHF	CHF
Produits			
Produits des avoirs postaux et bancaires	9 130.85	27 380.55	-18 249.70
Loyers (revenus bruts réalisés)	98 603 530.61	94 845 070.97	3 758 459.64
Autres revenus	306 750.52	288 024.12	18 726.40
Autres intérêts actifs	2 000.00	0.00	2 000.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des produits	98 921 411.98	95 160 475.64	3 760 936.34
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-6 037 015.57	-4 909 447.91	-1 127 567.66
Intérêts sur droits de superficie	-1 099 739.00	-944 540.80	-155 198.20
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-9 514 867.47	-8 061 543.43	-1 453 324.04
Entretien extraordinaire/réparations	-6 511 907.50	-9 953 438.76	3 441 531.26
Frais liés aux immeubles	-4 834 308.54	-4 135 409.80	-698 898.74
Impôts et droits	-8 808 547.75	-7 407 312.40	-1 401 235.35
Frais d'expertise et d'audit ¹	-443 781.00	-168 930.00	-274 851.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-11 511 907.50	-14 953 438.76	3 441 531.26
Prélèvement	6 511 907.50	9 953 438.76	-3 441 531.26
Rémunération réglementaire versée			
à la direction ²	-11 272 300.00	-15 284 545.41	4 012 245.41
à la banque dépositaire ³	-74 968.55	0.00	-74 968.55
au ou à la responsable de la gestion immobilière ⁶	-3 648 782.94	0.00	-3 648 782.94
Autres charges	-92 756.39	40 771.57	-133 527.96
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-57 338 974.71	-55 824 396.94	-1 514 577.77
Résultat net	41 582 437.27	39 336 078.70	2 246 358.57
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	41 582 437.27	39 336 078.70	2 246 358.57
Gains et pertes en capitaux non réalisés	56 072 231.80	49 527 398.61	6 544 833.19
Evolution des impôts de liquidation	-10 653 000.00	-9 576 300.00	-1 076 700.00
Résultat total	87 001 669.07	79 287 177.31	7 714 491.76
Utilisation du résultat			
	1.1.2025-31.12.2025	1.1.2024-31.12.2024	Variation
	CHF	CHF	CHF
Résultat net de l'exercice comptable	41 582 437.27	39 336 078.70	2 246 358.57
Report de l'exercice précédent	14 603 042.02	15 170 505.32	-567 463.30
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
Résultat disponible pour être réparti	56 185 479.29	54 506 584.02	1 678 895.27
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-40 616 105.25	-39 903 542.00	-712 563.25
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	15 569 374.04	14 603 042.02	966 332.02
Distribution pour 2025			
(Pas de coupon – ex. 14.04.2026)			
Brut	CHF 2.8500		
Moins impôt fédéral anticipé ⁴	CHF -0.9975		
Net par part (payable dès le 16.04.2026)	CHF 1.8525		

1 Les frais d'expertise ont été payés l'an passé sur la base de la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.

2 Voir les explications détaillées en annexe.

3 Payé l'an passé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds.

4 Les investisseurs résidant à l'étranger peuvent obtenir la restitution intégrale ou partielle de l'impôt anticipé, dans la mesure où ceci est prévu par une éventuelle convention de double imposition conclue avec leur pays de domicile.

Annexe

Informations sur les affaires d'une importance économique et juridique particulière

A la suite de la reprise juridique de Credit Suisse Funds SA au 30 avril 2024, UBS Fund Management (Switzerland) SA gère 14 fonds immobiliers sur le marché suisse. Le 7 novembre 2024, la direction du fonds a fait part de ses projets de fusion de produits présentant des stratégies de placement similaires. Par ailleurs, l'orientation stratégique du portefeuille de produits reste en cours d'évaluation.

Annexe au 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	2,0	2,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	96,0	91,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	15,0	15,0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	31.12.2025	31.12.2024
Quote-part de perte sur loyer	1,8%	1,8%
Coefficient d'endettement	22,7%	21,8%
<small>Rendement sur distribution</small>	1,7%	1,8%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	87,2%	90,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	65,6%	66,5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,73%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%
Rendement des fonds propres (ROE)	5,8%	5,5%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,4%	4,2%
Agio/Disagio	52,1%	44,7%
Performance	10,8%	23,6%
Rendement de placement	6,3%	6,0%

Calcul conforme à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (État 18 décembre 2025)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

Informations relatives aux produits dérivés

Aucun

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunération versées à la direction du fonds				
Jusqu'au 31.12.2024: 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.	n.d.	n.d.	0,77%	1,00%
A compter du 01/01/2025 : La direction du fonds facture une commission trimestrielle basée sur la fortune moyenne du fonds 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.	0,54%	1,00%	n.d.	n.d.
Dédommagement pour le travail propre fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	2,5%-3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail propre fourni dans le cadre de l'achat et de la vente d'immeubles sur la base de la valeur d'achat ou de vente.	n.d.	2,0%	2,0%	2,0%
A compter du 01/01/2025 : Dédommagement pour la gestion des différents immeubles au cours de la période sous revue sur la base des revenus locatifs nets (y compris Intérêts sur droits de superficie).	n.d.	5,00%	n.d.	n.d.
Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%
Rémunération à la banque dépositaire				
A compter du 01/01/2025 : 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, la banque de dépôt facture au fonds immobilier une commission annuelle facturée trimestriellement sur la fortune nette du fonds (commission de banque dépositaire).	0,0051%	0,05%	n.d.	n.d.

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 ont également été 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

	31.12.2025 en mio. de CHF	31.12.2024 en mio. de CHF
Achats d'immeubles	-	-
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	46,9	52,1

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

	31.12.2025 en mio. de CHF	31.12.2024 en mio. de CHF
1 à 5 ans	374,4	250,4
> 5 ans	60,6	144,4

Placements

	31.12.2025 en mio. de CHF	31.12.2024 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».	2 154,6	2 064,7
Total Placements	2 154,6	2 064,7

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							
Plan-les-Ouates	Mère-Voie 4, 6, chemin de la/Cherpines 11, chemin des		-	-	-	-	-
	Petites-Fontaines 3, 5, chemin des		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aigle	Lieugex 7, 9, chemin des/Planchette	1962	30	6	12	12	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Complexe résidentiel La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny	Champ Perrin 6a, 6b, 8, chemin	2023	48	34	6	8	-
Bussigny-près-Lausanne	Ecoliers 3, 5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du	1910	79	35	44	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-
Fribourg	Bertigny 09, route de	1958	18	6	12	-	-
	Bertigny 11, route de	1958	22	5	15	2	-
	Bertigny 13, route de	1964	24	11	8	5	-
	Bertigny 15, route de	1963	23	10	5	8	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri	1964	52	6	30	10	6
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de	1954	36	16	14	6	-
	Veveyse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-
Genève	Beaumont De 14, rue	1939	19	4	8	7	-
	Beaumont De 16, rue	1947	21	8	8	5	-
	Beaumont De 18, rue	1947	19	4	5	9	1
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	20	19	30	23
	Champ-d'Anier 11, chemin du	1970	25	10	13	1	1
	Champ-d'Anier 13, chemin du	1970	25	10	-	13	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du	1970	29	11	6	5	7
	Champ-d'Anier 7, chemin du	1970	26	11	-	14	1
	Champ-d'Anier 9, chemin du	1970	25	10	13	1	1
	Colladon 12, chemin	1967	24	6	1	16	1
	Colladon 28, chemin	1971	29	10	7	11	1
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	6	8	-	15
	Duboule Moïse 33, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin	1967	29	8	15	1	1
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	30	10	15	1	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	8 472 755.60	9 710 000		0.00
-	-	-	20 445 476.47	24 880 000		0.00
			28 918 232.07	34 590 000		0.00
-	35	65	4 974 056.96	8 660 000	0,2	498 107.20
-	72	136	24 716 396.71	23 779 000	0,5	1 353 372.00
1	6	21	1 693 080.55	2 966 000	6,9	186 655.00
-	46	78	9 213 382.80	11 144 000	2,5	604 546.00
1	47	88	16 662 685.65	15 122 000	2,0	664 337.07
-	50	98	30 461 292.24	30 680 000	0,0	1 049 527.00
1	52	105	26 999 456.45	29 206 000	0,5	1 152 474.00
7	132	265	46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50
-	16	31	1 759 255.65	2 856 000	0,3	248 640.30
-	17	41	2 395 180.00	4 376 000	1,0	310 118.00
13	25	117	4 324 575.14	9 143 000	1,1	1 164 827.00
1	29	58	5 992 037.20	8 811 000	1,6	550 345.50
2	-	20	2 455 961.80	4 680 000	0,0	273 233.85
-	16	38	2 001 767.25	6 163 000	0,6	322 804.00
2	16	42	3 026 871.90	6 925 000	1,4	352 515.50
-	5	28	3 275 066.83	6 634 000	1,5	344 853.00
-	54	106	11 836 050.99	12 887 000	4,2	852 384.70
3	-	39	4 498 364.61	10 559 000	0,6	584 931.95
-	56	98	8 985 329.79	9 282 000	1,3	596 810.55
1	22	42	15 671 706.73	21 716 000	3,6	663 076.90
1	-	22	6 873 642.03	15 355 000	0,6	446 959.65
1	-	20	6 943 896.76	15 377 000	0,0	439 986.00
6	87	185	29 548 213.55	64 843 000	1,3	2 236 569.24
1	18	44	7 791 526.36	14 120 000	1,4	469 549.15
2	23	50	10 606 323.16	16 321 000	3,1	577 572.90
7	29	65	13 444 836.75	20 226 000	7,1	656 844.05
1	20	47	10 448 051.05	15 811 000	2,9	517 770.60
2	15	42	7 973 023.10	14 676 000	3,9	540 104.00
1	22	47	9 355 050.23	16 471 000	0,6	576 392.35
3	26	58	12 669 460.51	19 748 000	2,6	702 251.70
-	21	50	5 587 015.26	15 878 000	5,3	770 640.50
1	20	50	7 165 464.60	16 310 000	7,8	554 679.10
3	18	50	7 397 467.19	15 623 000	5,1	494 388.15
1	18	49	7 505 373.49	16 678 000	4,5	571 413.95

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	9	14	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	8	1	15	2
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	25	22	7	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	14	15	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	28	13	8	7	-
	Roveray Du 3, rue	1934	30	26	-	-	-
	Roveray Du 5, rue	1934	29	26	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	-	14
Gland	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	-	8	16	10
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue	1913	80	43	15	17	5
	Avant-Poste 13, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Bocion François 5, passage	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chailly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chailly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40, 42, 44, 48, 50, 52, avenue de	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue	1905	76	40	17	7	12
	Echelettes 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, rue des	1905	137	68	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue	1905	47	1	4	15	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	11	5	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir 11, 13, 15, av. de/Eugène-Grasset 16, 18, 20, chemin/Elysée 11, 13, av. de l'	1913	80	21	7	14	38
	Morges 31, avenue de	1904	14	2	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de	1911	55	1	11	15	28
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	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
2	15	46	7 035 522.45	15 496 000	3,9	497 104.95
1	18	48	7 171 357.32	15 554 000	3,0	508 751.70
2	16	47	7 310 458.15	15 639 000	0,3	534 189.40
1	24	56	9 254 399.54	19 727 000	5,3	739 908.90
3	27	59	10 890 921.56	18 805 000	5,4	655 389.80
10	2	66	3 927 110.54	13 760 000	4,9	908 817.83
4	2	35	1 735 477.37	7 061 000	2,0	508 267.05
2	2	32	2 064 450.58	7 108 000	3,1	491 353.62
1	-	31	3 848 726.20	12 636 000	0,0	459 369.42
1	-	30	3 517 643.10	12 294 000	0,0	440 902.79
-	10	24	4 387 498.70	12 188 000	0,1	438 885.60
9	56	115	28 153 915.43	34 009 000	1,5	1 556 558.00
1	34	69	10 109 382.11	14 645 000	1,2	810 606.33
23	-	103	13 891 354.85	38 609 000	0,2	1 630 503.00
-	11	31	3 995 928.05	10 637 000	0,0	408 640.45
2	2	16	1 384 476.20	5 923 000	8,0	254 266.00
2	7	48	7 332 407.50	15 554 000	0,1	577 773.45
1	8	40	2 721 140.56	6 628 000	0,0	452 021.50
1	7	53	6 520 558.99	10 067 000	0,2	644 984.60
-	8	26	1 702 338.30	7 896 000	0,9	332 081.50
-	-	16	1 452 781.20	6 143 000	0,7	309 738.00
2	-	12	1 601 002.90	5 468 000	0,9	231 966.50
4	26	65	4 270 147.83	9 197 000	0,0	643 064.10
1	8	21	2 303 505.07	5 653 000	4,6	225 345.00
5	-	28	9 182 646.60	18 619 000	1,4	726 170.50
-	10	58	8 569 635.75	11 939 000	0,2	813 753.70
-	12	24	2 305 702.77	4 293 000	8,3	184 686.00
7	-	38	6 956 785.10	18 849 000	0,0	685 326.60
1	3	33	2 345 585.91	10 022 000	0,5	479 367.90
18	65	159	19 910 592.71	50 679 000	2,6	2 061 552.50
1	6	144	24 641 734.45	63 903 000	1,0	2 326 044.70
-	-	16	1 774 086.75	7 417 000	0,4	323 900.00
2	28	62	2 205 245.10	10 644 000	0,8	616 345.00
6	5	58	12 073 375.93	26 317 000	7,9	937 023.50
1	3	14	1 395 898.41	3 490 000	3,8	193 098.00
3	10	45	2 217 571.08	7 044 000	0,0	459 779.00
-	18	44	5 578 734.03	12 494 000	1,3	626 750.50
-	-	16	2 315 429.90	4 005 000	1,2	223 442.00
1	40	78	8 168 586.85	15 033 000	0,4	656 153.10
10	-	90	11 695 901.98	39 212 000	1,1	1 866 792.75
1	1	16	4 077 851.06	9 081 000	0,4	351 209.20
1	-	56	7 991 222.92	28 251 000	2,4	1 366 967.50
4	3	23	880 034.24	2 901 000	2,9	241 636.50
-	-	16	1 506 373.91	6 356 000	0,0	318 255.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	13	-	6	4	3
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	10	10	11	9
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	6
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	12	6	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Chemin du Croissant 2, 4		40	12	16	12	-
	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue	1973	54	2	24	28	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	-	12	7
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du	1975	27	-	13	6	8
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du	1975	27	2	13	6	6
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	39	30	2	-
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9, allée du	2003	38	10	12	8	8
	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	1966	71	14	35	22	-
Total Immeubles d'habitation							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
<i>dont en droit de superficie</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
3	14	30	3 995 250.16	6 558 000	1,8	298 402.00
-	-	30	5 287 365.50	9 803 000	1,5	498 838.50
-	9	29	2 144 413.45	8 900 000	3,9	383 342.00
-	6	25	2 217 227.50	8 195 000	0,5	355 797.00
1	6	27	3 521 751.90	9 527 000	1,1	391 582.00
1	12	33	2 967 852.05	9 390 000	0,6	349 624.00
-	15	45	6 057 461.60	10 311 000	0,2	487 968.00
10	117	192	48 283 727.82	42 736 000	0,9	1 420 849.00
3	8	35	3 434 765.30	6 879 000	2,5	360 128.00
-	-	22	5 931 116.92	5 183 000	0,2	372 160.13
-	58	118	13 182 701.20	23 176 000	0,1	1 116 867.92
1	78	155	15 261 594.16	34 224 000	1,4	1 469 317.00
7	34	143	55 175 532.25	64 965 000	3,4	2 595 652.02
1	31	72	22 289 231.36	20 941 000	0,6	765 089.59
-	140	284	43 913 892.55	40 575 000	0,3	2 298 052.50
1	20	37	2 262 247.10	3 861 000	5,8	241 643.85
-	10	30	1 769 680.20	5 762 000	1,1	310 395.00
1	13	34	1 808 283.60	3 762 000	0,2	268 027.00
-	10	22	2 121 378.37	5 340 000	1,7	311 036.50
-	14	28	1 649 328.14	4 152 000	2,8	261 381.00
-	29	49	2 246 264.25	5 039 000	3,2	340 455.00
-	8	23	2 905 352.00	5 765 000	0,3	364 890.50
-	7	18	2 033 263.80	4 450 000	0,7	192 138.00
7	39	70	6 686 606.10	10 643 000	3,1	669 306.23
-	8	18	1 298 015.40	3 352 000	2,1	200 195.00
2	196	306	46 032 319.57	58 412 000	0,9	2 887 716.60
-	29	69	25 139 869.09	30 682 000	0,4	267 592.00
-	53	107	20 473 182.90	19 841 000	2,2	1 136 081.83
3	52	74	6 271 699.45	9 210 000	2,0	494 005.31
-	27	54	5 596 725.90	8 865 000	1,9	550 346.56
-	28	55	5 002 833.05	8 070 000	0,0	521 396.70
6	9	34	2 463 285.55	5 098 000	0,6	300 552.00
4	48	123	15 184 302.19	23 521 000	0,9	1 221 831.60
-	48	86	16 924 019.43	16 004 000	1,6	733 652.74
6	97	174	29 750 997.02	28 642 000	6,8	1 267 108.97
			1 084 908 724.66	1 789 456 000	1,8	79 970 225.85
7	132	265	46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50
			46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Immeubles à usage commercial							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total Immeubles à usage commercial							
Immeubles à usage mixte							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
Genève	Aire 73 B-D, avenue de	2008	21	-	4	-	17
	Cornavin 3, rue de	1954	24	-	6	18	-
	Cornavin 5, rue de	1954	17	-	6	11	-
	Cornavin 7, rue de	1954	18	-	6	12	-
	Cornavin 9, rue de	1954	19	1	6	12	-
	Wendt 56, avenue	1962	40	10	20	10	-
	Wendt 58, avenue	1962	46	12	34	-	-
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du	1946	54	31	22	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2, 4, 6, 8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, ruelle des/Tanneurs, cour des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Pully	Oisillons 2, chemin des	1925	11	4	3	2	2
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Matze 6a-6b, passage de la, Pratifori 24a, 24b, 24c, rue de, Lausanne 49a, 49b, 49c, 49d, rue de	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésolle 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
Total Immeubles à usage mixte							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
Lutry	Halles 1, ruelle des/Tanneurs, cour des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
<i>dont propriétés par étages</i>							

* 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
6	-	12	3 586 015.45	5 588 000	0,0	346 228.20
			3 586 015.45	5 588 000	0,0	346 228.20
6	36	70	22 045 751.77	21 382 000	2,5	1 212 503.26
7	34	62	11 729 304.45	15 592 000	2,8	636 187.00
8	-	32	3 463 985.97	11 933 000	0,8	665 771.18
8	-	25	2 919 673.39	9 484 000	0,0	468 075.00
4	-	22	2 929 468.04	9 666 000	1,5	521 869.50
5	-	24	2 745 714.19	8 238 000	3,0	429 782.25
6	-	46	11 877 334.13	20 046 000	1,2	1 011 150.14
14	-	60	10 924 230.40	21 765 000	1,2	1 109 508.30
5	66	99	10 276 181.45	14 757 000	1,6	820 174.50
3	-	11	750 735.95	1 827 000	0,0	156 509.95
12	8	74	4 907 223.60	15 293 000	0,9	981 524.00
4	3	36	6 402 999.81	12 646 000	1,9	505 217.50
4	14	34	1 321 832.45	5 115 000	0,3	277 384.00
20	81	171	27 000 593.45	25 365 000	1,3	1 681 106.75
22	33	115	4 577 811.30	13 564 000	1,1	1 051 364.00
7	2	32	3 052 826.40	13 491 000	2,3	712 776.50
6	34	53	15 201 239.85	18 069 000	0,3	960 264.00
5	10	26	2 071 924.99	3 454 000	0,5	254 716.35
2	32	62	6 837 690.35	10 268 000	2,8	624 805.00
36	159	315	59 850 422.41	48 455 000	2,3	2 830 777.25
35	44	126	14 117 162.26	20 018 000	0,9	1 069 649.78
4	-	14	1 730 894.80	4 505 000	0,3	305 960.35
			226 735 001.41	324 933 000	1,5	18 287 076.56
6	36	70	22 045 751.77	21 382 000	2,5	1 212 503.26
			<i>22 045 751.77</i>	<i>21 382 000</i>	<i>2,5</i>	<i>1 212 503.26</i>
6	34	53	15 201 239.85	18 069 000	0,3	960 264.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>18 069 000</i>	<i>0,3</i>	<i>960 264.00</i>

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	28 918 232.07	34 590 000		0.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 315 229 741.52	2 119 977 000	1,8	98 603 530.61
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>69 043 576.36</i>	<i>74 732 000</i>	<i>1,1</i>	<i>4 431 882.76</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 069 000</i>	<i>0,3</i>	<i>960 264.00</i>
Immeubles d'habitation	1 084 908 724.66	1 789 456 000	1,8	79 970 225.85
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>53 350 000</i>	<i>0,5</i>	<i>3 219 379.50</i>
Immeubles à usage commercial	3 586 015.45	5 588 000	0,0	346 228.20
Immeubles à usage mixte	226 735 001.41	324 933 000	1,5	18 287 076.56
<i>dont en droit de superficie</i>	<i>22 045 751.77</i>	<i>21 382 000</i>	<i>2,5</i>	<i>1 212 503.26</i>
<i>dont propriétés par étages</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 069 000</i>	<i>0,3</i>	<i>960 264.00</i>
Total	1 344 147 973.59	2 154 567 000	1,8	98 603 530.61

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Aucun			
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2025
17.05.2019 - 20.05.2025	0,21%	15 000 000	-	-15 000 000	-
09.04.2020 - 10.06.2025	0,10%	20 000 000	-	-20 000 000	-
12.05.2022 - 30.06.2025	0,94%	19 600 000	-	-19 600 000	-
11.05.2018 - 18.05.2026	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,14%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,32%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	0,97%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2025 - 31.08.2027	1,05%	-	25 000 000	-	25 000 000
17.04.2024 - 30.09.2027	1,61%	25 300 000	-	-	25 300 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,43%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	0,97%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,82%	10 200 000	-	-	10 200 000
16.05.2024 - 30.09.2028	1,61%	15 000 000	-	-	15 000 000
08.11.2024 - 08.11.2028	1,62%	20 000 000	-	-	20 000 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,48%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.09.2023 - 28.09.2029	2,17%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2024 - 01.11.2029	1,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,60%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,31%	27 600 000	-	-	27 600 000
30.06.2025 - 30.06.2030	0,82%	-	19 600 000	-	19 600 000
16.07.2024 - 16.07.2030	1,69%	10 750 000	-	-	10 750 000
08.05.2025 - 30.08.2030	1,23%	-	15 600 000	-	15 600 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,16%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,30%	31 600 000	-	-	31 600 000
10.06.2025 - 29.08.2031	1,15%	-	20 000 000	-	20 000 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,87%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2025 - 31.08.2032	1,36%	-	15 000 000	-	15 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,24%	20 600 000	-	-	20 600 000
Total		449 350 000	95 200 000	-54 600 000	489 950 000

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

Au cours de l'exercice 2025, le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» a accordé les prêts suivants au fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» (conform. Art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2025
19.12.2025 - 19.01.2026	0,60%	-	10 000 000	-	10 000 000
Total		0	10 000 000	0	10 000 000

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

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs

Aucun

Frais d'audit

Les frais de la société d'audit pour l'exercice sous revue s'élevaient à 283 781,00 CHF (contre 168 930,00 CHF pour l'exercice précédent) et concernent exclusivement, comme l'an dernier, des prestations de révision.

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

La Cité de Sully SA, Vevey	S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne
Sarintra SA, Fribourg	S.I. Ferragus S.A., Lausanne
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel	S.I. Gladys S.A., Lausanne
Aconit SA, Lausanne	S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne
Cité Bertigny A. SA, Fribourg	S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne
Cité Bertigny B. SA, Fribourg	S.I. La Mémise S.A., Lausanne
Cité Bertigny C. SA, Fribourg	S.I. La Paquière S.A., Lausanne
Cité Bertigny D. SA, Fribourg	S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne	S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne	S.I. La Valsainte S.A., Lausanne
La Belle Chablière B. SA, Lausanne	S.I. l'Aiglon SA, Lausanne
La Belle Chablière F. SA, Lausanne	S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne
Le Cottage A SA, Lausanne	S.I. Le Muscadin SA, Lausanne
Le Cottage B SA, Lausanne	S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne
Le Cottage E SA, Lausanne	S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne
Le Galicien SA, Lausanne	S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne
Les Lières SA, Neuchâtel	S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne
Malley-Provence SA, Lausanne	S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne
S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne	S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne
S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne	S.I. S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel
S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne	S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne
S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne	SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.), Lausanne
S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne	SI 24 C Fayards S.A., Genève
S.I. Avenue Paul Cérésole 22, Vevey SA, Lausanne	SI 24 Crêts de Champel SA, Genève
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne	SI 24 D Fayards S.A., Genève
S.I. Bocion SA, Lausanne	SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève
S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne	SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion
S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève
S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève
S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève
S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève
S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève
S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève
S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève
S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève
SI Servette-Gaberel A S.A., Genève
SI Servette-Parc D S.A., Genève
SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève
Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne
Société foncière L'Abricotier SA, Lausanne
Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne
Société Immobilière Allos H SA, Lausanne
Société Immobilière Astarté SA, Genève
Société immobilière Caroline-Martèrey SA, Lausanne
Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne
Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne
Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne
Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne
Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne
Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève
Société Immobilière Médiane SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève

Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
Valimag-Immobilier AG, Sion

Le capital-actions de l'ensemble des sociétés immobilières citées appartient à 100% à UBS Fund Management (Switzerland) SA, qui agit pour le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars». Cette liste comprend également les sociétés immobilières «S.I. Sous les Vignes 2 SA», «S.I. Gladys SA», «SI Pratifori 29 Sion SA», qui ne détiennent néanmoins plus aucun bien dans le patrimoine.

Fusion de sociétés immobilières

La Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne a repris à compter du 1er janvier 2025 la société immobilière suivante :

S.I. Courette-Villars SA

Cette restructuration a fait l'objet d'une procédure civile par la voie de fusions entre sœurs au sens de la Loi sur la fusion. L'inscription/radiation auprès du registre du commerce a été effectuée le 27 juin 2025.

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, KPMG SA a évalué chacun des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» au 31 décembre 2025. Au jour de référence, le portefeuille comprend 138 immeubles (dont de nouvelles acquisitions éventuelles et des immeubles évalués pour la première fois). Parmi eux, deux 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 KPMG SA, agréée par la FINMA pour UBS «Foncipars», 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

KPMG 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). 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 2025, la valeur de marché du portefeuille a été estimée à 2 154,6 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 89,9 millions de CHF, soit 4,35%.

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 moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille (y compris les acquisitions éventuelles et à l'exclusion des immeubles en construction), s'élève au 30 septembre 2025 à 2,77%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 2,35 et 3,77%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 4,82%.

Indépendance et confidentialité

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

Zurich, le 31 décembre 2025

KPMG SA

Ulrich Prien
Architecte diplômé ETH/SIA, MRICS

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering, MBA IE Madrid

Crédits photos

- Régis Colombo; photo de titre (Avenue Dapples, Lausanne)
- Paola Corsini; Rue de Beaumont à Genève
- Sami Farra; Avenue de Collonges à Lausanne
- Paola Corsini; Chemin du Croissant à Vernier (GE)
- David Wagli; Chemin de Bois-de-Vaux, Chemin de Bois-de-la-Fontaine à Lausanne
- Fabio Chironi Photography; Rue des Boudines à Meyrin (GE)
- Renaud Knobel; Chemin des Lieugex à Aigle (VD)

