

# UBS «Foncipars»

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





# Table des matières

	Page
Les principaux chiffres à la clôture	4
Organisation	5
Communications aux investisseurs	6
Rapport du gestionnaire de portefeuille	10
Indicateurs environnementaux	13
Comptabilité financière	14
Annexe	16
Registre des immeubles	18

Fonds de placement de droit suisse  
(type fonds immobiliers)  
Rapport semestriel non révisé au 30 juin 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.

# Les principaux chiffres au boudlement semestriel

Exercice	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2024 31.12.2024
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 479,2	1 429,8	1 491,6
Nombre de parts	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	103.80	100.33	104.67
 Distribution par part (en CHF)	2.80 <sup>1</sup>	2.75 <sup>1</sup>	2.80
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	153.60	136.00	151.50
Capitalisation boursière (en millions de CHF)	2 189,0	1 938,2	2 159,1
 Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 078,0	1 970,3	2 064,7
Taux d'actualisation moyen	n.a.	n.a.	2,89%
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	138 (3)	136 (2)	138 (3)
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 106,0	1 993,1	2 079,5
Fonds étrangers (en millions de CHF)	626,7	563,3	587,9
 Revenus locatifs (en millions de CHF)	49,2	47,0	94,8
Entretien courant (en millions de CHF)	5,1	4,7	8,1
Résultat net (en millions de CHF)	22,6	23,5	39,3
 Performance <sup>2</sup>	3,3% <sup>3</sup>	11,0% <sup>3</sup>	23,6%
SXI Real Estate Funds TR	3,2%	4,9%	17,6%
 Immeubles d'habitation	83,6%	83,8%	83,0%
Immeubles à usage commercial	0,3%	0,3%	0,3%
Immeubles à usage mixte	13,4%	14,0%	13,4%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	2,7%	1,9%	3,3%
 Lac Léman	88,5%	89,9%	90,3%
Suisse romande	9,2%	7,7%	7,4%
Suisse méridionale	2,3%	2,4%	2,3%
 <b>Chiffres clés selon l'AMAS<sup>2</sup></b>	<b>01.01.2025 30.06.2025</b>	<b>01.01.2024 30.06.2024</b>	<b>01.01.2024 31.12.2024</b>
Rendement de placement	1,9% <sup>3</sup>	1,6% <sup>3</sup>	6,0%
Rendement sur distribution	1,8%	2,0%	1,8%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	90,0%
Rendement des fonds propres (ROE)	1,8% <sup>3</sup>	1,6% <sup>3</sup>	5,5%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,5% <sup>3</sup>	1,2% <sup>3</sup>	4,2%
Agio/Disagio	48,0%	35,6%	44,7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64,0%	66,7%	66,5%
Coefficient d'endettement	23,6%	22,4%	21,8%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	4,1 ans	4,1 ans	3,9 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés	1,3%	1,1%	1,2%
Quote-part de perte sur loyer	1,9%	1,7%	1,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,73%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,70%	0,81%	0,79%

1 Distribution de l'année précédente.

2 Calcul conforme à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état 31.05.2022)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Calcul pour six mois.

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.

# 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 Strebler  
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
- Experts agréés chargés des estimations:
- Kilian Schwendimann
  - Ulrich Prien
  - Eric Delé

## **Organe de révision**

Ernst & Young SA, Bâle

## **Gérances immobilières**

- Livot SA, Zurich
- Wincasa SA, Winterthour
- Apleona Suisse SA, Wallisellen
- Privera SA, Berne
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend SA, Schlieren
- CSL Immobilien AG, Zurich

## **Services de paiement**

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

# Communication 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

### II. 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 de 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 3 mois qui suivent la clôture de l'exercice.»

«7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsläufig zurückgenommen werden, wenn:

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 théâtralisation 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 comptablement. 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 de 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 cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

- 4.
3. La direction de 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 de 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 de 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 de 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 de fonds a fixé, pour les fonds immobiliers, les **objectifs de développement durable suivants** («matrice des objectifs»):

- Emissions de CO<sub>2</sub>e (kg CO<sub>2</sub>eq./m<sup>2</sup> SRE\*\*/an):
  - Objectif zéro émission nette pour les émissions de Scope 1 + 2: 100% d'ici à 2050
  - Zwischenziele:
    - 50% d'ici à 2030 pour les émissions de Scope 1 + 2 (Base 2019)
    - 60% d'ici à 2035 pour les émissions de Scope 1 + 2 (Base 2019)
- Consommation énergétique (kWh\*\*\*/m<sup>2</sup> 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 % de la consommation d'énergie 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 Scope 1 et 2:  
100% d'ici à 2030
- Le niveau de couverture minimum de l'énergie et données des émissions de Co2eq. de Scope 1 et 2 atteint 70%.

\* CO<sub>2</sub>eq. = l'équivalent CO<sub>2</sub> 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 de 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 de fonds assure une gestion appropriée des liquidités. Les modalités sont exposées dans le prospectus.»

#### 4. § 15 Répartition des risques et leurs limitations

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

- «4. De plus, la direction de fonds considère, dans le respect de la politique de placement décrite au § 8, les restrictions de placement suivantes sur le patrimoine 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 annuellement dans les quatre mois qui suivent la clôture de l'exercice en unité de compte francs suisses (CHF).

La direction de fonds peut effectuer des distributions intermédiaires supplémentaires du revenu.

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 de 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 évoqué, et actualisées chaque année après la clôture de l'exercice annuel audité révisé.

### 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.

### III. 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.



# Chemin du Croissant à Vernier (GE)

# Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Foncipars» a pu augmenter ses revenus locatifs de 4,7% par rapport à l'an passé et maintenir la quote-part de perte sur loyer à un niveau bas de 1,9%. La performance enregistrée depuis le début de l'exercice s'établit à 3,3%, légèrement au-dessus de la performance de l'indice de marché SXI Real Estate Funds TR, qui est de 3,2%. Le coefficient d'endettement s'élève à 23,6% avec un taux d'intérêt moyen de 1,3%. Au cours du premier semestre 2025, des progrès significatifs ont également été enregistrés dans le cadre de différents projets de construction.

## Revue du marché

### Une économie suisse solide dans un environnement incertain

Le PIB suisse a connu une croissance étonnamment forte de 0,8% au 1<sup>er</sup> trimestre 2025 par rapport au trimestre précédent. Ce résultat semble toutefois avoir été largement porté par des commandes anticipées dans le secteur des exportations américaines. À l'inverse, la baisse d'indicateurs tels que l'indice des directeurs d'achat et le baromètre conjoncturel KOF, de même que la faible activité économique hebdomadaire, laissent présager une contraction du PIB au 2<sup>e</sup> trimestre 2025. Après avoir connu un net recul en avril, la confiance des consommateurs s'est légèrement redressée aux mois de mai et de juin. Ainsi, la consommation du secteur privé devrait continuer de soutenir l'économie, malgré un refroidissement progressif du marché du travail. Le taux de chômage ajusté des variations saisonnières est passé de 2,7 à 2,9% au cours du premier semestre. Alors qu'elle s'élevait à 0,4% au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, l'inflation a chuté à 0% en moyenne au 2<sup>e</sup> trimestre, et a même atteint -0,1% en mai 2025, enregistrant ainsi sa première valeur négative depuis quatre ans. En réponse, la Banque nationale suisse (BNS) a une nouvelle fois abaissé son taux directeur de 25 points de base, à 0,0%, le 19 juin. Désormais, une stabilisation des taux est attendue, bien que des risques de nouvelle baisse persistent, notamment en raison de l'appréciation du franc suisse.

### La progression de la demande reste supérieure à celle de l'offre

L'immigration nette demeure à un niveau élevé, bien qu'elle affiche un léger recul par rapport aux fortes valeurs des années précédentes. Au cours des cinq premiers mois de 2024, l'immigration s'est établie à 31 200 personnes, soit environ 10% de moins que sur la même période de l'année précédente. Dans les cantons romands, l'immigration a atteint environ 10 300 personnes entre janvier et mai, ce qui constitue une nouvelle fois une hausse excessivement forte, notamment dans les cantons de Genève et de Vaud. À l'échelle suisse, l'extension de l'offre se redresse lentement, avec 10 500 logements ayant obtenu un permis de construire au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, soit un nombre total annuel de 38 900 permis. Par conséquent, les loyers proposés continuent d'évoluer à la hausse en Suisse.

**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/fondimmobilier-suisse](http://www.ubs.com/fondimmobilier-suisse)

Selon Wüest Partner, le rythme de croissance ralentit, avec toutefois une augmentation de 1,7% au 1<sup>er</sup> semestre. Après une hausse supérieure à la dynamique générale en 2024, la région lémanique affiche une progression des loyers de 0,5% au 1<sup>er</sup> semestre 2025, inférieure à la moyenne, tandis que les autres cantons romands rattrapent leur retard avec une hausse de +2,1% au cours de la même période.

Compte tenu de l'excédent de demande persistant, aucune évolution notable n'est attendue à court terme en termes de croissance des loyers demandés, en particulier dans les centres urbains. En revanche, les loyers en cours pourraient légèrement diminuer à la suite de la réduction de 25 points de base du taux de référence hypothécaire intervenue en mars 2025. En juin, le taux de référence est resté stable à 1,5%, mais le taux moyen sous-jacent a poursuivi sa baisse, atteignant 1,44%. Compte tenu de la poursuite du recul des taux d'intérêt, une nouvelle baisse du taux de référence à 1,25% apparaît de plus en plus probable.

## Evolution du fonds

### Du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2025

#### Cours de bourse et performance

Au premier semestre, UBS «Foncipars» a enregistré une performance à date (YTD) positive de 3,3%. Celle-ci reste légèrement supérieure à l'indice de marché SXI Real Estate Funds TR, qui affiche une performance de 3,2% pour la période de six mois sous revue. En conséquence, l'agio, qui correspond à la différence entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire, a augmenté au cours de la période sous revue de 44,7 % au début de l'exercice à 48,0% au 30 juin 2025. Cela reflète la demande accrue en faveur de portefeuilles largement diversifiés sur le marché résidentiel.

La quote-part de perte sur loyer cumulée d'UBS «Foncipars» a pu être maintenue à 1,9% depuis la dernière clôture de l'exercice au 31 décembre 2024, et se maintenir ainsi à un niveau faible. Parallèlement, les revenus locatifs ont augmenté de 2,2 millions pour atteindre 49,2 millions de CHF, soit une hausse de 4,7% par rapport à la même période de l'année précédente.

Cette dynamique positive reflète diverses relocations réussies et traduit une bonne absorption après des rénovations dans divers immeubles résidentiels, notamment dans le cadre du projet de «La Tourelle» à Genève.



**Rénovation complète Avenue de Collonges à Lausanne**

L'augmentation des revenus locatifs est également à mettre au crédit du succès lié à la mise en location au 4e trimestre 2024, du projet de construction «Eclosia» (2e étape) à Crissier (VD). Elle est également le fruit de la location réussie des 22 nouveaux appartements situés Rue de Beaumont à Genève, issus de la surélévation du bâtiment lors du projet de rénovation de l'immeuble.

#### **Portefeuille immobilier**

La rénovation complète et la surélévation de la Rue de Beaumont à Genève se sont achevées par la remise de l'ensemble des appartements aux locataires, y compris les 22 nouveaux logements créés dans le cadre de la surélévation. Avec l'achèvement des travaux d'aménagement extérieur prévu pour l'été 2025, le projet est entièrement terminé.

La rénovation complète des 419 appartements du complexe «La Tourelle» à Genève, qui a débuté au 3e trimestre 2021, s'est achevée à la fin 2024. La rénovation des parties communes a été menée à bien jusqu'à la mi-2025. En début d'année, les 60 logements de remplacement, qui avaient été utilisés pendant la rénovation des appartements occupés, ont tous été reloués avec succès.

En septembre 2024, nous avons pu débuter la rénovation complète de l'immeuble situé Avenue de Collonges à Lausanne, comprenant la réhabilitation de 29 appartements, ainsi que de 400 m<sup>2</sup> environ de surfaces commerciales. Les travaux devraient s'achever d'ici à la fin 2025. Dans une optique de développement durable du bien, le projet prévoit en outre la rénovation de l'enveloppe thermique du bâtiment, ainsi que l'acquisition d'une pompe à chaleur géothermique comme source d'énergie. L'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture est également prévue, et une certification MINERGIE est envisagée.

Le 1er décembre 2023, UBS «Foncipars» a acquis un projet de construction neuve située Chemin du Croissant 2-4 à Vernier (GE), un immeuble résidentiel certifié Minergie-P, comprenant 40 logements et 21 places de parking souterrain. Les travaux de construction sont en cours et le bâtiment sera achevé et remis aux locataires en octobre de cette année.

Dans la commune urbaine de Plan-les-Ouates, au sud de Genève, le quartier des Cherpines est en cours de construction. UBS «Foncipars» y a acquis deux projets de constructions neuves faisant partie du programme «Le Rollet», qui prévoit la construction d'environ 1000 logements. Les travaux de construction des 40 appartements Chemin des Petites-Fontaines ont commencé en juillet 2024, et devraient s'achever au 2e trimestre 2027.

#### **Uniformisation de la commission de gestion**

Une commission de gestion uniforme de 0,54% sur la fortune



**Projet de construction neuve «Les Cherpines» à Plan-les-Ouates (GE)**

totale moyenne du fonds a été introduite pour les fonds immobiliers UBS suisses cotés en Suisse. Cette adaptation impacte le ratio des frais totaux (TER) à compter du 1er janvier 2025.

#### **Rapport financier**

A la suite de la fusion de Credit Suisse Funds SA et d'UBS Fund Management (Switzerland) AG, la présentation du rapport semestriel a été adaptée et remaniée. Cela concerne en particulier la présentation des exercices dans la section «Les principaux chiffres au bouclage semestriel», la structure des comptes financiers, ainsi que l'ajout d'informations complémentaires dans l'annexe.

#### **Précision relative au compte de fortune**

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 489,9 millions de CHF. Ce montant, qui correspond à un coefficient d'endettement de 23,6%, est inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

#### **Précisions relatives au compte de résultat**

Au cours du premier semestre de l'exercice 2025, les revenus locatifs atteignent 49,2 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, s'élève au premier semestre à 1,9% des revenus locatifs théoriques.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 2,9 millions de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires restent échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés au 30 juin 2025 se situe à 1,3% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques a pu être maintenue à 4,1 ans.

Dans sa lettre circulaire du 27 janvier 2025, l'Administration fédérale des contributions a publié les taux d'intérêt admis fiscalement sur les avances pour l'année 2025, lesquels ont été abaissés par rapport à l'année précédente. Cette décision entraînera une charge fiscale plus élevée pour les sociétés immobilières détenues par le fonds.

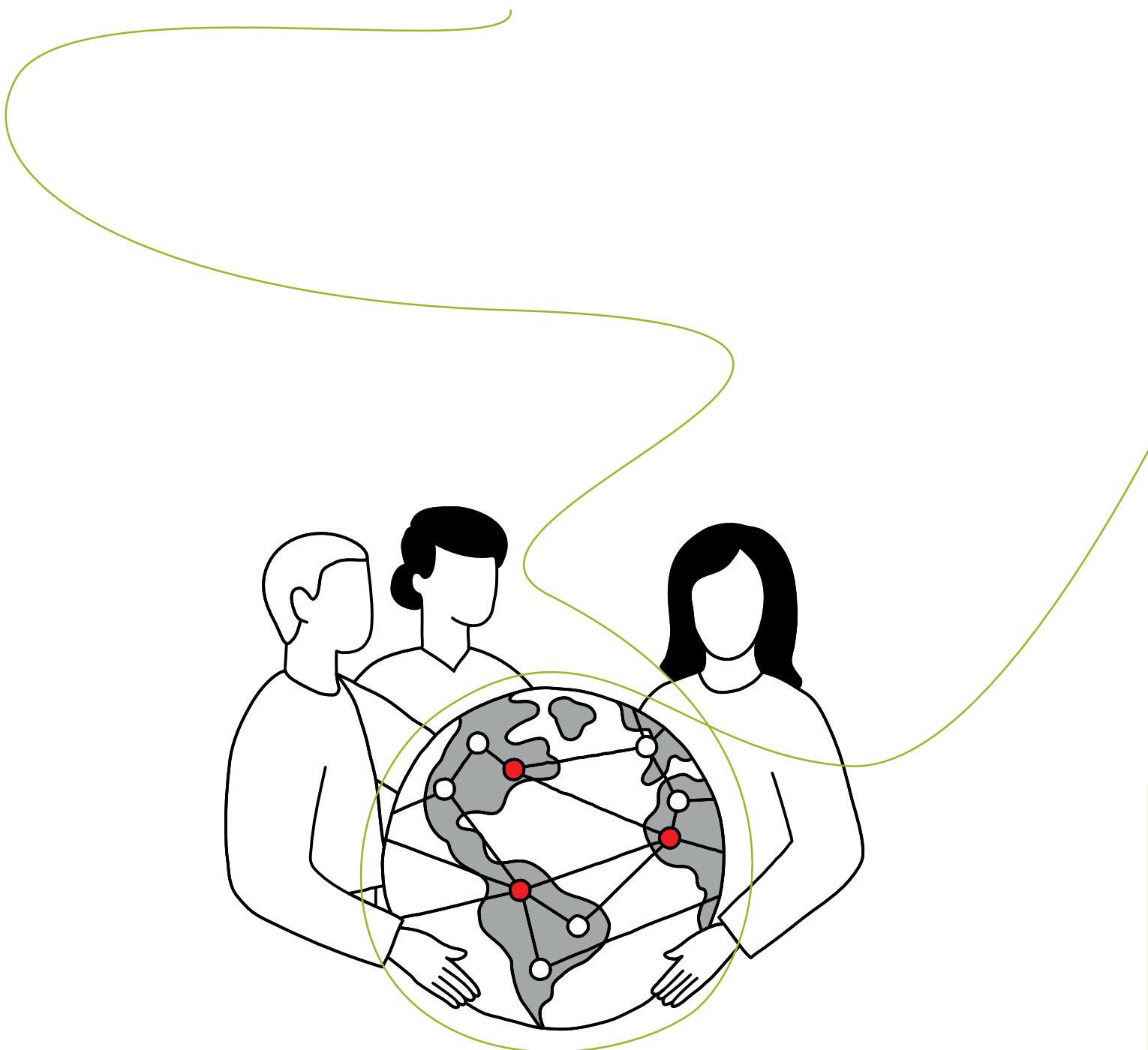
Le résultat total atteint 27,5 millions de CHF au premier semestre.

#### **Fusion de sociétés immobilières**

Au 1er 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.

De plus amples informations et estimations sont disponibles dans l'Annexe.

# Développement durable



# Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	2023	2022	Année de référence 2019
<b>Caractéristiques du portefeuille</b>				
Surface totale (SRE)	m <sup>2</sup>	411 316	408 147	411 314
Surface déterminante (SRE)	m <sup>2</sup>	385 035	363 485	401 675
Taux de couverture	%	93,6	89,1	97,7
<b>Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)</b>				
Consommation d'énergie	MWh/an	41 810	45 292	52 348
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	108,6	124,6	130,3
Fioul	%	28,3	32,4	32,5
Gaz naturel	%	39,2	41,1	36,3
Granulés/Copeaux de bois	%	0,6	1,4	1,3
Chauffage urbain	%	23,7	13,7	21,5
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	1,1	3,7	1,6
Pompe à chaleur, électricité	%	0,5	1,5	0,6
Eclairage parties communes	%	6,5	6,3	6,2
Part des énergies renouvelables	%	20,7	18,9	20,0
<b>Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)</b>				
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	t CO <sub>2</sub> eq./an	6 925	7 718	8 852
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO <sub>2</sub> eq./m <sup>2</sup> SRE/an	18,0	21,2	22,0
Intensité Scope 1	kg CO <sub>2</sub> eq./m <sup>2</sup> SRE/an	15,5	19,5	19,3
Intensité Scope 2	kg CO <sub>2</sub> eq./m <sup>2</sup> SRE/an	2,5	1,7	2,8
<b>Indicateurs Autoconsommation collective</b>				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	80,7	75,5	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	7 120	6 812	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	21,5	22,1	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO <sub>2</sub> eq./an	129	123	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO <sub>2</sub> eq./m <sup>2</sup> SRE/an	0,4	0,4	-
<b>Indicateurs Photovoltaïque</b>				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	397	387	38
Électricité photovoltaïque produite	MWh/Jahr	284	199	38
<b>Indicateurs Eau</b>				
Taux de couverture Eau	%	73,9	90,5	94,2
Consommation d'eau	m <sup>3</sup> /an	318 499	415 860	433 539
Intensité de l'eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SRE/an	1,05	1,13	1,12

## Méthode de calcul

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

Pour de plus amples informations, consultez [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark).

## Explications des scopes

Les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réparties en différents scopes d'émissions conformément au Protocole des gaz à effet de serre (GES).

**Scope 1:** émissions directes générées par l'immeuble lui-même lors de la combustion de fioul, de gaz naturel et de biogaz.

**Scope 2:** émissions indirectes générées lors de la production du chauffage urbain importé et de l'électricité des parties communes dans les centrales électriques.

**Scope 3:** Émissions indirectes générées par différents processus en amont et en aval, ainsi que lors de la production de l'électricité importée des locataires (par ex. l'autoconsommation collective sous le scope 3.13).

De plus amples informations sur les questions de durabilité sont disponibles dans le dernier rapport annuel publié.

# Comptabilité financière

## Compte de fortune

(Chiffres non révisés au 30.06.2025)

Valeurs vénales	30.06.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	8 048 706.33	6 746 922.82	1 301 782.51
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction <sup>1</sup>	56 155 000.00	47 863 000.00	8 292 000.00
Immeubles d'habitation <sup>1</sup>	1 733 790 000.00	1 733 805 000.00	-15 000.00
Immeubles à usage commercial <sup>1</sup>	5 620 000.00	5 620 000.00	0.00
Immeubles à usage mixte <sup>1</sup>	277 432 000.00	277 417 000.00	15 000.00
Rénovations en cours	5 001 000.00	0.00	5 001 000.00
Total des immeubles	2 077 998 000.00	2 064 705 000.00	13 293 000.00
Autres actifs	19 915 401.13	8 051 232.47	11 864 168.66
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>2 105 962 107.46</b>	<b>2 079 503 155.29</b>	<b>26 458 952.17</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-40 000 000.00	-54 600 000.00	14 600 000.00
Autres engagements à court terme	-9 734 941.20	-11 497 972.21	1 763 031.01
Total des engagements à court terme	-49 734 941.20	-66 097 972.21	16 363 031.01
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-449 950 000.00	-394 750 000.00	-55 200 000.00
Total des engagements à long terme	-449 950 000.00	-394 750 000.00	-55 200 000.00
Total des engagements	-499 684 941.20	-460 847 972.21	-38 836 968.99
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>1 606 277 166.26</b>	<b>1 618 655 183.08</b>	<b>-12 378 016.82</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-127 042 000.00	-127 042 000.00	0.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>1 479 235 166.26</b>	<b>1 491 613 183.08</b>	<b>-12 378 016.82</b>

## Variation de la fortune nette du fonds

(Chiffres non révisés au 30.06.2025)

	01.01.2025-30.06.2025 CHF	01.01.2024-31.12.2024 CHF	Variation CHF
<b>Fortune nette du fonds au début de l'exercice</b>	<b>1 491 613 183.08</b>	<b>1 446 516 984.52</b>	<b>45 096 198.56</b>
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	27 525 525.18	79 287 177.31	-51 761 652.13
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	0.00	5 000 000.00	-5 000 000.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>1 479 235 166.26</b>	<b>1 491 613 183.08</b>	<b>-12 378 016.82</b>
<b>Valeur d'inventaire par part</b>	<b>103.80</b>	<b>104.67</b>	<b>-0.87</b>

## Evolution des parts

	01.01.2025-30.06.2025 Nombre	01.01.2024-31.12.2024 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
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>14 251 265</b>	<b>14 251 265</b>	<b>0</b>

1 Les valeurs vénales correspondent aux valeurs du dernier bouclage annuel, y compris des mutations, ou au dernier bouclage annuel publié.

### Compte de résultat

(chiffres non révisés)

Produits	01.01.2025-30.06.2025 CHF	01.01.2024-30.06.2024 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	8 544.75	21 662.55	-13 117.80
Loyers (revenus bruts réalisés)	49 181 807.60	46 976 861.12	2 204 946.48
Autres revenus	182 347.62	95 216.03	87 131.59
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total des produits</b>	<b>49 372 699.97</b>	<b>47 093 739.70</b>	<b>2 278 960.27</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-2 850 566.67	-2 295 965.85	-554 600.82
Intérêts sur droits de superficie	-1 099 739.00	-902 954.00	-196 785.00
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-5 083 475.90	-4 711 643.90	-371 832.00
Entretien extraordinaire/réparations	-3 147 794.34	-3 766 272.20	618 477.86
Frais liés aux immeubles	-2 275 786.11	-748 515.90	-1 527 270.21
Impôts et droits	-4 660 957.40	-3 454 375.10	-1 206 582.30
Frais d'expertise et d'audit <sup>2</sup>	-165 000.00	-87 312.00	-77 688.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-3 147 794.34	-3 766 272.20	618 477.86
Prélèvement	3 147 794.34	3 766 272.20	-618 477.86
Rémunérations réglementaires versées :			
à la direction de fonds <sup>3</sup>	-5 604 700.00	-7 582 281.96	1 977 581.96
à la banque dépositaire <sup>4</sup>	-37 248.05	0.00	-37 248.05
au ou à la responsable de la gestion immobilière <sup>4</sup>	-1 814 040.30	0.00	-1 814 040.30
Autres charges	-66 930.62	-49 758.47	-17 172.15
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>-26 806 238.39</b>	<b>-23 599 079.38</b>	<b>-3 207 159.01</b>
<b>Résultat net</b>	<b>22 566 461.58</b>	<b>23 494 660.32</b>	<b>-928 198.74</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat réalisé</b>	<b>22 566 461.58</b>	<b>23 494 660.32</b>	<b>-928 198.74</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	4 959 063.60	-1 018 213.56	5 977 277.16
Evolution de l'impôt de liquidation	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat total</b>	<b>27 525 525.18</b>	<b>22 476 446.76</b>	<b>5 049 078.42</b>

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

3 Voir les explications détaillées en annexe.

4 Payé l'an passé par la rémunération réglementaire à la direction de fonds.

# Annexe

## Affaire d'une importance économique et juridique particulière

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

## Annexe au 30.06.2025

	30.06.2025	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)	91,0	91,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	15,0	15,0
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	1 615,2	1 578,3
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

## Chiffres clés

	30.06.2025	31.12.2024
Quote-part de perte sur loyer	1,9%	1,8%
Coefficient d'endettement	23,6%	21,8%
Rendement sur distribution	1,8%	1,8%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	90,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	64,0%	66,5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,73%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%
Rendement des fonds propres (ROE)	1,8% <sup>1</sup>	5,5%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,5% <sup>1</sup>	4,2%
Agio/Disagio	48,0%	44,7%
Performance	3,3% <sup>1</sup>	23,6%
Rendement de placement	1,9% <sup>1</sup>	6,0%

<sup>1</sup> Calcul pour six mois.

Calcul conforme à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13.09.2016 (état 31.05.2022)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).

## Informations relatives aux produits dérivés

Aucune

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

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

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

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

	30.06.2025	31.12.2024		
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
<b>Rémunération versées à la direction de fonds</b>				
Jusqu'au 31.12.2024: Pour la direction de 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 de 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 de 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 lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	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.	5,0%	n.d.	n.d.
Commission d'émission en faveur de la direction de 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 de 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%
<b>Rémunération à la banque dépositaire</b>				
Pour les autres missions de la banque dépositaire, cette dernière facture au fonds immobilier chaque trimestre une commission annuelle basée sur la valeur nette du fonds (commission de la banque dépositaire).	0,0051%	0,05%	n.d.	n.d.

Avec l'entrée en vigueur des 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 sont publiés sur [www.swissfunddata.ch](http://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**

	30.06.2025 en mio. de CHF	31.12.2024 en mio. de CHF
Achats d'immeubles	0,0	0,0
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	39,3	52,1

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

	30.06.2025 en mio. de CHF	31.12.2024 en mio. de CHF
1 à 5 ans	292,6	250,4
> 5 ans	157,4	144,4

**Placements**

	30.06.2025 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.a.	n.a.
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.a.	n.a.
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».	2 078,0	2 064,7
<b>Total Placements</b>	<b>2 078,0</b>	<b>2 064,7</b>

# Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*				Grand. d'appart (pièces)*	
			<3	3-3.5	4-4.5	>5		
<b>Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>								
Plan-les-Ouates	Mère-Voie 4, 6, chemin de la/Cherpines 11, chemin des		-	-	-	-	-	-
	Petites-Fontaines 3, 5, chemin des		-	-	-	-	-	-
Vernier	Chemin du Croissant 2, 4		-	-	-	-	-	-
<b>Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>								
<b>Constructions terminées (y compris le terrain)</b>								
<b>Immeubles d'habitation</b>								
Aigle	Lieugex 7, 9, chemin des/Planchette**	1962	30	6	12	12	-	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt 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 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-	
	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	27	11	-	14	2	
	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	-	
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	9	14	2	-	

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	-	-	8 472 755.60	9 491 000		0.00
-	-	-	16 842 188.34	19 989 000		0.00
-	-	-	23 387 887.14	26 675 000		0.00
			<b>48 702 831.08</b>	<b>56 155 000</b>		<b>0.00</b>

-	35	65	4 513 273.01	7 508 000	0,3	247 280.10
-	72	136	24 716 396.71	23 418 000	0,7	674 958.00
1	6	21	1 693 080.55	2 965 000	5,5	94 790.00
-	46	78	9 213 382.80	10 770 000	1,4	306 023.00
1	47	88	16 662 685.65	15 216 000	1,3	335 039.02
-	50	98	30 461 292.24	30 222 000	0,0	513 055.00
4	52	108	27 005 544.60	29 026 000	0,5	577 984.00
7	132	265	46 997 824.59	52 726 000	0,3	1 605 789.50
-	16	31	1 759 255.65	2 796 000	0,6	123 941.30
-	17	41	2 392 154.55	4 282 000	1,9	153 673.00
6	36	70	22 032 687.57	20 956 000	2,4	609 436.24
13	25	117	4 312 211.53	9 213 000	5,9	577 116.00
1	29	58	5 989 053.65	8 483 000	1,4	275 917.50
2	-	20	2 451 892.48	4 516 000	0,0	136 911.00
-	16	38	1 996 814.72	5 932 000	1,2	160 645.00
2	16	42	3 021 550.14	6 704 000	0,0	178 656.00
-	5	28	3 269 978.92	6 630 000	0,0	175 286.00
-	54	106	11 836 050.99	12 365 000	3,8	426 593.60
3	-	39	4 495 381.06	10 168 000	0,0	294 243.05
-	56	98	8 985 329.79	9 299 000	1,0	298 794.10
-	22	41	15 429 873.61	21 142 000	3,8	330 545.90
-	-	21	6 701 227.46	15 197 000	1,1	222 949.65
-	-	19	6 788 418.99	15 334 000	0,0	219 993.00
6	87	185	29 548 213.55	62 848 000	1,0	1 111 629.50
1	18	44	7 487 358.86	12 315 000	0,0	255 580.95
2	23	50	10 177 225.39	15 985 000	0,2	306 013.80
7	29	65	12 958 790.00	18 890 000	8,2	334 770.55
1	20	48	10 050 085.69	15 718 000	3,9	275 417.90
2	15	42	7 847 340.00	12 889 000	0,0	295 705.20
1	22	47	8 983 857.36	15 898 000	1,3	294 449.95
3	26	58	12 056 253.81	18 444 000	4,1	361 869.10
-	21	50	5 507 520.07	15 241 000	0,0	401 328.45
1	20	50	7 248 431.93	14 111 000	13,2	271 089.00
3	18	50	7 298 843.47	13 637 000	7,8	251 460.00
1	18	49	7 132 580.94	14 167 000	5,7	285 812.45
2	15	46	6 749 123.76	13 398 000	3,7	256 268.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
	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	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	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'Caroline 14, rue/Marterey 19-21, rue Avant-Poste 13, avenue de l'	1913	80	43	15	17	5
	Béthusy 91, avenue de	1946	20	13	7	-	-
	Bocion François 5, passage	1944	12	4	7	1	-
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du**	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin**	1963	31	13	18	-	-
	Bons Jean-Louis De 9, rue	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	1953	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	6	14	39
	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	-

Statistiques sur les biens immobiliers						
Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
1	18	48	6 792 965.98	13 596 000	2,2	272 460.50
2	16	47	6 952 541.37	13 803 000	0,0	273 803.50
1	24	56	9 231 019.49	18 021 000	6,4	376 518.50
3	27	59	10 484 726.60	17 957 000	8,3	329 872.00
10	2	66	3 921 066.42	13 598 000	0,9	471 635.63
4	2	35	1 734 097.37	7 020 000	4,1	248 203.05
2	2	32	2 063 070.58	6 999 000	4,8	241 608.76
1	-	31	3 848 726.20	12 279 000	0,0	221 465.40
1	-	30	3 517 643.10	11 989 000	0,0	217 317.55
-	10	24	4 387 498.70	11 909 000	0,2	219 213.60
5	66	99	10 272 927.65	14 433 000	2,4	405 209.50
9	56	115	28 146 766.78	32 597 000	2,4	765 552.00
1	34	69	10 046 630.06	13 507 000	2,0	400 635.63
23	-	103	13 870 493.00	37 240 000	0,1	811 810.00
-	11	31	3 995 928.05	10 067 000	0,0	204 737.45
2	2	16	1 378 973.95	5 702 000	4,0	130 200.00
2	7	48	7 328 775.35	15 187 000	0,2	287 997.50
1	8	40	2 311 661.58	6 091 000	0,0	244 327.00
1	7	53	4 014 642.16	8 804 000	0,4	338 752.10
-	8	26	1 697 036.00	7 641 000	0,4	165 245.50
-	-	16	1 452 781.20	5 941 000	0,0	156 162.00
2	-	12	1 594 106.95	5 280 000	1,8	115 892.50
4	26	65	4 270 147.83	8 898 000	0,0	326 635.10
1	8	21	2 146 280.01	5 550 000	5,5	111 789.00
5	-	28	9 180 744.05	18 209 000	2,8	356 931.00
-	10	58	8 569 635.75	11 662 000	0,0	408 300.60
-	12	24	2 265 118.27	4 198 000	5,5	94 893.00
7	-	38	6 950 299.10	18 122 000	0,0	343 128.80
1	3	33	2 345 585.91	9 735 000	0,3	240 418.20
18	65	159	18 448 450.86	49 773 000	3,2	1 021 139.00
1	6	144	24 639 754.45	61 828 000	1,3	1 140 489.10
-	-	16	1 774 086.75	7 192 000	0,0	162 534.00
2	28	62	2 205 245.10	10 934 000	0,5	309 098.00
6	5	58	11 302 887.90	26 673 000	10,1	454 301.00
1	3	14	1 395 898.41	3 996 000	1,1	99 314.00
3	10	45	2 051 397.66	7 071 000	0,0	228 257.00
-	18	44	5 568 264.38	11 925 000	0,7	313 062.00
-	-	16	2 308 943.90	3 963 000	2,5	110 250.00
1	40	78	8 163 321.30	14 740 000	0,0	329 304.80
10	-	90	11 524 919.35	38 344 000	1,8	934 408.75
1	1	16	4 077 851.06	8 522 000	0,8	167 092.10
1	-	56	7 985 202.42	27 379 000	3,4	674 646.50
4	3	23	882 025.54	2 771 000	4,7	116 733.50
-	-	16	1 506 373.91	6 271 000	0,0	158 088.00

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	-	9	15	-
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du**	2004	108	2	17	63	26
Vernier	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	-
<b>Total Immeubles d'habitation</b>							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
<i>donc en droit de superficie</i>							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
3	14	30	3 998 512.41	6 384 000	1,9	146 642.00
-	-	30	5 283 517.15	9 607 000	0,0	253 254.00
-	9	29	2 144 413.45	8 727 000	6,9	185 144.50
-	6	25	2 217 227.50	7 985 000	1,0	176 751.00
1	6	27	3 513 596.75	8 626 000	2,3	186 122.00
1	12	33	2 967 852.05	8 771 000	1,3	170 480.00
-	15	45	6 057 461.60	10 087 000	0,1	244 026.00
10	117	192	42 548 859.23	39 801 000	0,6	702 666.00
3	8	35	3 430 806.10	6 752 000	8,9	174 299.00
-	-	22	5 929 214.37	5 243 000	0,0	186 432.00
-	58	118	13 182 701.20	22 508 000	0,1	558 154.80
1	78	155	15 257 366.61	33 483 000	0,9	735 894.00
7	34	143	55 169 031.65	64 055 000	4,9	1 278 534.00
1	31	72	22 280 635.60	20 734 000	0,7	381 760.74
-	140	284	43 913 892.55	38 821 000	0,1	1 148 921.00
1	20	37	2 262 247.10	3 829 000	4,9	122 041.50
-	10	30	1 769 680.20	5 541 000	2,0	152 535.00
1	13	34	1 808 283.60	3 690 000	0,0	134 310.00
-	10	22	2 121 378.37	6 183 000	2,0	155 274.00
-	14	28	1 649 328.14	4 147 000	4,7	128 304.00
-	29	49	2 244 591.90	4 694 000	5,9	163 609.00
-	8	23	2 905 352.00	6 139 000	0,0	183 048.00
-	7	18	2 029 758.65	4 292 000	0,0	96 330.00
7	39	70	6 686 606.10	10 721 000	2,0	336 690.53
-	8	18	1 298 015.40	3 301 000	0,0	101 146.00
2	196	306	46 034 893.92	58 357 000	0,7	1 437 708.80
-	53	107	20 473 182.90	20 137 000	1,6	568 075.12
3	52	74	6 271 699.45	9 195 000	2,5	245 082.50
-	27	54	5 596 725.90	8 496 000	1,2	278 021.96
-	28	55	5 002 833.05	7 911 000	0,1	259 889.90
6	9	34	2 463 285.55	4 989 000	0,0	149 244.00
4	48	123	15 184 302.19	23 220 000	0,3	613 781.50
-	48	86	16 924 019.43	16 273 000	2,4	365 699.50
6	97	174	29 750 997.02	28 883 000	6,1	637 643.20
<b>1 074 749 767.63</b>				<b>1 737 408 000</b>	<b>2,0</b>	<b>40 897 963.48</b>
7	132	265	46 997 824.59	52 726 000	0,3	1 605 789.50
6	36	70	22 032 687.57	20 956 000	2,4	609 436.24
			69 030 512.16	73 682 000	0,9	2 215 225.74

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*				Grand. d'appart (pièces)*	
			<3	3-3.5	4-4.5	>5		
<b>Immeubles à usage commercial</b>								
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-	-
<b>Total Immeubles à usage commercial</b>								
<b>Immeubles à usage mixte</b>								
Genève	Aïre 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	-	-	
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-Cérésole 22, avenue	1948	10	2	5	3	-	
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>			10	2	5	3	-	
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.

\*\* Les valeurs indiquées comprennent les rénovations en cours de l'exercice actuel.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 620 000	0,0	173 196.00
			<b>3 586 015.45</b>	<b>5 620 000</b>	<b>0,0</b>	<b>173 196.00</b>
7	34	62	11 729 304.45	15 327 000	2,1	320 325.00
8	-	32	3 463 985.97	11 725 000	0,9	327 474.60
8	-	25	2 919 673.39	9 012 000	0,0	228 166.50
4	-	22	2 929 468.04	9 456 000	0,0	264 664.50
5	-	24	2 745 714.19	8 042 000	4,5	209 190.05
6	-	46	11 876 034.13	19 200 000	1,5	505 536.59
14	-	60	10 922 295.70	20 042 000	1,3	552 883.60
3	-	11	750 735.95	1 815 000	0,0	78 263.95
12	8	74	4 902 613.60	14 543 000	0,0	489 363.00
4	3	36	4 458 991.90	9 389 000	0,3	249 153.15
4	14	34	1 317 984.10	4 817 000	0,4	138 145.00
20	81	171	26 975 593.45	24 982 000	0,2	849 146.00
22	33	115	4 577 811.30	13 287 000	0,7	527 475.00
7	2	32	3 050 094.70	13 824 000	2,0	356 834.50
6	34	53	15 201 239.85	17 838 000	0,3	479 272.00
5	10	26	2 032 983.29	3 603 000	0,6	127 326.00
2	32	62	6 837 690.35	9 979 000	7,0	297 879.00
36	159	315	59 850 422.41	47 550 000	2,6	1 420 344.30
35	44	126	13 950 859.41	19 986 000	0,6	536 281.78
4	-	14	1 730 894.80	4 398 000	0,7	152 923.60
			<b>192 224 390.98</b>	<b>278 815 000</b>	<b>1,4</b>	<b>8 110 648.12</b>
6	34	53	15 201 239.85	17 838 000	0,3	479 272.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>17 838 000</i>	<i>0,3</i>	<i>479 272.00</i>

## Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
<b>Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction</b>	<b>48 702 831.08</b>	<b>56 155 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>1 270 560 174.06</b>	<b>2 021 843 000</b>	<b>1,9</b>	<b>49 181 807.60</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	69 030 512.16	73 682 000	0,9	2 215 225.74
<i>dont propriétés par étages</i>	15 201 239.85	17 838 000	0,3	479 272.00
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>1 074 749 767.63</b>	<b>1 737 408 000</b>	<b>2,0</b>	<b>40 897 963.48</b>
<i>dont en droit de superficie</i>	69 030 512.16	73 682 000	0,9	2 215 225.74
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>3 586 015.45</b>	<b>5 620 000</b>	<b>0,0</b>	<b>173 196.00</b>
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>192 224 390.98</b>	<b>278 815 000</b>	<b>1,4</b>	<b>8 110 648.12</b>
<i>dont propriétés par étages</i>	15 201 239.85	17 838 000	0,3	479 272.00
<b>Total</b>	<b>1 319 263 005.14</b>	<b>2 077 998 000</b>	<b>1,9</b>	<b>49 181 807.60</b>

## Modifications du portefeuille

### Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
<b>Achats</b>			
Aucun			
<b>Ventes</b>			
Aucune			

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2025
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	0,88%	-	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
<b>Total</b>		<b>449 350 000</b>	<b>95 200 000</b>	<b>-54 600 000</b>	<b>489 950 000</b>

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

Aucune

**Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%**

Aucun

**Frais d'audit**

Les frais de la société d'audit pour le semestre sous revue s'élèvent à 87 500,00 CHF (contre 87 312,00 CHF pour le même semestre du précédent exercice) et concernent exclusivement, comme l'an dernier, des prestations de révision.

**Transactions avec des personnes proches**

La direction de 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	SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève
Sarintra SA, Fribourg	SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel	SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève
Aconit SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève
Cité Bertigny A. SA, Fribourg	SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève
Cité Bertigny B. SA, Fribourg	SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève
Cité Bertigny C. SA, Fribourg	SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève
Cité Bertigny D. SA, Fribourg	SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève
La Belle Chablière B. SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève
La Belle Chablière F. SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève
Le Cottage A SA, Lausanne	SI Servette-Gaberel A S.A., Genève
Le Cottage B SA, Lausanne	SI Servette-Parc D S.A., Genève
Le Cottage E SA, Lausanne	SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève
Le Galicien SA, Lausanne	Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne
Les Lières SA, Neuchâtel	Société Foncière L'abricotier SA, Lausanne
Malley-Provence SA, Lausanne	Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne
S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne	Société Immobilière Allos H SA, Lausanne
S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne	Société Immobilière Astarté SA, Genève
S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne	Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne
S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne	Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne
S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne	Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne
S.I. Avenue Paul Cérésole 22, Vevey SA, Lausanne	Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne	Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne
S.I. Bocion SA, Lausanne	Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne	Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne	Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne	Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne	Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne	Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne	Société Immobilière Médiane SA, Genève
S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne	Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
S.I. Ferragus S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
S.I. Gladys S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève
S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
S.I. La Mémise S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
S.I. La Paquière S.A., Lausanne	Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne	Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne	Valimag-Immobilien AG, Sion
S.I. La Valsainte S.A., Lausanne	
S.I. l'Aiglon SA, Lausanne	
S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne	
S.I. Le Muscadin SA, Lausanne	
S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne	
S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne	
S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne	
S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne	
S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne	
S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne	
S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel	
S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne	
SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.), Lausanne	
SI 24 C Fayards S.A., Genève	
SI 24 Crêts de Champel SA, Genève	
SI 24 D Fayards S.A., Genève	
SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève	
SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion	
SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève	
SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève	
SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève	

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.

**Crédits photos**

- Régis Colombo; photo de titre (Avenue Dapples à Lausanne)
- UBS Fund Management (Switzerland) SA ; Chemin du Croissant à Vernier
- Puma Construction SA; Avenue de Collonges, Lausanne
- Construction Perret SA; «Les Cherpines» à Genève

