

# UBS «Sima»

Rapport semestriel 2025  
UBS (CH) Property Fund  
– Swiss Mixed «Sima»



**UBS**



# 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: 1 442 087

## **Restrictions de vente**

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

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

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

# 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)	8 016,9	7 509,4	7 787,3
Nombre de parts	77 029 303	73 680 202	73 680 202
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	104,08	101,92	105,69
 Distribution par part (en CHF)	3,25 <sup>1</sup>	2,80 <sup>1</sup>	3,25
Distribution de capital par part (en CHF)	0,00 <sup>1</sup>	0,45 <sup>1</sup>	0,00
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	152,00	133,00	152,50
Capitalisation boursière (en millions de CHF)	11 708,5	9 799,5	11 236,2
 Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	12 283,5	11 779,7	12 172,3
Taux d'actualisation moyen	n.d.	n.d.	2,72%
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	362 (7)	362 (10)	362 (9)
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	12 322,7	11 830,5	12 210,7
Fonds étrangers (en millions de CHF)	4 305,7	4 321,1	4 423,4
 Revenus locatifs (en millions de CHF)	227,7	219,9	443,8
Entretien courant (en millions de CHF)	14,2	14,2	28,7
Résultat net (en millions de CHF)	125,0	118,2	220,4
 Performance <sup>2</sup>	3,1% <sup>3</sup>	1,8% <sup>3</sup>	16,8%
SXI Real Estate Funds TR	3,2%	4,9%	17,6%
 Immeubles d'habitation	51,4%	49,7%	50,9%
Immeubles à usage commercial	32,7%	33,5%	32,5%
Immeubles à usage mixte	10,1%	10,3%	10,1%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	5,8%	6,5%	6,5%
 Zurich	49,4%	49,0%	49,4%
Suisse du Nord-Ouest	19,0%	18,9%	18,9%
Lac Léman et Suisse romande	15,5%	15,5%	15,5%
Berne	6,9%	7,1%	6,9%
Suisse orientale	3,7%	3,8%	3,7%
Suisse centrale	3,3%	3,4%	3,3%
Suisse méridionale	2,2%	2,3%	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	1,6% <sup>3</sup>	1,5% <sup>3</sup>	5,3%
Rendement sur distribution	n.d.	n.d.	2,1%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	99,0%
Rendement des fonds propres (ROE)	1,5% <sup>3</sup>	1,5% <sup>3</sup>	4,8%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,1% <sup>3</sup>	1,1% <sup>3</sup>	3,4%
Agio/Disagio	46,0%	30,5%	44,3%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70,7%	68,0%	68,8%
Coefficient d'endettement	24,6%	26,4%	25,7%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	4,1 ans	4,2 ans	4,0 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés	1,2%	1,1%	1,1%
Quote-part de perte sur loyer	3,4%	3,6%	3,5%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – GAV	0,67%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) – MV (Market Value)	0,72%	0,92%	0,89%

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**

- Wüest Partner SA, Zurich  
Experts agréés chargés des estimations:
- Andreas Bleisch
  - Pascal Marazzi-de Lima
  - Christoph Axmann

## **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. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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 Fondslleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise 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

Le § 6 est modifié comme suit (*modifications soulignées*). Le contenu des autres alinéas du § 6 reste inchangé:

«1. 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 dans l'ensemble de la Suisse, 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.

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 et des voix.

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).
  - 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 et des voix.
  - 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.
  - d) dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels.

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.

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)

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

Le § 15 est modifié 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:

- e) Les terrains à bâtir, y compris les bâtiments à démolir et les immeubles en construction jusqu'à 30% maximum;
- f) Les immeubles en droit de superficie jusqu'à 30% maximum;
- g) Les cédules hypothécaires et autres droits de gage immobiliers contractuels jusqu'à 10% maximum;
- h) 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.
- i) Les placements visés aux lettres a et b ci-dessus jusqu'à 40% maximum.»

#### 5. § 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

##### 6. § 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

##### 7. § 23

Le § 23 modifié comme suit (*modifications soulignées*). Le contenu des autres alinéas du § 23 reste inchangé:

«3. 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 révisé audité.

#### XI. Droit applicable et juridiction compétente

##### 8. § 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.»

#### 9. 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.

# Construction neuve de remplacement sur la Anna-Heer-Strasse à Zurich



# Rapport du gestionnaire de portefeuille

La quote-part de perte sur loyer du portefeuille a poursuivi sa baisse et s'élève à 3,4% à la clôture semestrielle. Dans le même temps, les revenus locatifs ont augmenté de près de 8 millions de CHF par rapport à l'année précédente. L'augmentation de capital d'environ 350 millions de CHF, qui a été menée en mai, s'est déroulée avec succès. Certains progrès ont également été enregistrés dans le pipeline de projets. Parmi ces derniers, la rénovation du bien situé Bruderholzstrasse à Bâle et le projet de construction neuve de la Anna-Heer-Strasse à Zurich ont été achevés. D'autres projets de construction, notamment le projet «Younic», sont sur le point d'aboutir.

## Situation 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. 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.

### Les primes de risques retrouvent pratiquement leur valeur moyenne à long terme

D'après CBRE, les rendements immobiliers de premier ordre sont restés stables au 1<sup>er</sup> semestre 2025. La prime de risque a légèrement reculé sous l'effet de la faible progression des rendements des obligations de la Confédération à 10 ans, mais demeure dans sa moyenne historique à long terme.

### La progression de la demande dans le secteur du logement reste supérieure à celle de l'offre

Dans le secteur résidentiel, la demande reste forte, et ce malgré un léger recul de l'immigration nette par rapport aux valeurs élevées atteintes au cours de l'exercice précédent. L'extension de l'offre se redresse malgré tout faiblement, avec un total annuel de près de 38 900 permis de construire au 1<sup>er</sup> trimestre 2025.

**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)

Par conséquent, les loyers proposés repartent à la hausse: d'après Würst Partner, après une augmentation de 4,7% en 2024, cette progression atteignait encore 1,3% au 2<sup>e</sup> trimestre 2025 par rapport à l'année précédente. En revanche, les loyers en cours pourraient légèrement diminuer à la suite de la réduction du taux de référence hypothécaire intervenue en mars 2025. En juin, le taux de référence est resté de 1,5%. Le taux moyen sous-jacent a néanmoins poursuivi sa baisse, rendant de plus en plus probable une nouvelle diminution du taux de référence à 1,25%.

L'immobilier commercial est à nouveau confronté à un contexte économique difficile. Avec une baisse de près de 7000 équivalents temps plein, l'évolution de l'emploi reste négative au 1<sup>er</sup> trimestre 2025. Pour autant, CBRE indique que les taux de vacance pour les surfaces de bureaux ont légèrement diminué au 1<sup>er</sup> trimestre 2025, dans les centres urbains suisses, à l'exception de Bâle, et que les loyers proposés au 1<sup>er</sup> semestre affichent une progression de 1,2%. En dépit d'un recul du chiffre d'affaires des commerces de détail, les loyers proposés pour les surfaces commerciales ont poursuivi au 1<sup>er</sup> semestre 2025 la tendance à la hausse du 2<sup>e</sup> semestre 2024, et enregistré une forte augmentation de 2,5%.

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

### Cours de bourse et performance

UBS «Sima» affiche une performance boursière de 3,1% au premier semestre 2025. À titre de comparaison, le SXI Real Estate Funds TR a progressé de 3,2%. L'agio s'élève à 46,0% à fin juin 2025, sur la base d'un cours de bourse de 152,00 CHF par part.

La quote-part de perte sur loyer a de nouveau pu être réduite. Pour la période comprise entre janvier et juin 2025, la quote-part de perte sur loyer cumulée s'élève à 3,4%. Le segment résidentiel affiche une performance particulièrement positive, avec une quote-part de perte sur loyer de 1,7%.

L'opération d'augmentation de capital menée en mai a rencontré un franc succès. Toutes les nouvelles parts ont en effet trouvé preneur. Au total, le nombre de parts a augmenté de 3 349 101 pour atteindre désormais 77 029 303 parts. Le fonds a ainsi bénéficié d'une injection de capitaux frais d'un montant de 350 millions de CHF environ.



Rénovation complète sur la Bruderholzstrasse à Bâle, visualisation



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

### Portefeuille immobilier

UBS «Sima» a achevé la construction d'un bâtiment de remplacement comprenant 83 appartements, dans un emplacement central, situé dans le quartier de Milchbuck à Zurich. Dotés d'une structure bois, les trois bâtiments entièrement loués ont remplacé d'anciennes constructions datant de 1950, qui totalisaient 46 appartements. Parmi les points forts du bâtiments, on peut citer la technique de construction modulaire en bois, la conception économe en ressources, la façade en bois, le recours à du béton recyclé pour le parking souterrain, ainsi qu'une installation photovoltaïque efficace. L'aménagement extérieur a été réalisé selon le principe de la « ville éponge ». Le volume d'investissement s'élève à 41 millions de CHF.

Le projet de rénovation du bâtiment situé Bruderholzstrasse 45 à Bâle s'est achevé en avril 2025 et illustre de façon exemplaire l'évolution durable du parc d'immeubles d'UBS «Sima». Pour un montant d'environ 8 millions de CHF, 20 logements modernes entièrement loués et un espace commercial au rez-de-chaussée ont été créés. La rénovation énergétique complète, incluant la certification Minergie, le passage au chauffage urbain et l'installation d'une unité photovoltaïque, permet de réduire durablement les coûts d'exploitation et les émissions de CO<sub>2</sub>.

Les travaux de construction du complexe résidentiel «Younic» à Dübendorf touchent également à leur fin. La première tranche a été menée à bien et les logements ont déjà été remis aux locataires. La livraison de la deuxième tranche est prévue pour septembre 2025. Tous les appartements sont déjà entièrement loués. Le projet, qui comprend au total 228 logements, a été acquis à l'été 2022 et sera certifié selon la norme SNBS Or.

### 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 UBS suisses cotés en Suisse. Cette adaptation impacte le ratio des frais totaux (TER) à compter du 1<sup>er</sup> 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

À la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 3 017,5 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 24,6%, 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 ont augmenté de 7,7 millions de CHF pour atteindre 227,7 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes de recouvrement de loyers, s'élève à 3,4% des revenus locatifs théoriques, et a donc diminué de 0,1 point de pourcentage par rapport au 31 décembre 2024.

Les intérêts hypothécaires s'élèvent à 17,7 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 se situe à 1,2% au 30 juin 2025 et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 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 entraîne une charge fiscale plus élevée pour les sociétés immobilières détenues par le fonds.

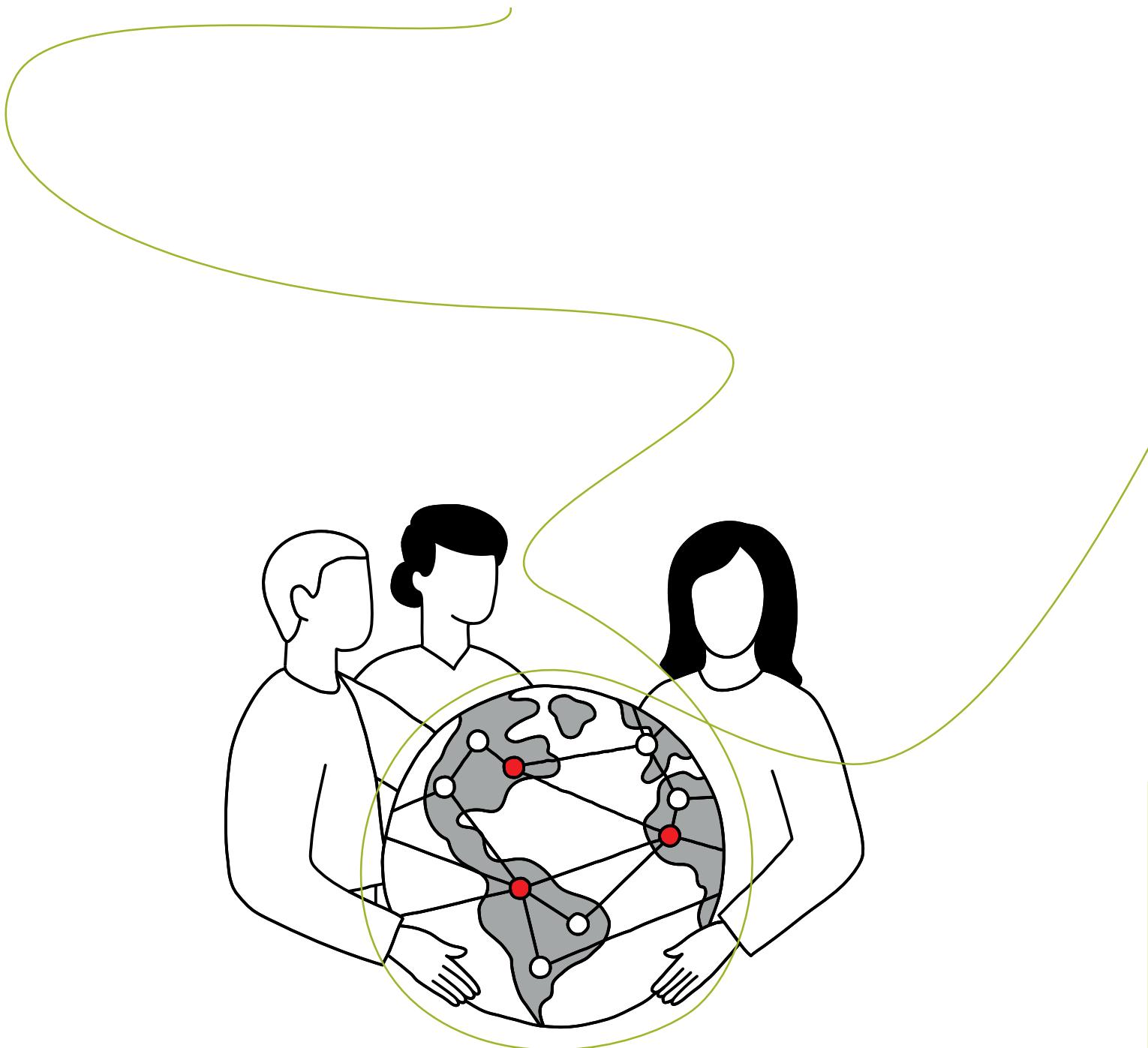
Le résultat total a pu être augmenté de 10% environ par rapport à la même période de l'exercice précédent et atteint 126,0 millions de CHF au premier semestre.

### Fusion de sociétés immobilières

Au 1<sup>er</sup> janvier 2025, les bilans de clôture au 31 décembre 2024 des sociétés immobilières Société Immobilière Morillon 1 SA à Morillon 20 SA ont été transférés à la «Société Immobilière Morillon 30 SA» à Genève. 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>	1 959 022	2 010 695	1 947 883
Surface déterminante (SRE)	m <sup>2</sup>	1 947 993	1 951 300	1 841 194
Taux de couverture	%	99,4	97,0	94,5
<b>Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)</b>				
Consommation d'énergie	MWh/an	192 205	197 863	197 668
Intensité énergétique	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	98.7	101.4	107.4
Fioul	%	20,8	22,7	23,3
Gaz naturel	%	36,9	37,6	39,2
Granulés/Copeaux de bois	%	0,8	0,7	0,8
Chauffage urbain	%	27,0	23,9	22,9
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	2,3	2,4	1,9
Pompe à chaleur, électricité	%	0,9	1,3	1,5
Eclairage parties communes	%	11,3	11,4	10,5
Part des énergies renouvelables	%	28,0	26,6	24,5
<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	28 133	29 628	30 398
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (Scope 1+2)	kg CO <sub>2</sub> eq./m <sup>2</sup> SRE/an	14.4	15.2	16.5
Intensité Scope 1	kg CO <sub>2</sub> eq./m <sup>2</sup> SRE/an	11.8	12.7	14.0
Intensité Scope 2	kg CO <sub>2</sub> eq./m <sup>2</sup> SRE/an	2.6	2.4	2.5
<b>Indicateurs Autoconsommation collective</b>				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	88,8	82,9	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	62 360	51 304	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m <sup>2</sup> SRE/an	35.8	30.8	-
Emissions de gaz à effet de serre (Scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO <sub>2</sub> eq./an	1 129	929	-
Intensité Scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO <sub>2</sub> eq./m <sup>2</sup> SRE/an	0.6	0.6	-
<b>Indicateurs Photovoltaïque</b>				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	3 989	2 723	1 601
Électricité photovoltaïque produite	MWh/Jahr	2 245	1 760	524
<b>Indicateurs Eau</b>				
Taux de couverture Eau	%	92,1	90,6	89,9
Consommation d'eau	m <sup>3</sup> /an	1 506 508	1 487 849	1 442 894
Intensité de l'eau	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> SRE/an	0.81	0.79	0.80

## Méthode de calcul

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

Pour de plus amples informations, consultez [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](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)	7 422 840.76	10 350 428.89	-2 927 588.13
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction <sup>1</sup>	711 645 000.00	784 280 000.00	-72 635 000.00
Immeubles d'habitation <sup>1</sup>	6 304 029 000.00	6 197 891 000.00	106 138 000.00
Immeubles à usage commercial <sup>1</sup>	4 013 095 000.00	3 956 945 000.00	56 150 000.00
Immeubles à usage mixte <sup>1</sup>	1 234 197 000.00	1 233 154 000.00	1 043 000.00
Rénovations en cours	20 566 000.00	0.00	20 566 000.00
Total des immeubles	12 283 532 000.00	12 172 270 000.00	111 262 000.00
Autres actifs	31 704 625.34	28 094 181.70	3 610 443.64
<b>Fortune totale du fonds</b>	<b>12 322 659 466.10</b>	<b>12 210 714 610.59</b>	<b>111 944 855.51</b>
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-405 950 000.00	-408 000 000.00	2 050 000.00
Prêts et crédits à court terme portant intérêts <sup>2</sup>	-20 000 000.00	0.00	-20 000 000.00
Autres engagements à court terme	-40 816 665.48	-47 503 538.66	6 686 873.18
Total des engagements à court terme	-466 766 665.48	-455 503 538.66	-11 263 126.82
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-2 591 540 000.00	-2 720 490 000.00	128 950 000.00
Autres engagements à long terme	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total des engagements à long terme	-2 597 120 000.00	-2 726 070 000.00	128 950 000.00
Total des engagements	-3 063 886 665.48	-3 181 573 538.66	117 686 873.18
<b>Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation</b>	<b>9 258 772 800.62</b>	<b>9 029 141 071.93</b>	<b>229 631 728.69</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 241 835 710.00	-1 241 835 710.00	0.00
<b>Fortune nette du fonds</b>	<b>8 016 937 090.62</b>	<b>7 787 305 361.93</b>	<b>229 631 728.69</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>7 787 305 361.93</b>	<b>7 423 190 544.83</b>	<b>364 114 817.10</b>
Distribution annuelle ordinaire	-239 460 656.50	-232 808 969.25	-6 651 687.25
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	343 081 906.44	205 445 035.74	137 636 870.70
Résultat total	126 010 478.75	369 978 750.61	-243 968 271.86
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	0.00	21 500 000.00	-21 500 000.00
<b>Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue</b>	<b>8 016 937 090.62</b>	<b>7 787 305 361.93</b>	<b>229 631 728.69</b>
<b>Valeur d'inventaire par part</b>	<b>104.08</b>	<b>105.69</b>	<b>-1.61</b>
<b>Evolution des parts</b>			
	01.01.2025-30.06.2025 Nombre	01.01.2024-31.12.2024 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	73 680 202	71 633 529	2 046 673
Parts émises	3 349 101	2 046 673	1 302 428
Parts rachetées	0	0	0
<b>Situation à la fin de la période sous revue</b>	<b>77 029 303</b>	<b>73 680 202</b>	<b>3 349 101</b>

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

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

## 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	31 464.80	51 240.90	-19 776.10
Loyers (rendements bruts)	227 664 103.23	219 921 524.17	7 742 579.06
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	796 050.00	500 320.10	295 729.90
Autres revenus	796 077.65	723 830.95	72 246.70
Autres intérêts actifs	810 000.00	810 000.00	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	4 018 921.20	2 578 807.98	1 440 113.22
<b>Total des produits</b>	<b>234 116 616.88</b>	<b>224 585 724.10</b>	<b>9 530 892.78</b>
<b>Charges</b>			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-17 655 318.99	-16 852 354.58	-802 964.41
Intérêts sur droits de superficie	-1 899 211.69	-1 784 592.45	-114 619.24
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-14 241 499.12	-14 178 317.40	-63 181.72
Entretien extraordinaire/réparations	-9 763 752.12	-9 011 714.32	-752 037.80
Frais liés aux immeubles	-8 728 881.37	-8 218 570.65	-510 310.72
Impôts et droits	-15 268 225.24	-10 629 388.30	-4 638 836.94
Frais d'expertise et d'audit <sup>3</sup>	-419 582.00	-189 518.00	-230 064.00
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-9 763 000.00	-9 012 000.00	-751 000.00
Prélèvement	9 763 000.00	9 012 000.00	751 000.00
Rémunérations réglementaires versées :			
à la direction de fonds <sup>4</sup>	-32 995 118.00	-45 153 890.97	12 158 772.97
à la banque dépositaire <sup>5</sup>	-195 032.93	0.00	-195 032.93
au ou à la responsable de la gestion immobilière <sup>5</sup>	-7 741 004.53	0.00	-7 741 004.53
Autres charges	-170 208.89	-355 941.89	185 733.00
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
<b>Total des charges</b>	<b>-109 077 834.88</b>	<b>-106 374 288.56</b>	<b>-2 703 546.32</b>
<b>Résultat net</b>	<b>125 038 782.00</b>	<b>118 211 435.54</b>	<b>6 827 346.46</b>
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	28 718.95	-28 718.95
<b>Résultat réalisé</b>	<b>125 038 782.00</b>	<b>118 240 154.49</b>	<b>6 798 627.51</b>
Gains et pertes en capitaux non réalisés	971 696.75	-4 671 189.86	5 642 886.61
Evolution de l'impôt de liquidation	0.00	0.00	0.00
<b>Résultat total</b>	<b>126 010 478.75</b>	<b>113 568 964.63</b>	<b>12 441 514.12</b>

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

4 Voir l'explication détaillée en annexe.

5 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. Credit Suisse Asset Management (Suisse) SA a été absorbée le 30 août 2024 par UBS Asset Management Switzerland SA à la suite de la fusion avec effet rétroactif au 1er mai 2025. Elle a été radiée du registre du commerce du canton de Zurich 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)	311,6	311,6
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	275,0	275,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	2,5	2,5
Valeur totale d'assurance de la fortune (en millions de CHF)	8 090,1	7 964,6
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	3,4%	3,5%
Coefficient d'endettement	24,6%	25,7%
Rendement sur distribution	n.d.	2,1%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	99,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	70,7%	68,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,67%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,72%	0,89%
Rendement des fonds propres (ROE)	1,5% <sup>1</sup>	4,8%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,1% <sup>1</sup>	3,4%
Agio/Disagio	46,0%	44,3%
Performance	3,1% <sup>1</sup>	16,8%
Rendement de placement	1,6% <sup>1</sup>	5,3%

<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 la 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.	2,0%	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.	2,5%	5,0%	2,6%	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 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	4,4
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	181,6	266,5

## 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	1 553,4	1 626,9
> 5 ans	1 043,7	1 099,2

## 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.d.	n.d.
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché; conformément à l'art. 84 al. 2 let. b OPC-FINMA	n.d.	n.d.
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché; conformément à l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA - Pour plus de détails, se reporter à la section «Registre des immeubles».	12 283,5	12 172,3
<b>Total Placements</b>	<b>12 283,5</b>	<b>12 172,3</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>									
Dübendorf	Sonnentalstr. 4a, b, c, d/Industriestr. 1a, b, c, d, e, f (Younic)	-	-	-	-	-	-	-	-
Genève	Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue	-	-	-	-	-	-	-	-
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20**	-	-	-	-	-	-	-	-
Reinach (BL)	Am Bruggrain 6 (Birsgarten)	-	-	-	-	-	-	-	-
Saint-Gall	Brauerstr.	-	-	-	-	-	-	-	-
Uster	Zelgstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	-	-	-	-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 99 (Metropol)	-	-	-	-	-	-	-	-
<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>									
Aarau	Gönhardweg 6, 8, 10**	1965	76	40	21	8	7		
	Hauptstr. 50 A, 50 B	1988	22	2	8	12	-		
	Tannengut 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7**	1958	107	36	49	20	2		
Aesch (BL)	Auf den Fiechten 1-13, 2-12 (Vivo)	2024	228	85	69	64	10		
	Käppelirainweg 27, 29	2004	19	3	4	12	-		
Allschwil	Baslerstr. 262/Spitzwaldstr. 70	1988	16	-	7	9	-		
	Heuwinkelstr. 5, 7, 9, 11**	1956	36	12	24	-	-		
	Klinkerweg 1-18/Brennerstr. 201, 203, 205**	2011	126	13	32	69	12		
Altstätten	Schachenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	2014	112	35	61	16	-		
Bâle	Bruderholzstr. 45**	1972	38	24	10	4	-		
	Gundeldingerstr. 179, 181, 183/Jurastr. 52	2005	36	4	5	21	6		
	Hüningerstr. 46	1960	25	3	21	1	-		
	Jägerstr. 10, 12, 14/Schönaustr. 65	1955	118	39	77	2	-		
	Karl-Barth-Platz 9	1960	49	38	10	1	-		
	Lehenmattstr. 238, 240	1964	32	-	32	-	-		
	Malzgasse 23, 25/St. Alban-Anlage 21, 23, 23a	1947	64	18	20	14	12		
	Markircherstr. 36, 38**	1980	33	14	14	4	1		
	Riehenring 65, Drahtzugstr. 60/62, Clarastr. 57 (Claraturm)	2021	328	194	119	14	1		
	Rixheimerstr. 2/Hegenheimerstr. 93	1998	15	1	14	-	-		
	Ryffstr. 6	1995	17	17	-	-	-		
	Spalenring 17/Hegenheimerstr.	1961	17	12	3	1	1		
	St. Alban-Anlage 59, 61, 63**	1952	49	23	2	9	15		
	St. Alban-Rheinweg 172, 174/Schauenburgerstr. 8, 10/Waldenburgerstr. 1, 3	1995	64	18	36	10	-		
	St. Alban-Ring 218/Hardstr. 126	1960	30	14	8	8	-		
	Wasgenring 60, 62	1951	48	25	15	8	-		
Berne	Balderstr. 13/Konsumstr. 6, 8/Schwarztorstr. 115/Wagnerstr. 3, 5	1954	79	43	24	12	-		
	Breitfeldstr. 61, 63, 65	1960	54	24	24	6	-		
	Bürglenstr. 54, 56	1950	12	-	-	12	-		
	Chutzenstrasse 54 - 64	1947	68	13	41	14	-		
	Huberstr. 2, 4, 6, 8	1951	27	1	21	2	3		
	Länggassstr. 46, 48, 50/Gesellschaftstr. 81a	1951	61	38	23	-	-		
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3		
	Lerberstr. 23	1953	11	4	4	3	-		

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	-	-	177 095 346.83	180 381 000	0,00	
-	-	-	179 182 813.94	225 162 000	0,00	
-	-	-	18 623 957.85	17 654 000	355 180.80	
-	-	-	69 804 112.99	69 695 000	0,00	
-	-	-	607 638.10	360 000	0,00	
-	-	-	75 625 700.92	115 839 000	538 038.00	
-	-	-	100 411 382.38	102 554 000	1 070 001.65	
			<b>621 350 953.01</b>	<b>711 645 000</b>		<b>1 963 220.45</b>

3	87	166	12 805 926.06	27 725 000	0,9	590 830.40
5	47	74	10 009 046.13	9 836 000	2,8	276 633.88
-	87	194	16 169 102.69	34 574 000	1,2	826 750.70
81	345	654	164 513 497.25	164 602 000	6,7	2 723 649.94
-	22	41	7 686 385.93	9 110 000	5,3	191 259.90
1	23	40	8 922 846.72	11 470 000	0,4	213 288.00
-	-	36	3 513 217.87	13 329 000	0,3	252 669.00
-	158	284	62 600 424.09	86 587 000	0,4	1 655 014.65
-	140	252	43 760 334.48	42 860 000	2,3	1 014 670.75
9	19	66	11 450 439.11	14 754 000	12,3	102 686.20
-	31	67	17 116 762.24	31 730 000	2,0	518 907.00
3	33	61	8 619 462.15	11 520 000	0,1	250 084.00
5	51	174	18 392 802.34	51 230 000	0,3	870 077.00
-	10	59	7 246 281.78	21 960 000	1,7	351 146.20
-	6	38	3 497 254.39	13 140 000	0,0	236 472.00
13	17	94	11 765 129.76	40 850 000	3,8	772 003.20
7	64	104	9 713 199.78	13 422 000	4,6	278 084.00
38	63	429	200 380 875.82	259 230 000	4,7	3 810 484.45
1	-	16	5 862 741.98	8 859 000	0,0	178 138.00
-	-	17	3 631 650.65	4 901 000	0,0	95 028.00
4	-	21	7 522 199.69	9 699 000	0,0	172 008.00
4	12	65	7 228 064.91	24 779 000	5,5	440 478.00
10	65	139	30 157 783.45	46 730 000	0,3	779 226.00
6	24	60	10 370 018.81	14 880 000	2,0	292 621.00
1	42	91	10 294 993.29	25 640 000	0,5	434 231.70
10	45	134	9 145 544.73	32 760 000	0,5	681 229.25
-	28	82	6 467 094.60	23 650 000	0,8	413 663.25
-	4	16	1 345 532.53	6 323 000	9,8	112 797.00
1	6	75	27 825 300.77	28 600 000	0,2	506 601.50
3	14	44	2 994 745.91	10 670 000	0,4	239 478.40
2	10	73	7 691 955.23	27 960 000	0,2	493 526.85
7	4	49	5 294 332.62	18 550 000	0,0	328 119.00
-	-	11	1 083 729.13	4 405 000	0,0	76 350.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Biberist	Blümlisalpstr. 17-23	1964	36	6	24	6	-
Biel/Bienne	Mettstr. 144-152/Schollstr. 2, 3-13, 19/Südstr. 33, 36, 38 - 46**	1960	421	39	289	93	-
Binningen	Bollwerkstr. 48, 50, 52/Holeeholzweg 55, 57, 59, 69	1969	80	-	24	56	-
Birmensdorf ZH	Baumgartenstr. 4, 6, 8, 10/Studemättelistr. 3, 5, 7	1982	41	10	15	14	2
Birsfelden	Lärchengartenstr. 16, 18	1955	40	10	16	14	-
	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Bonstetten	Am Isenbach 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19**	1994	43	13	6	19	5
Boudry	Passage Blaise Cendrars 13, 17, 21 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	45	6	11	19	9
Bubendorf	Flurstr. 14, 18/Feldstr. 8	1985	16	2	-	14	-
Buchs (SG)	Churerstr. 82	1970	36	6	14	16	-
Bulle	Léchère/Toula, rue de la	1969	60	-	36	24	-
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Coire	Obere Plessurstr. 46	1976	15	5	5	5	-
Dietikon	Steinmühlstr. 1, 3, 5, 7, 9**	1957	44	2	35	7	-
Dübendorf	Hurdackerstr. 10-82	1997	52	-	12	40	-
Fehrlitorf	Grundstr. 16, 18, 20, 22, 28, 30	2009	42	-	-	36	6
Genève	Carteret Antoine 7, rue	1959	28	-	1	1	26
	Corbusier 16, rue le**	1979	23	-	7	-	16
	Corbusier 18, rue le**	1979	31	-	8	14	9
	Corbusier 20, rue le**	1979	23	-	7	-	16
	Devin-du-Village 10, avenue du	1955	104	8	50	43	3
	Devin-du-Village 8, avenue du	1955	104	7	48	49	-
	Favre William 40, avenue	1951	23	7	9	-	7
	Frisco 9, 11, 13, chemin	1992	42	2	22	14	4
	Hoffmann 11, 13, rue	1957	71	1	20	45	5
	Lausanne 119, rue de	1956	19	-	-	12	7
	Lilas 8, 10, rue des	1960	56	16	40	-	-
	Mussard Henri 11, rue	1935	24	8	7	8	1
	Rois 9, rue des**	1900	19	9	10	-	-
	Sécheron 2, 4, avenue de	1956	48	7	11	4	26
	Vermont 54, rue de	1952	21	-	7	14	-
	Vidollet 9, rue du	1955	18	1	1	8	8
	Vidollet 9bis, rue du	1955	31	14	8	8	1
Glarus Nord	Oberrütelistr. 21, 23	1959	12	-	1	10	1
	Sonnmatte 1, 3, 5, 7	1964	32	-	16	16	-
Grosshöchstetten	Talackerweg 1-37**	1963	107	29	34	41	3
Hettlingen	Im Grund 7-12	1994	36	-	12	18	6
Horgen	Drusbergstr. 31	1963	23	7	15	-	1
	Ziegelmattstr. 21, 23, 27, 29, 31, 33**	2003	42	2	6	30	4

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	41	77	6 260 326.84	8 190 000	4,4	231 873.05
6	227	654	44 496 530.77	110 244 000	4,3	2 649 084.51
1	81	162	17 478 130.09	38 460 000	4,8	733 027.80
1	69	111	10 948 135.45	19 590 000	2,4	401 996.00
-	40	80	17 550 192.74	29 190 000	0,2	483 078.90
2	30	75	11 700 343.22	15 040 000	1,8	396 894.44
1	48	92	16 114 907.18	23 609 000	0,6	496 812.00
-	45	90	18 404 894.84	19 360 000	0,5	501 748.00
1	27	44	6 491 654.50	6 390 000	6,7	164 488.00
-	35	71	8 647 091.58	7 500 000	1,1	245 352.94
-	58	118	20 229 517.70	19 660 000	0,0	449 763.80
-	94	177	25 825 931.97	33 590 000	2,6	824 891.00
-	16	31	3 364 717.58	7 115 000	0,8	135 368.00
1	22	67	8 749 081.64	20 104 000	0,2	357 767.00
10	68	130	16 729 039.06	40 700 000	1,5	702 062.00
12	55	109	21 743 475.83	34 110 000	1,0	626 151.90
4	24	56	4 012 151.95	13 990 000	2,3	287 236.60
2	40	65	7 317 729.54	16 558 000	0,9	297 134.35
3	40	74	8 120 605.17	21 331 000	0,6	418 468.10
2	38	63	7 213 296.59	16 210 000	0,0	302 216.25
-	84	188	7 864 338.47	38 230 000	0,6	777 472.32
3	61	168	8 301 692.76	39 510 000	0,2	825 599.61
-	-	23	1 775 365.21	10 180 000	0,0	217 083.70
10	45	97	16 095 204.49	24 180 000	0,0	494 558.20
1	13	85	18 636 330.22	49 330 000	0,2	758 528.00
2	-	21	9 156 719.69	21 200 000	0,0	258 140.90
6	31	93	4 700 807.83	18 680 000	5,5	414 968.18
4	-	28	2 397 493.53	11 030 000	0,0	239 272.80
4	-	23	1 846 698.51	7 665 000	1,0	152 507.50
1	1	50	23 597 066.12	47 920 000	0,1	641 440.50
2	16	39	1 659 323.91	8 495 000	0,0	173 084.00
1	-	19	4 307 127.81	12 960 000	0,0	196 484.00
2	-	33	4 971 816.34	16 990 000	0,0	270 705.00
-	9	21	934 018.83	2 242 000	0,0	70 644.00
-	19	51	3 419 862.91	8 291 000	1,3	200 338.00
1	136	244	28 718 450.91	22 535 000	7,7	570 070.20
-	45	81	14 985 202.26	17 490 000	1,3	406 670.00
-	19	42	4 568 671.31	14 840 000	0,1	244 210.00
-	73	115	26 135 650.85	47 924 000	0,5	839 157.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Interlaken	Waldeggstr. 12, 14, 16**	1981	49	22	20	4	3
Kloten	Hagenholzstr. 71, 73, 75	1985	16	2	6	6	2
	Lochäckerstr. 8-43/Dietlikerstr. 57-73**	1964	315	110	144	57	4
Kölliken	Wolfgrubenstr. 20a, 20b	1994	23	4	15	4	-
Köniz	Büschiackerstr. 21, 23, 25**	1981	18	-	9	9	-
	Büschiackerstr. 35, 37, 39**	1982	18	3	6	9	-
	Büschiackerstr. 43, 45, 47**	1984	18	3	6	9	-
	Hangweg 98, 100, 104, 108	1962	22	3	3	12	4
Küsnacht (ZH)	Obere Bühlstr. 19, 21, 23, 25, 27**	1978	52	21	14	13	4
	Untere Heslibachstr. 6, 8, 10, 12	1952	24	6	12	6	-
Lausanne	Bancels 2 - 8, chemin des	1979	122	37	38	28	19
	Beaulieu 22, avenue de	1955	19	4	10	5	-
	Beaulieu 24, avenue de	1955	19	5	9	5	-
	Confrérie 2, avenue de la	1950	16	4	12	-	-
	Denantou 17, 19, avenue de	1951	30	20	10	-	-
	Denantou 21, 23, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Denantou 25, 27, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Mont-Chois 39, avenue de	1952	31	11	20	-	-
	Noirmont 13, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Noirmont 15, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Riant-Mont 25, avenue de	1941	22	18	4	-	-
	Ruchonnet Louis 19, avenue	1949	35	14	19	2	-
Le Grand-Saconnex	Morillon-Parc, Gesamtanlage	1961	-	-	-	-	-
	Vilbert Auguste 20, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 22, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 24, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 26, chemin	1961	14	1	9	-	4
	Vilbert Auguste 28, chemin	1961	22	4	6	2	10
	Vilbert Auguste 30, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 32, 34, chemin	1961	13	-	11	-	2
	Vilbert Auguste 36, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 38, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 40, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 42, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 44, chemin	1961	11	2	3	2	2
	Vilbert Auguste 46, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 48, chemin	1961	7	-	1	-	6
	Vilbert Auguste 50, chemin	1961	7	-	1	-	4
	Vilbert Auguste 52, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 54, chemin	1961	9	1	2	-	6
	Vilbert Auguste 56, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 58, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 60, chemin	1961	6	-	-	-	6

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
4	59	112	10 429 747.89	13 626 000	0,1	364 319.02
6	25	47	3 847 091.83	9 167 000	0,8	187 698.00
8	269	592	96 184 615.65	211 758 000	0,9	3 561 439.45
-	29	52	7 391 808.81	6 575 000	0,9	177 872.00
-	60	78	3 998 483.98	7 000 000	3,4	156 999.50
-	-	18	3 355 799.98	5 680 000	1,1	132 104.00
-	-	18	3 465 138.78	5 782 000	0,6	136 057.90
-	11	33	3 089 318.66	9 870 000	0,0	208 510.00
2	76	130	14 212 981.59	36 877 000	3,4	630 530.50
1	11	36	1 893 417.21	12 260 000	0,0	196 122.00
8	99	229	48 766 913.73	46 850 000	2,5	842 340.30
-	7	26	2 734 293.96	9 570 000	0,5	184 151.00
-	12	31	2 573 104.06	10 010 000	0,2	180 754.00
-	-	16	1 031 181.93	5 570 000	0,0	121 821.07
-	17	47	3 321 597.97	11 350 000	0,0	223 185.30
-	19	49	3 194 884.26	11 190 000	1,0	217 358.78
-	16	46	3 173 207.34	11 200 000	0,2	223 863.00
5	10	46	3 444 647.71	14 880 000	0,1	300 303.80
-	-	16	832 128.61	5 210 000	0,0	110 196.00
-	-	16	939 014.08	5 180 000	0,0	108 918.00
-	3	25	1 063 943.46	6 950 000	0,0	151 924.00
-	8	43	7 120 062.69	21 480 000	0,0	352 872.00
11	207	218	1 809 432.52	3 283 000	19,4	119 506.30
-	4	18	1 183 564.11	3 931 000	0,0	102 346.50
-	4	18	1 092 405.41	4 545 000	0,0	119 068.80
2	4	20	1 092 683.16	3 628 000	0,0	93 948.00
2	3	19	1 069 883.01	4 339 000	0,5	117 022.60
2	7	31	1 738 400.04	6 728 000	0,3	160 933.40
3	-	17	1 054 610.41	4 037 000	0,4	107 473.60
-	-	13	936 434.01	3 130 000	0,6	90 312.95
2	-	13	802 024.41	2 992 000	0,0	83 331.00
3	-	14	812 120.71	2 779 000	1,1	79 557.00
2	-	13	805 239.06	2 761 000	7,4	74 266.92
-	-	11	834 045.41	3 102 000	0,0	86 814.00
11	-	22	1 158 475.51	4 285 000	0,6	103 101.00
9	-	16	828 668.06	2 198 000	1,8	60 364.95
5	-	12	801 997.41	2 699 000	0,0	63 890.30
2	-	9	891 564.01	2 795 000	0,0	67 179.00
6	-	13	757 086.81	1 911 000	2,6	45 313.00
7	-	16	826 938.94	3 124 000	0,7	76 188.00
6	-	17	839 371.31	2 860 000	0,0	77 745.00
6	-	17	813 624.36	2 954 000	1,9	77 636.40
6	-	12	778 964.61	2 062 000	3,1	61 118.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50**	1973	52	24	9	19	-
Liestal	Im Pfauenhof 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11	1957	62	21	24	15	2
Lucerne	Matthofring 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	1960	99	-	60	39	-
	Schlösslihalde**	2003	91	19	27	36	9
Meilen	Burgstr. 144-154**	2000	27	2	12	11	2
	Feldhofstr. 2-68**	2005	55	-	-	45	10
Meyrin	Champs-Fréchets 8, 10, 12, promenade des	1973	48	-	6	18	24
	Prulay 50, 52, 54, 56, 58, rue de la	1972	110	-	25	51	34
Möhlin	Soleweg 2, 4, 6, 8, 10**	1989	40	10	12	14	4
Münsingen	Falkenweg 1-17/Finkenweg 1, 3, 9, 9a/Terrassenweg 14-26	1984	147	27	57	54	9
Muralto	Via del Sole 24, 26	1955	22	2	10	10	-
Muttenz	Im Schänzli 101a, 101 b, 102 a, 102 b, 103 a, 103 b, 104, 105, 106, 107, 108	1981	69	-	7	51	11
Nefтенbach	Aspacherstr. 5, 7, 9/Sattleracherstr. 34, 36, 38	1989	35	4	18	13	-
Neuchâtel	Coquemène, rue de la /Clos de Serrières 5	1952	58	17	33	8	-
	Evoile 56-64, rue de l'/Trois-Portes 17, 19, chemin de	1963	66	6	32	22	6
	Fahys 57, 59, rue des	1963	27	5	17	5	-
	Frédéric de Marval, rue	1953	45	12	33	-	-
	Parcs 137, rue des	1958	26	9	17	-	-
Oberengstringen	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
	Kirchweg 16-22/Zürcherstr. 19-27	1960	51	10	18	18	5
Olten	Schöngrundstr. 40, 42	1960	10	-	3	7	-
Onex	Bois-de-la-Chapelle 15, avenue du	1975	100	21	17	30	32
Opfikon	Farmanstr. 52, 54	2006	34	6	13	9	6
	Wallisellerstr. 75/Pfändwiesenstr. 2a, 2b, 4	1989	28	1	4	22	1
Prilly	Floréal 14, 16, avenue de	1955	38	20	18	-	-
Pully	Osches 63, 65, chemin des	1981	14	2	4	8	-
	Ramiers 4, chemin des	1951	10	4	6	-	-
	Ramiers 6, chemin des	1951	10	4	6	-	-
Puplinge	Frémis 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 37, 39, 41, 49, 51, 53, 55, 57 rue de/Graman 91, 93, 95, 97, rue de**	1975	138	29	30	34	45
	Frémis 5, rue de	1975	10	2	4	3	1
Rapperswil-Jona	Zürcherstr. 80 a, b, c, d	1953	30	7	11	11	1
Reinach (BL)	Maienweg 10, 12/Talackerstr. 5, 7, 9, 11**	1954	54	3	43	8	-
Rheinfelden	Thermenstr. 17, 19, 21, 23/Schiffackerweg 2, 4 (Engerfeld)	1997	71	20	12	39	-
Riehen	Im Esterli 17, 19, 21, 23	1961	24	8	8	8	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	61	113	12 512 004.17	10 638 000	4,8	294 018.20
1	37	100	6 243 324.89	15 700 000	4,0	371 520.40
2	66	167	15 343 518.48	50 740 000	1,0	906 908.70
4	117	212	51 359 784.21	70 920 000	1,3	1 328 269.58
-	35	62	17 682 113.25	27 592 000	0,1	469 710.00
-	84	139	34 928 736.81	75 142 000	0,7	1 276 410.01
4	47	99	8 896 875.65	17 350 000	1,7	458 213.95
6	175	291	18 946 652.77	42 250 000	0,2	1 109 355.00
-	62	102	14 105 319.99	14 640 000	0,7	383 820.00
10	171	328	64 886 722.22	90 400 000	0,4	1 710 584.00
-	22	44	3 263 867.93	7 010 000	0,8	180 965.17
-	93	162	30 305 772.88	45 030 000	5,6	839 401.50
-	48	83	13 319 660.86	16 740 000	1,4	367 231.30
3	32	93	23 010 164.18	21 620 000	1,6	468 259.42
1	59	126	8 501 201.76	23 610 000	5,7	522 556.60
2	6	35	3 561 835.66	5 670 000	2,3	173 410.00
-	-	45	13 002 717.68	11 920 000	1,9	273 739.25
-	-	26	1 942 176.41	6 462 000	3,3	156 812.00
-	-	22	4 085 622.74	8 795 000	3,5	175 775.60
3	48	102	8 361 537.59	26 430 000	0,8	495 386.35
-	6	16	1 625 247.15	3 718 000	0,8	90 948.00
5	115	220	21 205 646.52	55 080 000	7,9	1 065 778.50
-	43	77	16 866 092.74	29 210 000	0,4	526 756.00
3	69	100	12 380 973.86	19 900 000	0,6	386 995.30
-	17	55	12 721 231.11	12 030 000	1,0	243 568.00
4	20	38	3 230 603.45	8 060 000	0,9	148 427.00
-	8	18	990 494.78	3 940 000	0,0	79 966.90
-	6	16	944 479.53	3 840 000	0,6	77 891.00
20	138	296	32 822 709.68	54 629 000	0,9	1 316 696.92
-	9	19	3 011 630.86	4 075 000	0,0	90 780.00
1	23	54	4 025 836.61	14 500 000	0,6	280 146.00
-	53	107	15 889 059.29	26 370 000	8,5	494 773.35
1	76	148	18 351 919.59	31 110 000	1,0	689 581.00
-	7	31	3 499 413.03	10 370 000	0,0	193 549.20

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Schaffhouse	Baumschulstr. (Autoeinstellhalle)	1990	-	-	-	-	-
	Baumschulstr. 20-22	1946	12	-	6	6	-
	Birkenstr. 20-26	1942	16	-	-	16	-
	Birkenstr. 21-25/Klausweg 35, 37/Lindenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11	1942	78	-	48	30	-
	Birkenstr. 3, 7, 11/Lärchenstr. 6, 7, 8, 9, 10	1929	48	-	30	18	-
	Eschenweg 1-11	1942	28	-	22	6	-
	Eschenweg 12	1966	42	13	13	16	-
	Hintersteig 11, 13, 15, 17	1935	16	-	-	14	2
	Hohenstoffelstr. 2, 6, 10, 14, 18	1912	26	6	14	6	-
	Im Eschengut 14-20	1966	32	-	16	16	-
	Im Eschengut 2-12	1966	62	-	31	31	-
	Klausweg 2, 4, 6, 8	1912	24	4	14	6	-
	Stimmerstr. 60, 62, 64/Tannenstr. 21, 23, 25	1938	30	12	18	-	-
	Ungarbühlstr. 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77	1924	30	18	12	-	-
Schlieren	Langackerstr. 7, 7a, 9, 9a	1982	33	8	13	12	-
Schönenwerd	Stiftshaldenstr. 30-38/Wöschnauerstr. 20b	1970	36	4	16	16	-
Soleure	Heilbronnerstr. 21, 21A	1990	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 63, 65	1969	21	7	7	7	-
Saint-Gall	Fuchsentr. 4, a, b, 6, a, b, 8, a, b, 10, a, b, 12, a, b	1955	120	-	80	40	-
	Kublystr. 1, 3	2002	34	4	6	11	13
	Langgasse 108, 110**	1973	36	12	12	7	5
	Leuenbergerstr. 8-14/Schibistr. 4, 6/Schönaustr. 69	1953	112	55	46	10	1
Steffisburg	Erlenstr. 11G, 11J, 11K, 11L, 11H	1994	25	1	14	9	1
	Erlenstr. 9, 9a**	1994	15	1	4	9	1
Thalwil	Hofstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33**	1980	44	6	14	18	6
	Seestr. 141a-d, 143a, b/Wannenstr. 2a, b, 4	1998	73	7	27	30	9
Thoune	Bostudenstr. 8, 10	1996	96	12	42	30	12
Uster	Haberweidstr. 33, 35	1961	23	8	8	7	-
Villmergen	Anglikerstr. 54, 56, 58, 60 (Greenpark)	2012	53	10	23	18	2
Wädenswil	Etzelstr. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	1983	44	5	28	10	1
	Grünaustr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14**	1971	65	13	31	17	4
	Meierhofstr. 15	2009	9	1	1	5	2
Wallisellen	Schmittenackerstr. 12-22	1975	24	-	12	12	-
Wettingen	Bahnhofstr. 36-50/Weberstr. 1A, 1B	1980	129	30	68	28	3
Wetzikon (ZH)	Blaketen 6, 7, 8	1964	65	15	12	32	6
Winkel	In der Breiti 20, 22, 24, 26, 28, 30	1994	42	-	22	20	-
Winterthour	Agnesstr. 55	1965	16	-	16	-	-
	Brauerstr. 10, 12	1950	12	-	1	10	1
	Hörnlistr. 6a, 6b, 8	1985	30	9	12	7	2
	Im Geissacker 59, 61, 63, 69, 71, 73, 75, 77, 79**	1958	54	-	46	8	-
	Weberstr. 91, 93	1960	34	3	8	23	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	31	31	751 284.45	502 000	0,6	20 856.00
-	7	19	1 956 802.82	2 005 000	3,4	67 392.00
-	-	16	3 038 720.60	2 818 000	0,0	103 830.00
-	8	86	9 175 764.85	13 100 000	1,9	395 810.00
-	44	92	12 398 579.93	19 560 000	2,0	428 922.00
-	28	56	4 733 940.68	4 367 000	0,5	162 911.00
-	75	117	13 685 922.85	18 330 000	5,8	371 043.00
-	-	16	2 222 024.06	3 918 000	0,0	106 620.00
-	-	26	1 833 263.38	2 934 000	0,7	105 383.50
-	-	32	6 358 505.16	10 700 000	2,2	232 503.00
-	47	109	11 461 707.08	18 040 000	0,7	442 464.50
-	31	55	2 428 480.35	3 413 000	0,6	117 044.00
-	19	49	6 601 063.93	10 080 000	2,0	209 024.00
-	5	35	4 512 762.84	8 524 000	4,4	176 033.50
-	32	65	8 291 309.36	16 190 000	0,0	308 786.72
6	40	82	8 303 613.34	10 460 000	3,0	268 556.80
-	17	34	4 160 706.58	5 010 000	13,2	119 376.00
-	18	39	2 363 815.11	5 365 000	1,9	140 659.00
-	-	120	11 030 850.16	17 560 000	7,3	326 525.74
7	43	84	12 987 102.44	18 230 000	0,1	397 630.00
7	66	109	12 737 854.45	15 713 000	3,1	371 183.30
3	41	156	23 174 850.62	26 420 000	0,8	645 460.10
1	28	54	10 713 346.05	11 400 000	0,7	256 280.55
-	16	31	6 596 031.97	6 472 000	0,9	150 562.50
-	74	118	10 307 922.72	27 657 000	2,8	485 002.50
1	70	144	37 465 010.88	80 990 000	0,1	1 340 538.00
-	120	216	20 361 132.40	37 380 000	0,5	787 999.70
7	21	51	5 785 378.36	8 487 000	0,0	173 178.30
-	83	136	20 947 194.57	25 590 000	1,8	556 906.50
-	50	94	15 912 996.31	25 110 000	1,7	453 800.00
1	71	137	13 098 164.18	40 177 000	0,9	636 954.00
-	14	23	5 674 949.08	8 977 000	0,0	152 958.00
-	28	52	13 698 357.56	19 230 000	0,5	333 348.00
3	147	279	33 537 525.71	56 070 000	2,1	1 105 118.57
-	60	125	22 924 798.85	43 540 000	0,1	781 283.75
-	62	104	18 010 954.17	23 650 000	0,5	502 635.30
-	11	27	2 073 994.58	7 962 000	0,0	132 414.00
-	1	13	1 519 316.63	6 060 000	0,0	111 606.00
-	44	74	7 530 832.61	15 730 000	1,0	303 107.60
-	15	69	4 983 749.24	19 197 000	0,0	383 485.85
7	61	102	13 256 310.11	27 780 000	0,2	493 660.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Würenlos	Gartenweg 2, 4	1989	14	2	4	6	2
Zollikon	Blumenrain 19, 21	1956	9	-	6	3	-
	Blumenrain 22/Im Walder 25/Rosenweg 2	1956	19	4	-	6	9
	Blumenrain 27, 29	1956	11	4	5	2	-
	Im Walder 22, 24	1956	10	2	2	-	6
Zuchwil	Lindenweg 7, 9, 11, 13, 15, 17	1952	42	15	22	5	-
Zurich	Albisstr. 66, 68/Rainfussweg 3, 5	1951	45	-	29	12	4
	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B, 31C,**	1971	354	150	73	119	12
	Anna-Heer-Str. 8, 10, 14, 16, 18/Steinkluppenweg 3, 5**	1950	82	28	45	9	-
	Anton-Higi-Str. 3, 5, 7/Käferholzstr. 230	1954	25	4	21	-	-
	Bachtobelstr. 85, 87, 93, 95, 101, 103	1954	39	18	15	6	-
	Bellariastr. 81, 83, 85/Staubstr. 26, 28 (Cresta Park)	2015	56	11	25	16	4
	Bläsistr. 25, 27, 29, 31/Gsteigstr. 28, 30, 32	1951	54	30	19	4	1
	Blauäcker 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23**	1958	164	70	76	18	-
	Brinerstr. 18, 20/Schwendenweg 5/Zweierstr. 185, 187**	1949	40	-	40	-	-
	Burstwiesenstrasse 70, 72**	1966	28	12	16	-	-
	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	1951	60	14	24	12	10
	Carl-Spitteler-Str. 9, 11, 15, 19, 21, 25, 27**	1950	35	-	16	7	12
	Dangelstr. 2, 4-8, 8a/Paradiesstr. 3, 5, 9, 11**	1950	73	36	23	14	-
	Eierbrechtstr. 47, 51, 53, 55	1961	31	8	8	15	-
	Eierbrechtstr. 59, 61	1961	14	5	4	5	-
	Engadinerweg 1, 3, 5	1954	18	2	12	4	-
	Grabenwies 15, 17, 19, 23, 25, 27**	1951	35	5	18	11	1
	Grimselstr. 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37/Luggweg 70**	1948	66	12	30	24	-
	Grimselstr. 22, 24, 26, 28, 30, 40/Saumackerstr. 69, 71, 73, 75, 77	2023	111	55	37	18	-
	Gutstr. 158, 160, 162, 172, 174, 176, 178, 180, 182	1953	111	53	58	-	-
	Gutstr. 159, 161 (Hochhaus)	1961	77	18	30	27	2
	Hambergersteig 2, 4, 6	1950	17	-	3	14	-
	Honrainweg 22/Seestr. 266-274	1961	44	21	8	15	-
	Hornbachstr. 63/Seefeldstr. 149	1951	27	16	6	5	-
	Hornbachstr. 69/Wildbachstr. 26	1951	30	18	12	-	-
	Im Brächli 19, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 58, 60, 66**	1955	64	27	21	16	-
	Im Walder 4, 6, 8, 9, 12, 14, 16, 18, 11, 15, 17, 18/Niederhofenrain 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 22, 24, 28	1953	119	30	52	31	6
	Imfeldstr. 47	1916	9	-	9	-	-
	Käferholzstr. 251, 257, 259	1949	15	1	10	4	-
	Keltenstr. 10/Zürichbergstr. 74	1951	14	2	-	6	6
	Klausstr. 49	1957	11	4	6	1	-
	Lachenacker 1, 3, 9, 11/Riedhofstr. 144, 146, 152, 176, 178**	1951	50	17	17	13	3

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	20	34	4 452 901.93	6 730 000	0,5	144 402.00
1	14	24	927 301.40	6 424 000	0,0	100 650.00
-	20	39	2 734 839.15	15 240 000	2,9	255 436.00
-	-	11	1 818 138.50	6 985 000	0,0	117 198.00
-	-	10	1 488 179.80	7 869 000	0,0	135 660.00
-	10	52	3 858 278.90	9 321 000	1,1	244 313.00
-	52	97	25 828 898.58	60 360 000	0,4	899 508.00
69	239	662	207 763 070.96	358 743 000	0,2	5 990 294.02
-	59	141	40 337 075.67	98 810 000	0,0	169 920.00
1	11	37	2 770 009.68	13 080 000	0,0	227 312.70
-	30	69	3 798 808.91	23 710 000	0,0	371 408.70
12	57	125	52 101 784.37	102 620 000	0,9	1 300 652.00
4	24	82	6 757 309.87	27 900 000	0,5	469 315.50
1	82	247	19 085 839.18	85 127 000	0,9	1 400 285.00
-	-	40	3 937 180.51	24 019 000	0,0	374 293.65
-	16	44	8 608 038.22	15 578 000	1,8	249 957.96
9	9	78	10 285 380.63	35 770 000	2,0	567 500.06
-	46	81	10 873 780.55	35 164 000	2,9	538 918.00
7	19	99	9 627 175.38	47 885 000	0,3	705 177.50
2	33	66	6 409 611.76	24 220 000	1,2	373 421.00
-	-	14	4 732 710.05	11 560 000	0,0	185 754.00
-	8	26	1 728 699.65	9 258 000	7,7	131 682.00
7	46	88	5 871 421.87	24 263 000	1,5	388 693.00
-	14	80	10 455 886.35	28 330 000	0,0	458 826.00
3	92	206	69 458 808.72	132 200 000	1,3	1 882 876.10
9	44	164	14 752 641.64	72 000 000	0,7	1 057 807.00
17	56	150	25 019 533.38	69 680 000	0,5	1 067 088.00
-	7	24	2 515 182.33	13 460 000	2,9	197 793.00
1	-	45	15 194 561.95	44 890 000	0,0	619 608.00
3	8	38	2 110 542.21	19 360 000	0,0	268 050.00
-	3	33	1 961 423.81	21 090 000	0,0	281 822.01
1	12	77	8 163 295.87	36 922 000	4,4	598 216.50
3	92	214	22 448 667.45	91 520 000	0,7	1 381 305.40
-	-	9	3 979 080.55	8 071 000	0,0	121 398.00
1	7	23	1 401 269.80	7 733 000	0,0	136 188.00
-	-	14	2 858 444.98	14 880 000	0,1	209 930.00
2	-	13	5 702 209.75	19 850 000	0,0	273 744.00
2	46	98	6 261 526.25	32 213 000	1,9	525 198.05

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Zurich	Lachenacker 15, 17, 19	1962	40	10	20	10	-
	Langgrütstr. 46, 48, 54, 56**	1955	48	32	10	6	-
	Langgrütstr. 95-97	1960	16	-	8	8	-
	Mühlebachstr. 35, 37	1960	18	-	14	4	-
	Oerlikonerstr. 31/Ringstr. 21, 23**	1951	30	8	16	6	-
	Riedhofstr. 250-254, 260/Wildenstr. 5-11, 15/Lachenacker 23-25	1964	167	65	40	49	13
	Saumackerstr. 101, 107, 113, 119/Rautistr. 106	1955	64	8	56	-	-
	Scheuchzerstr. 1, 3, 5/Sonneggstr. 74	1959	37	23	13	-	1
	Sophie Täuber-Str. 6-10, Binzmühlestr. 101/103**	2005	65	4	43	18	-
	Titlisstr. 54, 56	1948	12	2	10	-	-
	Waldstr. 9, 11, 15, 17	1951	16	4	10	2	-
	Wehntalerstr. 82, 84, 86	1951	18	6	12	-	-
	Wehntalerstr. 90, 92	1952	15	6	6	3	-
	Wiesliacher 10, 12, 14, 16**	1979	47	17	10	18	2
	Witikonerstr. 243, 245, 247	1953	23	17	2	4	-
	Zollikerstr. 155	1910	10	-	5	5	-
<b>Total Immeubles d'habitation</b>							
Birsfelden	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Neuchâtel	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
<b>Immeubles à usage commercial</b>							
Bâle	Gerbergasse 24	1954	-	-	-	-	-
	Marktplatz 5/Martinsgässlein 2	1952	-	-	-	-	-
	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320**	2008	42	11	26	4	1
Berne	Aarbergergasse 40	1952	2	1	-	1	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	-	-	-	-	-
Birsfelden	Hauptstr. 56, 62, 62a, 64, 64a	1990	9	5	1	3	-
Brügg	Römerstr. 7**	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)	2015	-	-	-	-	-
Ecublens	Tir-Fédéral QiE, QiF, QiG, QiH, QiI, QiJ, QiK, av. du	2011	-	-	-	-	-
Genève	Confédération 15, rue de la	1964	-	-	-	-	-
	Monthoux 64, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Saint-Gervais 1, place de/Grenus 2, rue	1956	33	15	11	4	3
Greifensee	Grabenstr. 1 (Nänikon)**	1995	1	-	-	1	-
Ilanz/Glion	Glennerstr. 30, Center Mundaun**	1988	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	34	74	5 770 671.91	25 260 000	0,4	381 552.00
-	-	48	5 655 907.10	29 259 000	0,0	437 502.00
-	9	25	4 785 971.03	9 913 000	0,0	148 623.00
2	4	24	2 431 492.10	17 310 000	2,7	237 782.50
1	17	48	6 480 748.77	22 442 000	0,0	336 216.00
1	143	311	26 087 863.10	114 640 000	1,1	1 770 511.50
4	10	78	15 329 416.60	33 860 000	0,2	576 150.10
3	32	72	8 055 005.13	39 830 000	2,3	587 433.00
2	32	99	31 920 503.24	62 446 000	1,9	1 022 265.60
-	-	12	1 320 022.10	7 598 000	0,0	119 478.00
2	5	23	1 272 372.75	7 518 000	0,0	127 920.90
1	2	21	2 559 184.50	11 320 000	0,1	183 614.00
1	5	21	2 221 861.45	9 424 000	0,6	145 319.50
-	48	95	12 052 735.39	33 702 000	2,4	506 216.00
-	11	34	2 122 845.41	10 640 000	5,4	174 812.00
5	2	17	3 754 427.03	10 530 000	3,4	137 747.00
<b>3 157 871 568.07</b>				<b>6 313 862 000</b>	<b>1,7</b>	<b>112 892 814.84</b>
2	30	75	11 700 343.22	15 040 000	1,8	396 894.44
-	94	177	25 825 931.97	33 590 000	2,6	824 891.00
-	-	22	4 085 622.74	8 795 000	3,5	175 775.60
<b>41 611 897.93</b>				<b>57 425 000</b>	<b>2,5</b>	<b>1 397 561.04</b>
14	-	14	4 598 835.42	12 690 000	0,0	240 635.85
13	-	13	4 417 190.77	22 950 000	3,8	477 401.10
90	98	230	101 894 951.98	77 294 000	14,2	2 006 259.45
38	-	40	6 421 182.57	19 850 000	0,0	414 606.00
52	74	126	191 587 810.82	183 721 000	0,5	5 762 380.86
9	17	26	31 751 174.41	33 230 000	1,0	613 150.90
13	36	58	8 699 568.02	7 347 000	9,2	220 955.60
17	28	45	8 885 501.96	5 334 000	35,6	168 651.01
4	7	11	82 942 386.81	60 620 000	0,0	1 785 925.24
38	2	40	143 266 062.43	163 210 000	0,0	3 770 136.00
17	2	19	13 782 181.58	47 930 000	0,0	798 046.45
16	-	16	21 022 432.64	12 370 000	30,7	172 774.00
31	72	136	18 272 088.76	81 310 000	1,0	1 497 712.05
12	77	90	16 594 109.34	13 977 000	30,7	357 208.40
2	-	2	19 275 001.39	4 848 000	98,3	10 200.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
La Tène	Champs-Montants 2**	1985	-	-	-	-	-
Lamone	Via Cantonale	1981	-	-	-	-	-
Lausanne	Caroline 2, rue/Enning 1, rue/Langallerie 2, rue de	1948	10	5	5	-	-
	Constant Benjamin 1, avenue/St-Pierre 4, rue	1953	28	25	-	3	-
	Rue du Grand-Pré 2, 4 / Avenue du Chablais 3bis	2010	-	-	-	-	-
Liestal	Büchelistr. 10	2013	-	-	-	-	-
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44**	1988	-	-	-	-	-
Lugano	Via Pretorio 15	1975	-	-	-	-	-
Lucerne	Grendelstr. 15, 19	1951	12	9	1	2	-
	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9**	1979	-	-	-	-	-
	Staldenhof 7	1984	-	-	-	-	-
Martigny	Fully 53, Avenue de (EKZ Cristal)**	2011	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)**	1995	-	-	-	-	-
Morges	Gottaz 34, 36, avenue de la	1989	-	-	-	-	-
Muri près Berne	Worbstr. 187	2011	-	-	-	-	-
Oberentfelden	Industriestr. 23	1992	1	-	-	1	-
Oftringen	Industriestr. 11**	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Boulevard Lilienthal 50-58/Blériot-Allee 2, 4, 6, 8, 12/Thurgauerstr. 106-110/ Wright-Str. 1, 3, 7, 9	2014	88	54	26	7	1
	Dufaux-Str. 1 (Kameha Grand Zürich)	2015	-	-	-	-	-
	Riethofstr. 40 (Airporthotel Dorint)	2014	-	-	-	-	-
	Sägereistr. 10 (Glattpark)**	2003	-	-	-	-	-
	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)	1989	-	-	-	-	-
Ostermundigen	Poststr. 6	1991	2	-	-	2	-
Pratteln	Netzibodenstr. 23/Gewerbezentrum Rheinpark (Block B)**	1989	-	-	-	-	-
	Zurlindenstr. 3**	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6**	1978	59	29	7	19	4
Reinach (BL)	Neuhofstr. 11**	2003	-	-	-	-	-
Rheinfelden	Kurzentrum	1972	-	-	-	-	-
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
Saint-Gall	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1	1964	16	9	1	6	-
	Moosbruggstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2	1988	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
197	165	362	83 154 053.05	62 223 000	3,2	1 470 505.26
-	1	1	1 250 000.00	1 482 000	0,0	28 630.71
37	7	44	81 314 538.70	42 599 000	1,6	1 458 839.05
9	1	10	4 365 517.35	2 747 000	0,0	146 178.00
31	4	45	7 924 154.75	30 370 000	0,2	701 113.65
33	38	99	12 255 289.97	49 490 000	4,7	1 021 812.46
25	148	173	55 605 722.78	66 810 000	0,0	1 586 292.05
1	59	60	71 571 574.58	60 610 000	0,2	1 632 928.34
1	-	1	59 347 082.83	41 015 000	0,0	1 097 734.00
1	-	1	87 264 887.73	107 340 000	0,0	2 453 700.00
25	1	38	53 415 569.75	75 380 000	0,5	1 411 366.83
24	27	51	32 641 742.13	61 924 000	0,2	1 212 223.66
10	46	56	6 069 800.40	4 623 000	0,3	224 487.00
44	122	166	97 904 468.42	51 245 000	11,3	1 524 782.14
2	-	2	61 855 065.63	63 108 000	0,0	1 562 773.50
20	102	122	28 384 700.51	16 740 000	24,0	508 062.60
37	51	88	84 477 218.88	72 820 000	4,2	2 167 073.70
71	134	206	22 371 437.55	9 861 000	8,9	601 863.55
2	4	6	88 898 923.25	88 158 000	0,0	1 951 453.80
63	135	286	151 069 301.85	180 900 000	9,6	4 091 878.02
1	5	6	120 871 870.53	77 040 000	0,0	2 100 000.00
2	6	8	89 788 879.22	56 070 000	0,0	1 416 666.50
18	87	105	42 190 641.15	34 927 000	52,7	469 534.80
133	411	544	214 319 049.92	136 962 000	3,1	3 270 707.38
28	152	182	55 879 494.56	40 160 000	3,2	1 271 605.70
26	148	174	24 465 387.56	16 333 000	15,3	567 967.90
14	27	41	8 613 805.92	4 938 000	17,1	191 592.90
98	64	221	141 094 551.86	142 760 000	2,0	3 798 683.17
46	138	184	83 914 847.71	39 672 000	43,8	474 523.49
-	2	2	6 030 921.45	25 120 000	0,0	321 906.00
1	14	15	47 261 883.66	44 780 000	0,1	1 372 628.35
25	33	58	55 805 807.31	41 190 000	0,6	1 162 123.02
14	72	102	15 262 730.77	20 040 000	5,6	482 016.20
9	43	52	34 008 492.27	28 460 000	17,1	651 090.04

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Uster	Oberlandstr. 52, 56/Winterthurerstr. 22, 26, 28	2016	54	18	30	6	-
Weinfelden	Rathausstr. 11/Thomas-Bornhauser-Str. 2	1971	13	7	4	1	1
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 105, 107, 115	1899	2	1	-	-	1
Wil (SG)	Flawilerstr. 25, 27**	1979	1	-	-	-	1
Winterthour	Zürcherstr. 1-3/Bahnmeisterweg (Kesselhaus)	2010	-	-	-	-	-
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-
Zurich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 82a, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92	1935	1	1	-	-	-
	Binzmühlestr. 105, Birchstr. 160, Sophie-Täuber-Str. 14/16	2005	-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40 (Buck40)**	1970	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 25**	1948	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 40	1969	1	-	1	-	-
	Flurstr. 64, 66, 68, 70, 72**	1973	-	-	-	-	-
	Gessnerallee 1, 3, 5/Sihlstr. 50	1932	-	-	-	-	-
	Grüngasse 21	1956	-	-	-	-	-
	Kreuzplatz 3, 5/Klosbachstr. 3, 5	2003	15	2	3	4	6
	Kreuzstr. 26	1957	-	-	-	-	-
	Limmatquai 122/Niederdorfstr. 57	1845	1	-	1	-	-
	Mühlebachstr. 7	1972	-	-	-	-	-
	Nüschererstr. 31/Talackerstr. 42**	1952	-	-	-	-	-
	Rennweg 38/Fortunagasse 28	1907	2	-	-	2	-

**Total Immeubles à usage commercial**

Bâle	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320**	2008	42	11	26	4	1
Berne	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Ecublens	Tir-Fédéral QiE, QiF, QiG, QiH, QiI, QiJ, QiK, av. du	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)**	1995	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6**	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrum	1972	-	-	-	-	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
Berne	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	-	-	-	-	-
Lucerne	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9**	1979	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
29	121	204	88 627 476.20	92 870 000	2,2	1 870 381.90
9	30	52	7 816 627.85	12 090 000	1,8	378 333.85
8	2	12	6 332 382.86	4 570 000	2,7	81 630.00
23	9	33	30 659 773.16	22 605 000	4,8	750 333.60
35	8	43	70 697 754.04	48 610 000	0,1	1 227 644.64
2	5	7	18 026 635.03	18 320 000	0,0	418 812.00
33	29	66	24 316 735.51	20 640 000	0,2	497 217.00
12	2	14	98 050 148.13	144 376 000	0,0	1 904 853.43
12	1	14	101 186 464.04	229 550 000	0,7	3 226 602.00
14	256	270	103 001 586.89	114 950 000	0,0	2 626 420.50
36	51	87	53 669 926.83	56 150 000	0,7	355 375.40
31	13	44	13 248 993.01	75 557 000	0,7	1 465 916.80
8	-	9	6 276 039.58	21 590 000	0,0	322 104.00
43	162	205	87 334 815.29	107 982 000	28,9	2 201 658.00
14	18	32	48 991 385.48	129 027 000	0,1	2 009 128.00
13	5	18	3 663 695.84	11 150 000	0,5	225 676.20
23	49	87	36 377 527.18	88 870 000	0,2	1 378 296.70
18	45	63	6 392 983.84	35 790 000	1,5	678 315.00
8	-	9	24 131 277.32	39 040 000	0,0	587 711.10
9	22	31	8 134 437.12	30 780 000	0,8	437 458.35
44	5	49	48 194 913.66	146 771 000	10,3	2 427 346.00
18	-	20	28 652 561.41	27 260 000	5,0	513 207.00
<b>3 617 844 033.17</b>				<b>4 023 126 000</b>	<b>5,6</b>	<b>88 285 208.15</b>
90	98	230	101 894 951.98	77 294 000	14,2	2 006 259.45
52	74	126	191 587 810.82	183 721 000	0,5	5 762 380.86
38	2	40	143 266 062.43	163 210 000	0,0	3 770 136.00
-	1	1	1 250 000.00	1 482 000	0,0	28 630.71
2	-	2	61 855 065.63	63 108 000	0,0	1 562 773.50
98	64	221	141 094 551.86	142 760 000	2,0	3 798 683.17
-	2	2	6 030 921.45	25 120 000	0,0	321 906.00
<b>646 979 364.17</b>				<b>656 695 000</b>	<b>2,5</b>	<b>17 250 769.69</b>
52	74	126	191 587 810.82	183 721 000	0,5	5 762 380.86
9	17	26	31 751 174.41	33 230 000	1,0	613 150.90
24	27	51	32 641 742.13	61 924 000	0,2	1 212 223.66

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6** <i>dont propriétés par étages</i>	1978	59	29	7	19	4
<b>Immeubles à usage mixte</b>							
Adliswil	Bahnhofplatz 4	1960	15	1	10	4	-
Bâle	Auf der Lyss 16	1950	27	12	-	9	6
	Claraplatz 1-3	1954	54	39	11	4	-
	Clarastr. 55	1981	7	3	3	1	-
	Elsässerstr. 123, 125/Hüningerstr. 52	1917	19	8	11	-	-
	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
	Kornhausgasse 2	1966	28	6	21	1	-
	Mülhäuserstr. 70, 72/Ryffstr. 7	1989	47	39	8	-	-
	Spalenberg 55/Leonhardsgraben 13	1900	7	7	-	-	-
	Spalenring 11	1992	8	6	2	-	-
	Spalenring 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-
Berne	Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-
	Eigerstr. 55	1950	10	1	-	-	9
Birsfelden	Hauptstr. 52	1983	16	-	16	-	-
	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a, 78/Birsstegweg 7	1950	25	6	14	4	1
Genève	Coulovrenière 38, rue de la**	1900	10	-	5	5	-
	Rois 1, rue des**	1900	17	3	11	2	1
	Rois 3, rue des**	1900	13	-	8	1	4
	Rois 7, rue des**	1900	14	4	-	10	-
	Servette 69, 71, rue de la	1960	42	12	6	24	-
	Servette 73, 75, rue de la**	1960	41	6	18	11	6
	Stand 33, rue du**	1900	10	-	-	10	-
	Stand 38, rue du**	1900	17	-	5	5	7
Horgen	Zugerstr. 35, 37, 39/Baumgärtlistr. 4/Löwengasse 37, 41, 43, 45	1987	23	9	8	6	-
Lausanne	Florimont 3, avenue de	1939	13	3	5	4	1
Lucerne	Kauffmannweg 4, 8/Pilatusstr. 35**	1967	64	27	33	3	1
Morges	Gare 1, place de la, Gare 30A, 30B, 30C, 30-32, rue de la, Centrale 27, 29, 29A, 29B, 29C, rue	2021	162	63	82	9	8
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-
Pratteln	Bahnhofplatz 1, 2	2016	76	30	46	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
133	411	544	214 319 049.92	136 962 000	3,1	3 270 707.38
98	64	221	141 094 551.86	142 760 000	2,0	3 798 683.17
			611 394 329.14	558 597 000	1,5	14 657 145.97
4	2	21	5 207 381.85	9 943 000	0,1	207 294.00
10	3	40	3 514 852.91	16 600 000	0,0	296 990.10
17	5	76	10 469 518.09	31 870 000	0,9	781 228.65
6	12	25	5 190 655.48	6 286 000	3,1	128 601.10
3	1	23	7 640 373.19	9 162 000	0,0	186 834.00
2	-	7	2 774 405.61	1 746 000	0,0	58 848.00
7	53	88	23 841 076.43	38 090 000	5,1	604 592.00
4	23	74	28 141 014.08	22 170 000	0,5	537 859.00
1	-	8	4 731 894.18	4 109 000	43,5	58 818.00
2	-	10	3 327 180.08	3 991 000	0,0	90 432.00
2	2	39	11 693 844.30	16 430 000	0,0	349 578.00
8	-	71	35 185 188.32	29 640 000	74,9	126 471.30
3	1	14	2 573 455.91	7 810 000	0,0	157 836.98
8	44	68	14 237 101.75	13 300 000	15,2	192 690.55
12	25	62	19 689 051.31	15 423 000	25,3	269 349.80
2	-	12	1 966 372.70	5 533 000	0,0	132 102.00
3	-	20	2 262 644.94	8 952 000	0,0	196 274.00
5	-	18	2 397 261.68	8 517 000	0,0	189 633.00
2	-	16	1 928 148.42	6 428 000	0,4	131 331.00
8	6	56	4 859 746.42	17 690 000	8,9	364 060.72
8	-	49	5 036 910.60	20 182 000	3,0	450 359.00
3	-	13	1 929 132.43	4 778 000	2,4	111 584.00
5	-	22	3 160 785.45	9 981 000	0,1	206 855.41
25	68	116	24 261 415.88	41 150 000	2,0	795 845.35
2	7	22	2 158 526.62	9 190 000	3,0	172 887.00
35	99	198	24 911 587.44	64 530 000	2,3	1 279 147.70
23	1	186	131 318 367.19	158 770 000	1,6	3 188 192.32
32	154	286	85 700 832.41	95 170 000	0,8	2 434 291.65
33	115	224	62 119 986.64	56 210 000	1,9	1 214 792.95

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*		Grand. d'appart (pièces)*		
			<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-
Soleure	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Rütistr. 1, 3/Sandäckerstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 (Limmatspot)	2019	195	116	33	36	10
Zurich	Birmensdorferstr. 149, 155, 157	1958	39	15	24	-	-
	Eichstr. 25, 27	1955	29	25	3	1	-
	Etzelstr. 3, 7, 9, 11/Mutschellenstr. 183, 185, 187, 189, 191**	1960	72	17	43	10	2
	Hofwiesenstr. 200, 202/Wehntalerstr. 94	1953	23	11	9	3	-
	Kasernenstr. 77A, 77B	2001	27	1	11	15	-
	Schaffhauserstr. 369, 371	1951	15	5	5	5	-
	Sonneggstr. 26, 28, 30	1951	27	24	3	-	-
<b>Total Immeubles à usage mixte</b>							
Bâle	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
Genève	Coulouvrière 38, rue de la**	1900	10	-	5	5	-
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-

*dont en droit de superficie*

\* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

\*\* 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
9	13	60	6 008 259.46	26 500 000	0,2	571 872.00
-	19	34	3 354 844.38	10 300 000	2,0	172 140.00
29	67	126	34 922 770.56	20 970 000	1,1	710 769.78
24	248	467	147 228 599.12	144 820 000	0,9	3 147 294.16
16	32	87	11 367 436.17	39 050 000	0,2	688 401.55
31	41	101	12 710 982.03	48 850 000	0,1	899 169.00
12	50	134	40 681 636.52	102 906 000	1,1	1 631 696.50
6	15	44	3 302 343.74	15 950 000	6,1	272 132.41
8	35	70	33 592 343.02	59 310 000	0,2	963 437.91
4	1	20	1 561 384.56	8 772 000	0,0	177 156.00
20	8	55	3 933 968.82	23 820 000	0,0	374 010.90
			<b>830 893 280.69</b>	<b>1 234 899 000</b>	<b>3,4</b>	<b>24 522 859.79</b>
2	-	7	2 774 405.61	1 746 000	0,0	58 848.00
2	-	12	1 966 372.70	5 533 000	0,0	132 102.00
32	154	286	85 700 832.41	95 170 000	0,8	2 434 291.65
			<b>90 441 610.72</b>	<b>102 449 000</b>	<b>0,7</b>	<b>2 625 241.65</b>

## 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>621 350 953.01</b>	<b>711 645 000</b>		<b>1 963 220.45</b>
<b>Total Constructions terminées (y compris le terrain)</b>	<b>7 606 608 881.93</b>	<b>11 571 887 000</b>	<b>3,4</b>	<b>225 700 882.78</b>
don en droit de superficie	779 032 872.82	816 569 000	2,3	21 273 572.38
don propriétés par étages	611 394 329.14	558 597 000	1,5	14 657 145.97
<b>Immeubles d'habitation</b>	<b>3 157 871 568.07</b>	<b>6 313 862 000</b>	<b>1,7</b>	<b>112 892 814.84</b>
don en droit de superficie	41 611 897.93	57 425 000	2,5	1 397 561.04
<b>Immeubles à usage commercial</b>	<b>3 617 844 033.17</b>	<b>4 023 126 000</b>	<b>5,6</b>	<b>88 285 208.15</b>
don en droit de superficie	646 979 364.17	656 695 000	2,5	17 250 769.69
don propriétés par étages	611 394 329.14	558 597 000	1,5	14 657 145.97
<b>Immeubles à usage mixte</b>	<b>830 893 280.69</b>	<b>1 234 899 000</b>	<b>3,4</b>	<b>24 522 859.79</b>
don en droit de superficie	90 441 610.72	102 449 000	0,7	2 625 241.65
<b>Total</b>	<b>8 227 959 834.94</b>	<b>12 283 532 000</b>	<b>3,4</b>	<b>227 664 103.23</b>

## Modifications du portefeuille

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

## Achats de regroupement

Zurich	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	Achat de regroupement	Immeubles d'habitation	03.03.2025
--------	--	-----------------------	------------------------	------------

## Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2025
07.11.2024 - 06.01.2025	1,81%	20 000 000	-	-20 000 000	-
17.04.2015 - 15.05.2025	0,94%	40 000 000	-	-40 000 000	-
27.03.2017 - 15.05.2025	0,72%	20 000 000	-	-20 000 000	-
12.04.2018 - 15.05.2025	0,51%	21 800 000	-	-21 800 000	-
10.05.2019 - 15.05.2025	0,32%	28 900 000	-	-28 900 000	-
17.05.2021 - 15.05.2025	0,02%	30 000 000	-	-30 000 000	-
16.05.2022 - 15.05.2025	0,80%	35 300 000	-	-35 300 000	-
30.05.2016 - 30.05.2025	0,63%	40 000 000	-	-40 000 000	-
30.06.2016 - 30.05.2025	0,46%	30 000 000	-	-30 000 000	-
16.05.2024 - 30.05.2025	1,77%	30 000 000	-	-30 000 000	-
22.09.2022 - 22.09.2025	2,09%	40 000 000	-	-	40 000 000
04.12.2023 - 04.12.2025	1,92%	52 000 000	-	-	52 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	0,96%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.04.2021 - 16.02.2026	0,06%	30 000 000	-	-	30 000 000
28.03.2024 - 27.03.2026	1,58%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.05.2023 - 13.05.2026	2,23%	40 000 000	-	-	40 000 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,57%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,57%	25 750 000	-	-	25 750 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,70%	19 300 000	-	-	19 300 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,62%	32 000 000	-	-	32 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,62%	25 300 000	-	-	25 300 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,65%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 14.05.2026	1,06%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.08.2021 - 13.08.2026	0,12%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.09.2024 - 29.09.2026	1,80%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,63%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 30.09.2026	2,04%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.12.2020 - 30.12.2026	0,12%	10 000 000	-	-	10 000 000
15.04.2021 - 15.02.2027	0,35%	35 000 000	-	-	35 000 000
31.03.2023 - 31.03.2027	2,08%	30 000 000	-	-	30 000 000

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2025
13.04.2017 - 13.05.2027	0,65%	40 000 000	-	-	40 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,74%	44 000 000	-	-	44 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,84%	38 000 000	-	-	38 000 000
30.05.2018 - 13.05.2027	0,77%	25 700 000	-	-	25 700 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,41%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2022 - 13.05.2027	1,16%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.05.2023 - 13.05.2027	2,23%	40 000 000	-	-	40 000 000
01.12.2022 - 08.11.2027	2,05%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.10.2024 - 08.11.2027	1,57%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2027	1,77%	25 000 000	-	-	25 000 000
01.02.2019 - 01.02.2028	0,60%	25 000 000	-	-	25 000 000
03.02.2023 - 03.02.2028	1,88%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,70%	40 800 000	-	-	40 800 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,86%	25 010 000	-	-	25 010 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,46%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,54%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2020 - 11.05.2028	0,37%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2021 - 11.05.2028	0,28%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 11.05.2028	2,24%	40 000 000	-	-	40 000 000
16.05.2024 - 11.05.2028	1,66%	21 850 000	-	-	21 850 000
04.12.2023 - 04.12.2028	1,88%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.12.2020 - 29.12.2028	0,24%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.04.2021 - 15.02.2029	0,36%	40 000 000	-	-	40 000 000
18.04.2024 - 18.04.2029	1,81%	40 000 000	-	-	40 000 000
19.04.2024 - 18.04.2029	1,79%	45 000 000	-	-	45 000 000
13.04.2017 - 17.05.2029	0,79%	40 800 000	-	-	40 800 000
30.05.2018 - 17.05.2029	0,96%	49 800 000	-	-	49 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,48%	39 000 000	-	-	39 000 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,56%	35 000 000	-	-	35 000 000
09.04.2020 - 17.05.2029	0,47%	40 000 000	-	-	40 000 000
14.04.2022 - 17.05.2029	1,11%	38 000 000	-	-	38 000 000
15.05.2023 - 17.05.2029	2,26%	40 000 000	-	-	40 000 000
16.05.2024 - 17.05.2029	1,79%	20 000 000	-	-	20 000 000
03.02.2023 - 04.02.2030	1,99%	30 000 000	-	-	30 000 000
09.04.2025 - 09.04.2030	1,44%	-	30 000 000	-	30 000 000
11.04.2019 - 17.05.2030	0,63%	40 000 000	-	-	40 000 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,62%	23 100 000	-	-	23 100 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,33%	27 000 000	-	-	27 000 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,33%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.12.2021 - 17.05.2030	0,45%	25 000 000	-	-	25 000 000
16.05.2024 - 17.05.2030	1,70%	35 300 000	-	-	35 300 000
30.09.2020 - 30.09.2030	0,38%	70 000 000	-	-	70 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,20%	50 000 000	-	-	50 000 000
07.11.2022 - 07.11.2030	2,21%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 07.11.2030	2,06%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.04.2021 - 17.02.2031	0,44%	30 000 000	-	-	30 000 000
09.04.2025 - 09.04.2031	1,55%	-	35 000 000	-	35 000 000
19.04.2023 - 18.04.2031	2,33%	47 480 000	-	-	47 480 000
29.05.2017 - 15.05.2031	0,86%	41 000 000	-	-	41 000 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,66%	35 800 000	-	-	35 800 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,64%	34 200 000	-	-	34 200 000
14.05.2021 - 15.05.2031	0,52%	30 800 000	-	-	30 800 000
16.05.2022 - 15.05.2031	1,42%	42 000 000	-	-	42 000 000
15.05.2023 - 15.05.2031	2,31%	17 000 000	-	-	17 000 000
30.06.2021 - 30.06.2031	0,52%	15 000 000	-	-	15 000 000
10.09.2021 - 09.09.2031	0,46%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.09.2024 - 19.09.2031	1,73%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.04.2024 - 19.04.2032	1,82%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,76%	29 200 000	-	-	29 200 000
14.04.2022 - 13.05.2032	0,89%	35 000 000	-	-	35 000 000

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2025
14.04.2022 - 13.05.2032	1,28%	35 000 000	-	-	35 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,21%	34 000 000	-	-	34 000 000
16.05.2022 - 13.05.2032	1,49%	31 400 000	-	-	31 400 000
16.05.2024 - 13.05.2032	1,70%	35 850 000	-	-	35 850 000
19.04.2023 - 19.04.2033	2,28%	33 200 000	-	-	33 200 000
16.05.2024 - 20.05.2033	1,65%	24 200 000	-	-	24 200 000
30.12.2024 - 30.12.2033	1,02%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2024 - 16.05.2034	1,67%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.12.2024 - 29.12.2034	1,00%	27 050 000	-	-	27 050 000
09.04.2025 - 09.04.2035	1,65%	-	100 000 000	-	100 000 000
<b>Total</b>		<b>3 128 490 000</b>	<b>165 000 000</b>	<b>-296 000 000</b>	<b>2 997 490 000</b>

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

Au cours du premier semestre 2025, le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» a obtenu les prêts suivants du fonds immobilier BS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos» (conform. Art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2025
03.03.2025 - 07.07.2025	0,70%	-	20 000 000	-	20 000 000
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>20 000 000</b>	<b>0</b>	<b>20 000 000</b>

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

#### **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 192 582,00 CHF (contre 189 518,00 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**

Balintra AG, Bâle  
Benvenue A-B SA, Lausanne  
Benvenue C-D SA, Lausanne  
Benvenue E-F SA, Lausanne  
Berintra AG, Berne  
Esplanade de Bourg S.A., Lausanne  
Gallintra AG, Saint-Gall  
Parc de Valency A SA, Lausanne  
Parc de Valency B SA, Lausanne  
Riant Mont Bellevue B. SA, Lausanne  
S.I. Fontinella A SA, Lausanne  
S.I. Fontinella B SA, Lausanne  
S.I. L'Île Saint-Pierre-Caroline SA, Lausanne  
S.I. Valency-Ouest SA, Lausanne  
SI La Perle SA, Genève  
SI Le Diamant SA, Genève  
SI Place de la Fusterie 16 SA, Genève  
SI Puplinge-Ouest B SA, Genève  
SI Silvor SA, Genève  
SI Silvor bis SA, Genève  
SI Silvor SA, Genève  
SI Silvor SA, Genève  
SI Zénith A SA, Genève  
SI Zénith B SA, Genève  
SI Zénith C SA, Genève  
Société Anonyme Luno, Genève  
Société des Immeubles de la Rue des Rois SA, Genève  
Société foncière des Flovaux SA, Lausanne  
Société Immobilière Acacias-Lièvre B SA, Genève  
Société Immobilière Atala SA, Genève  
Société Immobilière Beaugency A SA, Lausanne  
Société Immobilière Beaugency B SA, Lausanne  
Société Immobilière Centre-Rhône SA, Genève  
Société Immobilière Constellation-Est SA, Genève  
Société Immobilière Constellation-Ouest SA, Genève  
Société Immobilière de la Place de la Gare A SA, Morges  
Société Immobilière Deux Parcs-Lac-Salève SA, Genève  
Société immobilière Florimont-Lucinge A SA, Lausanne  
Société Immobilière l'Acajou SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 30 SA, Genève  
Société Immobilière Vanda SA, Lausanne

Société Immobilière Vermont C SA, Genève  
Société Immobilière Vidollet-Parc D SA, Genève  
Société Immobilière Vidollet-Parc E SA, Genève  
Solintra AG, Soleure  
Turintra AG, Zurich  
Verintra SA, Locarno

Le capital-actions de l'ensemble des sociétés immobilières citées appartient à 100% à UBS Fund Management (Switzerland) SA, qui agit pour le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima».

## **Fusion de sociétés immobilières**

La Société Immobilière Morillon 30 SA à Genève a repris à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 les sociétés immobilières suivantes :

Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 2 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 3 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 4 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 5 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 6 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 7 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 8 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 9 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 10 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 11 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 12 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 13 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 14 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 15 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 16 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 17 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 18 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 19 SA, Genève  
Société Immobilière Morillon 20 SA, Genève

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 24 juin 2025.

**Crédits photos**

- TRIO SA; page de titre («îlot sud» à Morges)
- Rhomberg SA; Construction neuve de remplacement sur la Anna-Heer-Strasse à Zurich
- H4 SA; rénovation complète sur la Bruderholzstrasse à Bâle
- Mettler Entwickler SA; projet de construction neuve «Younic» à Dübendorf (ZH)



