UBS «Sima»

Rapport annuel 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
Rapport sur le développement durable	17
Rapport financier	22
Comptabilité financière	24
Annexe	26
Registre des immeubles	28
Rapport d'évaluation	52

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

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

www.ubs.com/realestate-switzerland

Les principaux chiffres à la clôture

Exercice	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	8 379,7	7 787,3	7 423,2
Nombre de parts	77 029 303	73 680 202	71 633 529
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	108.79	105.69	103.63
Distribution par part (en CHF)	3.25	3.25	2.80
Distribution de capital par part (en CHF)	0.00	0.00	0.45
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	158.80	152.50	134.50
Capitalisation boursière (en millions de CHF)	12 232,3	11 236,2	9 634,7
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	12 718,1	12 172,3	11 701,3
Taux d'actualisation moyen[1]	2,66%	2,72%	2,73%
Nombre d'immeubles (dont Terrains à bâtir/Immeubles en construction)	361 (5)	362 (9)	362 (9)
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	12 760,9	12 210,7	11 754,9
Fonds étrangers (en millions de CHF)	4 381,2	4 423,4	4 331,7
Revenus locatifs (en millions de CHF)	457,6	443,8	430,7
Entretien courant (en millions de CHF)	28,7	28,7	26,5
Résultat net (en millions de CHF)	253,5	220,4	237,0
Performance[2]	7,8%	16,8%	8,7%
SXI Real Estate Funds TR (performance annuelle)	10,6%	17,6%	5,0%
Immeubles d'habitation	54,9%[4]	50,9%	49,9%
Immeubles à usage commercial	29,6%[4]	32,5%	33,7%
Immeubles à usage mixte	10,9%[4]	10,1%	11,9%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	4,6%	6,5%	4,5%
Zurich	49,5%	49,4%	49,0%
Suisse du Nord-Ouest	18,8%	18,9%	18,8%
Lac Léman et Suisse romande	16,0%	15,5%	15,6%
Berne	6,7%	6,9%	7,1%
Suisse orientale	3,6%	3,7%	3,8%
Suisse centrale	3,2%	3,3%	3,4%
Suisse méridionale	2,2%	2,3%	2,3%

Chiffres clés selon l'AMAS[2]	**31.12.2025**	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Rendement de placement	6,2%	5,3%	2,7%
Rendement sur distribution	2,0%	2,1%	2,4%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	98,8%	99,0%	84,6%[3]
Rendement des fonds propres (ROE)	6,0%	4,8%	2,7%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,2%	3,4%	2,0%
Agio/Disagio	46,0%	44,3%	29,8%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71,9%	68,8%	69,1%
Coefficient d'endettement	23,4%	25,7%	26,5%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	3,6 ans	4,0 ans	4,1 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés	1,1%	1,1%	1,1%
Quote-part de perte sur loyer	3,7%	3,5%	4,0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) – GAV	0,67%	0,77%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) – MV (Market Value)	0,71%	0,89%	0,96%

1 Conformément au rapport d'évaluation.
2 Calcul conforme à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (État 18 décembre 2025)» de l'AMAS (Asset Management Association Switzerland).
3 Le coefficient de distribution y compris la distribution de capital atteint 98,2%.
4 Dans le cadre de l'harmonisation des rapports annuels, des réajustements ont été opérés au sein des catégories d'objets (cf. à ce sujet les informations complémentaires dans le rapport financier).

La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.
La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts.
Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performances fournies dans le présent rapport annuel.

Organisation

Direction de fonds
UBS Fund Management (Switzerland) SA,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Bâle

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

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

Banque dépositaire
UBS Switzerland SA, Zurich

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

Organe de révision
Ernst & Young SA, Bâle

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

Services de paiement
UBS Switzerland SA, Zurich et
ses succursales en Suisse

Communications aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

Conformément à la loi allemande sur l'imposition des investissements (InvStG, *Investmentsteuergesetz*), les investisseurs sont assujettis à l'impôt notamment en cas de versements de dividendes du fonds. Dans la mesure où le fonds a régulièrement investi au moins 50% de ses investissements dans des biens immobiliers et des sociétés immobilières à l'étranger, il peut en principe bénéficier d'une exonération partielle de 80% des versements conformément au § 20, alinéa 3 n° 2 de l'InvStG (exemption immobilière partielle). La classification du fonds en fonds d'investissement ouvert au public avec la mention de «fonds immobilier orienté à l'international», s'effectue via le 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.

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

Le remboursement conforme et anticipé doit s'effectuer dans les ~~3~~ *quatre* mois qui suivent la clôture de l'exercice.»

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

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

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

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

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

2. § 6 Parts et classes de parts

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 thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

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

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

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

3. § 8 Politique de placement

Le § 8 est modifié comme suit (*modifications soulignées*). Le contenu des autres alinéas du § 8 reste inchangé:

«1. La direction du 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*~~ *parts de copropriété* 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 copropriété 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 (y compris les Real Estate Investment Trusts) ainsi que dans des sociétés ou des certificats d'investissement immobiliers négociables en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public.

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

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

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

4. La direction du fonds vise une gestion immobilière durable. L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à préserver la substance à long terme et à distribuer des revenus appropriés, basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et sur la protection du climat.

La politique de développement durable du fonds immobilier se présente de la façon suivante:

Les aspects du développement durable sont intégrés à l'ensemble du processus de décision et mis en œuvre tout au long du cycle de vie des immeubles. (**Intégration ESG**). Par ailleurs, la direction du fonds oriente le portefeuille du fonds immobilier vers la réduction progressive de l'empreinte écologique, en réduisant progressivement les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille (**orientation climatique**).

La direction du fonds applique ainsi à ce fonds immobilier les approches de durabilité «**Intégration ESG**» et «**Orientation climatique**», décrites en détail au point 1.9.2 du prospectus.

Concernant l'orientation climatique, la direction du fonds a fixé, pour les fonds immobiliers, les **objectifs de développement durable suivants** («matrice des objectifs»):

– *Emissions de CO_2 (kg CO_2eq./m² SRE**/an)*
  a) Objectif zéro émission nette de CO2eq. pour les émissions de Scope 1 + 2: 100% d'ici à 2050
  b) Objectifs intermédiaires:
  – *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 d'énergie (kWh***/m²SRE/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 2040 (base 2019)

– *Sources d'énergies renouvelables de l'énergie thermique et de l'électricité des parties communes (hors autoconsommation collective) (part en % du portefeuille): au moins 50% d'ici à 2040*
  Objectif intermédiaire: au moins 25% d'ici à 2030

– *Niveau de couverture de l'énergie et données des émissions de Co_2eq. de Scope 1 et 2: 100% d'ici à 2030*

– *Le niveau de couverture minimum de l'énergie et données des émissions de Co_2eq. de Scope 1 et 2 atteint 70%.*

* *CO_2eq. = l'équivalent CO_2 est utilisé pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources, au moyen d'une seule et même unité.*
** *SRE = surfaces de référence énergétique*
*** *kWh = kilowattheure*

Conformément au §8, la direction du fonds investit 100% des placements qui correspondent aux orientations de la politique de développement durable. Le reporting est ensuite réalisé en accord avec les réglementations applicables de l'AMAS (cf. prospectus, point 1.9.2)».

5. La direction du 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 du 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 chaque année au plus tard dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice en unité de compte *francs suisses* (CHF).

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

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

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

– le résultat net de l'exercice en cours et les produits reportés des exercices précédents du fonds immobilier représentent moins de 1% de la valeur nette d'inventaire ~~*du placement collectif*~~ *du fonds immobilier* ; et

– le résultat net de l'exercice en cours et les produits reportés des exercices précédents ~~*du placement collectif*~~ *du fonds immobilier* représentent moins d'une unité monétaire du fonds immobilier.

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

VIII. Publications du fonds immobilier
7. § 23
Le § 23 est modifié comme suit (*modifications soulignées*). Le contenu des autres alinéas du § 23 reste inchangé:

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

XI. Droit applicable et juridiction compétente
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.

Achèvement de la 1ère étape du projet de nouvelle construction «Acacias» à Genève



Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Sima» peut se prévaloir d'un exercice 2025 réussi, dans un environnement de marché stable et favorable. Les revenus locatifs ont enregistré une hausse de 3,1%, soit 13,8 millions de CHF, les valeurs vénales progressant pour leur part de 4,5%, soit environ 550 millions de CHF. L'achèvement et la poursuite du développement de plusieurs projets immobiliers, situés dans des zones attractives de régions suisses économiquement solides, ont produit des effets positifs significatifs.

Revue du marché

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

«Flight to Safety» et la faiblesse des taux entraînent une forte demande immobilière
La forte incertitude du contexte mondial a orienté les investisseurs vers des valeurs refuges, entraînant une hausse sensible de la demande pour les investissements immobiliers en 2025. Indépendamment de ce mouvement de sécurisation des placements, la hausse de la demande de placements immobiliers observée depuis l'an passé s'explique par l'attrait accru de la prime de risque par rapport à 2022 et 2023. Après avoir atteint son point le plus bas de 15 points de base seulement au 4e trimestre 2022, la prime des immeubles « prime » s'est à nouveau hissée à 190 points de base au 3e trimestre 2025.

Le dynamisme du marché du logement locatif reste fort ; les segments commerciaux bravent la conjoncture
En 2025, l'immigration nette s'est établie à 74 800 personnes, soit 10,3% de moins que le niveau élevé de l'année précédente, tout en demeurant supérieure à la moyenne à long terme. Concernant le développement de l'offre, les permis de construire continuent d'enregistrer une légère augmentation. En 2025, la construction de près de 40 500 logements a été autorisée. Si le nombre total de demandes de permis de construire pour l'année est inférieur de 8,7% à celui de l'année précédente, la tendance à la baisse a pu être stoppée au 4e trimestre 2025. Etant donné que les logements bénéficiant d'un permis de construire ne se reflètent dans l'offre qu'avec un certain délai, le taux de vacance a encore diminué en 2025, ne s'établissant plus qu'à 1,0%. Parallèlement, les loyers continuent d'augmenter : selon Wüest Partner, les loyers demandés à l'échelle de la Suisse en 2025 ont progressé de 1,8% par rapport à l'année précédente. Les loyers existants reculent en revanche légèrement, compte tenu des deux baisses du taux de référence, de 1,75% en début d'année à 1,25% actuellement.

Malgré une confiance des ménages en berne, les ventes du commerce de détail affichent une évolution positive, soutenues par la croissance démographique, avec une hausse réelle de 2,0% en moyenne par rapport à l'année précédente. Selon Wüest Partner, les loyers proposés dans le commerce de détail ont également progressé en 2025 de 2,9%, après plusieurs années difficiles.

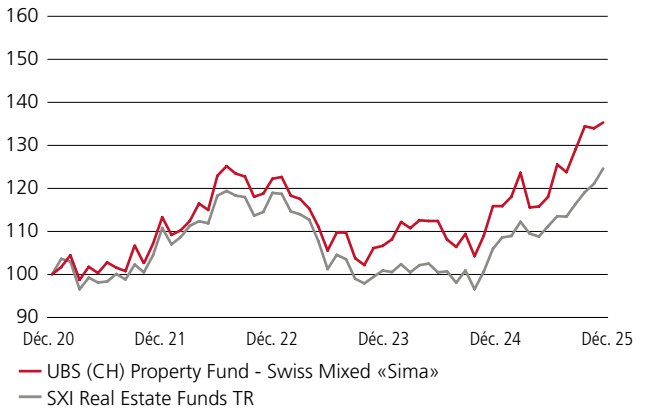
Le marché des surfaces de bureaux ne peut plus compter sur le soutien apporté par la forte croissance de l'emploi. Néanmoins, il reste solide, les consignes des entreprises en faveur d'un retour au bureau atténuant la baisse de la demande de surfaces liée au télétravail. Au cours de l'année, le taux de vacance a reculé de 5,5 à 5,3% en moyenne pondérée en Suisse, tandis que les loyers proposés ont augmenté de 2,3% en 2025 après quatre années consécutives de recul.

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

Evolution du fonds pour l'exercice 2025

Cours de bourse et performance
Au cours de l'exercice écoulé, le cours de bourse d'UBS «Sima» a augmenté de 152,50 à 158,80 CHF, ce qui correspond à une performance annuelle de 7,8%. L'indice de référence SXI® Real Estate Funds TR a enregistré sur la même période un rendement de 10,6% et s'est ainsi légèrement mieux comporté. L'agio est passé de 44,3 à 46,0% à fin 2025.

Performance du fonds et de l'indice de référence



Remarque : La performance passée ne constitue pas une garantie de l'évolution future.

Distribution et évolution de la valeur d'inventaire
Pour l'exercice écoulé, la valeur d'inventaire par part a augmenté de 105,69 à 108,79 CHF (+2,9%). Compte tenu de la distribution de l'année dernière et de l'évolution de la valeur d'inventaire, il en découle un rendement de placement élevé et attractif de 6,2% pour l'exercice 2025. Eu égard aux besoins financiers importants liés à nos actions en matière de développement durable et à notre pipeline de projets destinés à la «croissance du portefeuille existant», la Direction du fonds a décidé de maintenir la distribution à long terme à 3,25 CHF par part. Le rendement sur distribution s'établit ainsi à 2,0%, sur la base du cours de bourse à la fin de l'exercice 2025.

Un rendement de placement attractif
de 6,2%

Augmentations de capital
En mai 2025, une augmentation de capital de 350 millions de CHF environ a pu être menée avec succès. Les fonds ainsi levés seront utilisés pour financer différents projets de construction et réduire de façon ciblée la part des capitaux étrangers.

Une augmentation de capital réussie
de 350 mio. CHF environ

Portefeuille immobilier
En 2025, l'évolution positive du marché immobilier suisse s'est poursuivie. L'amélioration de l'environnement de marché a eu un effet favorable sur la valorisation et la performance des placements immobiliers. Le portefeuille du plus important fonds immobilier coté en Suisse a également bénéficié de cette évolution. Les biens immobiliers de prestige situés dans des emplacements de premier ordre, ainsi que la valorisation de divers projets de construction, notamment «Younic» à Dübendorf (ZH), la résidence pour personnes âgées «Birsgarten» à Reinach (BL) et le projet de nouvelle construction situé Anna-Heer-Strasse à Zurich, ont contribué de façon significative à cette évolution positive. Conjointement à la vente du Kameha à Opfikon, les valeurs vénales ont progressé de 550 millions de CHF environ (+4,5%), pour atteindre un total de 12,7 milliards de CHF.

Augmentation de la valeur du portefeuille
de près de 550 mio. CHF (+4,5%)
à 12,7 Mrd CHF

Par rapport à l'exercice précédent, la rentabilité a pu être une nouvelle fois améliorée. Les revenus locatifs ont progressé de 443,8 millions de CHF, passant de 13,8 à 457,6 millions de CHF. Cette progression des revenus s'explique principalement par la valorisation de grands projets de construction. Le revenu total 2025 se compose des types d'usage suivants : logements 56,8% (dont 54,6% logements classiques, 2,1% logements pour personnes âgées et seniors, et 0,2% logements étudiants et de courte durée), bureaux 15,2%, commerces 11,5%, artisanat 9,2%, parkings 5,0% et entrepôts et autres usages 2,3%.

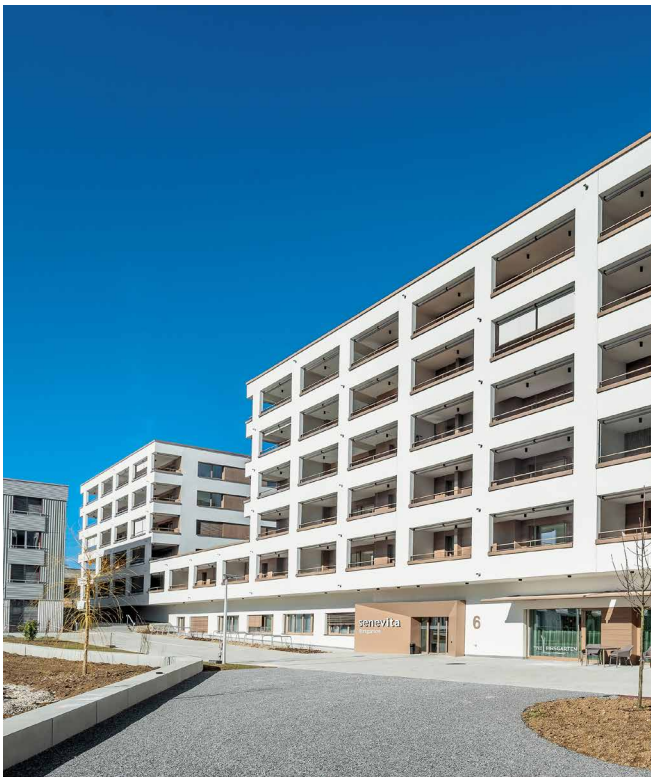
La quote-part de perte sur loyer cumulée a augmenté légèrement pour l'exercice considéré de 3,5 à 3,7%, mais reste néanmoins encore en deçà de la moyenne à long terme. En considérant uniquement le portefeuille résidentiel, la quote-part de perte sur loyer atteint simplement 2,0%.

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

Potentiel de croissance interne
de plus de 3 Mrd CHF, dont 1,2 Mrd CHF
à moyen terme

Perspectives
Plusieurs projets de construction ont été lancés, développés ou achevés au cours de l'exercice écoulé. Dans le cadre du projet «Turicum», nous continuons à faire avancer le potentiel de construction à Zurich. En réponse à une demande pressante, nous concevons des espaces de vie qui s'inscrivent dans un développement urbain harmonieux. Les premiers projets «Turicum» ont déjà été lancés. Parallèlement, nous étudions en permanence les opportunités d'acquisition attractives afin de poursuivre le développement du portefeuille d'une façon systématique, orientée vers l'avenir. Par ailleurs, nous continuons à déployer activement notre stratégie de développement durable à l'échelle de l'ensemble du portefeuille, en y intégrant des concepts innovants.

Points forts du portefeuille immobilier







Bail de 15 ans avec Senevita

Bâtiment situé au sein d'un nouveau quartier

Installation photovoltaïque et chauffage par pompes à chaleur et sondes géothermiques

Certification Minergie P

Achèvement de la résidence pour personnes âgées et de soins «Birsgarten» à Reinach (BL)
Fin 2022, UBS «Sima» a acquis un projet de construction neuve dans la commune de Reinach. La résidence pour personnes âgées acquise fait partie du nouveau complexe «Aere», qui est construit sur l'ancien site de «Stöcklin Areal». Outre de nombreux espaces de vie destinés à des personnes âgées, le quartier nouvellement créé propose également des surfaces commerciales: ainsi qu'un vaste parc paysager.

Nous avons trouvé en Senevita un opérateur bénéficiant d'une solide expérience et d'une grande solvabilité. En conséquence, un bail à long terme a été conclu pour une durée minimale de 15 ans. Le bâtiment a été achevé fin 2025 et remis à l'exploitant comme prévu le 1er décembre 2025.

Le corps du bâtiment se déploie du sud au nord, passant de six à cinq étages. Au rez-de-chaussée se situent les salles communes ainsi que les surfaces commerciales. Les chambres médicalisées sont réparties du 1er au 4e étage. Les appartements seniors se trouvent entre le 1er et le 5e étage. L'immeuble dispose de trois espaces d'accès dotés d'ascenseurs.

Au total, la résidence comprend 52 appartements seniors, 88 chambres médicalisées, 46 places de stationnement, ainsi que diverses espaces partagés (restaurant, cafétéria, salles polyvalentes, salles communes).

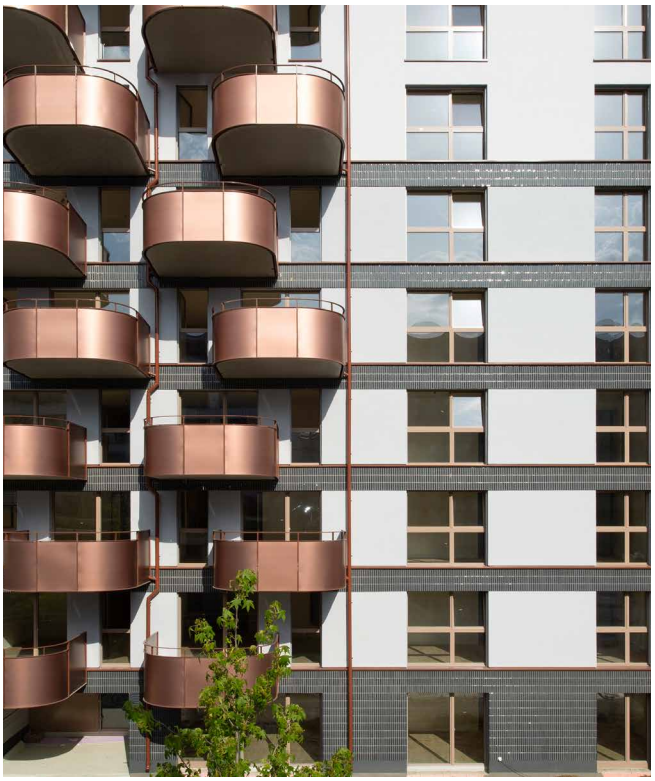
Le projet est également convaincant en termes de développement durable. La production de chaleur est assurée par des pompes à chaleur associées à des sondes géothermiques. De plus, le bâtiment a été construit conformément à un strict cahier des charges sur le plan énergétique permettant d'assurer une exploitation optimisée dans ce domaine. De même, les panneaux photovoltaïques destinés à la production d'électricité et d'eau chaude sanitaire contribuent largement à l'efficacité énergétique.

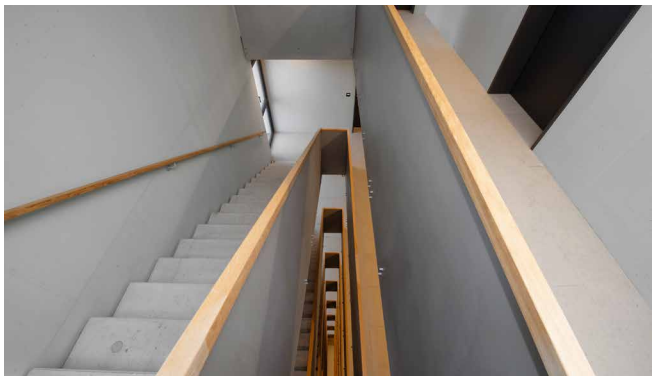
L'achèvement de ce projet de construction contribue largement à répondre à la demande croissante en matière d'établissements pour personnes âgées.

Infos clés

Volume d'investissement:	87 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	3,0 mio. CHF (à compter de la 3e année)
Nombre de chambres médicalisées:	88
Nombre d'appartements seniors:	52
Niveau de location:	100%

Autres informations







Béton zirkulit

Récupération d'énergie pour eau chaude sanitaire

Installations techniques innovantes

Certification SNBS Or

Achèvement du projet de nouvelle construction «Younic» à Dübendorf (ZH)
UBS «Sima» a développé ce projet dans le cadre d'un mandat d'étude en collaboration avec la ville de Dübendorf. Le complexe comprend au total 228 logements locatifs de 1,5 à 5,5 pièces, ainsi que 396 m² de surfaces commerciales au rez-de-chaussée. Les 151 places de stationnement sont situées dans un parking souterrain.

Les logements s'adressent à un large public, des personnes seules aux couples, en passant par les familles, et se caractérisent par une offre de logements diversifiée, composée à la fois de logements compacts et d'appartements plus spacieux comportant plusieurs pièces. Cette segmentation permet un usage souple et contribue à la mixité sociale au sein de la résidence.

Les plans des logements sont conçus de façon fonctionnelle et contemporaine. Les appartements situés du rez-de-chaussée disposent de terrasses agréables à vivre, tandis que les étages supérieurs sont équipés de balcons spacieux. Les façades sont clairement structurées et conçues avec sobriété, conférant à l'ensemble une apparence sereine et moderne. L'aménagement des espaces extérieurs, avec une cour intérieure végétalisée et une aire de jeux conviviale, offre des espaces de détente supplémentaires et renforce la qualité de vie en milieu urbain.

Dübendorf fait partie des rares zones de développement de l'agglomération zurichoise, qui permettent une densification urbaine avec une excellente accessibilité.

La qualité à long terme de cet emplacement est jugée supérieure à la moyenne, tant en termes de desserte par les transports que de perspectives de développement urbain.

L'immeuble bénéficie de la certification de développement durable SNBS Or. L'approvisionnement énergétique repose entièrement sur des sources renouvelables, notamment des pompes à chaleur associées à des pieux géothermiques, dont le fonctionnement est similaire à celui de sondes géothermiques, les conduites étant directement encastrées dans le béton. Ce système est complété par une pompe FEKA qui récupère la chaleur des eaux usées et l'achemine vers une pompe à chaleur. Le concept comprend également une installation photovoltaïque avec dispositif de stockage, le recours à du béton recyclé (zirkulit), des installations techniques de pointe, ainsi que des mesures ciblées visant à promouvoir la biodiversité. Ce projet contribue ainsi à la mise en œuvre des exigences élevées du fonds en matière de développement durable.

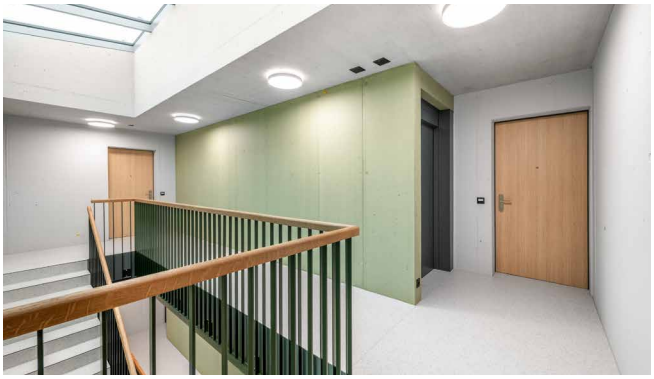
Infos clés

Volume d'investissement:	201 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	6,6 mio. CHF
Nombre de logements:	228
Surfaces artisanales:	400 m² env.
Niveau de location:	>99%

Autres informations







Construction neuve en structure bois

Emplacement extrêmement central en ville

Pompe à chaleur à hydrogène

Certification SNBS Or

Achèvement du projet de nouvelle construction situé sur la Anna-Heer-Strasse à Zurich
Le nouvel ensemble comprend 83 appartements répartis dans trois bâtiments pratiquement identiques de conception modulaire. Les logements se composent d'appartements de 2,5 à 4,5 pièces. Ils sont tous dotés d'un balcon ou d'un coin détente, les appartements situés dans les combles bénéficiant de terrasses pouvant atteindre 36 m². Les plans ont été conçus de façon efficace et fonctionnelle, avec de vastes espaces salon-salle à manger. L'offre résidentielle est complétée par une salle commune, ainsi qu'un parking souterrain de 59 places, auquel s'ajoutent des places de stationnement extérieures pour les visiteurs. Près de 30% des emplacements sont équipés de bornes de recharge électrique dynamiques, les autres étant pré-équipées en vue de leur installation ultérieure.

Les bâtiments sont certifiés conformes à la norme SNBS Or. L'approvisionnement énergétique et la production d'eau chaude reposent entièrement sur des sources renouvelables: la puissance de chauffage et de refroidissement est fournie par onze sondes géothermiques associées à des pompes à chaleur, et complétées par un système de refroidissement naturel permettant la régénération thermique en été. Une installation photovoltaïque couvrant toute la surface du toit a été mise en place. L'électricité produite alimente les installations techniques et les parties communes, le surplus d'énergie étant réinjecté dans le réseau. L'aménagement des abords privilégie les espèces végétales endémiques et s'est vu octroyer le certificat Biodiversité Plus de la Fondation Nature & Économie.

Les bâtiments ont été réalisés selon une méthode de construction hybride en bois, avec un haut degré de préfabrication. Les façades ont été dotées d'une isolation thermique non inflammable avec un bardage en bois. Les appartements sont équipés de parquet vitrifié, de béton apparent lasuré et de grès cérame dans les salles d'eau. Les cuisines et installations techniques répondent à un standard durable conforme aux exigences du marché.

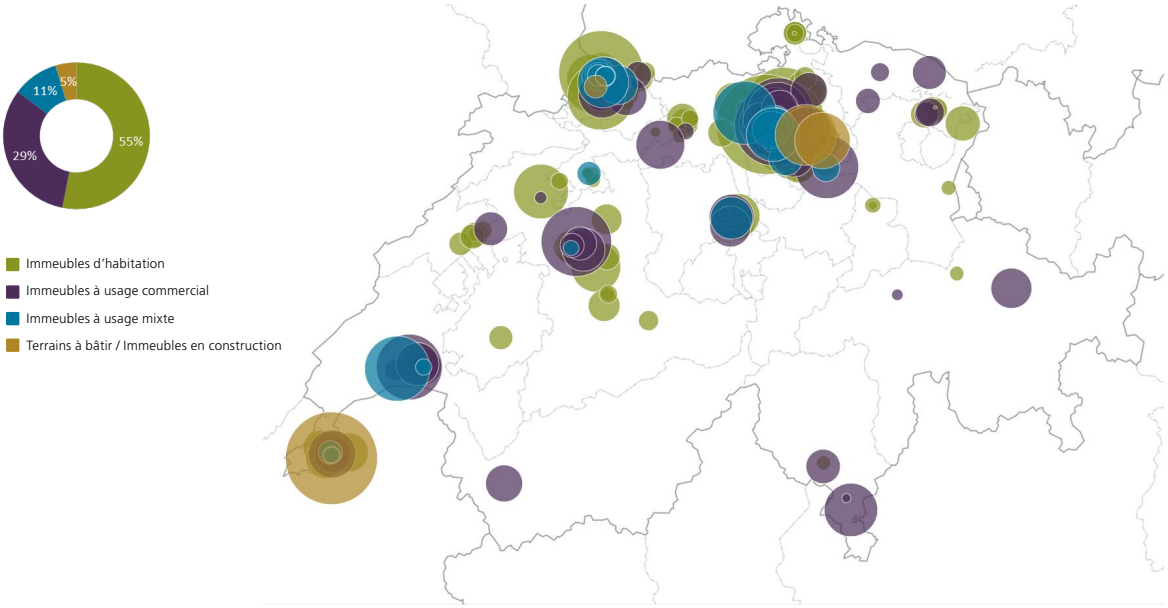
Le complexe est situé dans le très prisé 6e arrondissement (Kreis) de la ville, à proximité des nœuds de transport stratégiques que constituent Milchbuck et la Hirschwiesenstrasse. Il bénéficie d'une excellente desserte, avec plusieurs lignes de tramway et de bus à proximité immédiate. Le parc Irchel, véritable havre de détente à proximité, ainsi que des commerces, des écoles et l'Université de Zurich sont accessibles à pied.

Infos clés

Volume d'investissement:	41 mio. CHF
Revenu locatif après achèvement:	3,2 mio. CHF par an
Nombre de logements:	83
Places de stationnement:	59
Niveau de location:	loué à >97%

Autres informations

Principaux domaines de placement d'UBS «Sima»



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

Rapport sur le développement durable

UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» 2025

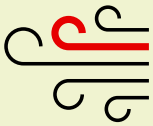
Nos indicateurs clés de développement durable[1] en bref



Intensité énergétique

96.0

kWh/m² SRE/an



Intensité des émissions de gaz à effet de serre

13.3

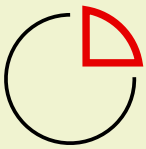
kg CO_2eq./m² SRE/an



Mix énergétique

31,0%

énergies renouvelables



Taux de couverture des données

99,2%

Benchmark CO_2 2025 de la REIDA[2]

Avec le Benchmark CO_2, la REIDA (Real Estate Investment Data Association) offre, à l'échelle de la Suisse, des possibilités de comparaison transparentes pour l'évaluation des émissions de CO_2 ou de l'intensité carbone des immeubles de rendement. Pour pouvoir évaluer les indicateurs de durabilité susmentionnés de nos portefeuilles immobiliers, il convient de les comparer au benchmark de cette année, ainsi qu'aux résultats du groupe de pairs correspondant.

Indice de référence:
- Intensité énergétique: 92,6 kWh/m²
- Intensité carbone: 11,7 kg CO_2eq./m²
- Part des énergies renouvelables: 34,9%
- Couverture des données: 94,2%

Groupe de pairs Immeuble à usage mixte :
- Intensité énergétique: 91,0 kWh/m²
- Intensité carbone: 11,3 kg CO_2eq./m²
- Part des énergies renouvelables: 36,2%
- Couverture des données: 93,2%

1 Indicateurs clés de développement durable pour l'année civile 2024 (conformément à l'Information spécialisée «Indices des fonds immobiliers du 13 septembre 2016 (État 18 décembre 2025) » de l'AMAS), calculés conformément à la circulaire AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indicateurs environnementaux pour les fonds immobiliers» et à la circulaire AMAS n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers» selon la norme REIDA (bases méthodologiques les plus récentes). Vous trouverez des informations détaillées concernant ces indicateurs et notre engagement en matière de développement durable dans les pages suivantes, sur notre site Internet, ainsi que dans notre rapport global sur le développement durable.

2 Le benchmark CO_2 2025 de la REIDA est fondé sur les données environnementales de l'année civile 2024.

L'expression équivalent CO_2 (CO_2eq.) est utilisée pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre provenant de différentes sources, au moyen d'une seule et même unité. Les gaz à effet de serre, tels que le dioxyde de carbone (CO_2), le protoxyde d'azote (N_2O), le méthane (CH_4) et d'autres, diffèrent dans leur capacité à réchauffer l'atmosphère terrestre. Dans le secteur immobilier, le CO_2 représente la part la plus importante des émissions de gaz à effet de serre, celle des autres gaz à effet de serre étant très faible. L'utilisation du CO_2eq. permet d'exprimer l'impact sur le climat de ces gaz en utilisant une unité commune. Real Estate Switzerland communique en principe sur le CO_2eq. (source: : myclimate.org).

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

Une stratégie de développement durable claire depuis 2012

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

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

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

Réalisation des objectifs climatiques

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

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

Nos objectifs de développement durable[2]

D'ici à 2030

- Réduction de moitié de l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (scope 1+2 en kg CO_2eq./m² SRE/an)
- Réduction de l'intensité énergétique de 10% par rapport à 2019 (électricité des parties communes et chaleur, hors autoconsommation collective en kWh/m² SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 25% (électricité des parties communes et chaleur, hors autoconsommation collective)
- Taux de couverture des données de 100%.

D'ici à 2035

- Réduction de 60% de l'intensité des gaz à effet de serre par rapport à 2019 (scopes 1+2 en kg CO_2eq./m2 SRE/an)

D'ici à 2040

- Réduction de l'intensité énergétique de 30% par rapport à 2019 (électricité des parties communes et chaleur, hors autoconsommation collective en kWh/m² SRE/an)
- Part des énergies renouvelables d'au moins 50% (électricité des parties communes et chaleurs, hors autoconsommation collective)

D'ici à 2050

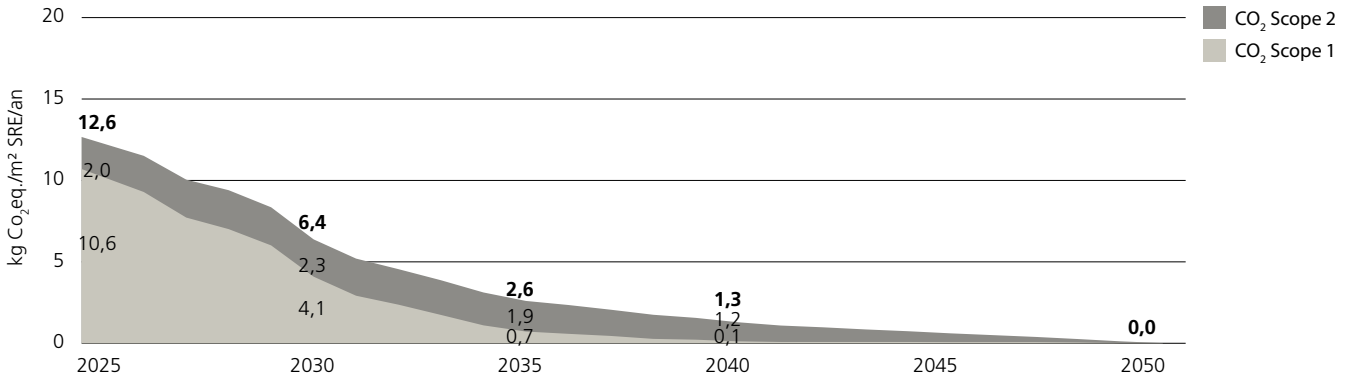
- Zéro émission nette de gaz à effet de serre (scopes 1+2)

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

Trajectoire de réduction des émissions de CO_2
Afin d'atteindre nos objectifs ambitieux en matière de développement durable, nous avons élaboré en 2022 une trajectoire de réduction des émissions de CO_2 pour nos biens immobiliers, qui fait l'objet chaque année d'une révision et, le cas échéant, d'une adaptation. La nouvelle évaluation tient compte des mesures déjà mises en œuvre, ainsi que de mesures envisagées pour l'avenir.

Cette comparaison annuelle entre l'intensité effective des émissions de gaz à effet de serre de nos immeubles (réelle) et la trajectoire de réduction des émissions de CO_2 (théorique) nous permet de déterminer à un stade précoce si nous sommes sur la bonne voie.

Trajectoire de réduction des émissions de CO_2
(émissions de scopes 1+2)



Bases de calcul
L'outil «Wüest Climate» de Wüest Partner SA a été utilisé pour calculer la future trajectoire de réduction des émissions de CO_2. Cet outil simule les émissions d'exploitation de nos immeubles sur la base de valeurs standards, et détermine à quel moment des mesures de rénovation s'imposent. La détermination des stratégies de rénovation ainsi que le calcul des besoins simulés en énergie et des émissions de CO_2eq. se basent sur un grand nombre d'inputs spécifiques aux bâtiments.

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

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

Mesures de décarbonation
Nous mettons en œuvre des mesures de décarbonation sur les immeubles existants de façon continue, ainsi que dans le cadre de travaux de construction et de rénovation. C'est notamment le cas des travaux de rénovation destinés à améliorer l'efficacité énergétique et à réduire l'empreinte carbone, ainsi que des investissements dans des systèmes de chauffage aux énergies renouvelables. Nous considérons la décarbonation du portefeuille immobilier d'UBS «Sima» de façon globale et veillons à une mise en œuvre cohérente des mesures. Au cours de l'exercice écoulé, les systèmes de chauffage à énergies fossiles de 19 biens immobiliers sont passés à des sources d'énergie renouvelables. Par ailleurs, des installations photovoltaïques ont été posées sur les toits de 15 immeubles.

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

Intégration ESG

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

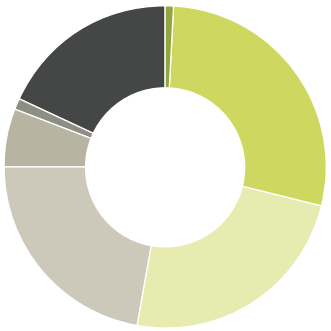
- Dans le cadre du processus d'acquisition, tous les biens immobiliers font l'objet d'une évaluation de la durabilité. Nous prenons en compte des critères tels que la qualité écologique, la structure du bâtiment, les risques physiques pour l'environnement, les risques de transition, les mesures d'efficacité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

- Nous identifions systématiquement les mesures d'optimisation envisageables pour l'ensemble des immeubles (bâtiment neufs ou existants), et examinons leur mise en œuvre en lien avec la planification des investissements du fonds immobilier.

- Tous les nouveaux bâtiments sont construits et certifiés selon des normes de développement durable (par ex. Minergie, SNBS et DGNB).

- Afin d'identifier des mesures d'optimisation pour les biens existants, nous établissons un certificat énergétique des bâtiments (CECB) relatif aux immeubles. Le CECB est l'étiquette-énergie officielle des cantons et indique la qualité de l'enveloppe d'un bâtiment, son bilan énergétique global, ainsi que ses émissions sur une échelle de sept classes (A à G). D'autres certificats énergétiques des bâtiments (CECB ou assimilé) sont établis de façon échelonnée, afin d'atteindre une couverture complète.

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



Classe A	1%
Classe B	28%
Classe C	24%
Classe D	22%
Classe E	6%
Classe F	1%
Classe G	0%
Aucun CECB	18%

Etat au 31 décembre 2025

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

Risques climatiques

Le secteur immobilier contribue pour une grande part aux émissions de gaz à effet de serre suisses, et se trouve de ce fait dans le viseur de la réglementation. Parallèlement, les effets du changement climatique et les phénomènes météorologiques extrêmes qui l'accompagnent peuvent présenter des risques importants pour nos bâtiments. Il est indispensable de connaître ces risques afin de garantir une gestion immobilière durable.

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

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

Les risques climatiques de transition résultent du passage vers une économie à faibles émissions de CO_2, par exemple en raison des exigences réglementaires relatives à la réduction des émissions carbone. UBS «Sima» détermine les risques climatiques de transition en réévaluant chaque année la trajectoire de réduction des émissions de CO_2 par immeuble et par produit.

Nos indicateurs environnementaux en détail

	Unité	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023	Année de référence 2019
Caractéristiques du portefeuille				
Surface totale (SRE)	m^2	2 043 248	1 959 022	1 947 883
Surface déterminante (SRE)	m^2	2 027 143	1 947 993	1 841 194
Taux de couverture	%	99,2	99,4	94,5
Indicateurs Energie (données corrigées des variations climatiques)				
Consommation d'énergie	MWh/an	194 525	192 205	197 668
Intensité énergétique	kWh/m^2 SRE/an	96.0	98.7	107.4
Fioul	%	18,7	20,8	23,3
Gaz naturel	%	36,9	36,9	39,2
Granulés/Copeaux de bois	%	1,8	0,8	0,8
Chauffage urbain	%	25,2	27,0	22,9
Pompe à chaleur, chaleur ambiante	%	4,2	2,3	1,9
Pompe à chaleur, électricité	%	1,7	0,9	1,5
Eclairage parties communes	%	11,6	11,3	10,5
Part des énergies renouvelables	%	31,0	28,0	24,5
Indicateurs Emissions de gaz à effet de serre (données corrigées des variations climatiques)				
Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	t CO_2eq./an	26 920	28 133	30 398
Intensité Emissions de gaz à effet de serre (scopes 1+2)	kg CO_2eq./m^2 SRE/an	13.3	14.4	16.5
Intensité scope 1	kg CO_2eq./m^2 SRE/an	11.0	11.8	14.0
Intensité scope 2	kg CO_2eq./m^2 SRE/an	2.3	2.6	2.5
Indicateurs Autoconsommation collective				
Taux de couverture Autoconsommation collective	%	87,7	88,8	-
Consommation d'énergie Autoconsommation collective	MWh/an	67 949	62 360	-
Intensité énergétique Autoconsommation collective	kWh/m^2 SRE/an	37.9	35.8	-
Emissions de gaz à effet de serre (scope 3.13, autoconsommation collective)	t CO_2eq./an	911	1 129	-
Intensité scope 3.13 (autoconsommation collective)	kg CO_2eq./m^2 SRE/an	0.5	0.6	-
Indicateurs Photovoltaïque				
Puissance photovoltaïque cumulée	kWp	5 434	3 989	1 601
Electricité photovoltaïque produite	MWh/an	2 184	1 935	524

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

La surface totale comprend la surface de référence énergétique (SRE) de tous les immeubles existants, qui se trouvaient dans le portefeuille pendant la période de reporting (12 mois). Les projets de construction et les nouvelles acquisitions sont exclus. La surface déterminante se réfère à la SRE des immeubles existants disposant de données énergétiques suffisantes. Le taux de couverture est défini comme le rapport entre la surface déterminante et la surface totale.

Du fait de modifications majeures en termes de couverture, de disponibilité et de qualité des données, les données de l'an passé ont fait l'objet d'un réajustement.

Pour de plus amples informations, consultez www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Explications des scopes
Les émissions de gaz à effet de serre peuvent être réparties en différents scopes d'émissions conformément au Protocole des gaz à effet de serre (GES).
Scope 1: émissions directes générées par l'immeuble lui-même lors de la combustion de fioul, de gaz naturel et de biogaz.
Scope 2: émissions indirectes générées lors de la production du chauffage urbain importé et de l'électricité des parties communes dans les centrales électriques.
Scope 3: Emissions indirectes générées par différents processus en amont et en aval, ainsi que lors de la production de l'électricité importée des locataires (par ex. l'autoconsommation collective sous le scope 3.13).

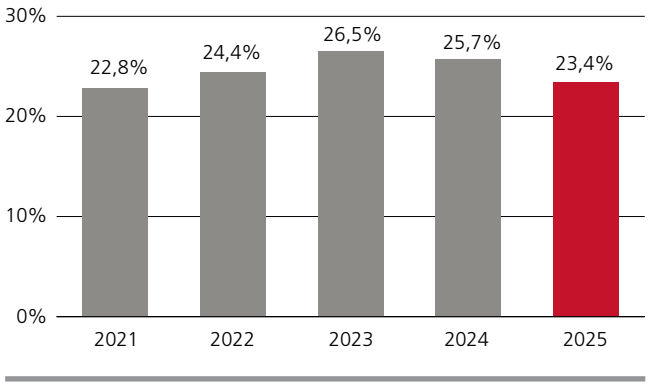
Rapport financier

Précisions relatives au compte de fortune
A la suite de la fusion de Credit Suisse Funds SA et d'UBS Fund Management (Switzerland) SA, d'autres harmonisations ont été réalisées, notamment dans la présentation des rapports annuels. Les logements pour personnes âgées, étudiants et de courte durée sont désormais uniformément classés dans la catégorie des immeubles d'habitation. En conséquence, cette harmonisation entraîne des réajustements non significatifs au sein des catégories d'objets au cours de la période sous revue actuelle.

A la clôture de l'exercice, la fortune nette du fonds s'élève à 8379,7 millions de CHF, ce qui représente une augmentation de 7,6% par rapport à l'exercice précédent.

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 2915,5 millions de CHF. En outre, un prêt non garanti de 60 millions de CHF a été mis en place. Les capitaux empruntés portant intérêts s'élèvent ainsi à 2975,5 millions de CHF, ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 23,4%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Evolution du coefficient d'endettement



Le montant total des obligations de paiement contractuelles après le jour de la clôture du bilan s'élève à 103,4 millions de CHF.

Les impôts de liquidation (impôts sur le bénéfice et sur les gains immobiliers éventuels, et droits de mutations possibles) sont évalués à 1346,5 millions de CHF. Le hausse de 104,7 millions de CHF par rapport à l'exercice précédent tient pour l'essentiel à l'augmentation des valeurs vénales.

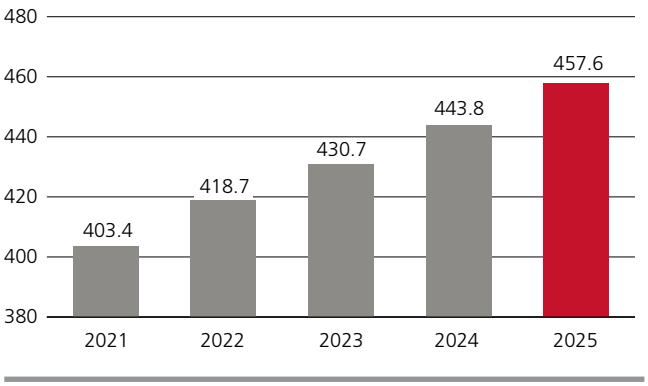
Par ailleurs, le calcul des impôts latents de liquidation a fait l'objet d'une harmonisation.

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

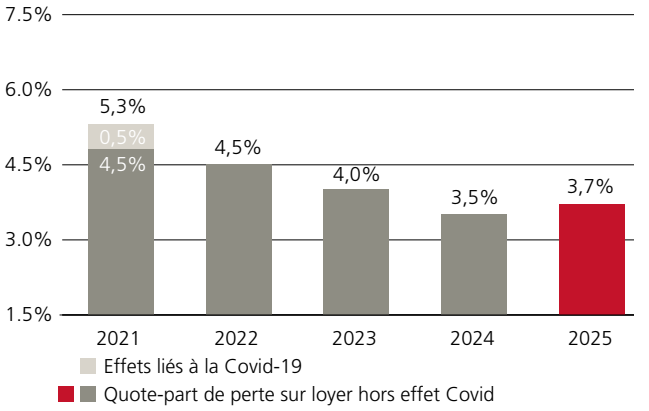
Précisions relatives au compte de résultat
Au cours de l'exercice 2025, les revenus locatifs ont progressé de 13,8 millions de CHF (3,1%), pour atteindre 457,6 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer a augmenté légèrement pour l'exercice considéré de 3,5 à 3,7% des revenus locatifs théoriques.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux commerciaux fixés contractuellement à la fin de l'exercice s'élève à 6,6 ans.

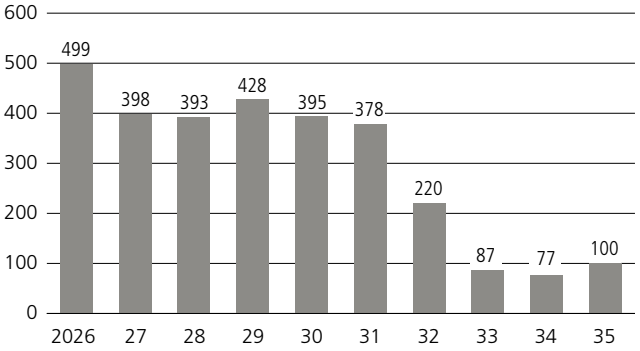
Evolution du revenu locatif en millions de CHF



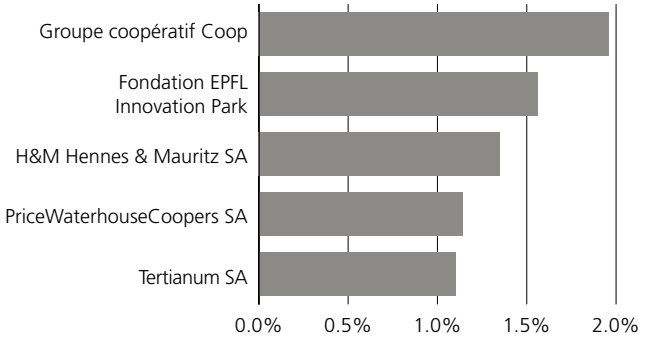
Evolution de la quote-part de perte sur loyer



Echéance des hypothèques ainsi que des prêts et crédits à intérêts par exercice en millions de CHF



Cinq principaux locataires en % des revenus locatifs nets



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

Les intérêts hypothécaires et autres intérêts passifs s'élèvent à 35,1 millions de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires sont échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés à la fin de l'exercice se situe à 1,1% et la durée résiduelle moyenne pondérée des capitaux empruntés atteint 3,6 ans.

Le poste «Entretien ordinaire/réparations» s'élève à 28,7 millions de CHF, soit 6,3% des revenus locatifs. A la clôture de l'exercice, les frais liés aux immeubles s'élèvent à 15,9 millions de CHF, soit 3,5% des revenus locatifs.

Au cours de l'exercice 2025, un montant total de 105,5 millions de CHF a été consacré aux projets de rénovation.

Les biens immobiliers faisant l'objet d'une rénovation partielle, continuent d'être considérés comme des «Constructions terminées». Les certificats afférents sont toujours affectés au compte des résultats. En revanche, les loyers et les taux de vacance des biens qui, en raison d'une transformation complète, sont reclassés dans la catégorie des «Immeubles en construction», ne sont plus comptabilisés à partir de la date du reclassement.

Les plus-values latentes résultent de la différence entre la variation des valeurs comptables et celle des valeurs vénales du fonds.

Le résultat total s'élève à 488,8 millions de CHF. Compte tenu de l'affectation d'une provision pour réparations futures de 18,6 millions de CHF et d'une reprise de 18,6 millions de CHF au titre de l'entretien extraordinaire, le solde du compte de provisions pour réparations futures reste inchangé à 275,0 millions de CHF ou 60,1% des revenus locatifs.

Fusion de sociétés immobilières
Au 1er 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.

Comptabilité financière

Compte de fortune

Valeurs vénales	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	6 664 207.96	10 350 428.89	-3 686 220.93
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	589 670 000.00	784 280 000.00	-194 610 000.00
Immeubles d'habitation	6 979 768 000.00[1]	6 197 891 000.00	781 877 000.00
Immeubles à usage commercial	3 767 898 000.00[1]	3 956 945 000.00	-189 047 000.00
Immeubles à usage mixte	1 380 791 000.00[1]	1 233 154 000.00	147 637 000.00
Total des immeubles	12 718 127 000.00	12 172 270 000.00	545 857 000.00
Autres actifs	36 138 532.34	28 094 181.70	8 044 350.64
Fortune totale du fonds	**12 760 929 740.30**	**12 210 714 610.59**	**550 215 129.71**
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-438 950 000.00	-408 000 000.00	-30 950 000.00
Prêts et crédits à court terme portant intérêts	-60 000 000.00	0.00	-60 000 000.00
Autres engagements à court terme	-53 609 491.85	-47 503 538.66	-6 105 953.19
Total des engagements à court terme	-552 559 491.85	-455 503 538.66	-97 055 953.19
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-2 476 540 000.00	-2 720 490 000.00	243 950 000.00
Autres engagements à long terme	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total des engagements à long terme	-2 482 120 000.00	-2 726 070 000.00	243 950 000.00
Total des engagements	-3 034 679 491.85	-3 181 573 538.66	146 894 046.81
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	**9 726 250 248.45**	**9 029 141 071.93**	**697 109 176.52**
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-1 346 501 000.00	-1 241 835 710.00	-104 665 290.00
Fortune nette du fonds	**8 379 749 248.45**	**7 787 305 361.93**	**592 443 886.52**

Variation de la fortune nette du fonds

	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	**7 787 305 361.93**	**7 423 190 544.83**	**364 114 817.10**
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	488 822 636.58	369 978 750.61	118 843 885.97
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	0.00	21 500 000.00	-21 500 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	**8 379 749 248.45**	**7 787 305 361.93**	**592 443 886.52**
Valeur d'inventaire par part	**108.79**	**105.69**	**3.10**
Moins distribution pour la période sous revue	3.25	3.25	0.00
Valeur nette d'inventaire par part après distribution	105.54	102.44	3.10

Evolution des parts

	1.1.2025-31.12.2025 Nombre	1.1.2024-31.12.2024 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	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
Situation à la fin de la période sous revue	**77 029 303**	**73 680 202**	**3 349 101**

1 Dans le cadre de l'harmonisation des rapports annuels, des réajustements ont été opérés au sein des catégories d'objets (cf. à ce sujet les informations complémentaires dans le rapport financier).

Compte de résultat

Produits	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	32 777.55	61 491.35	-28 713.80
Loyers (revenus bruts réalisés)	457 643 378.03	443 835 701.70	13 807 676.33
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	5 122 650.00	3 202 796.52	1 919 853.48
Autres revenus	2 096 629.17	1 685 966.00	410 663.17
Autres intérêts actifs	1 620 000.00	1 620 000.00	0.00
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	4 018 921.20	2 578 807.98	1 440 113.22
Total des produits	**470 534 355.95**	**452 984 763.55**	**17 549 592.40**
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-35 039 737.84	-34 187 997.94	-851 739.90
Intérêts sur droits de superficie	-3 860 609.04	-3 632 175.13	-228 433.91
Autres intérêts passifs	-73 985.58	0.00	-73 985.58
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-28 659 470.82	-28 738 030.01	78 559.19
Entretien extraordinaire/réparations	-18 565 214.01	-16 331 129.93	-2 234 084.08
Frais liés aux immeubles	-15 915 474.75	-14 967 536.07	-947 938.68
Impôts et droits	-30 821 366.20	-20 948 875.72	-9 872 490.48
Frais d'expertise et d'audit[2]	-862 349.64	-362 544.00	-499 805.64
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-18 565 000.00	-37 831 000.00	19 266 000.00
Prélèvement	18 565 000.00	16 331 000.00	2 234 000.00
Rémunérations conformément au contrat de fonds:			
à la direction du fonds[3]	-66 582 068.00	-91 203 470.73	24 621 402.73
à la banque dépositaire[4]	-399 464.83	0.00	-399 464.83
au ou à la responsable de la gestion immobilière[4]	-15 535 922.63	0.00	-15 535 922.63
Autres charges	-758 796.91	-666 618.56	-92 178.35
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	**-217 074 460.25**	**-232 538 378.09**	**15 463 917.84**
Résultat net	**253 459 895.70**	**220 446 385.46**	**33 013 510.24**
Gains et pertes en capitaux réalisés	-6 500 005.00	18 718.95	-6 518 723.95
Résultat réalisé	**246 959 890.70**	**220 465 104.41**	**26 494 786.29**
Gains et pertes en capitaux non réalisés	346 528 035.88	214 445 056.20	132 082 979.68
Evolution des impôts de liquidation	-104 665 290.00	-64 931 410.00	-39 733 880.00
Résultat total	**488 822 636.58**	**369 978 750.61**	**118 843 885.97**

Utilisation du résultat

	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Variation CHF
Résultat net de l'exercice comptable	253 459 895.70	220 446 385.46	33 013 510.24
Report de l'exercice précèdent	25 421 664.15	44 435 935.19	-19 014 271.04
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
Résultat disponible pour être réparti	**278 881 559.85**	**264 882 320.65**	**13 999 239.20**
Résultat prévu pour être versé aux investisseurs	-250 345 234.75	-239 460 656.50	-10 884 578.25
Gains/Réserves en capital d'exercices précédents destiné à la distribution	0.00	0.00	0.00
Report à nouveau	**28 536 325.10**	**25 421 664.15**	**3 114 660.95**

Distribution pour 2025

(Pas de coupon – ex. 14.04.2026)	
Brut	**CHF 3.2500**
Moins impôt fédéral anticipé[4]	CHF -1.1375
Net par part (payable dès le 16.04.2026)	**CHF 2.1125**

2 Les frais d'expertise ont été payés l'an passé sur la base de la rémunération réglementaire à la Direction du fonds.
3 Voir l'explication détaillée en annexe.
4 Payé l'an passé par la rémunération réglementaire à la direction du fonds.
5 Les investisseurs résidant à l'étranger peuvent obtenir la restitution intégrale ou partielle de l'impôt anticipé, dans la mesure où ceci est prévu par une éventuelle convention de double imposition conclue avec leur pays de domicile.

Annexe

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

Annexe au 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	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
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	31.12.2025	31.12.2024
Quote-part de perte sur loyer	3,7%	3,5%
Coefficient d'endettement	23,4%	25,7%
Rendement sur distribution	2,0%	2,1%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	98,8%	99,0%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	71,9%	68,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) - GAV	0,67%	0,77%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) - MV (Market Value)	0,71%	0,89%
Rendement des fonds propres (ROE)	6,0%	4,8%
Rendement du capital investi (ROIC)	4,2%	3,4%
Agio/Disagio	46,0%	44,3%
Performance	7,8%	16,8%
Rendement de placement	6,2%	5,3%

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

Informations relatives aux produits dérivés
Aucune

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

Conformément à l'art. 64 al. 1 LPCC, à l'art 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC et aux directives de l'AMAS concernant les fonds immobiliers (lien: www.am-switzerland.ch)), les immeubles du fonds sont régulièrement estimés par des experts indépendants chargés des estimations, agréés par l'autorité de surveillance, à l'aide d'une méthode dynamique d'évaluation de la valeur de rendement. L'évaluation se base sur le prix qui pourrait être atteint si les immeubles étaient vendus avec soin au moment de l'estimation. Lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers dans la fortune du fonds ainsi qu'à chaque clôture d'exercice, la valeur vénale desdits biens dans la fortune du fonds est estimée par les experts chargés des estimations. La valeur de marché des divers immeubles représente un prix susceptible d'être obtenu dans le cadre d'une relation commerciale habituelle, en supposant un comportement raisonnable en matière d'achat et de vente. Dans des cas particuliers, notamment lors de l'acquisition ou de la vente d'immeubles du fonds, les éventuelles opportunités sont exploitées au mieux, dans l'intérêt du fonds. Ces cas exceptionnels peuvent conduire à des écarts d'évaluation.

D'autres informations concernant les méthodes d'évaluation, les données quantitatives et les valeurs vénales figurent dans le rapport d'évaluation des experts immobiliers.

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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Réel	**Maximum**	**Réel**	**Maximum**
Rémunération versées à la direction du fonds Jusqu'au 31.12.2024: Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, la gestion d'actifs du fonds immobilier ainsi que pour toutes les activités de la banque dépositaire telles que la garde de la fortune du fonds, la prise en charge des opérations de paiement et les autres tâches énumérées au § 4 du contrat de fonds, la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission forfaitaire basée sur la fortune moyenne du fonds.	n.d.	n.d.	0,77%	1,00%
A compter du 01/01/2025 : La direction du fonds facture une commission trimestrielle basée sur la fortune moyenne du fonds à la charge du fonds immobilier, en vue d'assurer les fonctions de gouvernance du fonds immobilier et des sociétés immobilières, ainsi que la gestion de fortune du fonds immobilier.	0,54%	1,00%	n.d.	n.d.
Dédommagement pour le travail propre fourni dans le cadre de la construction de bâtiments et des travaux de rénovation et d'aménagement sur la base des coûts de construction.	2,5% - 3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail propre fourni dans le cadre de l'achat et de la vente d'immeubles sur la base de la valeur d'achat ou de vente.	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 du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le placement de nouvelles parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des nouvelles parts émises.	2,5%	5,0%	2,6%	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%
Rémunération à la banque dépositaire A compter du 01/01/2025 : En vue de la conservation de la fortune du fonds, la gestion des flux de paiement du fonds immobiliers et les missions diverses de banque de dépôt, la banque de dépôt facture au fonds immobilier une commission annuelle facturée trimestriellement sur la fortune nette du fonds (commission de banque dépositaire).	0,0051%	0,05%	n.d.	n.d.

Avec l'entrée en vigueur des nouveaux contrats de fonds au 31.12.2024, nos fonds immobiliers suisses cotés ont reçu une raison sociale unique sous le nom d'UBS. Au 1.1.2025, des frais de gestion uniformes ont été introduits pour les fonds immobiliers suisses UBS cotés, investis en Suisse (soit 0,54% de la fortune totale moyenne du fonds). Toutes les autres rémunérations ont également été alignées. Les détails des changements prévus ont été publiés sur www.swissfunddata.ch.

Montant total des engagements de paiement contractuels postérieurs au jour de la date de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans les immeubles

	31.12.2025 en mio. de CHF	**31.12.2024 en mio. de CHF**
Achats d'immeubles	0,0	4,4
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	103,4	266,5

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

	31.12.2025 en mio. de CHF	**31.12.2024 en mio. de CHF**
1 à 5 ans	1618,9	1626,9
> 5 ans	863,2	1099,2

Placements

	31.12.2025 en mio. de CHF	**31.12.2024 en mio. de CHF**
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal, conformément à l'art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA	n.d.	n.d.
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché, conformément à l'art. 84 al. 2 let. b OPC-FINMA	n.d.	n.d.
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché, conformément à l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA - Pour plus de détails, se reporter à la section «Registre des immeubles».	12 718,1	12 172,3
Total Placements	**12 718,1**	**12 172,3**

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
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		-	-	-	-	-
Saint-Gall	Brauerstr.		-	-	-	-	-
Uster	Zelgstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 99 (Metropol)		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
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	2025	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	-
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	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	-	-	224 319 650.89	318 540 000		0.00
-	-	-	20 788 121.10	18 410 000		357 310.80
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	82 876 207.42	137 160 000		1 779 408.00
-	-	-	110 211 562.98	115 200 000		2 041 705.10
			438 803 180.49	**589 670 000**		**4 178 423.90**
3	87	166	12 824 455.59	29 070 000	1,4	1 175 237.45
5	47	74	10 009 046.13	10 220 000	2,4	555 204.88
-	87	194	16 188 422.02	36 290 000	1,6	1 641 732.87
81	345	654	164 476 902.19	166 850 000	6,8	5 503 512.10
-	22	41	7 687 585.84	9 225 000	3,0	391 004.30
1	23	40	8 917 256.46	12 030 000	2,8	424 292.00
-	-	36	4 175 438.03	13 530 000	1,4	500 563.00
-	158	284	63 212 727.21	89 030 000	1,1	3 280 443.45
-	140	252	43 744 382.99	44 950 000	2,0	1 974 758.00
9	19	66	11 598 149.76	15 110 000	7,5	314 946.20
-	31	67	17 118 876.69	32 920 000	2,8	1 028 145.00
3	33	61	8 619 527.01	11 860 000	0,2	499 576.00
5	51	174	18 394 650.85	53 120 000	0,4	1 738 460.71
-	10	59	7 246 281.78	22 370 000	2,2	699 701.20
-	6	38	3 497 924.59	13 410 000	0,6	469 268.00
13	17	94	11 765 129.76	41 480 000	4,8	1 485 940.82
7	64	104	9 753 288.93	13 560 000	3,0	564 612.00
39	69	436	202 260 295.30	266 420 000	4,3	7 645 594.30
1	-	16	5 862 741.98	9 289 000	0,0	356 020.00
-	-	17	3 632 850.56	4 936 000	0,0	190 291.00
4	-	21	7 522 199.69	9 910 000	0,0	344 352.00
4	12	65	7 288 600.22	25 610 000	3,7	899 229.16
10	65	139	30 157 783.45	47 040 000	0,4	1 556 620.50
6	24	60	10 370 018.81	15 330 000	3,2	577 914.00
1	42	91	10 294 993.29	26 230 000	1,7	856 357.70
10	45	134	9 147 712.88	33 400 000	0,5	1 360 956.70
-	28	82	6 469 219.50	24 280 000	0,5	827 672.89
-	4	16	1 464 714.41	6 497 000	9,6	225 505.03
1	6	75	27 835 238.00	29 350 000	0,4	1 011 652.00
3	14	44	2 994 745.91	11 080 000	0,2	479 232.40
2	10	73	7 693 479.44	28 810 000	0,2	988 794.85
7	4	49	5 295 694.68	19 050 000	0,0	657 961.00
-	-	11	1 083 729.13	4 523 000	0,0	154 405.00
-	41	77	6 260 326.84	8 425 000	7,2	451 749.05
6	227	654	46 212 006.03	110 400 000	4,9	5 268 361.19
1	81	162	17 486 715.97	39 920 000	5,7	1 453 314.73

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Birmensdorf ZH	Baumgartenstr. 4, 6, 8, 10/Studenmättelistr. 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 (Complexe résidentiel 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	Steinmürlistr. 1, 3, 5, 7, 9	1957	44	2	35	7	-
Dübendorf	Hurdackerstr. 10-82	1997	52	-	12	40	-
	Sonnentalstr. 4a, b, c, d/Industriestr. 1a, b, c, d, e, f (Younic)	2025	228	139	57	29	3
Fehraltorf	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 7, rue des	1900	14	4	-	10	-
	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
	Sonnmatt 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
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	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	69	110	10 948 135.45	20 770 000	2,3	805 075.00
-	40	80	17 551 712.39	30 250 000	0,2	962 021.90
2	30	75	11 703 099.77	15 350 000	2,2	790 499.84
1	48	92	16 296 659.58	24 620 000	0,8	989 098.00
-	45	90	18 404 894.84	20 120 000	1,2	994 431.05
1	27	44	6 492 854.41	6 690 000	6,2	331 208.00
-	35	71	8 648 453.64	7 808 000	2,3	484 503.34
-	58	118	20 263 043.80	20 370 000	0,1	897 413.86
-	94	177	25 825 931.97	33 740 000	3,3	1 634 667.98
-	16	31	3 364 717.58	7 570 000	1,0	270 208.00
-	22	66	9 266 900.79	20 860 000	0,7	711 747.00
10	68	130	16 729 039.06	44 210 000	1,7	1 397 823.91
4	134	366	201 434 981.63	212 690 000	1,8	2 603 540.00
-	55	97	22 303 443.55	34 580 000	0,8	1 251 482.90
4	24	56	4 012 151.95	14 570 000	3,0	573 632.21
2	40	65	7 550 685.97	16 850 000	0,9	595 937.50
3	40	74	8 352 743.65	21 320 000	0,7	833 932.65
2	38	63	7 402 631.55	16 550 000	1,9	588 287.30
-	84	188	7 864 338.47	39 120 000	0,6	1 561 820.82
3	61	168	8 301 692.76	40 490 000	0,3	1 656 014.96
-	-	23	1 776 864.21	10 500 000	0,0	433 934.70
10	45	97	16 095 204.49	24 430 000	0,0	989 219.85
1	13	85	18 636 330.22	50 870 000	0,1	1 550 449.50
2	-	21	9 159 194.34	21 770 000	0,0	517 226.90
6	31	93	4 702 728.48	18 750 000	5,6	835 361.23
4	-	28	2 399 955.59	11 450 000	0,0	478 488.80
2	-	16	2 469 472.12	6 946 000	2,9	260 775.50
4	-	23	2 146 163.30	8 123 000	1,0	304 788.12
1	1	50	23 605 535.82	49 140 000	0,1	1 293 756.50
2	16	39	1 659 323.91	9 276 000	0,0	346 322.00
1	-	19	4 307 127.81	13 240 000	11,2	348 573.00
2	-	33	4 971 816.34	17 570 000	17,9	441 726.93
-	9	21	934 018.83	2 332 000	0,3	141 007.10
-	19	51	3 419 862.91	8 626 000	1,1	402 875.00
1	136	244	30 437 044.52	25 380 000	6,2	1 158 213.40
-	45	81	14 985 202.26	18 310 000	0,7	816 636.34
-	19	42	4 570 033.37	15 340 000	0,4	487 415.00
-	73	115	26 272 029.07	49 530 000	0,4	1 673 530.05
4	59	112	11 682 770.86	14 220 000	0,2	727 582.52
6	25	47	3 847 091.83	9 536 000	0,6	375 513.00
8	269	592	97 866 588.33	225 870 000	0,8	7 119 322.45
-	29	52	7 394 965.76	6 795 000	0,6	356 540.90

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
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-Choisi 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
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50	1973	52	24	9	19	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	60	79	4 308 183.63	7 249 000	2,5	316 724.50
1	-	19	3 673 558.18	5 820 000	1,9	262 148.10
1	-	19	3 769 670.25	5 929 000	0,9	270 861.40
-	11	33	3 089 318.66	10 250 000	0,0	416 262.00
2	76	130	14 982 766.38	40 180 000	15,0	1 096 526.15
-	11	35	1 893 417.21	13 090 000	0,0	391 561.00
8	99	229	48 769 373.73	50 430 000	2,4	1 687 538.30
-	7	26	2 734 293.96	9 940 000	0,3	369 032.00
-	12	31	2 575 498.06	10 320 000	0,2	360 867.00
-	-	16	1 031 181.93	5 620 000	0,9	241 185.57
-	17	47	3 321 597.97	11 590 000	0,0	445 317.30
-	19	49	3 194 884.26	11 390 000	0,5	435 903.78
-	16	46	3 173 207.34	11 410 000	0,1	449 937.00
5	10	46	3 444 647.71	15 140 000	0,1	602 062.60
-	-	16	832 128.61	5 240 000	0,0	220 352.00
-	-	16	939 014.08	5 270 000	1,7	213 948.00
-	3	25	1 063 943.46	7 050 000	0,0	301 257.00
-	8	43	7 121 424.77	22 460 000	0,1	704 175.00
11	207	218	2 206 330.07	3 181 000	19,9	237 520.04
-	4	18	1 185 547.91	3 941 000	0,1	208 345.95
-	4	18	1 092 405.41	4 587 000	0,0	238 137.60
2	4	20	1 092 683.16	3 660 000	0,0	187 639.00
2	3	19	1 069 883.01	4 422 000	0,3	234 655.20
2	7	31	1 752 545.44	6 799 000	0,9	323 581.80
3	-	17	1 056 023.81	4 017 000	0,7	216 583.20
-	-	13	937 665.31	3 117 000	0,3	181 514.85
2	-	13	802 024.41	3 002 000	0,3	166 082.00
3	-	14	812 120.71	2 831 000	1,1	159 114.00
2	-	13	821 490.11	2 765 000	4,9	153 607.82
-	-	11	834 045.41	3 124 000	0,0	173 652.10
11	-	22	1 158 475.51	4 301 000	0,6	205 508.00
9	-	16	828 668.06	2 405 000	0,9	126 961.35
5	-	12	801 997.41	2 760 000	0,8	127 513.70
2	-	9	891 564.01	2 832 000	0,0	135 113.00
6	-	13	762 904.11	1 962 000	2,4	95 040.00
7	-	16	826 938.94	3 174 000	0,7	152 376.00
6	-	17	843 099.11	2 878 000	5,0	148 909.25
6	-	17	813 624.36	2 985 000	1,9	155 272.80
6	-	12	778 964.61	2 254 000	2,7	122 906.00
-	61	113	12 527 749.44	10 660 000	5,0	585 826.90

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Liestal	Im Pfauenhof 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11	1957	62	21	24	15	2
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44	1988	129	129	-	-	-
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
	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 ((résidence pour personnes âgées)	1995	80	62	18	-	-
	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
Neftenbach	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	-
	Evole 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	-	-
	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
Oberengstringen	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)	Am Bruggrain 6 (Birsgarten)	2025	140	140	-	-	-
	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	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	37	100	6 246 081.44	16 410 000	3,4	747 147.80
6	79	214	60 493 316.28	43 750 000	0,0	2 201 428.00
2	66	167	15 347 707.99	53 200 000	1,0	1 814 527.30
4	117	212	52 146 891.15	72 740 000	1,0	2 655 086.61
-	35	62	17 696 403.79	28 630 000	0,1	937 413.00
2	85	167	64 755 009.59	65 280 000	0,0	3 125 547.00
-	84	139	34 965 407.52	76 810 000	0,9	2 535 852.97
4	47	99	8 896 875.65	17 790 000	1,5	923 337.86
6	175	291	18 948 402.77	43 980 000	0,3	2 215 549.10
-	62	102	15 384 256.71	14 940 000	0,9	765 496.00
10	171	328	65 078 178.44	92 150 000	0,5	3 402 876.50
-	22	44	3 284 037.84	7 288 000	0,4	363 170.17
-	93	162	30 305 772.88	46 700 000	4,4	1 696 491.50
-	48	83	13 319 660.86	17 370 000	1,5	731 999.30
3	32	93	23 019 330.63	22 260 000	1,2	939 295.72
1	59	126	8 590 121.16	23 860 000	5,5	1 040 631.60
2	6	35	3 564 716.41	5 730 000	5,1	335 076.00
-	-	45	13 005 090.13	11 690 000	2,7	540 816.30
-	-	26	1 950 036.41	6 434 000	3,7	313 242.00
-	-	22	4 085 622.74	9 020 000	2,6	353 688.60
3	48	102	8 363 806.31	27 310 000	0,6	991 974.85
-	6	16	1 626 038.25	3 883 000	8,0	168 723.60
5	115	220	21 430 180.82	57 220 000	9,6	2 097 447.50
-	43	77	16 866 092.74	30 220 000	1,4	1 042 627.00
3	69	100	12 380 973.86	20 860 000	0,6	774 327.90
-	17	55	12 724 981.11	12 220 000	0,6	489 512.00
4	20	38	3 230 603.45	8 100 000	1,7	296 077.50
-	8	18	990 494.78	3 960 000	0,7	158 247.40
-	6	16	944 479.53	3 880 000	0,7	154 985.00
20	138	296	32 935 133.68	56 120 000	0,6	2 644 097.97
-	9	19	3 011 630.86	4 100 000	0,0	181 560.00
1	23	54	4 025 836.61	15 130 000	0,4	560 198.00
7	46	193	83 397 441.89	85 680 000	0,0	0.00
-	53	107	16 393 325.48	28 750 000	7,1	1 003 897.05
1	76	148	18 351 919.59	32 560 000	0,6	1 382 925.50

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Riehen	Im Esterli 17, 19, 21, 23	1961	24	8	8	8	-
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-
Schaffhouse	Baumschulstr. (parking couvert)	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	Fuchsenstr. 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
	Moosbruggstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2	1988	64	64	-	-	-
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	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	7	31	3 500 775.09	10 620 000	0,0	386 564.40
-	19	34	3 354 844.38	10 640 000	2,0	343 712.00
-	31	31	751 284.45	512 000	3,6	40 452.00
-	7	19	1 958 002.73	2 057 000	1,8	137 084.00
-	-	16	3 040 893.41	2 914 000	0,0	207 197.00
-	8	86	9 187 589.70	13 350 000	1,2	798 926.50
-	44	92	12 398 579.93	20 300 000	1,4	862 682.00
-	28	56	4 736 405.36	4 601 000	0,4	326 395.00
-	75	117	13 688 679.40	19 080 000	3,5	759 597.00
-	-	16	2 223 223.97	4 000 000	0,0	213 072.00
-	-	26	1 837 093.69	3 016 000	0,5	211 812.50
-	-	32	6 359 867.22	11 080 000	2,2	465 295.00
-	47	109	11 464 684.79	18 650 000	0,5	886 914.50
-	31	55	2 429 842.41	3 556 000	0,3	235 112.00
-	19	49	6 602 425.99	10 450 000	1,0	423 198.00
-	5	35	4 512 762.84	8 924 000	2,8	358 404.50
-	32	65	8 695 597.83	17 560 000	1,0	608 079.72
6	40	82	8 303 613.34	10 880 000	3,1	536 617.20
-	17	34	4 181 707.73	5 113 000	12,0	242 102.00
-	18	39	2 363 815.11	5 502 000	8,0	263 750.65
-	-	120	11 922 676.41	17 840 000	11,0	581 737.79
7	43	84	12 987 102.44	19 030 000	0,2	791 986.00
7	66	109	12 796 369.89	16 370 000	3,3	741 549.60
3	41	156	23 174 850.62	28 010 000	1,3	1 283 114.25
9	43	116	35 195 999.25	30 100 000	17,3	1 287 046.05
1	28	54	10 723 645.55	11 690 000	0,4	512 496.55
-	16	31	6 940 273.05	6 917 000	0,6	273 604.22
-	74	118	10 908 533.23	28 760 000	4,5	951 008.45
1	70	144	37 465 010.88	86 270 000	0,3	2 670 284.00
-	120	216	20 362 818.76	38 160 000	0,5	1 574 911.10
7	21	51	5 785 378.36	8 705 000	0,0	346 320.60
-	83	136	20 964 490.58	27 670 000	1,8	1 111 578.55
-	50	94	15 912 996.31	26 090 000	1,9	904 566.00
1	71	137	13 324 558.21	40 760 000	0,6	1 280 044.00
-	14	23	5 676 148.99	9 353 000	0,0	305 068.00
-	28	52	13 699 719.62	20 300 000	0,3	666 676.00
3	147	279	33 551 577.71	58 230 000	2,3	2 211 947.97
-	60	125	22 928 787.74	44 920 000	0,1	1 559 518.60
-	62	104	18 012 478.38	25 160 000	0,4	1 002 697.85

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
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	7	23	-
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	2025	83	29	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	110	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	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	11	27	2 073 994.58	8 269 000	2,8	257 468.00
-	1	13	1 519 316.63	6 410 000	0,0	222 807.50
-	44	74	7 530 832.61	16 390 000	1,3	607 820.75
-	15	69	4 992 788.20	20 220 000	0,4	762 401.85
3	61	98	13 258 774.79	28 810 000	0,3	984 542.96
-	20	34	4 452 901.93	6 919 000	0,5	288 678.00
1	14	24	928 501.31	6 595 000	0,0	202 502.00
-	20	39	2 756 203.22	16 000 000	1,6	517 576.00
-	-	11	1 818 138.50	7 267 000	0,0	233 368.00
-	-	10	1 489 379.71	8 190 000	0,0	270 162.00
-	10	52	3 858 278.90	9 414 000	0,8	488 531.15
-	52	97	25 837 142.33	64 320 000	0,4	1 794 784.00
69	239	662	208 133 914.79	372 960 000	0,2	11 974 546.87
1	59	143	45 796 124.87	113 320 000	7,4	1 717 900.00
1	11	37	2 772 474.36	13 290 000	0,0	453 887.40
-	30	69	3 853 167.30	24 590 000	0,1	741 004.85
12	57	125	52 147 249.33	107 570 000	0,8	2 608 183.00
4	24	82	6 847 309.87	28 860 000	1,4	933 582.76
1	82	247	19 100 779.78	86 580 000	0,7	2 819 178.00
-	-	40	4 073 899.63	25 410 000	0,0	746 631.65
-	16	44	8 858 452.93	16 260 000	1,8	502 977.96
9	9	78	11 690 601.86	36 820 000	2,0	1 143 702.41
-	46	81	13 353 230.79	37 050 000	3,7	1 065 120.00
3	19	95	12 400 736.48	49 950 000	1,0	1 400 970.05
2	33	66	6 409 611.76	25 050 000	1,0	748 385.00
-	-	14	4 734 396.41	12 630 000	0,0	371 508.00
-	8	26	2 204 151.45	9 824 000	6,5	272 658.00
7	46	88	5 873 886.55	25 340 000	1,8	773 949.30
-	14	80	11 509 973.73	31 390 000	0,0	918 216.00
4	92	206	69 813 387.32	140 750 000	1,1	3 767 289.60
9	44	164	14 756 170.04	74 290 000	1,0	2 109 788.55
5	52	134	25 023 943.86	73 310 000	0,6	2 125 979.00
-	7	24	2 515 182.33	14 030 000	2,9	393 937.00
-	-	44	15 197 318.50	47 030 000	0,0	1 233 900.00
3	8	38	2 110 542.21	20 530 000	0,0	551 520.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Zurich	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
	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	-	-
	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	-
Total Immeubles d'habitation							
Birsfelden	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 ((résidence pour personnes âgées)	1995	80	62	18	-	-
Neuchâtel	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
dont en droit de superficie							
Immeubles à usage commercial							
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	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
-	3	33	1 976 417.01	22 140 000	0,1	562 450.36
1	12	77	8 626 648.37	38 500 000	6,2	1 171 155.50
3	92	214	22 538 667.45	92 510 000	0,7	2 753 324.20
-	-	9	3 980 280.46	8 535 000	0,0	241 642.00
1	7	23	1 402 469.71	8 054 000	0,0	275 088.00
-	-	14	2 858 444.98	15 890 000	0,1	419 270.00
2	-	13	5 710 750.86	20 120 000	0,5	543 143.00
2	46	98	6 439 468.90	34 800 000	2,0	1 049 490.00
-	34	74	5 770 671.91	27 210 000	0,4	764 020.15
-	-	48	5 721 020.30	30 050 000	0,0	873 517.00
-	9	25	4 785 971.03	10 290 000	0,0	299 277.00
2	4	24	4 445 744.33	18 160 000	3,1	482 171.00
1	17	48	6 501 028.33	23 070 000	0,0	671 169.00
1	143	311	26 087 863.10	122 150 000	1,1	3 537 893.05
1	10	75	15 401 416.60	36 490 000	0,2	1 152 755.10
2	32	99	32 421 820.08	65 190 000	1,3	1 987 398.40
-	-	12	1 321 222.01	7 983 000	0,0	239 618.00
2	5	23	1 273 572.66	8 064 000	0,4	258 726.90
1	2	21	2 560 384.41	11 650 000	0,2	365 441.00
1	5	21	2 223 061.36	9 737 000	0,3	291 112.50
-	48	95	12 192 519.56	35 350 000	1,9	1 019 254.00
-	11	34	2 122 845.41	11 980 000	5,2	350 192.00
5	2	17	3 754 427.03	10 950 000	1,7	281 795.00
			3 639 925 849.03	**6 979 768 000**	**2,0**	**235 211 264.67**
2	30	75	11 703 099.77	15 350 000	2,2	790 499.84
-	94	177	25 825 931.97	33 740 000	3,3	1 634 667.98
2	85	167	64 755 009.59	65 280 000	0,0	3 125 547.00
-	-	22	4 085 622.74	9 020 000	2,6	353 688.60
			106 369 664.07	*123 390 000*	*1,4*	*5 904 403.42*
14	-	14	4 600 794.03	12 560 000	0,0	481 697.05
13	-	13	4 417 190.77	22 990 000	3,8	954 802.20
90	98	230	103 131 337.62	76 890 000	10,8	4 149 969.52
38	-	40	6 423 051.20	20 140 000	0,4	826 410.00
52	74	126	191 682 167.04	182 000 000	0,5	11 076 392.11
9	17	26	31 751 174.41	32 860 000	1,1	1 226 891.50
13	36	58	8 706 293.78	7 195 000	9,4	442 317.90
22	28	50	8 899 340.48	5 090 000	32,4	371 018.74
4	7	11	82 946 466.81	60 560 000	0,0	3 436 433.14

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
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	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, centre commercial)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, station-service)	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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
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 (Glattbrugg)	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	-
Weinfelden	Rathausstr. 11/Thomas-Bornhauser-Str. 2	1971	13	7	4	1	1

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
38	2	40	143 266 062.43	162 990 000	0,0	7 540 272.00
17	2	19	13 784 041.58	48 020 000	0,0	1 608 991.25
16	-	16	21 022 432.64	12 510 000	14,6	485 848.50
31	72	136	18 289 102.15	82 360 000	0,9	3 016 408.63
15	77	93	16 642 159.83	14 180 000	30,2	719 432.90
2	-	2	19 275 001.39	4 754 000	98,3	20 400.00
112	87	199	83 154 053.05	62 580 000	3,5	3 020 864.54
-	1	1	1 250 000.00	1 565 000	0,0	57 261.43
37	7	44	81 735 729.28	41 840 000	1,6	2 917 632.70
9	1	10	4 364 829.60	2 737 000	0,0	292 356.00
31	4	45	7 930 389.95	30 760 000	1,4	1 386 567.65
33	38	99	12 254 066.32	50 110 000	3,0	2 079 405.40
25	148	173	55 675 102.98	68 530 000	0,0	3 180 154.85
1	59	60	71 582 666.18	59 380 000	0,1	3 244 683.40
1	-	1	87 413 978.38	105 870 000	0,0	4 907 400.00
25	1	38	53 459 655.00	74 430 000	0,2	2 835 806.35
24	27	51	33 042 880.63	62 380 000	0,1	2 385 240.08
10	46	56	6 083 806.97	4 665 000	0,3	449 055.00
44	124	168	98 182 985.10	51 430 000	7,8	3 081 313.83
20	102	122	28 588 880.41	16 780 000	22,8	1 043 224.55
37	51	88	84 481 665.83	69 120 000	4,2	4 333 422.40
71	134	206	22 407 551.60	9 875 000	12,0	1 162 168.35
3	4	7	88 805 997.32	89 190 000	0,0	3 911 275.20
63	135	286	151 531 443.55	187 080 000	9,5	8 156 253.59
1	5	6	0.00	0	0,0	4 200 000.00
2	6	8	89 788 879.22	49 010 000	0,0	2 816 666.60
18	87	105	42 195 892.46	31 740 000	66,8	642 312.75
133	411	544	214 539 183.32	140 100 000	3,3	6 526 263.96
28	152	182	55 886 120.41	40 720 000	3,3	2 543 309.10
26	148	174	25 023 052.62	15 430 000	15,5	1 127 523.80
14	27	41	8 624 043.43	4 690 000	24,2	347 040.05
98	64	221	141 552 753.00	149 760 000	1,9	7 461 773.35
46	138	184	84 725 793.74	37 270 000	51,3	819 956.34
-	2	2	6 030 921.45	26 310 000	0,0	643 812.00
1	14	15	47 337 288.91	42 500 000	0,1	2 744 924.35
25	33	58	55 805 807.31	41 400 000	0,5	2 328 742.80
14	72	102	15 264 847.50	20 370 000	5,3	966 981.40
9	30	52	7 819 620.46	12 280 000	2,0	754 989.60

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 105, 107, 115	1899	2	1	-	-	1
Wil (SG)	Flawilerstr. 25, 27	1979	1	-	-	-	1
Winterthour	Zürcherstr. 1-3/Bahnmeisterweg (chaufferie)	2010	-	-	-	-	-
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-
Zurich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 82a, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92	1935	-	-	-	-	-
	Binzmühlestr. 105, Birchstr. 160, Sophie-Täuber-Str. 14/16	2005	-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40 (Buck40)	2024	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
	Nüschelerstr. 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, station-service)	2007	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrum	1972	-	-	-	-	-
dont en droit de superficie							
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	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
dont propriétés par étages							
Immeubles à usage mixte							
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	-
	Mülhauserstr. 70, 72/Ryffstr. 7	1989	47	39	8	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
8	2	12	6 332 382.86	4 537 000	1,7	163 427.25
23	9	33	30 733 519.02	22 800 000	3,2	1 523 641.20
35	8	43	70 697 754.04	48 060 000	0,4	2 444 692.53
2	5	7	18 033 183.85	18 400 000	0,0	837 624.00
33	29	66	24 615 865.44	21 270 000	0,3	993 666.00
12	2	14	98 050 148.13	150 800 000	0,0	3 821 695.45
12	1	13	101 199 429.59	241 050 000	0,3	6 473 195.35
14	256	270	103 000 063.55	113 200 000	0,0	5 122 857.00
39	51	90	58 320 441.91	61 230 000	1,3	794 573.30
31	13	44	14 023 788.23	85 170 000	2,8	2 877 707.00
8	-	9	6 276 039.58	22 040 000	0,0	644 303.00
43	162	205	92 694 832.06	110 660 000	32,0	4 406 307.14
14	18	32	49 235 439.00	132 400 000	0,1	4 017 508.15
13	5	18	3 663 695.84	11 260 000	0,5	452 351.15
23	49	87	36 377 527.18	91 390 000	2,5	2 763 509.95
18	45	63	6 392 983.84	35 880 000	1,2	1 361 988.60
8	-	9	24 141 031.32	40 150 000	0,0	1 176 137.10
9	22	31	8 136 447.78	30 860 000	1,3	863 757.05
44	5	49	48 185 655.64	154 270 000	13,1	5 110 831.52
18	-	20	28 668 295.82	27 470 000	14,0	931 860.60
			3 270 155 026.82	**3 767 898 000**	**6,1**	**165 507 300.20**
90	98	230	103 131 337.62	76 890 000	10,8	4 149 969.52
52	74	126	191 682 167.04	182 000 000	0,5	11 076 392.11
38	2	40	143 266 062.43	162 990 000	0,0	7 540 272.00
-	1	1	1 250 000.00	1 565 000	0,0	57 261.43
98	64	221	141 552 753.00	149 760 000	1,9	7 461 773.35
-	2	2	6 030 921.45	26 310 000	0,0	643 812.00
			586 913 241.54	*599 515 000*	*2,2*	*30 929 480.41*
52	74	126	191 682 167.04	182 000 000	0,5	11 076 392.11
9	17	26	31 751 174.41	32 860 000	1,1	1 226 891.50
24	27	51	33 042 880.63	62 380 000	0,1	2 385 240.08
133	411	544	214 539 183.32	140 100 000	3,3	6 526 263.96
98	64	221	141 552 753.00	149 760 000	1,9	7 461 773.35
			612 568 158.40	*567 100 000*	*1,5*	*28 676 561.00*
4	2	21	5 207 381.85	10 300 000	0,3	413 319.00
10	3	40	3 514 852.91	16 860 000	0,0	593 866.20
17	5	76	10 471 744.95	32 210 000	0,6	1 546 652.84
6	12	25	5 193 017.73	6 320 000	8,1	241 618.70
3	1	23	7 641 573.10	9 309 000	0,0	373 854.00
2	-	7	2 776 416.27	1 811 000	0,0	117 674.00
7	53	88	23 841 076.43	38 500 000	5,2	1 202 519.00
4	23	74	28 202 030.46	23 060 000	0,5	1 076 618.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Bâle	Spalenberg 55/Leonhardsgraben 13	1900	7	7	-	-	-
	Spalenring 11	1992	8	6	2	-	-
	Spalenring 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-
	Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-
Berne	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	Coulouvrenière 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
	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	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
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
Uster	Oberlandstr. 52, 56/Winterthurerstr. 22, 26, 28	2016	54	18	30	6	-
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	-
	Scheuchzerstr. 1, 3, 5/Sonneggstr. 74	1959	37	23	13	-	1
	Sonneggstr. 26, 28, 30	1951	27	24	3	-	-
Total Immeubles à usage mixte							
Bâle	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
Genève	Coulouvrenière 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.

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
1	1	9	4 760 033.58	4 182 000	40,2	123 336.00
2	-	10	3 327 180.08	4 036 000	0,0	180 956.00
2	2	39	11 695 854.96	16 750 000	0,3	697 420.59
8	-	71	35 187 198.98	29 550 000	87,3	126 738.85
3	1	14	2 575 466.57	7 954 000	0,0	317 638.96
8	44	68	14 237 101.75	13 330 000	15,7	383 476.70
12	25	62	20 238 076.74	14 630 000	27,7	502 252.60
2	-	12	2 218 894.93	6 049 000	0,0	263 914.00
3	-	20	2 719 191.21	9 529 000	2,1	385 316.00
5	-	18	2 749 643.90	9 011 000	0,0	379 350.00
8	6	56	4 859 746.42	17 980 000	9,5	725 376.62
8	-	49	5 036 910.60	20 540 000	6,7	868 010.75
3	-	13	2 212 343.06	5 418 000	3,3	222 686.00
5	-	22	3 686 615.44	10 640 000	2,9	402 234.01
25	68	116	24 261 415.88	41 360 000	2,0	1 560 771.43
2	7	22	2 182 712.37	9 290 000	2,1	354 459.00
35	99	198	25 179 391.26	65 920 000	2,5	2 557 137.90
42	1	205	131 321 860.99	160 730 000	1,1	6 109 572.57
32	154	286	85 702 340.61	96 360 000	1,1	4 862 281.85
33	115	224	62 119 986.64	56 660 000	2,7	2 408 350.76
9	13	60	6 027 260.71	27 700 000	0,9	1 138 402.60
30	67	127	34 958 556.87	20 800 000	2,3	1 400 485.98
24	248	467	147 228 599.12	150 310 000	1,0	6 236 875.31
29	121	204	89 958 568.17	93 370 000	2,3	3 746 146.13
16	32	87	11 367 436.17	41 090 000	0,3	1 389 773.60
31	41	101	12 713 984.13	50 710 000	0,1	1 796 726.70
13	50	135	40 857 498.11	105 780 000	0,7	3 277 803.10
6	15	44	3 304 354.40	16 510 000	4,5	552 832.40
8	35	70	33 592 343.02	61 320 000	0,1	1 926 446.91
4	1	20	1 563 557.37	9 262 000	0,0	357 720.00
3	32	72	8 352 003.71	41 120 000	2,0	1 178 307.00
20	8	55	3 933 968.82	24 530 000	0,0	747 467.20
			926 978 190.27	**1 380 791 000**	**3,8**	**52 746 389.26**
2	-	7	2 776 416.27	1 811 000	0,0	117 674.00
2	-	12	2 218 894.93	6 049 000	0,0	263 914.00
32	154	286	85 702 340.61	96 360 000	1,1	4 862 281.85
			90 697 651.81	*104 220 000*	*1,0*	*5 243 869.85*

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte de loyer en %	Revenu brut CHF
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	**438 803 180.49**	**589 670 000**		**4 178 423.90**
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	**7 837 059 066.12**	**12 128 457 000**	**3,7**	**453 464 954.13**
dont en droit de superficie	*783 980 557.42*	*827 125 000*	*2,0*	*42 077 753.68*
dont propriétés par étages	*612 568 158.40*	*567 100 000*	*1,5*	*28 676 561.00*
Immeubles d'habitation	**3 639 925 849.03**	**6 979 768 000**	**2,0**	**235 211 264.67**
dont en droit de superficie	*106 369 664.07*	*123 390 000*	*1,4*	*5 904 403.42*
Immeubles à usage commercial	**3 270 155 026.82**	**3 767 898 000**	**6,1**	**165 507 300.20**
dont en droit de superficie	*586 913 241.54*	*599 515 000*	*2,2*	*30 929 480.41*
dont propriétés par étages	*612 568 158.40*	*567 100 000*	*1,5*	*28 676 561.00*
Immeubles à usage mixte	**926 978 190.27**	**1 380 791 000**	**3,8**	**52 746 389.26**
dont en droit de superficie	*90 697 651.81*	*104 220 000*	*1,0*	*5 243 869.85*
Total	**8 275 862 246.61**	**12 718 127 000**	**3,7**	**457 643 378.03**

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Type de transaction	Catégorie d'immeubles	Date
Achats				
Aucun				
Ventes				
Opfikon	Dufaux-Str. 1 (Kameha Grand Zürich)	Commerces	Immeubles à usage commercial	19.12.2025
Achats de regroupement				
Zurich	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	Regroupement	Immeubles d'habitation	03.03.2025

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2025
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	-
04.12.2025 - 23.12.2025	0,70%	-	52 000 000	-52 000 000	-
15.12.2025 - 07.01.2026	0,70%	-	30 000 000	-	30 000 000
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

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2025
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
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

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2025
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
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
Total		**3 128 490 000**	**247 000 000**	**-460 000 000**	**2 915 490 000**

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

Au cours de l'exercice 2025, le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» a obtenu les prêts suivants du fonds immobilier UBS (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 31.12.2025
03.03.2025 - 07.07.2025	0,70%	-	20 000 000	-20 000 000	-
Total		**0**	**20 000 000**	**-20 000 000**	**0**

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

Prêts et crédits portant intérêts

Au cours de l'exercice 2025, le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» a contracté le crédit non garanti suivant.

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2024	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 31.12.2025
22.09.2025 - 23.03.2026	0,33%	-	60 000 000	-	60 000 000
Total		**-**	**60 000 000**	**-**	**60 000 000**

Locataires ayant une part supérieure à 5% des revenus locatifs
Aucun

Frais d'audit
Les frais de la société d'audit pour l'exercice sous revue s'élèvent à 377 349,64 CHF (contre 362 544,00 CHF pour l'exercice précédent) et concernent exclusivement, comme l'an dernier, des prestations de révision.

Transactions avec des personnes proches
La direction du fonds confirme qu'aucune valeur immobilière n'a été acquise auprès de personnes proches, ni cédée à des personnes proches et que d'autres transactions avec des personnes proches ont été conclues aux conditions usuelles du marché (art. 18 de la Directive pour les fonds immobiliers de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) du 2 avril 2008, état du 5 août 2021).

Sociétés immobilières
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'Ile 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 A 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, Zürich
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 1er 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.

Rapport d'évaluation

Mandat
Conformément à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), les immeubles détenus par des fonds immobiliers suisses doivent être évalués chaque année, à la clôture de l'exercice, par des experts indépendants chargés des estimations concernant leur valeur de marché actuelle.

Sur mandat de la direction du fonds et aux fins de l'établissement des comptes, Wüest Partner SA évalué chacun des biens immobiliers détenus par UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» au 31 décembre 2025. Au jour de référence, le portefeuille comprend 361 immeubles (dont de nouvelles acquisitions éventuelles et des immeubles en construction). Parmi eux, quatre immeubles en phase de projet ou de construction sont considérés comme des immeubles en construction.

Les documents nécessaires à l'évaluation ont été préparés par la direction du fonds et les sociétés de gestion concernées. Les estimations se fondent sur l'évaluation et l'analyse de ces documents, sur des visites régulières sur place, ainsi que sur l'évaluation de la situation générale du marché et de la situation spécifique à chaque bien. La société d'expertise chargée des estimations Wüest Partner SA, agréée par la FINMA pour UBS «Sima», a mené à bien l'ensemble du projet, en accord avec la direction du fonds, de façon impartiale, depuis la définition des paramètres d'évaluation, jusqu'à la remise des résultats, en passant par le travail d'évaluation méthodique.

Normes d'évaluation
Wüest Partner SA confirme que les évaluations sont conformes aux dispositions légales de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) et de l'ordonnance sur les placements collectifs (OPCC) ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) et qu'elles correspondent aux normes d'évaluation habituelles du secteur immobilier. Conformément aux Swiss Valuation Standards, la valeur de marché indiquée par immeuble représente la «juste valeur», autrement dit le prix de vente susceptible d'être obtenu dans des conditions normales et dans le contexte de marché actuel, sans tenir compte d'éventuels frais de transaction.

Méthode d'évaluation
L'ensemble des immeubles ont été évalués de façon uniforme, selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie («discounted cash-flow», DCF). Un terrain non bâti estimé selon la méthode de la valeur comparative et de la valeur résiduelle, en a été exclu. Dans la méthode DCF, la valeur de marché d'un bien immobilier est déterminée par le total des revenus nets futurs attendus, actualisés au jour de référence. L'actualisation est réalisée pour chaque immeuble conformément aux conditions du marché et ajustée en fonction des risques, c'est-à-dire en tenant compte du potentiel et des risques de chaque bien.

L'évaluation inclut une analyse détaillée et une appréciation des divers postes de revenus et de dépenses. Les travaux de rénovation prévus pour les dix ans à venir ont été vérifiés et, au besoin, l'échéance et le volume de l'investissement dans les divers biens immobiliers ont été réévalués et ajustés. Comme base, l'expert chargé des estimations dispose des valeurs comptables de chaque bien immobilier pour les dernières années, de la situation locative actuelle et d'informations complètes sur le marché.

Résultats de l'évaluation
Au 31 décembre 2025, la valeur de marché de l'ensemble du portefeuille a été estimée à 12 718,1 millions de CHF. Par rapport à l'exercice précédent, la valeur affiche ainsi une hausse de 545,9 millions de CHF, soit 4,48%.

Les taux d'actualisation appliqués dans les évaluations se fondent sur une observation constante du marché immobilier, en particulier celle des rendements payés dans le cadre de transactions de gré à gré. Le taux d'actualisation réel moyen pondéré de la valeur de marché du portefeuille (y compris les acquisitions éventuelles et à l'exclusion des immeubles en construction) s'élève à 2,66%, la fourchette des taux des divers immeubles oscillant entre 1,90 et 5,20%. Le rendement brut actuel de ces immeubles s'établit à 3,92%.

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

Zurich, le 31 décembre 2025

Wüest Partner SA

Christoph Axmann MRICS
MRICS, CREA, Master of Engineering / Associé
(Responsable du mandat)

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol., Ingénieur diplômé ETH / Associé
(Responsable adjoint du mandat)

Crédits photos

– TRIO SA; page de titre («îlot sud» à Morges)
– Losinger Marazzi; «Acacias» à Genève
– Xen Foto/Video; «Birsgarten» à Reinach
– goldgelb zeit und raum; «Younic» à Dübendorf (ZH)
– Rhomberg ; Anna-Heer-Strasse à Zurich

UBS Fund Management (Switzerland) SA
Aeschenvorstadt 1
4051 Bâle

© UBS 2026. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.
Paraît également en allemand. 650286