

UBS «Foncipars»

Rapport semestriel 2026

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



UBS

Table des matières

	Page
Les principaux chiffres au boucllement semestriel	4
Organisation	5
Communications aux investisseurs	6
Rapport du gestionnaire de portefeuille	8
Comptabilité financière	10
Annexe	12
Registre des immeubles	14

Fonds de placement de droit suisse
(type fonds immobiliers)
Rapport semestriel non révisé au 30 juin 2026
N° de valeur: 1 442 085

Restrictions de vente

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

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

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

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

Les principaux chiffres au bouclement semestriel

Exercice	1.1.2026 30.6.2026	1.1.2025 30.6.2025	1.1.2025 31.12.2025
Fortune nette du fonds (en millions de CHF)	1 688,0	1 479,2	1 543,7
Nombre de parts	15 676 391	14 251 265	14 251 265
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	107.67	103.80	108.32
Distribution prévue par part (en CHF)	n.d.	n.d.	2.85
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	153.40	153.60	164.80
Capitalisation boursière (en millions de CHF)	2 404,8	2 189,0	2 348,6
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 161,8	2 078,0	2 154,6
Taux d'actualisation moyen	n.d.	n.d.	2,77% ¹
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	137 (2)	138 (3)	138 (2)
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 292,8	2 106,0	2 184,0
Fonds étrangers (en millions de CHF)	604,9	626,7	640,3
Revenus locatifs (en millions de CHF)	50,5	49,2	98,6
Entretien courant (en millions de CHF)	5,2	5,1	9,5
Résultat net (en millions de CHF)	25,9	22,6	41,6
Performance ²	-2,3%	3,3%	10,8%
SXI Real Estate Funds TR	0,8%	3,2%	10,6%
Immeubles d'habitation	83,0%	83,6%	83,0%
Immeubles à usage commercial	0,3%	0,3%	0,3%
Immeubles à usage mixte	15,0%	13,4%	15,1%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	1,7%	2,7%	1,6%
Lac Léman	88,8%	88,5%	88,7%
Suisse romande	9,0%	9,2%	9,1%
Suisse méridionale	2,2%	2,3%	2,2%
Chiffres clés selon l'AMAS²	1.1.2026 30.6.2026	1.1.2025 30.6.2025	1.1.2025 31.12.2025
Rendement de placement	2,1%	1,9%	6,3%
Rendement sur distribution	n.d.	n.d.	1,7%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	87,2%
Rendement des fonds propres (ROE)	2,0%	1,8%	5,8%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,6%	1,5%	4,4%
Agio/Disagio	42,5%	48,0%	52,1%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,2%	64,0%	65,6%
Coefficient d'endettement	20,8%	23,6%	22,7%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	3,3 ans	4,1 ans	3,6 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés	1,3%	1,3%	1,3%
Quote-part de perte sur loyer	1,1%	1,9%	1,8%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – GAV	0,71% ³	0,73% ³	0,73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,69% ³	0,70% ³	0,70%

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 Ces chiffres clés ont été annualisés.

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

La performance présentée ne tient pas compte des éventuels frais et commissions prélevés au moment de la souscription et du rachat de parts.

Cette remarque s'applique à toutes les données historiques de performances fournies dans le présent rapport.

Organisation

Direction du fonds

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

Conseil d'administration

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

Directoire

- Eugène Del Cioppo
Directeur
- Georg Pfister
Directeur adjoint,
Head Operating Office, Finance, HR
(jusqu'au 2.12.2025)
- Jakob Spur
Directeur adjoint,
Head Operations, HR
(à compter du 2.12.2025)*
- Michael Böniger
Head Real Estate Funds – Operations & Business Management
(à compter du 2.12.2025)*
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
Head Real Estate Funds – Investment Management
- Thomas Reisser
Head Compliance & Operational Risk Control
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Beatrice Amez-Droz
Head WLS – BD / CRM
- Melanie Gut
Head ManCo Oversight
(à compter du 2.12.2025)*
- Katharina Linhart
Head ManCo Governance
(à compter du 2.12.2025)*
- Ursina Braun
Head Finance
(à compter du 2.12.2025)*

Banque dépositaire

UBS Switzerland SA, Zurich

Experts chargés des estimations

KPMG SA, Real Estate, Zurich

Personnes responsables:

- Kilian Schwendimann
- Eric Delé

Organe de révision

Ernst & Young SA, Bâle

Gérances immobilières

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

Services de paiement

UBS Switzerland SA, Zurich et ses succursales en Suisse

* Sous réserve de l'approbation de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA), laquelle a été accordée par courrier en date du 06.05.2026.

Communications aux investisseurs

I. Transparence fiscale en Allemagne et en Autriche

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

Concernant le traitement fiscal, le fonds immobilier dispose en Autriche du statut de fonds déclarant conformément à la loi sur les fonds d'investissement (InvFG, *Investmentfondsgesetz*) et déclare à cet effet à la Banque de contrôle autrichienne (OeKB, Österreichische Kontrollbank), l'assiette fiscale telle que visée au § 186 (2) alinéa 2 de ladite loi InvFG. Les investisseurs privés qui conservent leurs parts sur un compte de dépôt autrichien, sont assujettis à une imposition définitive au titre de l'impôt autrichien sur les revenus d'investissement (KESt, *Kapitalertragsteuer*).

Dans le cas d'un dépôt à l'étranger, les produits du fonds sont assujettis à l'impôt.

Il est recommandé aux investisseurs de contacter un conseiller fiscal pour toutes informations relatives aux répercussions personnelles sur leur imposition.

Communiqué du 26 février 2026

II. Modifications du contrat de fonds

1. § 8 Politique de placement

Les alinéas mentionnés au § 8 sont modifiés ou nouvellement ajoutés comme suit (*modifications soulignées*). Le contenu des autres alinéas du § 8 reste inchangé. En cas d'insertion de nouveaux alinéas, la numérotation des alinéas suivants est modifiée en conséquence:

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.

Par le biais des deux approches de durabilité «Intégration ESG» et «Orientation climatique», le fonds immobilier assure un investissement globalement durable de ses actifs. Ainsi, au-delà des objectifs financiers, le fonds immobilier doit être classé comme «compatible» au regard de la classification de l'AMAS. Les approches de durabilité susmentionnées sont décrites en détail dans le prospectus au point 1.9.2.

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

Les mesures définies dans le cadre de l'approche de durabilité «Intégration ESG» sont prises en compte dans l'ensemble du processus de décision et mises en œuvre tout au long du cycle de vie des immeubles. 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 au fil du temps 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~~ objectifs de développement durable («matrice des objectifs») suivants:

[...]

- Niveau de couverture de l'énergie et données des émissions de CO₂ eq. de scopes 1 et 2: 100% d'ici à 2030»

2. § 19 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds

Les alinéas mentionnés au § 19 sont modifiés ou nouvellement ajoutés comme suit (*modifications soulignées*). Le contenu des autres alinéas du § 19 reste inchangé. En cas d'insertion de nouveaux alinéas, la numérotation des alinéas suivants est modifiée en conséquence:

4. «La direction du fonds et la banque dépositaire ont en outre droit au remboursement des dépenses suivantes qu'elles ont engagées en exécution du contrat de fonds:

[...]

- f) Frais de conseil et de procédure en relation avec la protection générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs ~~notamment auprès des autorités et devant les tribunaux.~~

3. 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 sur le prospectus et d'autres actualisations apportées.

Les modifications apportées au contrat de fonds ont été approuvées par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) le 22 avril 2026. Les modifications sont entrées en vigueur le 7 mai 2026.



Projet de rénovation énergétique
Rue des Boudines 15ter - 23 à
Meyrin (GE)

Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Foncipars» est parvenu à augmenter ses revenus locatifs de 1,3 million de CHF par rapport à l'exercice précédent, pour atteindre 50,5 millions de CHF, soit une hausse de 2,6%. Parallèlement, la quote-part de perte sur loyer a nettement diminué depuis la clôture du dernier exercice, au 31 décembre 2025, passant de 1,8 à 1,1%. Le coefficient d'endettement s'élève à 20,8%, pour un taux d'intérêt moyen de 1,3%. En outre, des progrès appréciables ont été réalisés au cours du premier semestre 2026 dans le cadre de divers projets de construction.

Revue du marché

Un environnement économique toujours marqué par les risques géopolitiques

La forte incertitude géopolitique et, en particulier, le conflit au Moyen-Orient ont marqué l'environnement économique au 1er semestre 2026. Alors que l'inflation a nettement augmenté dans la zone euro en raison de la hausse des prix de l'énergie et que la Banque centrale européenne a relevé ses taux directeurs en juin, l'évolution des prix est restée relativement modérée en Suisse. Après avoir temporairement atteint 0,6% en avril et mai, l'inflation est déjà redescendue à 0,5% en juin. En conséquence, aucune nouvelle hausse des taux n'est actuellement attendue de la part de la Banque nationale suisse. Malgré cet environnement difficile, l'économie suisse a enregistré une croissance de 0,4% au 1er trimestre 2026, corrigée des effets liés aux événements sportifs. Sur le marché du travail, la dynamique reste modérée. Le taux de chômage corrigé des variations saisonnières s'élevait en Suisse à 3,1% en juin, soit 0,2 point de pourcentage de plus qu'un an auparavant. Sans correction des variations saisonnières, le taux de chômage s'établissait à 2,9% (+0,2 point de pourcentage par rapport à l'année précédente). En Suisse romande, le taux de chômage non corrigé des variations saisonnières s'élevait à 4,1% en juin 2026, soit 0,3 point de pourcentage de plus que l'année précédente.

Un dynamisme soutenu sur le marché des investissements immobiliers

La stabilité des taux d'intérêt et l'évolution relativement solide de l'économie ont ainsi continué de favoriser un environnement porteur pour le marché immobilier suisse. Après le volume record des transactions sur les marchés des capitaux enregistré au cours de l'année 2025, la dynamique reste soutenue au 1er semestre 2026. La correction observée en mars sur les placements immobiliers cotés, alimentée par les craintes liées à l'inflation et aux taux d'intérêt, n'aura été que temporaire. Fin juin, l'agio moyen des fonds immobiliers cotés s'établissait à 34,5%. Bien qu'inférieur à son niveau du début de l'année, il s'est toutefois redressé de 4,3 points de pourcentage par rapport à fin mars.

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

Le marché du logement reste tendu

En dépit du ralentissement de l'immigration par rapport aux niveaux exceptionnellement élevés enregistrés l'année précédente, la demande de logements locatifs demeure soutenue en Suisse. Au cours des cinq premiers mois de 2026, l'immigration nette s'est élevée à 26 400 personnes environ, soit près de 15% de moins que sur la même période de l'année précédente. Dans les cantons de Suisse romande, l'immigration nette a atteint 6 900 personnes au cours des cinq premiers mois de l'année, enregistrant ainsi un recul d'environ 33% par rapport à l'année précédente, nettement plus marqué que la moyenne nationale. Du côté de l'offre, les signes d'une reprise se multiplient. Alors que le nombre de logements autorisés au 1er trimestre 2026 a augmenté de 3,9% pour atteindre 11 000 logements environ, le nombre de demandes de permis de construire a progressé de 15,0%, à environ 12 700. En revanche, l'évolution des loyers a de nouveau affiché une tendance à la hausse. Après un recul de 0,2% des loyers proposés en Suisse romande au 2e semestre 2025, le marché a renoué avec la croissance au 1er semestre 2026, en affichant une hausse de 1,0%. Sur les rives du lac Léman, les loyers proposés ont augmenté de 1,6% au 1er semestre 2026. Le taux de référence hypothécaire reste inchangé à 1,25%. Pour autant, l'augmentation des taux d'intérêt à long terme accroît la probabilité d'une nouvelle hausse du taux de référence.

Evolution du fonds

Du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026

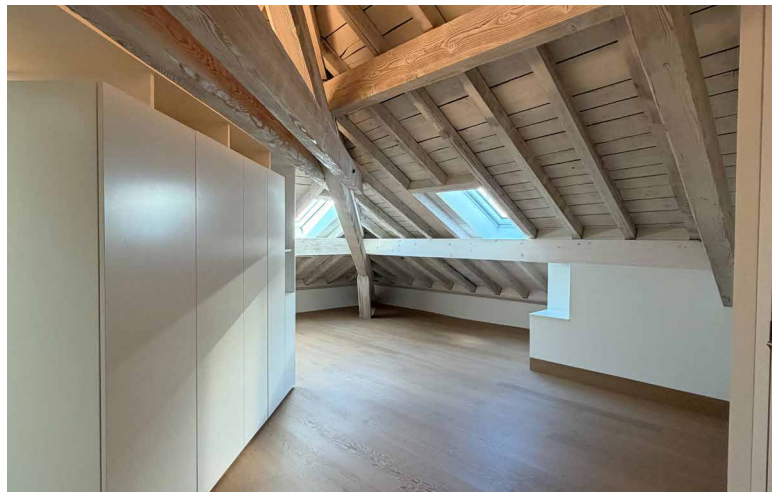
Cours de bourse et performance

Au cours du premier semestre de l'exercice 2026, le cours de bourse d'UBS «Foncipars» a chuté de 164,80 à 153,40 CHF. Il en découle une performance, distribution comprise, de -2,3%, qui se situe ainsi en dessous de la performance boursière de l'ensemble du marché de 0,8%, mesurée par l'indice de référence SXI® Real Estate Funds TR. L'agio, qui correspond à la différence entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire, a lui aussi diminué au cours de la période sous revue de 52,1% au début de l'exercice à 42,5% au 30 juin 2026. Cette évolution illustre également la volatilité accrue des marchés depuis le début de l'année.

La quote-part de perte sur loyer cumulée d'UBS «Foncipars» a pu être nettement réduite depuis la clôture du dernier exercice, au 31 décembre 2025, passant de 1,8 à 1,1%. Dans le même temps, les revenus locatifs ont augmenté de 1,3 million de CHF pour atteindre 50,5 millions de CHF. Cela correspond à une hausse de 2,6% par rapport à la période correspondante



Projet de construction neuve à Plan-les-Ouates (GE)



Aménagement des combes à Lausanne

de l'exercice précédent. Cette hausse s'explique, d'une part, par l'augmentation des revenus locatifs résultant des travaux de rénovation et des mesures de densification et, d'autre part, par la première mise en location du nouveau projet immobilier à Vernier (GE), qui a également contribué à l'évolution positive des revenus locatifs.

Une augmentation de capital couronnée de succès

L'augmentation de capital réalisée du 23 avril au 4 mai 2026 pour UBS «Foncipars» a été menée à bien et l'ensemble des titres ont trouvé preneur. Le fonds a ainsi bénéficié d'une injection de capitaux frais d'un montant de 152 millions de CHF environ. Les activités des derniers mois dans des emplacements de très haute qualité dans les régions de Lausanne et de Genève, soulignent la poursuite du développement constant du portefeuille.

Portefeuille immobilier

Entrepris en mai 2025, les travaux de rénovation énergétique de l'immeuble résidentiel de huit étages comprenant 65 logements, situé Rue des Boudines à Meyrin (GE), ont pu être achevés avec succès en avril 2026. Ces travaux ont été réalisés en site occupé, dans le strict respect du principe de proportionnalité: les interventions ont été ciblées sur les éléments présentant le plus fort potentiel d'amélioration, tant sur le plan énergétique qu'économique, sans modifier de façon fondamentale la configuration des appartements qui a fait ses preuves.

En janvier 2026, nous avons pu entamer la rénovation complète des immeubles situés Chemin du Bois-de-Vaux 9–11 et Chemin du Bois-de-la-Fontaine 4 à Lausanne. Cette rénovation porte au total sur 76 appartements, ainsi que sur une surface commerciale. L'achèvement des travaux est prévu pour mars 2027. Dans le cadre de ce projet, les appartements seront entièrement modernisés et adaptés aux exigences actuelles en matière d'habitat et de confort. L'approvisionnement en chaleur sera assuré à l'avenir par le réseau de chauffage urbain, complété par une installation photovoltaïque. Le projet sera certifié Minergie et répondra ainsi à des standards élevés en matière de durabilité.

Le 9 octobre 2024, UBS «Foncipars» a acquis un projet de construction neuve Chemin des Petites Fontaines 3 et 5 à Plan-les-Ouates (GE), dans un secteur du quartier des Cherpines. Il s'agit d'un immeuble résidentiel certifié Minergie-P comprenant 40 appartements et 21 places de stationnement en sous-sol. L'immeuble se distingue par ses qualités architecturales et dépasse

l'ensemble des objectifs actuels en matière de développement durable. Conçus selon des standards contemporains, les logements bénéficient d'une très forte demande et trouveront rapidement preneur sur le marché. Les travaux de construction avancent à bon rythme, de sorte que l'immeuble devrait être prêt à être occupé au premier trimestre 2027.

Les travaux d'aménagement des combles des immeubles situés Dapples 21–23 / Cart 6–8 / Harpe 1 / Bons 2, ainsi que Harpe 3–5 / Cart 5 / Voltaire 14, dans le quartier résidentiel très prisé de Sous-Gare, entre la gare de Lausanne et Ouchy, sont entrés dans leur phase finale. Ce projet permettra de créer 15 nouveaux appartements avec une surface locative de 1360 m² environ. Les travaux de construction ont débuté en mai 2023. Douze logements ont déjà été remis et les derniers logements seront achevés d'ici à décembre 2026.

Au cours de la période sous revue, UBS «Foncipars» a vendu un petit immeuble à Cheseaux-sur-Lausanne, qui ne répondait plus aux critères stratégiques du fonds. A cette occasion, UBS «Foncipars» a pu tirer parti de la situation favorable du marché et réaliser la vente dans des conditions avantageuses.

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 449,95 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 20,8%, inférieur au plafond prévu par le contrat de fonds de 33%.

Précisions relatives au compte de résultat

Au cours du premier semestre de l'exercice 2026, les revenus locatifs s'élèvent à 50,5 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, s'élève à 1,1% des revenus locatifs théoriques.

Les taux hypothécaires s'élèvent à 3,2 millions de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires restent échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés se situe à 1,3% au 30 juin 2026 et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 3,3 ans.

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

Comptabilité financière

Compte de fortune

(Chiffres non révisés au 30.6.2026)

Valeurs vénables	30.6.2026 CHF	31.12.2025 CHF	Variation CHF
Caisse, avoirs postaux et bancaires à vue (y compris les placements fiduciaires auprès de banques tierces)	33 386 436.07	13 987 501.02	19 398 935.05
Hypothèques et autres engagements garantis par des hypothèques	90 000 000.00	10 000 000.00	80 000 000.00
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	37 139 000.00	34 590 000.00	2 549 000.00
Immeubles d'habitation ¹	1 791 104 000.00	1 789 456 000.00	1 648 000.00
Immeubles à usage commercial ¹	5 588 000.00	5 588 000.00	0.00
Immeubles à usage mixte ¹	324 933 000.00	324 933 000.00	0.00
Rénovations en cours	3 057 000.00	0.00	3 057 000.00
Total des immeubles	2 161 821 000.00	2 154 567 000.00	7 254 000.00
Autres actifs	7 582 998.83	5 471 715.96	2 111 282.87
Fortune totale du fonds	2 292 790 434.90	2 184 026 216.98	108 764 217.92
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-40 000 000.00	-55 000 000.00	15 000 000.00
Autres engagements à court terme	-17 192 059.12	-12 669 906.83	-4 522 152.29
Total des engagements à court terme	-57 192 059.12	-67 669 906.83	10 477 847.71
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-409 950 000.00	-434 950 000.00	25 000 000.00
Total des engagements à long terme	-409 950 000.00	-434 950 000.00	25 000 000.00
Total des engagements	-467 142 059.12	-502 619 906.83	35 452 847.71
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 825 648 375.78	1 681 406 310.15	144 242 065.63
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-137 695 000.00	-137 695 000.00	0.00
Fortune nette du fonds	1 687 953 375.78	1 543 711 310.15	144 242 065.63

Variation de la fortune nette du fonds

(Chiffres non révisés au 30.6.2026)

	1.1.2026-30.6.2026 CHF	1.1.2025-31.12.2025 CHF	Variation CHF
Fortune nette du fonds au début de l'exercice	1 543 711 310.15	1 491 613 183.08	52 098 127.07
Distribution annuelle ordinaire	-40 616 105.25	-39 903 542.00	-712 563.25
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	150 308 039.22	0.00	150 308 039.22
Résultat total	34 550 131.66	87 001 669.07	-52 451 537.41
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	0.00	5 000 000.00	-5 000 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 687 953 375.78	1 543 711 310.15	144 242 065.63
Valeur d'inventaire par part	107.67	108.32	-0.65

Evolution des parts

	1.1.2026-30.6.2026 Nombre	1.1.2025-31.12.2025 Nombre	Variation Nombre
Situation au début de l'exercice	14 251 265	14 251 265	0
Parts émises	1 425 126	0	1 425 126
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	15 676 391	14 251 265	1 425 126

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

Compte de résultat
(chiffres non révisés)

Produits	1.1.2026-30.6.2026 CHF	1.1.2025-30.6.2025 CHF	Variation CHF
Produits des avoirs postaux et bancaires	0.00	8 544.75	-8 544.75
Loyers (revenus bruts)	50 481 740.77	49 181 807.60	1 299 933.17
Autres revenus	82 187.13	182 347.62	-100 160.49
Autres intérêts actifs	42 541.65	0.00	42 541.65
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	1 724 402.46	0.00	1 724 402.46
Total des produits	52 330 872.01	49 372 699.97	2 958 172.04
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-3 184 392.76	-2 850 566.67	-333 826.09
Intérêts sur droits de superficie	-1 048 887.30	-1 099 739.00	50 851.70
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-5 191 006.81	-5 083 475.90	-107 530.91
Entretien extraordinaire/réparations	-3 033 354.75	-3 147 794.34	114 439.59
Frais liés aux immeubles	-1 522 250.44	-2 275 786.11	753 535.67
Impôts et droits	-4 373 779.79	-4 660 957.40	287 177.61
Frais d'expertise et d'audit	-226 002.30	-165 000.00	-61 002.30
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-3 033 354.75	-3 147 794.34	114 439.59
Prélèvement	3 033 354.75	3 147 794.34	-114 439.59
Rémunérations réglementaires versées :			
à la direction	-5 818 933.59	-5 604 700.00	-214 233.59
à la banque dépositaire	-38 542.57	-37 248.05	-1 294.52
au ou à la responsable de la gestion immobilière	-1 858 895.31	-1 814 040.30	-44 855.01
Autres charges	-99 578.43	-66 930.62	-32 647.81
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-26 395 624.05	-26 806 238.39	410 614.34
Résultat net	25 935 247.96	22 566 461.58	3 368 786.38
Gains et pertes en capitaux réalisés	2 947 405.79	0.00	2 947 405.79
Résultat réalisé	28 882 653.75	22 566 461.58	6 316 192.17
Gains et pertes en capitaux non réalisés	5 667 477.91	4 959 063.60	708 414.31
Evolution de l'impôt de liquidation	0.00	0.00	0.00
Résultat total	34 550 131.66	27 525 525.18	7 024 606.48

Annexe au 30.6.2026

	30.6.2026	31.12.2025
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	2,0	2,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	96,0	96,0
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	15,0	15,0
Nombre de parts présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant	0	0

Chiffres clés

	30.6.2026	31.12.2025
Quote-part de perte sur loyer	1,1%	1,8%
Coefficient d'endettement	20,8%	22,7%
Rendement sur distribution	n.d.	1,7%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	87,2%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	66,2%	65,6%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,71% ¹	0,73%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,69% ¹	0,70%
Rendement des fonds propres (ROE)	2,0%	5,8%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,6%	4,4%
Agio/Disagio	42,5%	52,1%
Performance	-2,3%	10,8%
Rendement de placement	2,1%	6,3%

¹ Ce chiffre clé a été supprimé.

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 à la date de clôture de l'exercice.

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

	30.6.2026		31.12.2025	
	Réel	Maximum	Réel	Maximum
Rémunération versée à la direction du fonds 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%	0,54%	1,00%
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%	2,5%-3,0%	3,0%
Dédommagement pour le travail propre fourni lors de l'achat et de la vente de biens fonciers sur la base du prix d'achat ou de vente, sauf lorsqu'un tiers en est chargé.	2,0%	2,0%	n.d.	2,0%
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.	5,0%
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%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%
Rémunération à la banque dépositaire 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%	0,0051%	0,05%

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

	30.6.2026 en mio. de CHF	31.12.2025 en mio. de CHF
Achats d'immeubles	0,0	0,0
Mandats de construction et investissements dans les immeubles	93,9	46,9

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

	30.6.2026 en mio. de CHF	31.12.2025 en mio. de CHF
1 à 5 ans	349,4	374,4
> 5 ans	60,6	60,6

Placements

	30.6.2026 en mio. de CHF	31.12.2025 en mio. de CHF
Placements cotés en bourse ou négociés sur un autre marché réglementé ouvert au public, évalués au prix payé selon les cours du marché principal, conformément à l'art. 84 al. 2 let. a OPC-FINMA	n.d.	n.d.
Placements pour lesquels aucun cours selon la let. a n'est disponible, évalués selon des paramètres observables sur le marché, conformément à l'art. 84 al. 2 let. b OPC-FINMA	n.d.	n.d.
Placements qui, en raison de paramètres non observables sur le marché, sont évalués au moyen de modèles d'évaluation appropriés en tenant compte des conditions actuelles du marché, conformément à l'art. 84 al. 2 let. c OPC-FINMA - Pour plus de détails, se reporter à la section «Registre des immeubles».	2 161,8	2 154,6
Total Placements	2 161,8	2 154,6

Registre des immeubles

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Plan-les-Ouates	Mère-Voie 4, 6, chemin de la/Cherpines 11, chemin des		-	-	-	-	-
	Petites-Fontaines 3, 5, chemin des		-	-	-	-	-
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aigle	Lieugex 7, 9, chemin des/Planchette	1962	30	6	12	12	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Complexe résidentiel La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny	Champ Perrin 6a, 6b, 8, chemin	2023	48	34	6	8	-
Bussigny-près-Lausanne	Ecoliers 3, 5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du**	1910	79	35	44	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-
Fribourg	Bertigny 09, route de	1958	18	6	12	-	-
	Bertigny 11, route de	1958	22	5	15	2	-
	Bertigny 13, route de	1964	24	11	8	5	-
	Bertigny 15, route de	1963	23	10	5	8	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri	1964	52	6	30	10	6
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de	1954	36	16	14	6	-
	Veveyse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-
Genève	Beaumont De 14, rue**	1939	19	4	8	7	-
	Beaumont De 16, rue**	1947	21	8	8	5	-
	Beaumont De 18, rue**	1947	19	4	5	9	1
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	20	19	30	23
	Champ-d'Anier 11, chemin du	1970	25	10	13	1	1
	Champ-d'Anier 13, chemin du	1970	25	10	-	13	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du	1970	29	11	6	5	7
	Champ-d'Anier 7, chemin du	1970	26	11	-	14	1
	Champ-d'Anier 9, chemin du	1970	25	10	13	1	1
	Colladon 12, chemin	1967	24	6	1	16	1
	Colladon 28, chemin	1971	29	10	7	11	1
	Crêts-de-Champel 24, chemin des**	1971	29	6	8	-	15
	Duboule Moïse 33, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin	1967	29	8	15	1	1
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	30	10	15	1	-
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	9	14	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin	1967	29	8	15	2	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	-	-	8 354 077.95	9 710 000		0.00
-	-	-	22 995 360.03	27 429 000		0.00
			31 349 437.98	37 139 000		0.00
-	35	65	4 784 402.48	8 660 000	1,5	247 606.60
-	72	136	24 716 396.71	23 779 000	0,0	677 007.65
1	6	21	1 693 080.55	2 966 000	7,0	91 845.00
-	46	78	9 213 382.80	11 144 000	1,8	303 290.00
1	47	88	16 673 853.70	15 122 000	1,1	334 698.00
-	50	98	30 461 292.24	30 680 000	0,0	537 174.00
1	52	105	26 999 456.45	29 206 000	0,7	577 010.00
7	132	265	46 997 824.59	53 350 000	0,6	1 615 655.00
-	16	31	0.00	2 856 000	0,0	83 136.00
-	17	41	2 398 733.85	4 376 000	0,4	155 817.00
13	25	117	4 335 155.56	9 149 000	1,3	590 159.15
1	29	58	5 995 323.45	8 811 000	2,6	271 914.15
2	-	20	2 455 961.80	4 680 000	0,0	136 282.20
-	16	38	2 001 767.25	6 163 000	0,1	160 499.50
2	16	42	3 026 871.90	6 925 000	0,0	178 868.95
-	5	28	3 275 066.83	6 634 000	0,0	174 348.00
-	54	106	11 836 050.99	12 887 000	2,0	434 852.60
3	-	39	4 498 364.61	10 559 000	0,1	294 073.00
-	56	98	8 985 329.79	9 282 000	4,0	292 861.00
1	22	42	15 687 260.39	21 731 000	2,0	335 984.00
1	-	22	6 889 668.68	15 371 000	0,0	225 007.50
1	-	20	6 959 563.77	15 392 000	0,0	219 993.00
6	87	185	29 548 213.55	64 843 000	1,0	1 132 312.15
1	18	44	7 725 595.56	14 120 000	0,7	253 527.30
2	23	50	10 527 526.16	16 321 000	1,2	311 886.80
7	29	65	13 339 530.80	20 226 000	4,4	339 661.75
1	20	47	10 370 903.25	15 811 000	1,4	268 208.60
2	15	42	7 892 927.50	14 676 000	0,4	290 785.80
1	22	47	9 299 869.91	16 471 000	0,1	300 182.40
3	26	58	12 578 462.71	19 748 000	2,5	367 169.60
-	21	50	5 598 269.90	15 889 000	0,0	401 568.08
1	20	50	7 086 112.20	16 310 000	1,7	297 634.80
3	18	50	7 348 598.19	15 623 000	0,2	263 630.10
1	18	49	7 432 929.69	16 678 000	2,9	304 416.75
2	15	46	6 970 432.10	15 496 000	3,0	264 759.70
1	18	48	7 105 492.52	15 554 000	1,6	255 324.00

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Genève	Duboule Moïse 43, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	8	1	15	2
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	25	22	7	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	14	15	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	28	13	8	7	-
	Roveray Du 3, rue	1934	30	26	-	-	-
	Roveray Du 5, rue	1934	29	26	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	-	14
Gland	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6
Lancy	Lance Eugène 48, avenue**	1983	34	-	8	16	10
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue	1913	80	43	15	17	5
	Avant-Poste 13, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Bocion François 5, passage	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin**	1963	45	20	18	-	7
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chailly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chailly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Contigny 5, chemin de**	1955	12	3	6	3	-
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40, 42, 44, 48, 50, 52, avenue de	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de**	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue**	1905	80	42	19	7	12
	Echelettes 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, rue des	1905	137	68	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue**	1905	47	1	4	15	27
	Jomini 13, avenue**	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue**	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	11	5	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	1	-
	Mon Loisir 11, 13, 15, av. de/Eugène-Grasset 16, 18, 20, chemin/Elysée 11, 13, av. de l'***	1913	80	21	7	14	38
	Morges 31, avenue de	1904	14	2	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de**	1911	55	1	11	15	28
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	13	-	6	4	3
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
2	16	47	7 236 821.10	15 639 000	1,9	285 612.65
1	24	56	9 164 042.59	19 727 000	4,9	370 194.00
3	27	59	10 825 920.39	18 805 000	0,9	349 053.40
10	2	66	3 927 110.54	13 760 000	0,0	465 113.00
4	2	35	1 735 477.37	7 061 000	1,1	257 191.50
2	2	32	2 064 450.58	7 108 000	7,7	234 039.00
1	-	31	3 848 726.20	12 636 000	0,0	218 329.57
1	-	30	3 517 643.10	12 294 000	0,0	237 138.69
-	10	24	4 388 204.05	12 188 000	0,0	219 672.00
9	56	115	28 165 923.23	34 009 000	0,7	791 103.00
1	34	69	10 213 519.16	14 749 000	1,2	409 881.90
23	-	103	13 901 901.85	38 609 000	0,4	816 945.75
-	11	31	4 003 074.05	10 637 000	0,1	201 899.66
2	2	16	1 384 476.20	5 923 000	4,0	132 678.00
2	7	48	7 332 407.50	15 554 000	1,0	285 970.00
1	8	40	2 388 003.56	6 628 000	0,9	225 009.40
1	7	53	7 409 174.83	10 955 000	0,0	342 291.15
-	8	26	1 702 338.30	7 896 000	0,2	171 296.00
-	-	16	1 452 781.20	6 143 000	1,4	152 375.00
2	-	12	1 601 002.90	5 468 000	0,8	114 754.00
4	26	65	4 270 147.83	9 197 000	0,0	321 111.00
1	8	21	2 311 101.23	5 660 000	3,6	113 450.75
5	-	28	9 187 446.25	18 619 000	0,0	376 400.00
-	10	58	8 569 635.75	11 939 000	0,4	406 372.65
-	12	24	2 443 746.52	4 431 000	1,0	98 673.00
7	-	38	6 956 785.10	18 849 000	1,1	338 625.05
2	2	33	2 345 585.91	10 022 000	0,0	241 393.70
18	65	163	21 480 264.67	52 246 000	2,2	1 082 601.00
1	6	144	24 641 734.45	63 903 000	0,8	1 181 681.35
-	-	16	1 774 086.75	7 417 000	0,0	159 385.00
2	28	62	2 205 245.10	10 644 000	1,5	305 644.65
6	5	58	12 095 369.58	26 338 000	0,7	538 632.50
1	3	14	1 411 032.41	3 505 000	1,0	99 724.00
3	10	45	2 228 616.12	7 055 000	5,5	220 456.60
-	18	44	5 581 160.88	12 494 000	0,5	316 865.00
-	-	16	2 315 429.90	4 005 000	0,5	112 742.00
1	40	78	8 173 729.90	15 033 000	3,2	319 167.40
10	-	90	11 714 155.00	39 230 000	0,2	938 827.25
1	1	16	4 077 851.06	9 081 000	0,0	190 742.60
1	-	56	8 001 134.32	28 260 000	0,0	713 623.00
4	3	23	880 034.24	2 901 000	0,0	126 035.00
-	-	16	1 506 373.91	6 356 000	0,0	160 252.00
3	14	30	3 997 420.16	6 558 000	2,5	146 630.00
-	-	30	5 287 365.50	9 803 000	5,4	239 705.30

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Lausanne	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	10	10	11	9
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	6
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	13	5	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du**	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Chemin du Croissant 2, 4	2025	40	12	16	12	-
	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue	1973	54	2	24	28	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	-	12	7
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du**	1975	27	-	13	6	8
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du**	1975	27	2	13	6	6
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	39	30	2	-
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9, allée du	2003	38	10	12	8	8
	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	1966	71	14	35	22	-
Total Immeubles d'habitation							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
<i>dont en droit de superficie</i>							
Immeubles à usage commercial							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total Immeubles à usage commercial							

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
-	9	29	2 144 413.45	8 900 000	5,1	190 661.45
-	6	25	2 217 227.50	8 195 000	0,0	178 816.00
1	6	27	3 521 751.90	9 527 000	0,0	205 876.00
1	12	33	2 971 165.90	9 390 000	0,1	183 085.00
-	15	45	6 057 461.60	10 311 000	0,3	246 776.11
10	117	192	47 989 850.88	42 736 000	1,0	725 967.50
3	8	35	3 434 765.30	6 879 000	1,9	193 932.70
-	-	22	5 932 519.47	5 183 000	0,0	186 432.00
-	58	118	13 198 418.90	23 176 000	0,2	557 174.40
1	78	155	15 264 701.31	34 224 000	0,1	747 977.50
7	34	143	55 224 207.71	64 965 000	0,4	1 332 949.60
1	31	72	22 289 231.36	20 941 000	0,4	383 797.65
-	140	284	43 913 892.55	40 575 000	2,0	1 133 225.20
1	20	37	2 265 997.10	3 861 000	4,3	122 463.50
-	10	30	1 769 680.20	5 762 000	5,8	148 686.70
1	13	34	1 808 283.60	3 762 000	0,0	134 331.00
-	10	22	2 121 378.37	5 340 000	0,0	156 247.00
-	14	28	1 649 328.14	4 152 000	0,0	133 504.00
-	29	49	2 246 264.25	5 039 000	1,9	176 920.00
-	8	23	2 905 352.00	5 765 000	0,0	181 318.00
-	7	18	2 036 947.30	4 450 000	8,4	89 583.00
7	39	70	6 686 606.10	10 643 000	1,0	343 267.70
-	8	18	1 304 256.50	3 352 000	0,6	105 206.00
2	196	306	46 095 743.72	58 475 000	0,3	1 460 504.80
-	29	69	26 788 542.45	32 330 000	0,0	542 862.00
-	53	107	20 473 182.90	19 841 000	1,8	578 079.50
3	52	74	6 271 699.45	9 210 000	1,5	248 916.00
-	27	54	5 602 805.01	8 871 000	2,5	271 953.60
-	28	55	5 008 882.76	8 076 000	0,3	260 622.70
6	9	34	2 463 285.55	5 098 000	0,0	154 371.00
4	48	123	15 184 302.19	23 521 000	0,8	613 946.50
-	48	86	16 924 019.43	16 004 000	2,5	362 032.65
6	97	174	29 750 997.02	28 642 000	3,7	652 782.30
			1 085 945 285.54	1 794 020 000	1,1	41 022 707.66
7	132	265	46 997 824.59	53 350 000	0,6	1 615 655.00
			46 997 824.59	53 350 000	0,6	1 615 655.00
6	-	12	3 586 015.45	5 588 000	0,0	172 829.40
			3 586 015.45	5 588 000	0,0	172 829.40

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

* Le nombre et la grandeur des appartements peuvent varier.

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

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
6	36	70	21 960 703.17	21 382 000	1,3	630 348.25
7	34	62	11 729 304.45	15 592 000	2,2	320 256.00
8	-	32	3 463 985.97	11 933 000	0,3	335 035.95
8	-	25	2 919 673.39	9 484 000	0,3	241 338.60
4	-	22	2 930 022.47	9 666 000	1,2	262 744.30
5	-	24	2 745 714.19	8 238 000	0,1	225 638.25
6	-	46	11 877 334.13	20 046 000	1,2	510 018.55
14	-	60	10 924 230.40	21 765 000	0,6	559 504.66
5	66	99	10 276 603.05	14 757 000	1,4	412 755.00
3	-	11	750 735.95	1 827 000	0,0	78 303.70
12	8	74	4 926 798.53	15 306 000	0,3	508 924.00
4	3	36	6 340 468.21	12 646 000	1,4	270 977.00
4	14	34	1 321 832.45	5 115 000	0,8	138 979.00
20	81	171	27 000 593.45	25 365 000	0,5	846 703.00
22	33	115	4 577 811.30	13 564 000	0,6	528 550.00
7	2	32	3 052 826.40	13 491 000	1,6	359 121.00
6	34	53	15 201 239.85	18 069 000	0,4	480 734.00
5	10	26	2 074 079.94	3 454 000	1,0	126 508.60
2	32	62	6 837 690.35	10 268 000	0,0	322 808.00
36	159	315	59 850 422.41	48 455 000	0,8	1 433 708.15
35	44	126	14 245 692.40	20 146 000	0,6	541 426.30
4	-	14	1 743 601.95	4 505 000	0,0	151 821.40
			226 751 364.41	325 074 000	0,8	9 286 203.71
6	36	70	21 960 703.17	21 382 000	1,3	630 348.25
			<i>21 960 703.17</i>	<i>21 382 000</i>	<i>1,3</i>	<i>630 348.25</i>
6	34	53	15 201 239.85	18 069 000	0,4	480 734.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>18 069 000</i>	<i>0,4</i>	<i>480 734.00</i>

Récapitulation du registre des immeubles

Catégorie d'immeubles	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction	31 349 437.98	37 139 000		0.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	1 316 282 665.40	2 124 682 000	1,1	50 481 740.77
dont en droit de superficie	68 958 527.76	74 732 000	0,8	2 246 003.25
dont propriétés par étages	15 201 239.85	18 069 000	0,4	480 734.00
Immeubles d'habitation	1 085 945 285.54	1 794 020 000	1,1	41 022 707.66
dont en droit de superficie	46 997 824.59	53 350 000	0,6	1 615 655.00
Immeubles à usage commercial	3 586 015.45	5 588 000	0,0	172 829.40
Immeubles à usage mixte	226 751 364.41	325 074 000	0,8	9 286 203.71
dont en droit de superficie	21 960 703.17	21 382 000	1,3	630 348.25
dont propriétés par étages	15 201 239.85	18 069 000	0,4	480 734.00
Total	1 347 632 103.38	2 161 821 000	1,1	50 481 740.77

Modifications du portefeuille

Immeubles

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
------	-----	-----------------------	------

Achats

Aucun

Ventes

Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7 chemin de	Immeubles d'habitation	01.05.2026
-----------------------	--------------------------	------------------------	------------

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2025	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.6.2026
11.05.2018 - 18.05.2026	0,72%	20 000 000	-	-20 000 000	-
20.05.2022 - 30.06.2026	1,14%	20 000 000	-	-20 000 000	-
13.05.2019 - 20.08.2026	0,32%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	0,97%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2025 - 31.08.2027	1,05%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.04.2024 - 30.09.2027	1,61%	25 300 000	-	-	25 300 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,43%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	0,97%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,82%	10 200 000	-	-	10 200 000
16.05.2024 - 30.09.2028	1,61%	15 000 000	-	-	15 000 000
08.11.2024 - 08.11.2028	1,62%	20 000 000	-	-	20 000 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,48%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.09.2023 - 28.09.2029	2,17%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2024 - 01.11.2029	1,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,60%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,31%	27 600 000	-	-	27 600 000
30.06.2025 - 30.06.2030	0,82%	19 600 000	-	-	19 600 000
16.07.2024 - 16.07.2030	1,69%	10 750 000	-	-	10 750 000
08.05.2025 - 30.08.2030	1,23%	15 600 000	-	-	15 600 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,16%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,30%	31 600 000	-	-	31 600 000
10.06.2025 - 29.08.2031	1,15%	20 000 000	-	-	20 000 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,87%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2025 - 31.08.2032	1,36%	15 000 000	-	-	15 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,24%	20 600 000	-	-	20 600 000
Total		489 950 000	0	-40 000 000	449 950 000

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

Au cours du premier semestre 2026, le fonds immobilier UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» a accordé les prêts suivants aux fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» et UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» (conform. Art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2025	Octroi	Remboursement	Position en CHF 30.6.2026
19.12.2025 - 19.01.2026	0,60%	10 000 000	-	-10 000 000	-
15.05.2026 - 16.11.2026	0,35%	-	70 000 000	-	70 000 000
15.05.2026 - 16.11.2026	0,35%	-	20 000 000	-	20 000 000
Total		10 000 000	90 000 000	-10 000 000	90 000 000

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

Locataires avec revenus locatifs supérieurs à 5%

Aucun

Frais d'audit

Les frais de la société d'audit pour le semestre sous revue s'élèvent à 74 421,00 CHF (contre 87 500,00 CHF pour le même semestre du précédent exercice) et concernent exclusivement, comme l'an dernier, des prestations de révision.

Transactions avec des personnes proches

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

Sociétés immobilières

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

SI 24 D Fayards S.A., Genève
SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève
SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion
SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève
SI Servette-Gaberel A S.A., Genève
SI Servette-Parc D S.A., Genève
SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève
Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne
Société foncière L'Abri cotier SA, Lausanne
Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne
Société Immobilière Allos H SA, Lausanne
Société Immobilière Astarté SA, Genève
Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne
Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne
Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne
Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne
Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne
Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne
Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève
Société Immobilière Médiane SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
Valimag-Immobilier AG, Sion

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

Crédits photos

- Régis Colombo; photo de titre (Avenue Dapples, Lausanne)
- Paola Corsini; Rue des Boudines à Meyrin (GE)
- Construction Perret SA; Petites-Fontaines 3,5,7, à Plan-les-Ouates (GE)
- Puma Construction SA; Dapples 21-23 / Cart 6-8 / Harpe 1 / Bons 2, ainsi que Harpe 3-5 / Cart 5 / Voltaire 14 à Lausanne

