

UBS «Swissreal»

Rapport semestriel 2026

UBS (CH) Property Fund

– Swiss Commercial «Swissreal»



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: 1 442 088

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)	1 475,8	1 480,1	1 509,4
Nombre de parts	24 639 784	24 639 784	24 639 784
Valeur d'inventaire par part (en CHF)	59.89	60.07	61.26
Distribution prévue par part (en CHF)	n.d.	n.d.	2.65
Dernier cours de bourse à la clôture (en CHF)	67.70	69.50	69.80
Capitalisation boursière (en millions de CHF)	1 668,1	1 712,5	1 719,9
Biens-fonds/immobilier (en millions de CHF)	2 222,9	2 170,1	2 217,6
Taux d'actualisation moyen	n.d.	n.d.	3,51% ¹
Nombre d'immeubles (dont immeubles en construction)	86 (1)	85 (0)	86 (1)
Fortune totale du fonds (en millions de CHF)	2 257,2	2 182,1	2 239,1
Fonds étrangers (en millions de CHF)	781,5	702,0	729,7
Revenus locatifs (en millions de CHF)	54,9	55,0	109,2
Entretien courant (en millions de CHF)	2,5	2,6	5,2
Résultat net (en millions de CHF)	31,7	31,8	65,5
Performance ²	0,8%	1,1%	1,6%
SXI Real Estate Funds TR	0,8%	3,2%	10,6%
Immeubles à usage commercial	84,6%	86,3%	84,6%
Immeubles à usage mixte	12,2%	11,0%	12,2%
Immeubles d'habitation	2,7%	2,7%	2,7%
Terrains à bâtir/Immeubles en construction	0,5%	0,0%	0,5%
Lac Léman	25,6%	25,9%	25,6%
Zurich	25,3%	25,7%	25,3%
Suisse du Nord-Ouest	22,6%	21,2%	22,6%
Berne	11,8%	11,9%	11,8%
Suisse orientale	5,4%	5,7%	5,4%
Suisse centrale	4,5%	4,6%	4,5%
Suisse romande	3,9%	4,0%	3,9%
Suisse méridionale	0,9%	1,0%	0,9%
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	2,2%	2,2%	4,2%
Rendement sur distribution	n.d.	n.d.	3,8%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	n.d.	103,7%
Rendement des fonds propres (ROE)	2,1%	2,1%	4,2%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,6%	1,6%	3,2%
Agio/Disagio	13,0%	15,7%	13,9%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,7%	73,1%	74,2%
Coefficient d'endettement	27,5%	25,4%	25,8%
Durée résiduelle des financements par fonds empruntés	5,0 ans	4,4 ans	4,2 ans
Rémunération des financements par fonds empruntés	1,4%	1,3%	1,3%
Quote-part de perte sur loyer	4,3%	3,1%	4,0%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - GAV	0,71% ³	0,71% ³	0,71%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,95% ³	0,83% ³	0,90%

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.

II. 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 CO₂eq. 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 24 avril 2026. Les modifications sont entrées en vigueur le 11 mai 2026.



Weisse Gasse 15 à Bâle

Rapport du gestionnaire de portefeuille

UBS «Swissreal» affiche pour le premier semestre 2026 une quote-part de perte sur loyer toujours très faible de 4,3%. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés au 30 juin 2026 se situe à 1,4% et la durée résiduelle pondérée des hypothèques a pu être accrue à 5,0 ans.

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 1^{er} 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 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 1^{er} 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.

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 1^{er} 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.

Résilience des marchés des bureaux et des surfaces commerciales

Le marché des surfaces de bureaux est peu soutenu par une situation de l'emploi en Suisse qui demeure relativement faible. En dépit de cet environnement difficile, ce marché affiche une réelle solidité. Le taux de vacance pondéré a reculé, au 1^{er} trimestre 2026, à 5,2% environ, tandis que les loyers

proposés, tels que mesurés par Wüest Partner, ont continué de progresser de 2,3% au 1^{er} semestre 2026. A l'instar du marché des surfaces de bureaux, celui des surfaces commerciales bénéficie actuellement d'un soutien limité de l'environnement macroéconomique. Dans un contexte d'incertitudes mondiales persistantes, la confiance des ménages en Suisse demeure en berne. Dans ce contexte exigeant, le commerce de détail fait malgré tout preuve de solidité dans son ensemble. Au cours des cinq premiers mois de 2026, le chiffre d'affaires réel a progressé en moyenne de 1,3% par rapport à la même période de l'année précédente. Après la forte reprise enregistrée en 2025, les loyers proposés sont restés stables au 1^{er} semestre 2026.

Evolution du fonds

Du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026

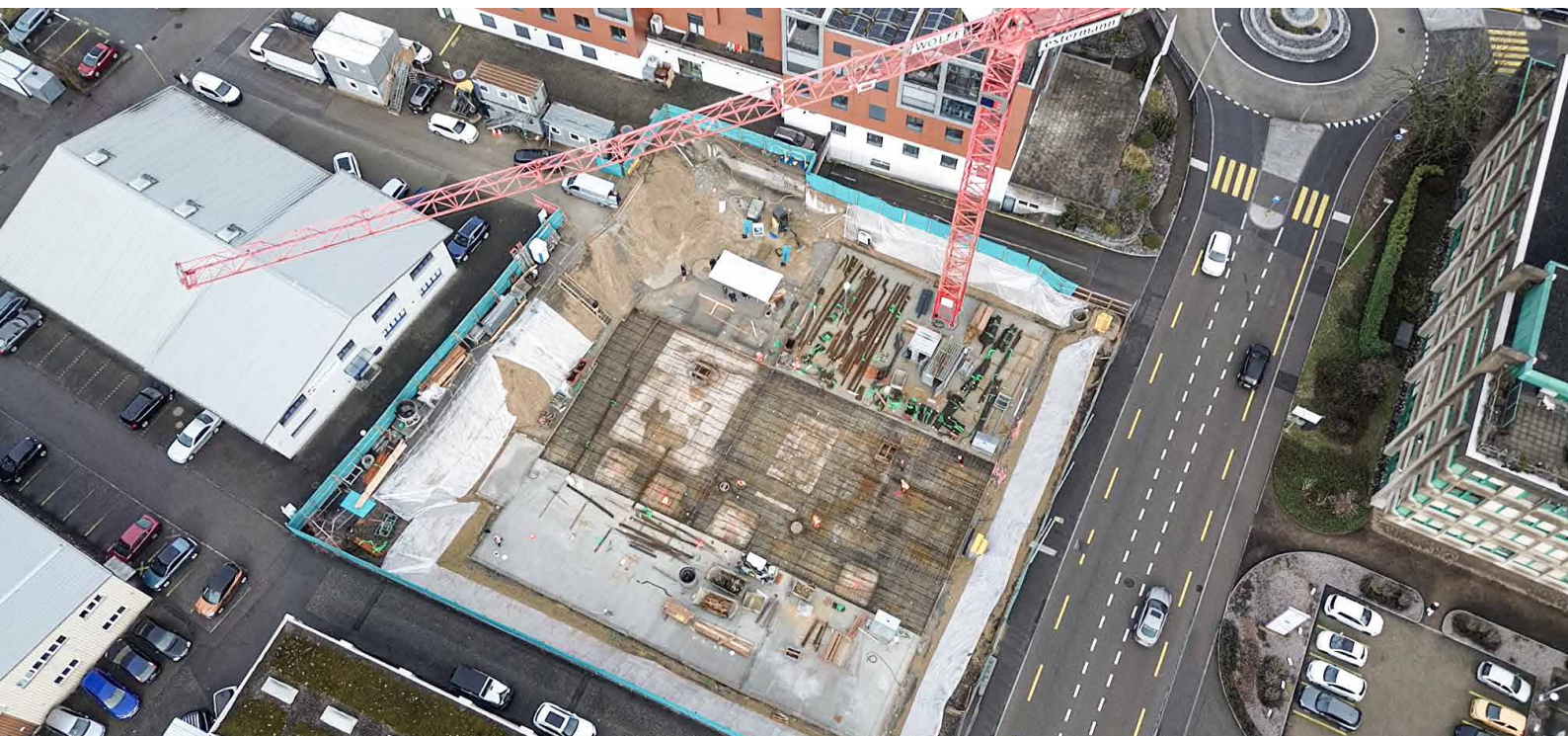
Cours de bourse et performance

Au 30 juin 2026, le cours de bourse atteignait 67,70 CHF par part, ce qui représente une évolution de 2,10 CHF, ou -3,0% sur la période sous revue. En conséquence, l'agio, qui correspond à la différence entre le cours de bourse et la valeur nette d'inventaire, est passé au cours de la période sous revue de 13,9% au début de l'exercice à 13,0% au 30 juin 2026. La performance boursière au boucllement semestriel atteint 0,8% et reste ainsi au même niveau que l'indice SXI Real Estate Funds TR, qui affichait également une performance de 0,8% à la même période. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, s'élève à 4,3% des revenus locatifs théoriques au 30 juin 2026.

Portefeuille immobilier

UBS «Swissreal» dispose d'un portefeuille immobilier solide et largement diversifié au niveau géographique et en termes d'usages commerciaux, qui bénéficie de rendements élevés et durables. Au cours du premier semestre 2026, plusieurs projets de rénovation ont été achevés avec succès, et de nouvelles activités de réaménagement ont été lancées. Ainsi, au printemps, le projet «Wyssi Gass», situé Weisse Gasse 15, au cœur de la vieille ville de Bâle, a été achevé. Situé en plein centre, entre la Freie Strasse et la Barfüsserplatz, un immeuble de bureaux et de locaux commerciaux nécessitant une rénovation complète a fait l'objet d'une réhabilitation intégrale et d'un repositionnement, avec un usage résidentiel attractif dans les étages supérieurs. Au rez-de-chaussée, un concept de restauration moderne et innovant invitera prochainement à la détente et s'intégrera parfaitement à l'ensemble du bâtiment, certifié «SNBS Gold». Toutes les unités locatives sont louées, à l'exception de l'appartement en attique.

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



Pose de la première pierre du projet «Park3» à Frenkendorf (BL)

Le 19 février 2026, la pose de la première pierre du projet «Park3», situé Parkstrasse 3 à Frenkendorf, a été célébrée en grande pompe. Un immeuble résidentiel et commercial à usage mixte verra le jour à proximité immédiate de la gare, réunissant en un même lieu logements, bureaux et activités commerciales. La micro-localisation bénéficie d'une densification et d'une revalorisation urbaines croissantes, renforçant de façon durable l'attractivité du site. Le bâtiment neuf de cinq étages, incluant un attique, accueillera au rez-de-chaussée des surfaces commerciales modulables, tandis que le premier étage abritera des bureaux modernes. Les étages supérieurs comprendront 22 appartements locatifs contemporains, conçus pour répondre à la demande de logements de qualité dans la partie inférieure de Bâle-Campagne.

Grâce à une mixité équilibrée des usages, à une connexion optimale aux transports et à une forte capacité de reconversion pour d'autres usages, le projet contribuera à la valorisation durable de ce site et renforcera à long terme la qualité des revenus du portefeuille. L'achèvement des travaux est prévu au printemps 2027.

Par ailleurs, nous avons obtenu au mois de mars le permis de construire relatif à un autre projet prometteur au sein du portefeuille existant. Il s'agit du projet d'extension prévu pour le groupe Kestenholz sur le site Magnet Areal à Pratteln, qui offrira environ 4 350 m² de surfaces locatives et 268 places de stationnement. Le début des travaux est prévu en août 2026, l'achèvement du projet étant programmé pour l'été 2028.

Outre de nombreux autres travaux, ces mesures de rénovation contribuent de façon positive au renforcement des revenus, au rajeunissement actif et à l'amélioration continue de la qualité du portefeuille d'UBS «Swissreal».

Rapport financier

Précision relative au compte de fortune

A la fin de la période sous revue, la dette hypothécaire s'élève à 612,0 millions de CHF; ce montant correspond à un coefficient d'endettement de 27,5%, 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 54,9 millions de CHF. La quote-part de perte sur loyer, liée aux surfaces vacantes et aux pertes d'encaissement de loyers, s'élève à 4,3% des revenus locatifs théoriques.

Les taux hypothécaires s'élèvent à 3,7 millions de CHF. Pour réduire le risque de variation des taux pour le portefeuille, les échéances des prêts hypothécaires restent échelonnées. Le taux d'intérêt moyen pondéré des capitaux empruntés se situe à 1,4% au 30 juin 2026 et la durée résiduelle pondérée des hypothèques atteint 5,0 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)	18 225 145.75	5 089 786.16	13 135 359.59
Immeubles			
Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction ¹	11 258 000.00	9 723 000.00	1 535 000.00
Immeubles d'habitation ¹	60 806 000.00	60 806 000.00	0.00
Immeubles à usage commercial ¹	1 876 425 000.00	1 876 057 000.00	368 000.00
Immeubles à usage mixte ¹	270 989 000.00	270 989 000.00	0.00
Rénovations en cours	3 416 000.00	0.00	3 416 000.00
Total des immeubles	2 222 894 000.00	2 217 575 000.00	5 319 000.00
Autres actifs	16 129 700.64	16 451 402.23	-321 701.59
Fortune totale du fonds	2 257 248 846.39	2 239 116 188.39	18 132 658.00
Engagements à court terme			
Hypothèques à court terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-110 000 000.00	-110 000 000.00	0.00
Autres engagements à court terme	-19 476 728.01	-7 704 006.81	-11 772 721.20
Total des engagements à court terme	-129 476 728.01	-117 704 006.81	-11 772 721.20
Engagements à long terme			
Hypothèques à long terme à intérêts et autres engagements garantis par des hypothèques	-502 000 000.00	-462 000 000.00	-40 000 000.00
Total des engagements à long terme	-502 000 000.00	-462 000 000.00	-40 000 000.00
Total des engagements	-631 476 728.01	-579 704 006.81	-51 772 721.20
Fortune nette du fonds avant estimation des impôts dus en cas de liquidation	1 625 772 118.38	1 659 412 181.58	-33 640 063.20
Estimation des impôts dus en cas de liquidation	-150 018 000.00	-150 018 000.00	0.00
Fortune nette du fonds	1 475 754 118.38	1 509 394 181.58	-33 640 063.20

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	1 509 394 181.58	1 514 151 501.00	-4 757 319.42
Distribution annuelle ordinaire	-65 295 427.60	-65 295 427.60	0.00
Solde des mouvements des parts hors revenus courus reçus/payés	0.00	0.00	0.00
Résultat total	31 655 364.40	63 038 108.18	-31 382 743.78
Dépôt/prélèvement du solde des provisions pour réparations futures	0.00	-2 500 000.00	2 500 000.00
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	1 475 754 118.38	1 509 394 181.58	-33 640 063.20
Valeur d'inventaire par part	59.89	61.26	-1.37

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	24 639 784	24 639 784	0
Parts émises	0	0	0
Parts rachetées	0	0	0
Situation à la fin de la période sous revue	24 639 784	24 639 784	0

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	10 241.85	-10 241.85
Loyers (revenus bruts)	54 940 682.83	54 958 686.59	-18 003.76
Intérêts intercalaires inscrits à l'actif du bilan	61 429.84	93 800.00	-32 370.16
Autres revenus	288 855.03	186 054.59	102 800.44
Autres intérêts actifs	0.00	1 571.05	-1 571.05
Participation des souscripteurs aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des produits	55 290 967.70	55 250 354.08	40 613.62
Charges			
Intérêts hypothécaires et intérêts des engagements garantis par des hypothèques	-3 724 950.01	-3 298 272.24	-426 677.77
Intérêts sur droits de superficie	-1 057 954.21	-1 197 409.61	139 455.40
Entretien et réparations			
Entretien ordinaire/réparations	-2 505 645.50	-2 606 586.33	100 940.83
Entretien extraordinaire/réparations	-3 224 743.25	-3 770 869.33	546 126.08
Frais liés aux immeubles	-2 811 684.53	-2 658 678.99	-153 005.54
Impôts et droits	-2 172 818.50	-2 048 653.52	-124 164.98
Frais d'expertise et d'audit	-121 516.07	-124 389.20	2 873.13
Provisions pour réparations futures			
Dépôt	-3 224 743.25	-3 770 869.33	546 126.08
Prélèvement	3 224 743.25	3 770 869.33	-546 126.08
Rémunérations réglementaires versées			
à la direction	-6 077 411.84	-5 802 736.19	-274 675.65
à la banque dépositaire	-38 116.45	-37 748.52	-367.93
au ou à la responsable de la gestion immobilière	-1 731 372.68	-1 749 050.80	17 678.12
Autres charges	-103 297.99	-113 177.58	9 879.59
Participation des porteurs de parts sortants aux revenus nets courus	0.00	0.00	0.00
Total des charges	-23 569 511.03	-23 407 572.31	-161 938.72
Résultat net	31 721 456.67	31 842 781.77	-121 325.10
Gains et pertes en capitaux réalisés	0.00	0.00	0.00
Résultat réalisé	31 721 456.67	31 842 781.77	-121 325.10
Gains et pertes en capitaux non réalisés	-66 092.27	-567 593.04	501 500.77
Evolution de l'impôt de liquidation	0.00	0.00	0.00
Résultat total	31 655 364.40	31 275 188.73	380 175.67

Annexe

Affaire d'une importance économique et juridique particulière

Afin de donner aux investisseurs un point de repère sur l'offre future de fonds, nous attirons leur attention sur nos projets de fusion de deux fonds suisses d'immeubles commerciaux négociés en bourse et détenus en propriété foncière indirecte (UBS «Swissreal» et UBS «Interswiss»). Ces changements ont pour objectif de renforcer la diversification et la résilience des fonds concernés, afin de mettre l'accent sur les besoins à long terme des investisseurs. La fusion est subordonnée à l'approbation des autorités.

Annexe au 30.6.2026

	30.6.2026	31.12.2025
Solde du compte d'amortissement des biens fonciers (en millions de CHF)	6,0	6,0
Solde du compte de provisions pour réparations futures (en millions de CHF)	34,6	34,6
Solde du compte des revenus destinés à être réinvestis (en millions de CHF)	0,0	0,0
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	4,3%	4,0%
Coefficient d'endettement	27,5%	25,8%
Rendement sur distribution	n.d.	3,8%
Coefficient de distribution (Payout ratio)	n.d.	103,7%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)	72,7%	74,2%
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) - GAV	0,71 % ¹	0,71 %
Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER_{REF}) - MV (Market Value)	0,95 % ¹	0,90 %
Rendement des fonds propres (ROE)	2,1%	4,2%
Rendement du capital investi (ROIC)	1,6%	3,2%
Agio/Disagio	13,0%	13,9%
Performance	0,8%	1,6%
Rendement de placement	2,2%	4,2%

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%	2,0%	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.	n.d.	5,0%	n.d.	5,0%
Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger pour le rachat de parts sur la base de la valeur nette d'inventaire des parts rachetées.	n.d.	2,0%	n.d.	2,0%
Rémunération à la banque dépositaire 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	9,5	11,6

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	235,0	245,0
> 5 ans	267,0	217,0

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».	2 222,9	2 217,6
Total Placements	2 222,9	2 217,6

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							
Frenkendorf	Parkstr. 3		1	-	-	-	1
Total Terrains à bâtir (y compris les bâtiments à démolir) et immeubles en construction							
Constructions terminées (y compris le terrain)							
Immeubles d'habitation							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zurich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
Total Immeubles d'habitation							
Immeubles à usage commercial							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18**	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baarermattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Bâle	Brunngässlein 12	2007	-	-	-	-	-
	Brunngässlein 8 (Hotel Nomad)	2015	-	-	-	-	-
	Freie Strasse 53	1979	-	-	-	-	-
	Kornhausgasse 3, 5, 7/Leonhardsgraben 8**	1973	17	8	8	-	1
	Steinenvorstadt 73	1962	-	-	-	-	-
	Streitgasse 20**	1964	1	1	-	-	-
	Weisse Gasse 15**	1959	15	11	4	-	-
Bassersdorf	Grindelstr. 9**	1990	1	-	-	1	-
Berne	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Bülach	Feldstr. 88**	2004	-	-	-	-	-
Dietikon	Lagerstr. 6, 8**	1970	-	-	-	-	-
Dietlikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)**	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3	2009	-	-	-	-	-
Etoy	La Tuilière 16	2017	-	-	-	-	-
Eysins	Crassier 7, route de**	2010	-	-	-	-	-
Genève	Berne 9, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Cornavin 11, rue de	1954	36	36	-	-	-
	Marché 3, rue du	1960	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 2, rue de la**	1929	6	1	1	1	3
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la**	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la**	1929	14	-	6	4	4
Geroldswil	Fahrweidstr. 80	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14	1990	-	-	-	-	-
Goldach	Thannstr. 2**	2005	-	-	-	-	-
Gossau (SG)	St. Gallerstr. 240, 244**	1983	-	-	-	-	-

Objets commerciaux	Places de parc/autres	Objets en location	Prix de revient CHF	Valeur vénale CHF	Perte sur loyers en %	Revenu brut CHF
3	56	60	13 636 928.98	11 258 000		257 904.00
			13 636 928.98	11 258 000		257 904.00
-	4	8	1 632 553.05	2 651 000	0,0	49 127.20
-	14	30	1 771 611.63	6 006 000	1,2	123 867.85
7	56	106	12 809 147.92	25 925 000	0,6	529 149.40
1	3	27	9 875 723.70	26 224 000	0,0	336 959.00
			26 089 036.30	60 806 000	0,4	1 039 103.45
43	61	104	24 705 363.80	27 442 000	3,4	793 468.55
60	297	357	85 710 076.22	87 799 000	6,3	2 429 993.10
2	248	250	8 729 806.25	5 874 000	37,9	149 454.00
14	164	178	21 938 699.15	22 719 000	0,0	551 475.40
54	51	105	49 475 959.92	49 205 000	0,0	1 497 690.97
17	58	75	32 291 790.94	41 239 000	0,0	1 042 928.40
9	9	18	24 334 388.37	23 707 000	0,0	591 654.00
8	-	8	29 224 485.80	30 072 000	0,0	537 360.90
23	71	111	26 572 734.59	42 669 000	0,4	864 827.70
11	-	11	6 243 441.97	6 955 000	51,7	108 447.40
12	-	13	14 578 821.78	21 078 000	3,1	441 289.20
4	-	19	11 356 812.30	11 052 000	68,8	48 600.00
29	78	108	16 195 520.68	13 700 000	8,5	464 539.20
23	114	137	85 332 508.28	89 282 000	0,0	2 621 418.00
52	74	126	64 973 054.25	60 090 000	0,7	1 939 399.10
1	-	1	24 205 501.00	23 836 000	0,0	779 082.00
91	65	156	55 531 024.09	51 422 000	0,0	1 293 523.80
80	140	220	67 484 371.95	50 135 000	6,4	1 342 746.38
5	104	109	36 804 642.65	34 740 000	0,0	1 056 558.00
5	-	5	24 822 355.80	21 998 000	0,0	486 000.00
15	152	167	62 345 363.74	43 408 000	6,7	1 008 169.20
14	-	14	4 444 633.15	9 030 000	21,1	176 472.00
47	1	84	15 444 715.80	31 891 000	2,0	784 670.60
23	1	24	15 020 497.04	33 967 000	0,0	631 011.00
27	-	33	18 380 731.58	35 750 000	1,7	745 620.00
18	-	18	10 266 436.64	17 692 000	7,2	420 045.50
33	-	47	16 018 703.29	30 050 000	4,7	617 168.60
8	78	86	14 087 271.04	13 729 000	0,0	381 292.80
10	58	68	8 796 169.96	5 370 000	0,0	199 693.20
9	126	135	15 503 630.72	14 410 000	5,3	462 923.59
23	41	64	30 462 063.01	29 941 000	15,5	649 808.10

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'***	2012	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, centre commercial)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, station-service)	2007	-	-	-	-	-
Landquart	Bahnhofstr. 9, 11	2003	-	-	-	-	-
Lausanne	Enning 2, rue	1905	3	2	1	-	-
	Enning 4, rue	1905	3	1	1	1	-
	Louis-Ruchonnet 30, 32, avenue/Savoie 6, 8, 10, avenue de	1981	-	-	-	-	-
	Marterey 1, 3, rue	1905	8	3	4	1	-
	Midi 4, rue du	1884	-	-	-	-	-
	St-Pierre 1, 3, rue	1905	7	5	-	1	1
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b**	1995	12	8	4	-	-
Lucerne	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbühl)**	2006	-	-	-	-	-
Muri près Berne	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82**	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens (VD)	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du**	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenstr. 24	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113	1974	1	-	-	1	-
Saint-Gall	Multergasse 41/Schmiedgasse 32	1980	10	8	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3**	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Studen (BE)	Gewerbestr. 8	2024	-	-	-	-	-
Tägerwilen	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	2	1	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12**	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du**	2006	-	-	-	-	-
Winterthour	Untertor 21-25	1986	10	6	4	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-
Zurich	Bahnhofstr. 82, 82a, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
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
7	35	42	18 981 146.25	16 960 000	0,0	528 507.90
112	87	199	50 306 175.10	37 073 000	2,0	889 574.13
-	1	1	772 397.40	895 000	0,0	17 178.60
48	71	119	11 043 198.96	10 621 000	2,2	283 757.40
9	-	12	2 538 312.10	5 269 000	4,8	107 231.40
7	-	10	1 748 773.60	4 495 000	0,0	87 978.00
36	103	139	25 446 075.23	26 469 000	2,9	821 010.50
22	-	30	3 082 170.45	8 672 000	0,6	195 672.00
7	-	7	1 712 251.80	3 510 000	0,0	93 366.00
34	3	44	10 237 902.59	22 580 000	0,4	529 733.00
24	18	54	24 343 822.29	20 720 000	0,3	624 806.10
1	-	1	3 441 810.40	3 768 000	0,0	141 336.00
47	1063	1110	32 436 233.76	27 816 000	0,0	1 166 999.10
7	-	7	61 505 361.67	66 352 000	0,0	1 812 916.19
60	152	212	36 797 483.50	38 937 000	0,0	1 236 464.70
1	-	1	7 535 952.09	7 435 000	0,0	242 028.00
38	75	113	18 001 861.01	13 966 000	14,9	472 708.80
49	119	168	28 521 186.03	27 922 000	2,4	1 056 963.80
23	22	46	20 266 033.07	17 380 000	2,4	718 448.90
17	-	17	40 019 244.79	51 121 000	0,0	1 049 434.20
7	257	264	30 689 154.54	31 515 000	0,0	696 704.60
5	71	76	22 356 564.65	19 355 000	0,0	784 738.00
15	60	75	28 085 457.00	25 149 000	0,0	682 176.00
22	251	273	60 022 703.35	51 087 000	61,5	580 212.02
7	53	60	25 449 196.31	29 870 000	0,0	906 439.17
24	71	96	21 998 701.42	17 377 000	0,2	574 085.70
1	-	11	13 675 150.13	14 146 000	0,0	297 120.00
45	65	111	12 853 573.43	9 067 000	3,8	419 907.90
2	-	2	5 901 102.95	3 385 000	0,0	139 125.60
12	77	89	10 808 673.48	10 956 000	0,0	224 409.00
75	174	251	22 735 983.34	8 925 000	12,7	448 857.00
53	205	259	32 727 328.49	25 098 000	8,7	765 126.80
48	27	75	38 750 869.67	31 031 000	0,0	1 228 673.61
8	1	19	14 918 134.30	23 146 000	0,1	434 109.45
29	95	124	41 748 933.25	39 718 000	11,7	1 002 250.65
12	2	14	24 665 749.66	37 331 000	0,0	477 187.32
8	78	86	26 393 595.47	33 136 000	0,0	734 384.40
11	17	43	17 088 922.20	32 333 000	0,0	566 219.00
9	-	11	14 758 315.30	34 045 000	0,0	528 530.20
6	-	6	7 763 114.50	10 735 000	0,0	159 668.70
			1 793 410 191.29	1 879 618 000	4,7	48 843 370.53

Lieu	Rue	Année de construction	Appartements*	Grand. d'appart (pièces)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Berne	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, station-service)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
<i>dont en droit de superficie</i>							
Baar	Baarermattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1	1906	-	-	-	-	-
Berne	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Saint-Gall	Walenbüchelstr. 1, 3**	1992	1	-	-	1	-
Zurich	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
<i>dont propriétés par étages</i>							
Immeubles à usage mixte							
Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
Herrliberg	Forchstr. 45	1981	7	1	1	5	-
Lausanne	Berne 1, route de**	1967	48	26	10	12	-
	Sallaz 1-3, Place de la	2016	50	10	30	10	-
	Villamont 19, avenue	1958	19	9	3	3	4
Zurich	Konradstr. 12, 14, 18	1895	18	3	11	4	-
	Mainaustr. 30**	1957	9	1	6	2	-
	Rautistr. 11, 13	1948	17	-	9	7	1
	Weberstr. 8, 10	1904	8	3	2	3	-
Total Immeubles à usage mixte							

* 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
23	114	137	85 332 508.28	89 282 000	0,0	2 621 418.00
52	74	126	64 973 054.25	60 090 000	0,7	1 939 399.10
-	1	1	772 397.40	895 000	0,0	17 178.60
60	152	212	36 797 483.50	38 937 000	0,0	1 236 464.70
			187 875 443.43	189 204 000	0,2	5 814 460.40
14	164	178	21 938 699.15	22 719 000	0,0	551 475.40
54	51	105	49 475 959.92	49 205 000	0,0	1 497 690.97
52	74	126	64 973 054.25	60 090 000	0,7	1 939 399.10
45	65	111	12 853 573.43	9 067 000	3,8	419 907.90
6	-	6	7 763 114.50	10 735 000	0,0	159 668.70
			157 004 401.25	151 816 000	0,7	4 568 142.07
7	34	59	7 400 756.05	7 134 000	4,2	246 325.00
7	-	20	9 775 525.28	20 699 000	2,3	417 269.20
7	15	29	10 230 237.34	13 985 000	0,2	305 902.20
15	1	64	38 401 861.18	46 961 000	1,2	791 552.00
13	2	65	42 839 558.98	51 761 000	0,2	967 235.00
21	-	40	12 474 768.83	19 345 000	2,1	391 165.50
14	8	40	19 738 432.45	40 924 000	0,0	556 098.00
8	3	20	12 458 358.88	19 100 000	0,1	294 796.30
14	33	64	23 962 881.25	34 201 000	0,1	589 190.20
11	8	27	7 129 879.60	17 102 000	0,0	240 771.45
			184 412 259.84	271 212 000	0,9	4 800 304.85

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	13 636 928.98	11 258 000		257 904.00
Total Constructions terminées (y compris le terrain)	2 003 911 487.43	2 211 636 000	4,3	54 682 778.83
dont en droit de superficie	187 875 443.43	189 204 000	0,2	5 814 460.40
dont propriétés par étages	157 004 401.25	151 816 000	0,7	4 568 142.07
Immeubles d'habitation	26 089 036.30	60 806 000	0,4	1 039 103.45
Immeubles à usage commercial	1 793 410 191.29	1 879 618 000	4,7	48 843 370.53
dont en droit de superficie	187 875 443.43	189 204 000	0,2	5 814 460.40
dont propriétés par étages	157 004 401.25	151 816 000	0,7	4 568 142.07
Immeubles à usage mixte	184 412 259.84	271 212 000	0,9	4 800 304.85
Total	2 017 548 416.41	2 222 894 000	4,3	54 940 682.83

Modifications du portefeuille

Lieu	Rue	Catégorie d'immeubles	Date
Achats			
Aucun			
Ventes			
Aucune			

Hypothèques

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2025	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.6.2026
17.05.2024 - 13.02.2026	1,80%	10 000 000	-	-10 000 000	-
01.07.2016 - 15.05.2026	0,65%	40 000 000	-	-40 000 000	-
17.05.2019 - 29.05.2026	0,70%	20 000 000	-	-20 000 000	-
13.02.2026 - 13.08.2026	1,02%	-	10 000 000	-	10 000 000
17.05.2024 - 28.08.2026	1,66%	10 000 000	-	-	10 000 000
22.09.2025 - 22.09.2026	0,96%	10 000 000	-	-	10 000 000
10.11.2025 - 10.11.2026	0,89%	10 000 000	-	-	10 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,79%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,65%	30 000 000	-	-	30 000 000
28.11.2025 - 29.11.2027	1,15%	10 000 000	-	-	10 000 000
18.12.2020 - 12.05.2028	0,55%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,43%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.05.2021 - 18.05.2029	0,39%	45 000 000	-	-	45 000 000
03.01.2023 - 24.05.2030	1,80%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.04.2023 - 24.05.2030	2,41%	20 000 000	-	-	20 000 000
16.05.2025 - 20.09.2030	1,08%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.05.2023 - 23.05.2031	2,38%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.04.2024 - 23.05.2031	1,87%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2032	2,41%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2024 - 28.05.2032	1,78%	17 000 000	-	-	17 000 000
19.05.2023 - 27.05.2033	2,38%	30 000 000	-	-	30 000 000
10.04.2025 - 27.05.2033	2,19%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2024 - 12.05.2034	1,80%	30 000 000	-	-	30 000 000
10.04.2025 - 12.05.2034	2,24%	20 000 000	-	-	20 000 000
16.05.2025 - 18.05.2035	1,26%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.11.2025 - 18.05.2035	1,36%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.04.2026 - 15.04.2036	1,43%	-	30 000 000	-	30 000 000
15.05.2026 - 15.05.2036	1,40%	-	40 000 000	-	40 000 000
29.05.2026 - 29.05.2036	1,49%	-	20 000 000	-	20 000 000
Total		562 000 000	100 000 000	-70 000 000	592 000 000

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 - Swiss Commercial «Swissreal» a obtenu les prêts suivants du fonds immobilier UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» (conform. Art. 86 al. 3 let. a OPCC).

Echéance	Taux d'intérêt	Position en CHF 31.12.2025	Enregistrement	Remboursement	Position en CHF 30.06.2026
19.12.2025 - 19.01.2026	0,60%	10 000 000	-	-10 000 000	-
15.05.2026 - 16.11.2026	0,35%	-	20 000 000	-	20 000 000
Total		10 000 000	20 000 000	-10 000 000	20 000 000

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 61 735,82 CHF (contre 64 389,20 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

Ara "B" Immobilien AG, Berne
Immobilien-Aktiengesellschaft Konradstrasse Zürich, Zurich
La Tanière SA, Lausanne
Picassoplatz AG, Bâle
Rumine-Villamont SA, Lausanne
S.I. Le Colisée St-Pierre SA, Lausanne
S.I. Le Merle noir SA, Genève
Société anonyme du Centre C, Genève
Société Immobilière la Citadine SA, Genève
Société Immobilière Le Pignon SA, Genève
Société Immobilière Rue de Berne No 9 SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin A SA, Genève
Société Immobilière Wadimo "B" S.A., Lausanne
Société Immobilière de la Rue du Marché No 3 SA, Genève
Zurimo "B" Immobilien AG, Zurich

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 Commercial «Swissreal».

Crédits photos

- Mark Niedermann Photography; page de titre, «Maison Picasso» à Bâle
- Schulthess Fotografie; Weisse Gasse à Bâle
- Halter SA; Parkstrasse à Frenkendorf

