

IMPORTANT NOTICE

NOT FOR DISTRIBUTION TO ANY US PERSON OR TO ANY PERSON OR ADDRESS IN THE US

IMPORTANT: You must read the following before continuing. The following disclaimer applies to the attached Prospectus and/or Final Terms accessed via internet or otherwise received as a result of such access and you are therefore advised to read this disclaimer page carefully before reading, accessing or making any other use of the attached Prospectus and/or Final Terms. In accessing the attached Prospectus and/or Final Terms, you agree to be bound by the following terms and conditions, including any modifications to them from time to time, each time you receive any information from us as a result of such access.

NOTHING IN THIS ELECTRONIC TRANSMISSION CONSTITUTES AN OFFER OF SECURITIES FOR SALE IN ANY JURISDICTION WHERE IT IS UNLAWFUL TO DO SO. THE SECURITIES HAVE NOT BEEN, AND WILL NOT BE, REGISTERED UNDER THE US SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "SECURITIES ACT"), OR THE SECURITIES LAWS OF ANY STATE OF THE UNITED STATES OR OTHER JURISDICTION, AND, SUBJECT TO CERTAIN EXCEPTIONS, THE SECURITIES MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES OR TO, OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF, US PERSONS (AS DEFINED IN REGULATION S UNDER THE SECURITIES ACT).

THE FOLLOWING PROSPECTUS AND/OR FINAL TERMS MAY NOT BE FORWARDED OR DISTRIBUTED TO ANY OTHER PERSON AND MAY NOT BE REPRODUCED IN ANY MANNER WHATSOEVER. ANY FORWARDING, DISTRIBUTION OR REPRODUCTION OF THIS DOCUMENT IN WHOLE OR IN PART IS UNAUTHORISED. FAILURE TO COMPLY WITH THIS DIRECTIVE MAY RESULT IN A VIOLATION OF THE SECURITIES ACT OR THE APPLICABLE LAWS OF OTHER JURISDICTIONS.

Confirmation of your Representation: In order to be eligible to review this Prospectus and/or Final Terms or make an investment decision with respect to the securities described herein, investors must not be a US Person (as defined in Regulation S under the Securities Act). You have been sent the attached Prospectus and/or Final Terms on the basis that you have confirmed to UBS AG, being the sender of the attached, (i) that you and any customers that you represent are not US Persons, (ii) that the electronic mail (or e-mail) address to which it has been delivered is not located in the United States of America, its territories and possessions, any State of the United States or the District of Columbia (where "possessions" include Puerto Rico, the US Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island and the Northern Mariana Islands) and (iii) that you consent to delivery by electronic transmission.

You are reminded that the Prospectus and/or Final Terms had been delivered to you on the basis that you are a person into whose possession the Prospectus and/or Final Terms may be lawfully delivered in accordance with the laws of jurisdiction in which you are located and you may not, nor are you authorised to, deliver the Prospectus and/or Final Terms to any other person.

The materials relating to this mail do not constitute, and may not be used in connection with, an offer or solicitation in any place where offers or solicitations are not permitted by law. Also, there are restrictions on the distribution of the attached Prospectus and/or Final Terms and/or the offer or sale of Notes in the member states of the European Economic Area. If you are a person in the United Kingdom, then you are a person who (i) has professional experience in matters relating to investments or (ii) is a high net worth entity falling within Article 49(2)(a) to (d) of the Financial Services and Markets Act (Financial Promotion) Order 2005.

The Prospectus and/or Final Terms had been sent to you in an electronic form. You are reminded that documents transmitted via this medium may be altered or changed during the process of electronic transmission and consequently UBS AG or any affiliate or any director, officer, employee or agent of any of them accepts no liability or responsibility whatsoever in respect of any difference between the Prospectus distributed to you in electronic format and the hard copy version available to you on request from UBS AG, if lawful.

UBS «Foncipars»

Emission 2026 de nouvelles parts

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

Prospectus d'émission du 13 avril 2026

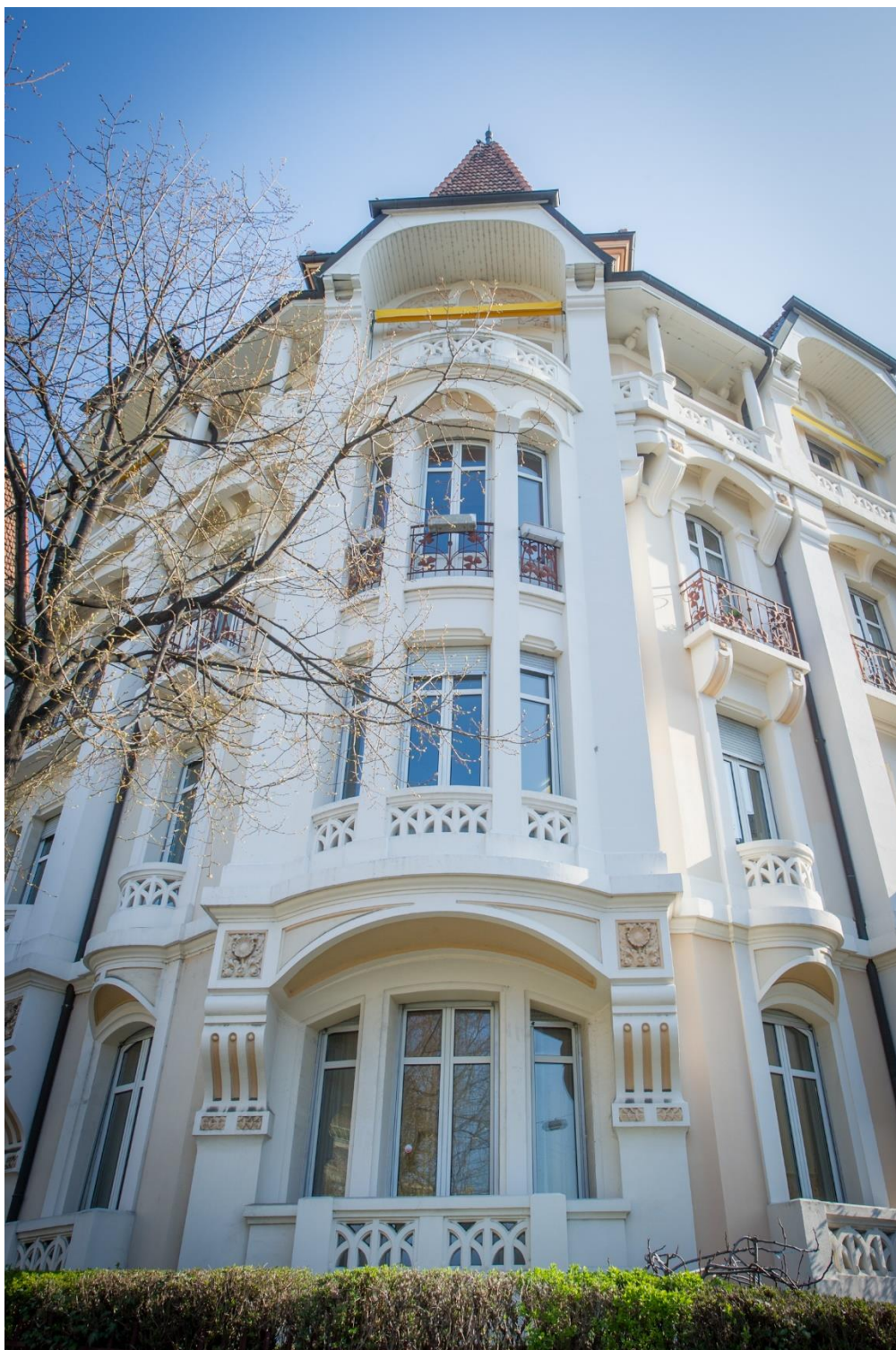


Table de matières

Table de matières.....	2
Principales informations	3
Restrictions de vente	5
Offre de souscription.....	7
Risques.....	10
Données générales sur UBS «Foncipars»	12
Rapport Annuel 2025.....	Annexe A
Prospectus avec contrat de fonds de placement intégré en Juin 2025	Annexe B

Ce prospectus d'émission a été publié conformément à l'information spécialisée « Emission de parts fonds immobiliers » de la Asset Management Association Switzerland AMAS du 25 mai 2010 (état 15 avril 2025) et a été établi sur la base de l'article 51.3 de la loi sur les services financiers (FIDLEG) par aucun organe de contrôle suisse conformément à l'art. 52 LSFfin a été testé ou approuvé. Le prospectus au sens de l'art. 48.1 LSFfin (Annexe B) a été soumis à l'autorité fédérale de surveillance des marchés financiers FINMA (FINMA) et approuvé par celle-ci.

Le présent prospectus d'émissions, y compris le contrat de fonds intégré, annexes incluses (collectivement désignés comme étant le «prospectus») constitue la base unique pour toutes les souscriptions de parts du fonds UBS(CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» (ci-après le «fonds» ou le «fonds immobilier») dans le cadre de l'émission décrite dans le prospectus. Ce supplément et tous les autres à ce prospectus font partie intégrante du prospectus et doivent être lus en même temps.

Les investisseurs potentiels sont priés de lire attentivement le prospectus, en particulier le chapitre «Risques».

Principales informations

Dès le 28 janvier 2026, la direction du fonds a annoncé l'augmentation de capital prévue dans un communiqué de presse, sur la page Internet du fonds immobilier Real Estate Switzerland d'UBS ainsi que via publication sur Swiss Fund Data.

Pendant la période de souscription, les actuels détenteurs de parts pourront acquérir de nouvelles parts du fonds immobilier, sur la base de leurs droits de souscription. Les nouveaux investisseurs peuvent participer à l'augmentation de capital dans le cadre du négoce en Bourse des droits de souscription.

Les nouvelles parts donnent droit à une distribution complète pour tout l'exercice 2026, avec effet rétroactif au 1er janvier 2026.

Période de souscription	Du 23 avril au 4 mai 2026, 12h00 CET
Rapport de souscription	10 anciennes parts donnent le droit de souscrire 1 nouvelle part
Négoce du droit de souscription	23 avril au 29 avril 2026
Prix d'émission	CHF 109.35 net par nouvelle part Le prix d'émission des nouvelles parts se compose de la valeur d'inventaire nette (après distribution) au 31 décembre 2025 majorée des revenus cumulés jusqu'à la date de libération et de la commission d'émission.
Libération	8 mai 2026
Méthode d'émission	L'émission est réalisée sur la base d'un placement à la commission («best effort basis») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Après l'expiration du délai de souscription, les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur. Le nombre de nouvelles parts à émettre sera déterminé par la direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA à l'échéance de la période de souscription sur la base du nombre de droits de souscription exercés. Le nombre de parts à émettre pourra donc être inférieur au maximum indiqué. Les parts non souscrites pourraient ne pas être émises, réduisant de ce fait le montant de l'émission. La direction de fonds se réserve le droit de racheter les parts non souscrites au terme du délai de souscription ou de placer celles-ci sur le marché, avec le concours de la banque dépositaire ou de tiers. Une fois le délai de souscription écoulé, la direction de fonds rendra public le nombre de parts à émettre réellement. Par ailleurs, la valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange peut fluctuer en fonction de l'offre et de la demande. La stabilité de leur valeur ne peut donc pas être garantie.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Monnaie de négoce	CHF (francs suisse)
Organisme de compensation/ Banque de Dépot	UBS Switzerland AG
Numéros de valeur / ISIN / Symboles	Parts: 1 442 085 / CH0014420852 / FONC Droits de souscription: 153.482.902 / CH1534829028 / FONC1

Dans ce prospectus d'émission et de cotation, le rapport annuel 2025 pour UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» a été inclus en allemand car les informations ne sont actuellement disponibles qu'en allemand. Uniquement le prospectus d'émission et de cotation en allemand fait foi pour la cotation.

Restrictions de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts du fonds à l'étranger, les dispositions concernant les fonds de placement et celles d'ordre fiscal en vigueur dans le pays concerné s'appliquent.

L'émission des parts du fonds s'adresse au public uniquement en Suisse.

En dehors de la Suisse, la vente, le courtage ou le transfert des parts de fonds ainsi que la distribution de ce prospectus et d'autres documents relatifs à l'offre et la vente des parts de ce fonds peuvent être limités ou interdits. En particulier, les restrictions suivantes s'appliquent:

U.S.A., U.S. persons

UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore units of UBS investment funds may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories.

Units of this fund may not be offered, sold or delivered to US citizens, individuals domiciled in the US and/or other natural persons or legal entities whose income and/or earnings are subject to US income tax, regardless of source, as well as persons who are considered to be US persons pursuant to regulation S of the US Securities Act of 1933 and/or the US Commodity Exchange Act, each in its most recent version.

European Economic Area (EEA)

No units of UBS «Foncipars» investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold, to the public in any Member State of the European Economic Area, except that it may offer units in any Member State:

- (a) at any time to a legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Regulation; or
- (b) at any time to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Regulation), subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the Issuer for any such offer; or
- (c) at any time in any other circumstances falling within Article 1(4) of the Prospectus Regulation,

provided that no such offer of units shall require the Issuer or an offeror to publish a prospectus pursuant to Article 3 of the Prospectus Regulation.

For the purposes of this provision, the expression «offer» in relation to any units in any Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the units and the expression "Prospectus Regulation" means Regulation (EU) 2017/1129.

United Kingdom

No units of UBS «Foncipars» investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold, to the public in the United Kingdom (the "UK"), except that it may offer units in the UK at any time:

- (a) to a legal entity which is a qualified investor as defined in paragraph 15 of Schedule 1 to the POATRs; or
- (b) to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the UK Prospectus Regulation) in the UK, subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the Issuer for any such offer; or
- (c) in any other circumstances falling within Part 1 of Schedule 1 to the POATRs.

For the purposes of this provision, the expression «offer of units to the public» in relation to any units means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the units, and the expression **POATRs** means the Public Offers and Admissions to Trading Regulations 2024.

Deutschland

Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) gestellt. Der Prospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung noch eine Einladung zur Offertstellung für den Kauf oder die Zeichnung von Anteilen des Immobilienfonds in Deutschland dar.

Frankreich

Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der AMF (Autorité des marchés financiers) gestellt. Der Prospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung noch eine Einladung zur Offertstellung für den Kauf oder die Zeichnung von Anteilen des Immobilienfonds in Frankreich dar.

Offre de souscription

Base juridique

La direction du fond UBS Fund Management (Switzerland) SA a décidé le 8 avril 2026 de procéder à l'émission de nouvelles parts UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» (UBS «Foncipars»). L'émission est réalisée sur la base d'un placement à la commission («best effort basis») dans le cadre d'une souscription publique en Suisse. Après l'expiration du délai de souscription, les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur. Le nombre de nouvelles parts à émettre sera déterminé par la direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) SA à l'échéance de la période de souscription sur la base du nombre de droits de souscription exercés. Le nombre de parts à émettre pourra donc être inférieur au maximum indiqué

Emission contre droits de souscription

Sur la base des parts de fond en circulation au 23 avril 2026, les détenteurs des parts mentionnées ci-après se verront proposés

au maximum 1'425'126 nouvelles parts UBS «Foncipars» durant la période comprise entre le 23 avril et le 4 mai 2026, 12h00 CET

aux conditions suivantes:

1. Rapport de souscription

Chaque part précédente se verra attribuer un (1) droit d'abonnement. Dix (10) droits de souscription donnent au titulaire le droit de souscrire pour une (1) nouvelle part d'UBS «Foncipars» contre paiement du prix d'émission.

2. Prix d'émission

CHF 109.35 net par nouvelle part

Le prix d'émission des nouvelles parts se compose de la valeur d'inventaire nette (après distribution) au 31 décembre 2025 majorée des revenus cumulés jusqu'à la date de libération et de la commission d'émission de 2.5%.

3. Période de souscription

Du 23 avril au 4 mai 2026, 12h00 CET.

Les déclarations d'exercice introduites passé ce délai ne seront plus prises en compte. Les droits de souscription exercés hors du délai de souscription n'ont aucune valeur et ne donnent droit à aucune indemnité (cf. «Négoce des droits de souscription»). L'exercice du droit de souscription est irrévocable.

4. Exercice du droit de souscription

Les droits de souscription sont portés en compte par l'entremise des banques dépositaires. L'exercice du droit de souscription doit se faire selon les instructions de la banque dépositaire.

Les droits de souscription non exercés seront caducs et sans valeur dès le 4 mai 2026, 12h00 CET.

La direction de fonds se réserve le droit de racheter les parts non souscrites au terme du délai de souscription ou de placer celles-ci sur le marché, avec le concours de la banque dépositaire ou de tiers.

5. Négoce du droit de souscription

Il y a un négoce officiel des droits de souscription à la SIX Swiss Exchange du 23 au 29 mai 2026. La valeur des droits de souscription négociés à la SIX Swiss Exchange est soumise à des fluctuations en raison de l'offre et de la demande. Leur valeur intrinsèque ne peut donc pas être garantie

6. Jour ex droits

Dès le 14 avril 2026, les parts UBS «Foncipars» sont négociées ex droit au bénéfice et à partir du 23 avril 2026 ex droit de souscription à la SIX Swiss Exchange.

7. Libération

La libération des nouvelles parts aura lieu le 8 mai 2026.

8. Matérialisation

Les parts constitueront des titres intermédiés. Le porteur de parts du fonds n'est pas autorisé à exiger la livraison d'une part au porteur ou d'un certificat.

9. Jouissance

Les nouvelles parts donnent droit à la distribution pour tout l'exercice en cours avec effet rétroactif à compter du 1er janvier 2026.

10. Distribution pour l'exercice 2025

La distribution pour l'année 2025 de CHF 2.85 brut par part est effectuée avec valeur le 16 avril 2026. La distribution est soumise à l'impôt anticipé de 35%.

11. Cotation et négoce des parts

La cotation de nouvelles parts a été demandée et approuvée pour le 8 mai 2026 conformément avec le «standard pour les placements collectifs de capitaux» à la SIX Swiss Exchange. Les parts existantes sont cotées à la SIX Swiss Exchange conformément au Standard pour les placements collectifs de capitaux. La monnaie commerciale est le franc suisse (CHF).

Le nombre exact de nouvelles parts à émettre effectivement et le nombre exact de parts qui seront cotées seront (i) communiqués par la direction du fonds à l'issue du délai de souscription et (ii) inscrits dans le supplément au prospectus.

12. Force Majeure

La direction du fonds est autorisée, en raison d'événements marquants de nature nationale ou internationale, monétaire, financière, économique, politique ou relative à la bourse ou autres incidents graves à tout moment avant le début du négoce de droit de souscription, prévu pour le 23 avril 2026, de reporter l'émission des nouvelles parts à une date ultérieure ou de ne pas l'effectuer du tout. Une décision correspondante serait publiée par communiqué de presse.

13. Publications / Compléments et modifications de l'offre

Les communications qui comportent des modifications ou des compléments aux conditions d'offre dans le Prospectus constituent toutes des Avenants au Prospectus et forment dès lors partie intégrante du présent Prospectus.

La direction du fonds communiquera le nombre de parts effectivement à émettre après la fin du délai de souscription, le 6 mai 2026, par un communiqué de presse et publiera le résultat de l'offre dans l'Avenant au Prospectus. De plus, le résultat de l'offre sera publié sur la plateforme internet www.swissfunddata.ch le 6 mai 2026.

14. Calendrier

Date ex-dividende pour la distribution pour l'exercice 2024/2025	14 avril 2026
Distribution pour l'exercice 2024/2025	16 avril 2026
Date de référence pour l'attribution des droits de souscription	22 avril 2026 (après clôture du négoce)
Date ex-dividende pour le droit de souscription	23 avril 2026
Début de la période de souscription	23 avril 2026
Début du négoce des droits de souscription	23 avril 2026
Fin du négoce des droits de souscription	29 avril 2026
Fin de la période de souscription	4 mai 2026, 12.00 CET
Communication du nombre exact de nouvelles parts à émettre effectivement et du nombre exact de parts à coter	6 mai 2026
Libération des parts en espèces / livraison des parts	8 mai 2026
Cotation des nouvelles parts conformément au Standard pour les placements collectifs de capitaux de SIX Swiss Exchange	8 mai 2026

Risques

Risques liés à l'investissement

Le fonds UBS «Foncipars» est soumis aux dispositions de protection des investisseurs de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux (LPCC) du 23 juin 2006. Lesdites dispositions peuvent éventuellement minimiser les risques cités mais ne peuvent en aucun cas les supprimer.

Les investisseurs qui envisagent l'achat de parts du fonds immobilier UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» dans le cadre de cette émission sont invités à prendre connaissance des facteurs de risque spécifiques ci-après (énumération non exhaustive). De tels risques peuvent, individuellement ou combinés, exercer un impact négatif sur la situation bénéficiaire du fonds immobilier et sur l'évaluation de la fortune du fonds ainsi que sur le cours boursier. Ils peuvent en outre entraîner une réduction de la valeur des parts.

Dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle

UBS «Foncipars» investit en priorité dans des immeubles résidentiels et commerciaux dans toute la Suisse, d'où sa dépendance vis-à-vis de l'évolution conjoncturelle et aux conditions-cadres économiques. A titre d'exemple, une évolution conjoncturelle défavorable peut entraîner une hausse des logements vacants. Par conditions-cadres économiques générales, on entend à titre d'exemple un ralentissement économique généralisé, une variation des taux d'inflation en Suisse ou de l'attrait des facteurs de localisation des zones économiques centrales suisses en comparaison internationale. Une évolution conjoncturelle négative peut également peser sur l'environnement boursier, ce qui peut se répercuter sur la SIX Swiss Exchange et donc sur les cours des parts.

Transformations au sein du marché immobilier suisse

Par le passé, le marché immobilier affichait des structures cycliques. A l'avenir également, les fluctuations cycliques de l'offre et de la demande peuvent survenir sur les marchés des locataires et des propriétaires. Ces fluctuations ne vont pas forcément de pair avec l'évolution conjoncturelle générale. Toutefois, la demande d'immeubles commerciaux notamment est liée à l'évolution de la conjoncture. Une offre excessive risque d'entraîner une réduction des revenus locatifs et des prix de l'immobilier tandis qu'un tarissement de l'offre se traduit par une hausse. De ce fait, aucune conclusion fiable ne peut être émise concernant les prévisions d'évolution du marché suisse de l'immobilier. De plus, on ne peut exclure des écarts sensibles de l'immobilier en fonction de sa localisation et/ou de son affectation.

Liquidités restreintes

Le marché de l'immobilier suisse se caractérise par une liquidité restreinte, en particulier pour les immeubles de plus grande taille, ce qui peut avoir des répercussions négatives sur les prix. Il existe un risque que l'achat ou la vente à court terme de biens immobiliers assez importants soit, en fonction de la situation du marché, en partie impossible ou possible sous réserve de concessions tarifaires.

Evolution des taux

Les variations des taux du marché des capitaux (en particulier du taux hypothécaire) et de l'inflation, voire des prévisions d'inflation, peuvent exercer une influence majeure sur la valeur de l'immobilier et l'évolution des loyers locatifs ainsi que sur les coûts de financement.

Evaluation de l'immobilier

Conformément à l'art. 64 al.1 LPCC, à l'art. 88 al. 2 LPCC, aux art. 92 et 93 OPCC ainsi qu'aux directives AMAS relatives aux fonds immobiliers (www.am-switzerland.ch), les immeubles du fonds sont régulièrement évalués par des experts chargés des estimations indépendants accrédités par l'autorité de surveillance sur la base d'une méthode de la valeur de rendement dynamique. A l'achat ou à la vente de biens-fonds dans la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens-fonds inclus dans la fortune du fonds doit être vérifiée par les experts chargés de l'estimation. La valeur vénale des immeubles correspond à un prix qui pourrait être appliqué dans le cadre de relations commerciales usuelles et sous réserve d'un comportement d'achat et de vente consciencieux. Au cas par cas, en particulier à l'achat et à la vente des immeubles de fonds, d'éventuelles opportunités dans l'intérêt du fonds seront exploitées le mieux possible. Cela peut générer des écarts par rapport aux évaluations (concernant l'évaluation de la fortune du fonds et des parts).

Etablissement de bâtiments, projets de construction

Conformément au contrat du fonds, la direction du fonds peut demander la construction de bâtiments pour le compte du fonds. Jusqu'à l'achèvement desdits bâtiments, les investissements peuvent nécessiter des moyens considérables sur une période prolongée et cela peut prendre un certain temps avant que les bâtiments génèrent un rendement. De plus, la construction de bâtiments peut impliquer tous les risques inhérents à la planification et à l'exécution des travaux, en particulier pour les projets importants.

Risques environnementaux

A l'achat d'immeubles, la direction du fonds vérifie les risques environnementaux. Si des nuisances ou problèmes environnementaux sont constatés, soit les coûts prévisibles seront soit intégrés au calcul du prix d'achat, soit une indemnisation sera convenue avec le vendeur, soit l'achat de l'immeuble sera décliné. Toutefois, l'apparition ultérieure de sites contaminés, inconnus jusqu'alors, ne peut globalement pas être exclue. Il peut en découler de considérables coûts d'assainissement imprévus ainsi que des conséquences sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Changements de lois et de directives

D'éventuels changements à l'avenir de lois, de diverses prescriptions ou de la pratique des autorités, en particulier dans le domaine du droit fiscal, du droit du bail, du droit de l'environnement, de la loi sur l'aménagement du territoire et du droit de superficie, ou encore du droit de placement collectif des capitaux et des marchés des capitaux peuvent exercer un impact sur les prix de l'immobilier, les coûts et revenus, et par conséquent sur l'évaluation de la fortune du fonds et des parts.

Formation des prix

Bien que les parts d'UBS «Foncipars» soient cotées à la SIX Swiss Exchange, on ne peut garantir en permanence un marché suffisamment liquide pour les parts. Un volume de liquidités insuffisant peut avoir des retombées négatives sur la négociabilité et les cours des parts et entraîner un regain de volatilité des cours. On ne peut garantir que les parts seront négociées au prix d'émission ou à la valeur d'inventaire, voire au-dessus.

La direction du fonds s'engage à racheter les parts à la fin d'un exercice sous réserve d'un préavis de 12 mois aux conditions fixées dans le contrat du fonds (voir § 5 ch. 5 du contrat du fonds).

Evolution de la valeur du fonds immobilier

La performance obtenue par le passé ne saurait préjuger de la performance future des parts de fonds.

Données générales sur UBS «Foncipars»

Utilisation des revenus nets

UBS «Foncipars» procède continuellement à des acquisitions et au lancement de projets de construction. L'activité des derniers mois a accentué la croissance continue du portefeuille permettant ainsi d'améliorer encore sa qualité et sa diversification. Par ces projets de construction bien situés dans les régions de Lausanne et Genève, le volume du portefeuille va augmenter d'environ 156 millions de CHF. UBS «Foncipars» confirme ainsi sa stratégie d'investissement à succès en tant que fonds immobilier suisse fort d'un portefeuille bien établi et diversifié d'immeubles d'habitation avantageusement situés en Suisse romande avec des rendements stables et une croissance soutenue.

UBS «Foncipars» – les avantages

- Fonds immobilier suisse axé sur la Suisse romande avec une performance moyenne sur 10 ans de 9,5% (31 décembre 2015 - 31 décembre 2025)
- Portefeuille de 138 immeubles, largement diversifié au plan géographique avec un volume d'environ 2.2 milliards de CHF.
- Le rendement sur le placement (basé sur la valeur d'inventaire nette) a progressé de 6,3% en 2025 indépendamment des cours boursiers.

Une large part du produit de l'émission bénéficiera aux projets présentés ci-dessous:



*Acquisition d'un projet de construction résidentielle
Ch. du Croissant, Vernier
Volume d'investissement env. CHF 30 mio
Achèvement au 4^e trimestre 2025*



*Aménagement de combles
Av. Dapples, Lausanne
Volume d'investissement env. CHF 14 mio
Achèvement au 4^e trimestre 2026*



*Acquisition d'un projet de construction résidentielle
Plan-les-Ouates, Genève
Volume d'investissement env. CHF 34 mio
Achèvement au 2^e trimestre 2027*



*Rénovation d'un immeuble résidentiel
Av. Jomini, Lausanne
Volume d'investissement env. CHF 15 mio
Achèvement au 4^e trimestre 2028*



*Acquisition d'un projet de construction résidentielle
Plan-les-Ouates, Genève
Volume d'investissement env. CHF 25 mio
Achèvement au 2^e trimestre 2029*



*Rénovation de 14 immeubles résidentiels
Région lausannoise
Volume d'investissement env. CHF 35 mio
Achèvement au 4^e trimestre 2029*

Le produit restant de l'émission servira à l'acquisition d'immeubles supplémentaires, au financement d'assainissements et de projets de construction ainsi qu'au remboursement d'emprunts externes.

Procédures judiciaires

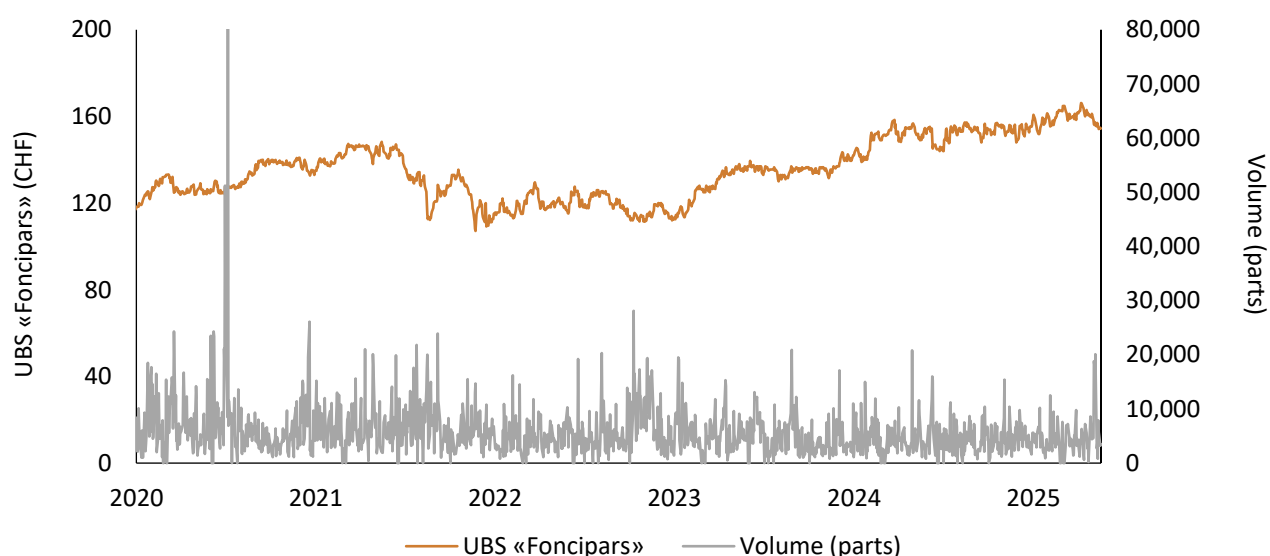
Pas de procédures judiciaires en cours.

Augmentation de capital en 2021

En 2021, une augmentation de capital de CHF 133 millions a été réalisée avec succès.

Evolution du cours

Evolution du cours



Source: Datastream

Evolution du cours en chiffres

L'évolution du cours des parts est la suivante (cours de clôture ajustés en CHF):

Parts UBS «Foncipars»	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ¹
Plus haut	143.10	148.30	130.10	153.50	164.80	167.00
Plus bas	122.73	107.10	111.00	123.55	143.60	153.80

¹ 18 mars 2026

Source: Datastream

Distributions (en CHF)

UBS «Foncipars»	2021	2022	2023	2024	2025 ¹
Distribution	2.60	2.60	2.75	2.80	2.85

¹Le paiement a lieu le 16 avril 2026

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement entier ou partiel de l'impôt anticipé d'actuellement 35% pour autant que les dispositions de la convention sur la double imposition conclue avec leur pays de résidence le prévoient.

Clôture de l'exercice / paiement de coupon

31 décembre / en avril

Fondation / Prospectus comportant le contrat de fonds

15 avril 1943 / Juin 2025

Société d'audit

Ernst & Young SA, Bâle

Documents

Les rapports annuels et semestriels des fonds de placement UBS peuvent être obtenus gratuitement auprès d'UBS Fund Management (Switzerland) SA, case postale, CH-4002 Bâle, ou consultés sur le site Internet suivant: www.ubs.com, sous la rubrique «UBS Funds».

Modifications importantes depuis le dernier Rapport Annuel

Depuis le dernier bouclage au 31 décembre 2025, aucun changement matériel a eu lieu.

Responsabilité quant au contenu du Prospectus

UBS Fund Management (Suisse) SA assume toute responsabilité découlant du contenu du prospectus d'émission et de cotation et déclare par la présente qu'à sa connaissance les indications sont exactes, et qu'aucun fait important n'a été omis.

UBS Fund Management (Switzerland) SA déclare que le rapport annuel de l'année 2025 (Annexe A) fait partie intégrante de ce prospectus de cotation.

Bâle, le 13 avril 2026

UBS Fund Management (Suisse) SA

Annexe A–
Rapport Annuel 2025

UBS «Foncipars»

Jahresbericht 2025

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	4
Organisation	5
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	10
Nachhaltigkeitsbericht	15
Finanzbericht	20
Finanzrechnung	22
Anhang	24
Liegenschaftenverzeichnis	26
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	37
Bewertungsbericht	39

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2025

Valoren-Nr.: 1 442 085

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraph 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 543,7	1 491,6	1 446,5
Anzahl Anteile	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	108.32	104.67	101.50
Geplante Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.85	2.80	2.75
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	164.80	151.50	125.00
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	2 348,6	2 159,1	1 781,4
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 154,6	2 064,7	1 953,3
Durchschnittlicher Diskontierungssatz ¹	2,77%	2,89%	2,91%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	138 (2)	138 (3)	136 (2)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 184,0	2 079,5	1 971,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	640,3	587,9	525,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	98,6	94,8	90,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	9,5	8,1	8,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	41,6	39,3	42,9
Performance ²	10,8%	23,6%	5,5%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	10,6%	17,6%	5,0%
Wohnbauten	83,0%	83,0%	84,1%
Gemischte Bauten	15,1%	13,4%	14,1%
Bauland/Angefangene Bauten	1,6%	3,3%	1,5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,3%	0,3%
Genfersee	88,7%	90,3%	89,8%
Westschweiz	9,1%	7,4%	7,8%
Südschweiz	2,2%	2,3%	2,4%
Kennzahlen gemäss AMAS²	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Anlagerendite	6,3%	6,0%	5,2%
Ausschüttungsrendite	1,7%	1,8%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	87,2%	90,0%	91,4%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,8%	5,5%	5,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,4%	4,2%	4,0%
Agio/Disagio	52,1%	44,7%	23,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,6%	66,5%	65,7%
Fremdfinanzierungsquote	22,7%	21,8%	20,4%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	3,6 Jahre	3,9 Jahre	4,6 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,3%	1,2%	1,1%
Mietzinsausfallrate	1,8%	1,8%	1,5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,73%	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%	0,85%

¹ Gemäss Bewertungsbericht.

² Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016 (Stand vom 18.12.2025)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel

Verwaltungsrat

- Manuel Roller
Präsident
- Daniel Conrad Brüllmann
Vizepräsident
- Francesca Gigli Prym
Mitglied
- Franz Gysin
Mitglied
- Michèle Sennhauser
Mitglied
- Werner Alfred Strebel
Mitglied
- Andreas Binder
Mitglied

Geschäftsleitung

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

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Schweiz AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend AG, Schlieren
- CSL Immobilien AG, Zürich

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und
ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz "Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt" erfolgt über den WM-Datenservice.

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung verfügt der vorliegende Immobilienfonds in Österreich über den steuerlichen Status des Meldefonds im Sinne des Investmentfondsgesetzes (InvFG) und meldet zu diesem Zweck die Besteuerungsgrundlagen im Sinne des § 186 (2) Z 2 InvFG an die Österreichische Kontrollbank (OeKB). Private Investoren, die ihre Anteile auf einem österreichischen Depot halten, unterliegen grundsätzlich der KESt-Endbesteuerung.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

Den Anlegern wird empfohlen, bezüglich der persönlichen Steuerfolgen den Steuerberater zu kontaktieren.

II. Mitteilung vom 23. Mai 2025

I. Fondsvertragsänderungen

1. § 5 Die Anleger

Die genannten Ziffern des § 5 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des § 5 bleiben inhaltlich unverändert:

«5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von vier 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.»

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

- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;

- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;

c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);

d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.»

2. § 6 Anteile und Anteilsklassen

Die genannten Ziffern des § 6 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des § 6 bleiben inhaltlich unverändert:

«3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Sofern Anteilscheine ausgegeben worden sind, sind diese spätestens mit dem Rücknahmeantrag zurückzugeben.»

3. § 8 Anlagepolitik

Die genannten Ziffern des § 8 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die Nummerierung wird zudem angepasst.

«1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Westschweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Mindestens zwei Drittel dieser Immobilienwerte sind Wohnliegenschaften im schweizerischen Gebiet des «Léman»-Beckens oder gemischt genutzte Liegenschaften

mit einem überwiegenden Wohnanteil im schweizerischen Gebiet des «Léman»-Beckens.

2. Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

3. 2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör; Als Grundstücke gelten:
 - a. Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - b. Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - c. Bauten mit gemischter Nutzung;
 - d. Stockwerkeigentum;
 - e. Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - f. Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).
- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

4. 3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

5. 4. Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt:

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt (**ESG-Integration**). Des Weiteren richtet die Fondsleitung das Portfolio des Immobilienfonds auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird (**Klimaausrichtung**).

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze «**ESG-Integration**» und «**Klimaausrichtung**» an, die im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 im Detail beschrieben werden.

In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO₂e -Emissionen (kg CO₂e*/m² EBF**/Jahr):
 - Netto-Null CO₂e Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050
 - Zwischenziele:
 - 50% bis 2030 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
 - 60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):
 - 30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
 - Zwischenziel: -10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Portfolios): mindestens 50% bis 2040
- Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030
- Abdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
- Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.

* CO₂e = CO₂-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen.

** EBF = Energiebezugsflächen

*** kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen gemäss § 8, die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.9.2).»

6. 5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.»

4. § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung

Die genannten Ziffern des § 15 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 15 bleiben inhaltlich unverändert:

- «4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
- a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) und Erwerb von Immobilienzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden bis höchstens 25% [...]»

5. § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug einer Schätzungsexpertin

Die genannten Ziffern des § 16 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 16 bleiben inhaltlich unverändert:

- «9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 CHF gerundet.»

6. § 21 Prüfung

§ 21 wird wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*):

«Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Ständesregeln der Asset Management Association Switzerland AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.»

VII. Verwendung des Erfolges

7. § 22

§ 22 wird wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 22 bleiben inhaltlich unverändert:

- «1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenauszahlungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres können zusätzlich zum Vortrag des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren der kollektiven Kapitalanlage des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.»

2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.»

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

8. § 23

§ 23 wird wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*).

- «2. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.»

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

9. § 27

§ 27 wird wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 27 bleiben inhaltlich unverändert:

- «1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006 27. August 2014.»

10. Weitere Änderungen

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

II. Prospektanpassungen

Die obenstehenden, dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt neben weiteren Aktualisierungen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 26. Juni 2025 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 30. Juni 2025 in Kraft.

| Abgeschlossene Sanierung an der Rue de Beaumont in Genf



Bericht des Portfoliomanagements

Mit einem erneut sehr guten Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 kann UBS «Foncipars» seine Position als führender Westschweizer Wohnimmobilienfonds weiter festigen. Der Wert des Immobilienportfolios konnte um 4,4% auf CHF 2,15 Mrd. gesteigert werden und die Mieterträge erhöhten sich um 4,0% auf CHF 98,6 Mio. Der Nettoinventarwert pro Anteil stieg um 3,5% auf CHF 108.32, was eine attraktive Anlagerendite von 6,3% ergibt. Der Fonds erzielte eine über dem Gesamtmarkt liegende Performance von 10,8% (SXI Real Estate Funds TR 10,6%). Das ausgezeichnete Jahresergebnis erlaubt es UBS «Foncipars», die Ausschüttung pro Anteil um 5 Rappen auf CHF 2.85 zu erhöhen.

Marktbericht

Hohe Unsicherheit macht der Schweizer Wirtschaft zu schaffen

Die Schweizer Wirtschaft ist im Gesamtjahr 2025 sportevent-bereinigt um 1,4% gewachsen. Nach einem von Vorzieheffekten im Export geprägten starken Wachstum von 0,8% im 1. Quartal haben die geo- und handelspolitische Unsicherheit und die zwischenzeitlich sehr hohen US-Importzölle von 39,0% auf Schweizer Produkte die Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf deutlich gehemmt. Insbesondere die Industrie hatte unter dem Umfeld zu leiden, während das Dienstleistungssegment verhalten wachsen konnte. Zwar ist die Gesamtbeschäftigung 2025 um 10 800 Vollzeitäquivalente gewachsen, dieser Wert liegt aber 70,8% unter dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote ist zudem im Jahresverlauf 2025 von 2,9% im Januar auf 3,1% im Dezember angestiegen. In den Westschweizer Kantonen ist die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf um 0,3 Prozentpunkte auf 4,4% angestiegen. Die Inflation lag 2025 im Schnitt bei 0,2% und damit am unteren Rand des Zielbands der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Nach zwei weiteren Zinsschritten um je 25 Basispunkte auf 0,0% im Juni hat die SNB den Leitzins im 2. Halbjahr konstant belassen.

«Flight to Safety» und Niedrigzinsumfeld führen zu hoher Immobiliennachfrage

Die hohe Unsicherheit im globalen Umfeld verschiebt den Fokus von Investoren in Richtung sicherer Häfen, wodurch die Nachfrage nach Immobilienanlagen 2025 spürbar zugelegt hat. Neben einem «Flight to Safety» lässt sich die gestiegene Nachfrage nach Immobilieninvestments seit dem vergangenen Jahr durch die höhere Attraktivität der Risikoprämie im Vergleich zu 2022 und 2023 erklären. Seit dem Tiefpunkt von nur 15 Basispunkten im 4Q22 ist die Prämie von Prime-Immobilien zum 3Q25 wieder auf 190 Basispunkte gestiegen.

Dynamik am Mietwohnungsmarkt bleibt hoch

2025 lag die Nettozuwanderung bei 74 800 und damit 10,3% unter dem hohen Vorjahresniveau, bleibt aber im Vergleich zum langjährigen Mittel weiter erhöht. In der Westschweiz war die Zuwanderung mit einem Wanderungssaldo von knapp 24 300 Personen wieder überproportional stark. Angebotsseitig zeigt der Trend der Baubewilligungen weiter leicht nach oben. 2025 wurden knapp 40 500 Einheiten bewilligt. Bei den Baugesuchen liegt die Jahressumme 8,7% unter dem Vorjahreswert, der Abwärtstrend konnte im 4Q25 aber gestoppt werden. Da sich die baubewilligten Einheiten erst mit Verzögerung im Angebot widerspiegeln, ist die Leerwohnungsziffer 2025 weiter gesunken und beträgt lediglich noch 1,0%. In den Westschweizer Kantonen liegt die Leerwohnungsziffer auf ähnlichem Niveau. Analog dazu steigen die Mieten weiter: Gemäss Wüest Partner lagen die schweizweiten Angebotsmieten 2025 im Schnitt 1,8% höher als im Vorjahr. In der Westschweiz lag der Anstieg mit 1,7% im Vergleich zum Vorjahr nur minimal darunter. Die Bestandsmieten werden mit Blick auf die zwei erfolgten Referenzzinssatzsenkungen von 1,75% Anfang des Jahres 2025 auf aktuell 1,25% weiter leicht gedämpft.

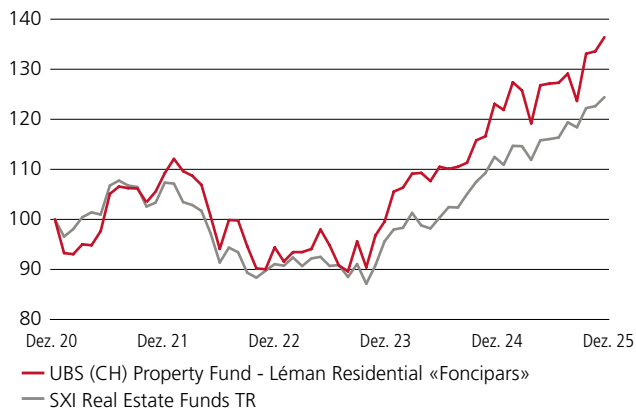
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz,
wie z.B. der aktuellste Outlook unserer Research-Expertin
finden Sie auf unserer Homepage
www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2025

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS «Foncipars» ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 von CHF 151.50 auf CHF 164.80 gestiegen. Das Agio erhöhte sich von 44,7% auf 52,1% und liegt über dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 2.80 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von 10,8%. Damit liegt UBS «Foncipars» leicht über dem Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welcher im gleichen Zeitraum mit einem Plus von 10,6% abschloss.

Performance Fonds und Benchmark



Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Nettoinventarwert um 3,5% von CHF 104.67 auf CHF 108.32 gesteigert werden. Der Anstieg resultiert aus Wertsteigerungen durch laufende, beziehungsweise kürzlich abgeschlossene Sanierungen und Neubautätigkeiten, aus einer positiven Verkehrswertentwicklung der Immobilien sowie durch höhere Mietzinseinnahmen. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich eine attraktive Anlagerendite von 6,3%.



Attraktive Anlagerendite
von 6,3%

Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfes für wertschöpfende Sanierungen hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 von CHF 2.80 auf CHF 2.85 pro Anteil zu erhöhen.

Auf Basis des Börsenkurses von CHF 164.80 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 1,7%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 87,2%.



Erhöhung der Ausschüttung
auf CHF 2.85

Liegenschaftsportfolio

Das Liegenschaftsportfolio von UBS «Foncipars» umfasst per Ende des Geschäftsjahres 2025 insgesamt 138 Liegenschaften: 136 Bestandesliegenschaften sowie zwei angefangene Bauten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Bestandesliegenschaft in Vernier fertiggestellt und zwei Neubauprojekte in Plan-les-Ouates im Kanton Genf fortgeführt. Der Verkehrswert sämtlicher Liegenschaften konnte von CHF 2064,7 Mio. um 4,4% auf CHF 2154,6 Mio. gesteigert werden. Das Portfoliowachstum von rund CHF 90 Mio. ist insbesondere auf den Baufortschritt angefangener Bauten sowie auf laufende, beziehungsweise kürzlich abgeschlossene Sanierungen zurückzuführen.

Die Bau- und Sanierungsaktivitäten umfassen vorwiegend das Neubauprojekt in Plan-les-Ouates (GE), die unterjährig fertiggestellte Liegenschaft in Vernier (GE), die Gesamtsanierung an der Avenue de Collonges in Lausanne sowie die energetische Sanierung an der Rue de Boudines in Meyrin (GE).



Steigerung des Verkehrswertes
um 4,4% auf CHF 2154,6 Mio.

Die Ertragskraft konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gestärkt werden. Dies unter anderem durch die Steigerung der Mietzinseinnahmen von CHF 94,8 Mio. auf CHF 98,6 Mio., was einer Zunahme von 4,0% entspricht. Dieser Anstieg ist einerseits auf die Erhöhung der Mieten nach Renovierungen und Verdichtungen und andererseits auf die Erstvermietung neuer Immobilienprojekte in Crissier (VD) und Vernier (GE) zurückzuführen. Darüber hinaus konnten die Mieten im Allgemeinen bei Mieterwechseln erhöht werden, was ebenfalls zu diesem Anstieg beigetragen hat.



Steigerung der Mietzinseinnahmen
um CHF 4,0% auf CHF 98,6 Mio.

Der Gesamtertrag 2025 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 86,9% (bestehend aus 86,5% klassisches Wohnen und 0,4% Studenten- und Kurzzeitwohnen), Parken 5,2%, Gewerbe 2,7%, Verkauf 2,9%, Büro 1,5% und Lager und übrige Nutzungen 0,8%. Die Anlagestrategie strebt unverändert vorwiegend Investitionen in Wohnliegenschaften mit geographischem Schwerpunkt in der Genfersee-Region, insbesondere deren zwei Hauptwirtschaftszentren Lausanne und Genf, an.

Vereinheitlichung Verwaltungsgebühr

Für die kotierten in der Schweiz investierten Schweizer UBS Immobilienfonds wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr von 0,54% auf das durchschnittliche Gesamtfondsvermögen eingeführt. Diese Anpassung hat einen Einfluss auf die Total Expense Ratio (TER) ab 1. Januar 2025.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Wärmepumpe und
Wärmerückgewinnung aus der Abluft



Neue Photovoltaik-
Anlage auf dem Dach



Minergie-Zertifizierung

Gesamtsanierung «Collonges» in Lausanne

Im Oktober 2024 hat UBS «Foncipars» die umfassende Sanierung des 1963 erbauten Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Avenue de Collonges 1 in Lausanne gestartet. Die Arbeiten konnten im März 2026 abgeschlossen werden.

Das fortgeschrittene Alter der Liegenschaft machte eine vollständige Sanierung dringend erforderlich. Im Rahmen der Arbeiten wurden insgesamt 29 Wohneinheiten sowie 370 m² Gewerbeflächen saniert. Die Sanierung fand während des laufenden Betriebs statt, das heisst, die Wohnungen waren weiterhin bewohnt. Eine mögliche Aufstockung des Gebäudes wurde geprüft, jedoch aufgrund gesetzlicher Vorgaben und der damit verbundenen Kosten nicht weiterverfolgt.

Ein zentrales Element der Sanierung war die energetische Erneuerung des Gebäudes. Dabei wurden die Fassaden, das Dach und die Kellerräume neu gedämmt und sämtliche Fenster durch moderne Holz/Metall-Dreifachverglasungen ersetzt. Die alte Heizungsanlage wurde durch eine klimafreundliche Erdsonden-Wärmepumpe ausgetauscht und eine Photovoltaikanlage installiert. Im Zuge der Modernisierung erhielten die Küchen und Bäder eine zeitgemässe Ausstattung und sämtliche technischen Anlagen wurden umfassend erneuert. Zusätzlich umfasste das Projekt die Sanierung der gesamten Gebäudehülle sowie der Aussenanlagen.

Um die Belastung für die Mieterschaft während der Bauphase möglichst gering zu halten, wurden Ersatzwohnungen

bereitgestellt. Dadurch hatten die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, während der Arbeiten in eine alternative Wohnung im Gebäude umzuziehen.

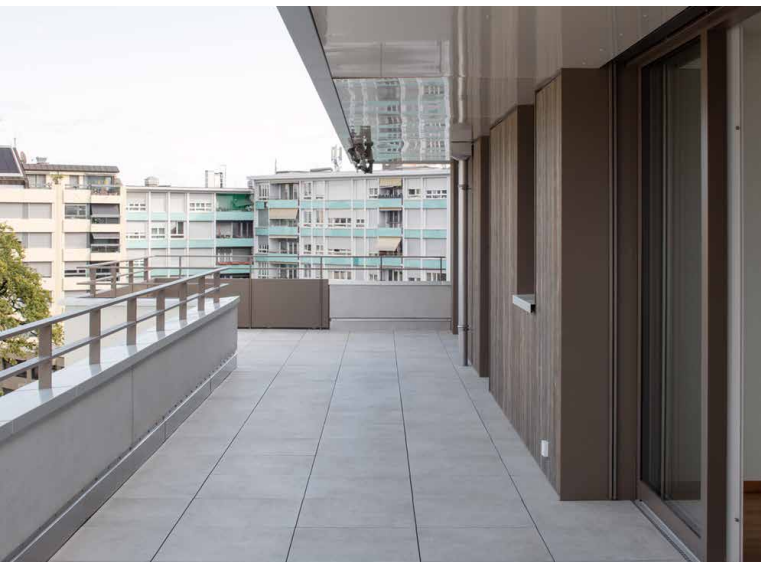
Nach Abschluss der Sanierung wird das Gebäude den hohen Anforderungen des MINERGIE-Labels und der GEAK-Klasse B entsprechen. Dies stellt eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Standard (GEAK D) dar. Durch die getroffenen Massnahmen konnte die Energiebilanz des Gebäudes signifikant optimiert werden.

Die Gesamtsanierung führte zu einer deutlichen Steigerung des Wohn- und Nutzungskomforts für die Mieterinnen und Mieter, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Sicherheit und Energieeffizienz. Darüber hinaus bietet sich durch die erfolgte Modernisierung weiteres Mietzinspotenzial, das in den kommenden Jahren durch natürliche Fluktuation ausgeschöpft werden kann.

Mit dieser umfassenden Sanierung an einem attraktiven Standort gelingt es UBS «Foncipars», das Immobilienportfolio zu verjüngen und die Weichen für eine nachhaltige Zukunft zu stellen.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 6 Mio.
Bauzeit:	vom 4Q24 bis zum 1Q26
Energiezertifikat:	Minergie ©
Anzahl Wohnungen:	29



Fernwärme und Wärmerückgewinnung
aus der Abluft



Photovoltaik-Anlage
auf dem Dach installiert



Minergie-P Zertifizierung

Fertigstellung des Neubaus «Lune» in Vernier (GE)

Die Liegenschaft am Chemin du Croissant 2+4 in der Gemeinde Vernier (GE) wurde im September 2025 fertiggestellt und ergänzt das Quartier Concorde mit einem zeitgemässen Wohnangebot. Alle Wohnungen konnten ab dem 1. Oktober 2025 erfolgreich vermietet werden

Vernier ist mit rund 35 000 Einwohnerinnen und Einwohnern die zweitgrösste Stadt des Kantons Genf und liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Genf. Die Mikrolage im Quartier Concorde bietet eine gute Erreichbarkeit und auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Liegenschaft umfasst zwei Hauseingänge mit insgesamt 40 Wohnungen, die sich auf sechs Regelgeschosse und ein Attikageschoss verteilen. Das Wohnungsangebot reicht von kompakten 2-Zimmer-Einheiten über klassische 3-Zimmer- bis hin zu grosszügigen 4-Zimmer-Wohnungen. Alle Einheiten verfügen über einen Aussenraum – entweder als Sitzplatz im Erdgeschoss, als Balkon in den Obergeschossen oder als Terrasse im Attikageschoss.

Von den insgesamt 40 Wohnungen unterliegen 29 dem Regime der «Zone de Développement Locatif» (ZDLoc), während elf Einheiten dem Modell der «Habitation Mixte» (HM) zugeordnet sind. Beide Förderregimes sehen eine Mietpreisdeckelung über einen definierten Zeitraum vor – zehn Jahre bei ZDLoc und 25 Jahre bei HM. In den ersten zehn Jahren liegt der durchschnittliche Mietpreis im Bereich des 70%-Quantils, bevor er ab dem zehnten Jahr schrittweise auf 80% des Marktniveaus ansteigt.

Die Gebäude sind Minergie-P zertifiziert und bieten einen zeitgemässen Ausbaustandard. Nach Fertigstellung aller vier Gebäude des Quartierplans wird der Chemin du Croissant

weitgehend verkehrsfrei sein, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht. Die Umgebungsgestaltung umfasst gemeinschaftlich genutzte Grünflächen mit Bäumen, Spielplätzen, Aussenmöblierung und Erschliessungswegen.

Nachhaltigkeitsanforderungen hatten beim Neubau einen hohen Stellenwert. Der Anschluss an das Fernwärmenetz, das zu 80% aus erneuerbaren Energien gespeist wird, bildet die Grundlage für eine ressourcenschonende Wärmeversorgung. Zusätzlich sorgt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach für die Stromproduktion. Der produzierte Solarstrom wird nicht nur für Allgemeinflächen und technische Anlagen genutzt, sondern auch den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt zur Verfügung gestellt. Möglich macht das ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) – ein in der Schweiz etabliertes Modell, das die gemeinschaftliche Nutzung von lokal erzeugtem Strom effizient und zukunftsorientiert gestaltet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt teilweise über Wärmerückgewinnung aus der Abluft.

Das Projekt überzeugt durch seine energetische Qualität, die städtebauliche Einbettung und die klare Ausrichtung auf zeitgemässes Wohnen. Mit dem Projekt «LUNE» setzt der Immobilienfonds UBS «Foncipars» seine strategische Ausrichtung auf Wohnnutzungen konsequent fort. Die Investition trägt zur Verjüngung des Portfolios, zur Erhöhung des durchschnittlichen Objektwertes und zur geografischen Diversifikation bei.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 30 Mio.
Bauzeit:	vom 3Q23 bis zum 3Q25
Energiezertifikat:	Minergie-P ©
Fertigstellung:	September 2025
Anzahl Wohnungen:	40

Sanierungsprojekt in Lausanne mit rechtskräftiger Baubewilligung

Ende 2025 wurde die Baubewilligung für die Liegenschaften am Chemin de Bois-de-Vaux 9–11 und Chemin de Bois-de-la-Fontaine 4 in Lausanne rechtskräftig. Die Sanierung des 1963 erbauten Wohnensembles umfasst 76 Wohnungen und eine Gewerbefläche. Die Bauarbeiten werden bis März 2027 abgeschlossen sein. Bereits ab Juni 2026 ist eine Wiedervermietung der bauvakanten Wohnungen möglich. Die Wohnungen werden umfassend modernisiert, inklusive neuer Küchen, Badezimmer, Fenster und Gebäudehülle. Die Wärmeversorgung erfolgt künftig über Fernwärme, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage mit Eigenverbrauchsgemeinschaft. Das Projekt wird mit dem Minergie-Label zertifiziert und erfüllt hohe Nachhaltigkeitsstandards. Nach Abschluss der Arbeiten wird eine technisch einwandfreie und marktfähige Immobilie mit optimierter Energieeffizienz zur Verfügung stehen.



Energetische Sanierung in Meyrin (GE) beinahe abgeschlossen

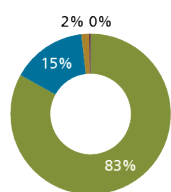
Im Mai 2025 startete UBS «Foncipars» ein energetisches Sanierungsprojekt für eine 8-geschossige Wohnliegenschaft mit 65 Wohnungen in Meyrin. Das Gebäude von 1963 gehört zu einem denkmalgeschützten «Plan de Site». Im Rahmen der Sanierung wurden Fenster durch 3-fach-Verglasung ersetzt, Brüstungen thermisch isoliert, Balkonplatten und Flachdach saniert sowie eine Photovoltaikanlage installiert. Auch die Haustechnik, der Brandschutz und die Allgemeinbereiche wurden verbessert. Die Mieter konnten während der Arbeiten in ihren Wohnungen bleiben. Das Projekt reduziert den Energieverbrauch um etwa 50% und nutzt ein Fernwärmenetz mit 80% erneuerbarer Energie. Die Photovoltaikanlage versorgt Allgemeinbereiche und Mieterschaft lokal mit Strom. Dank HPE-Zertifizierung ist die Liegenschaft für 20 Jahre von der zusätzlichen Steuer (Impôt immobilier complémentaire (ICC)) befreit.

Energetische Sanierung in Aigle (VD) abgeschlossen

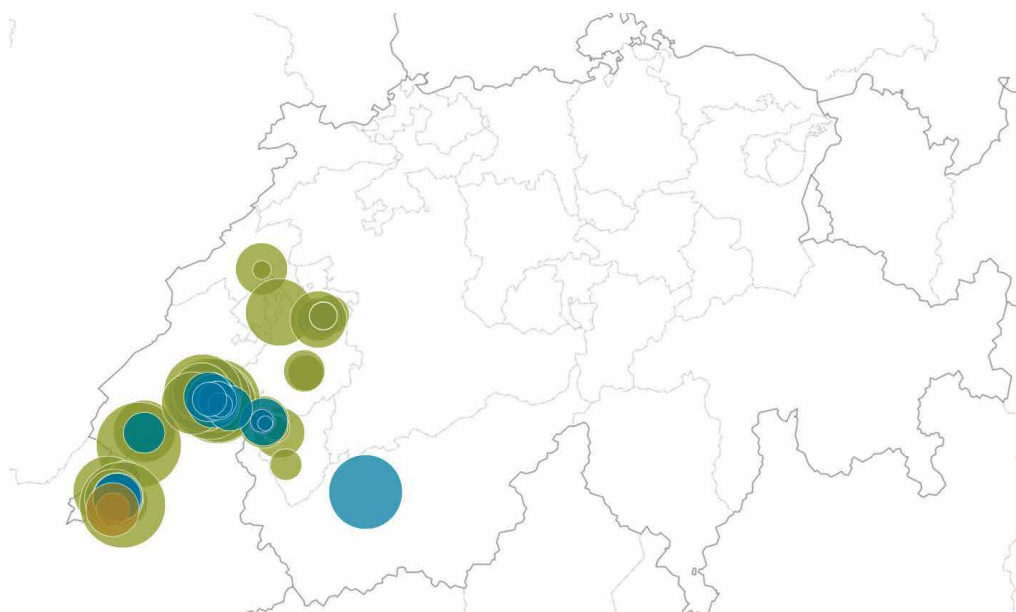
Die energetische Sanierung der Liegenschaft am Chemin des Lieugex 7–9 in Aigle wurde im Juli 2025 erfolgreich abgeschlossen. Das 1962 erbaute Gebäude mit 30 Wohnungen wurde grundlegend modernisiert. Die Massnahmen umfassten unter anderem den Ersatz der Fenster, sowie die Dämmung der Fassade und des Untergeschosses. Der Anschluss an das Fernwärmenetz der Region Aigle wird Anfang 2027 erfolgen. Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage installiert, deren Strom über eine Eigenverbrauchsgemeinschaft direkt den Mietparteien zugutekommt. Die Sanierung verbessert die Energieeffizienz deutlich und reduziert den CO₂-Ausstoss nachhaltig. Die Investitionen konzentrierten sich gezielt auf bauliche Elemente mit hohem energetischem Potenzial.



Investitionsschwerpunkte von UBS «Foncipars»



- Wohnbauten
- Gemischte Nutzung
- Bauland / angefangene Bauten
- Kommerziell genutzte Liegenschaften



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS «Foncipars».
www.ubs.com/property-finder

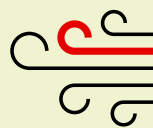
Nachhaltigkeitsbericht

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

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



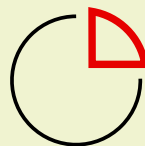
Energieintensität
115.4
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
18.7
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
21,4%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
99,6%

REIDA CO₂-Benchmark 2025²

Mit dem CO₂-Benchmark bietet [REIDA](#) (Real Estate Investment Data Association) schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten bei der Bemessung der CO₂-Emissionen respektive CO₂-Intensität von Renditeliegenschaften. Um die oben genannten Nachhaltigkeitskennzahlen unserer Immobilienportfolios bewerten zu können, sollten sie mit dem diesjährigen Benchmark sowie den Ergebnissen der entsprechenden Peer-Gruppe verglichen werden:

Benchmark:

- Energieintensität: 92.6 kWh/m²
- CO₂-Intensität: 11.7 kg CO₂e/m²
- Anteil erneuerbare Energie: 34,9%
- Datenabdeckung: 94,2%

Peer-Gruppe Wohnen:

- Energieintensität: 98.0 kWh/m²
- CO₂-Intensität: 13.3 kg CO₂e/m²
- Anteil erneuerbare Energie: 31,2%
- Datenabdeckung: 95,5%

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen für das Kalenderjahr 2024 (gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016 (Stand vom 18.12.2025)» der AMAS), berechnet gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch [REIDA](#) (aktuellste methodische Grundlage). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer [Website](#) sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

² Der REIDA CO₂-Benchmark 2025 basiert auf den Umweltkennzahlen des Kalenderjahres 2024.

Der Begriff CO₂-Äquivalente (CO₂e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO₂), Lachgas (N₂O), Methan (CH₄) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO₂ den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO₂e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Real Estate Switzerland berichtet grundsätzlich über CO₂e. (Quelle: myclimate.org).

Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

Real Estate Schweiz verfolgt seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Seit August 2022 sind unsere Nachhaltigkeitsziele verbindlich in die Anlagestrategie integriert.

UBS «Foncipars» wird gemäss aktueller Version der [AMAS](#) («Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug») als nachhaltiges Produkt geführt. Unter Anwendung der Anlageansätze ESG-Integration und Klima-Ausrichtung verfolgen wir qualitative sowie quantitative [Nachhaltigkeitsziele](#).

Im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht berichten wir ausschliesslich über die im Fondsreglement von UBS «Foncipars» aufgeführten Nachhaltigkeitsziele. Weiterführende Informationen zu unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsengagement erläutern wir im [Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht](#).

Klimaausrichtung

Die Fondsleitung richtet das Portfolio von UBS «Foncipars» auf die Verringerung des ökologischen Fussabdruckes aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert

wird. Verbindliche Zwischenziele helfen uns, das Netto-Null-Ziel 2050 zu erreichen. Deshalb wurden 2022 entsprechende Zwischenziele bis 2030, 2035, 2040 und 2050 definiert.

Unsere Nachhaltigkeitsziele²

Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)
- Reduktion Energieintensität um 10% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 25% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)
- Abdeckungsgrad Daten 100%

Bis 2035

- Reduktion der Treibhausgasintensität um 60% gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)

Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)

Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)

² Derzeit beziehen sich unsere Reduktionsziele auf Treibhausgasemissionen aus den Scopes 1 und 2 gem. Greenhouse Gas Protocol. Die wesentlichen Scope-3-Emissionen im Immobiliensektor sind 3.13 Mieterstrom und 3.2 Bauemissionen. Mit sogenannten «Green Leases» sowie Tipps zum Energiesparen arbeiten wir mit unserer Mieterschaft daran, die Scope 3.13-Emissionen zu senken und weisen diese auch freiwillig in unseren Kennzahlen aus. Zur Erfassung und Berechnung der Scope 3.2 Bauemissionen gibt es noch keine strukturierte Berechnungsmethodik und keinen branchenübergreifenden Standard. Hier engagieren wir uns aktiv in Arbeitsgruppen, um einen solchen Standard zu erarbeiten.

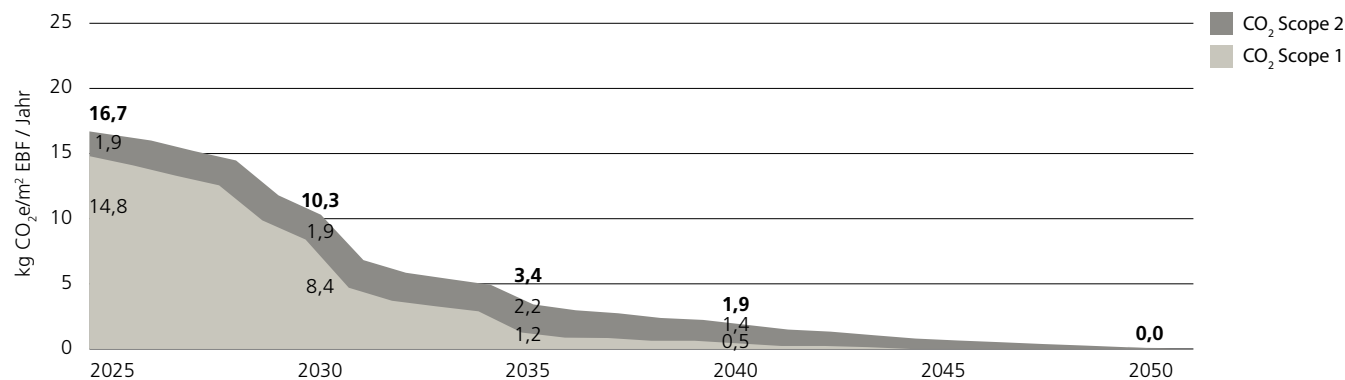
CO₂-Absenkpfad

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, haben wir im Jahr 2022 einen CO₂-Absenkpfad für unsere Liegenschaften erarbeitet, der jährlich überprüft und wo nötig angepasst wird. In die neue Bewertung fliessen

bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns frühzeitig zu erkennen, ob wir uns auf unserem Zielpfad finden.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO₂-Absenkpfaes wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsemissionen unserer Liegenschaften anhand von Standardwerten und berechnet, wann Sanierungsmassnahmen notwendig werden. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien sowie die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO₂e-Emissionen basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Durch den Ersatz fossiler Heizsysteme durch Fernwärme und Wärmepumpen verschieben sich die Emissionen teilweise von Scope 1 zu Scope 2. Während direkte Emissionen (Scope 1) durch die Verbrennung fossiler Energieträger vor Ort reduziert werden, entstehen nun vermehrt indirekte Emissionen (Scope 2) durch den Bezug von Fernwärme und den Stromverbrauch der Wärmepumpen.

Bestehende Unsicherheiten

Die Berechnung des Absenkpfaes ist eine Simulation, welche auf den Liegenschaften im Portfolio von UBS «Foncipars» per 31. Dezember 2025 basiert. Die Berechnung stützt sich auf die Annahme einer idealen Welt. Lokale Faktoren, wie z.B. das Heizverhalten der Mieterschaft, werden nicht berücksichtigt. Ebenfalls werden weder künftige technische Innovationen einberechnet noch Portfolioänderungen (Zugänge und Abgänge) berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können von der Realität abweichen (Performance Gap).

Massnahmen zur Dekarbonisierung

Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen bei Bestandesliegenschaften erfolgt laufend sowie im Rahmen von Bau- und Sanierungsmassnahmen. Beispiele hierfür sind Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des CO₂-Fussabdrucks sowie Investitionen in erneuerbare Heizsysteme. Wir betrachten die Dekarbonisierung des Liegenschaftsportfolios von UBS «Foncipars» gesamthaft und stimmen die Massnahmen konsequent aufeinander ab. Im Jahr 2025 konnten wir auf den Gebäuden der Liegenschaft «La Tourelle» am Chemin Moise Duboule eine grosse Photovoltaikanlage in Betrieb nehmen und damit den Anteil erneuerbarer Energien weiter erhöhen.

Zudem haben wir den ersten Teil unseres Programms zur energetischen Sanierung der Gebäude mit dem höchsten

Verbrauch fossiler Energieträger in unserem Portfolio erfolgreich gestartet. Dieser erste Abschnitt umfasst 14 Gebäude in Lausanne und Umgebung. Im Durchschnitt erwarten wir, die CO₂-Emissionen dieser Gebäude bis 2029 schrittweise um rund 70% und den Energieverbrauch um etwa 30% senken zu können.

Der Energieverbrauch unserer Liegenschaften wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen, durch automatisierte Zähler und durch Abfrage bei den Energielieferanten oder Single-Tenants erhoben. Die Methodik folgt dem «Greenhouse Gas Protocol» (GHG Protocol), dem weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Verwalten von Treibhausgasemissionen.

ESG-Integration

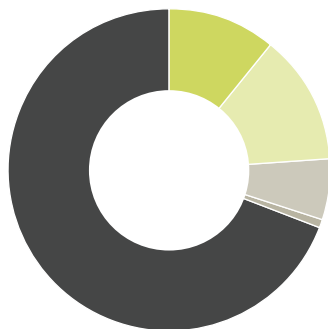
Wir integrieren Nachhaltigkeitsaspekte in den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien, sei es bei der Akquisition, bei Bau- und Sanierungsprojekten oder beim Unterhalt im Bestand. Sie haben somit grossen Einfluss auf unsere Investitionsentscheidungen. So stellen wir ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement sicher:

- Im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Liegenschaften einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Dabei kommen Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Transitionsrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit zum Tragen.
- Für alle Liegenschaften – Neubau und Bestand – werden mögliche Optimierungsmassnahmen systematisch

identifiziert und deren Umsetzung in Abhängigkeit mit der Investitionsplanung des Immobilienfonds geprüft.

- Alle Neubauten werden nach Nachhaltigkeitsstandards gebaut und zertifiziert (z.B. Minergie, SNBS und DGNB).
- Um Optimierungsmassnahmen für Bestandesliegenschaften zu identifizieren, erstellen wir für die Liegenschaften einen Gebäudeenergieausweis (GEAK). Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an. Weitere Gebäudeenergieausweise (GEAK oder vergleichbar) werden tranchenweise erstellt, um eine vollständige Abdeckung zu erreichen.

Stand Liegenschaften mit GEAK-Ausweis bei UBS «Foncipars» in % des Marktwerts



Klasse A	0%
Klasse B	11%
Klasse C	13%
Klasse D	6%
Klasse E	1%
Klasse F	0%
Klasse G	0%
Kein GEAK	69%

Stand per 31. Dezember 2025

Im Kapitel „Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio“ in diesem Bericht wird eine Auswahl aktueller Renovations- und Bauprojekte ausführlich beschrieben.

Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese Risiken zu kennen, ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre.

UBS «Foncipars» bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden.

Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. UBS «Foncipars» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpades auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	433 993	411 316	411 314
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	432 285	411 316	401 675
Abdeckungsgrad	%	99,6	100,0	97,7
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	49 884	47 443	52 348
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	115,4	115,3	130,3
Heizöl	%	24,9	27,6	32,5
Heizgas	%	42,6	40,7	36,3
Holzpellets/Holzschnittel	%	1,6	1,2	1,3
Fernwärme	%	23,0	22,4	21,5
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	0,9	1,0	1,6
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,4	0,4	0,6
Allgemeinstrom	%	6,7	6,6	6,2
Anteil erneuerbar	%	21,4	20,8	20,0
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	8 064	7 804	8 852
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	18,7	19,0	22,0
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	16,2	16,6	19,2
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2,5	2,4	2,8
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	89,7	83,0	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	7 267	6 923	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	18,7	20,3	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	97	93	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,3	0,3	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	599	397	38
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	300	322	38

Berechnungsmethodik

Die Kennzahlen wurden gemäss und von REIDA berechnet (aktuellste methodische Grundlage). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet.

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften, welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Die massgebende Fläche beinhaltet die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenabdeckung, -verfügbarkeit oder -qualität wurden die Daten der Vorjahre rekaliert.

Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

Die Treibhausgasemissionen können gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt werden.

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Biogas direkt im Gebäude verursacht werden.

Scope 2: Indirekte Emissionen, die bei der Erstellung der zugeführten Fernwärme sowie des Allgemeinstroms in den Energiewerken verursacht werden.

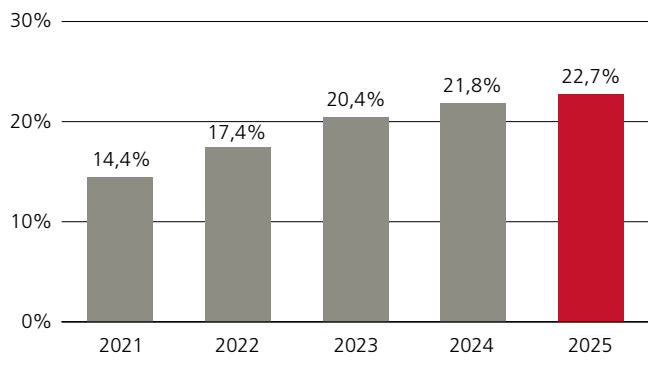
Scope 3: Indirekte Emissionen, die durch verschiedene vor- und nachgelagerte Prozesse sowie bei der Erstellung des zugeführten Mieterstroms verursacht werden (z.B. Mieterstrom-Emissionen unter Scope 3.13).

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1'543,7 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 3,5% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 490,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 22,7%, welche somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33% liegt.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 46,9 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 137,7 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 10,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Im Weiteren ist die Berechnung der latenten Liquidationssteuern harmonisiert worden.

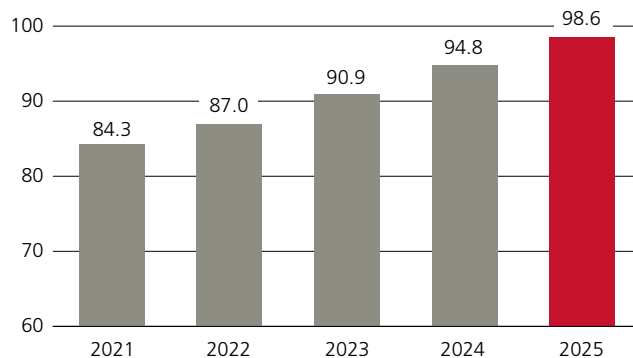
Die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV hat am 27. Januar 2025 das Rundschreiben zu den steuerlich anerkannten Zinssätzen 2025 für Vorschüsse oder Darlehen in Schweizer Franken publiziert und im Vergleich zum Vorjahr gesenkt. Dies führt zu einer höheren Steuerbelastung bei den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

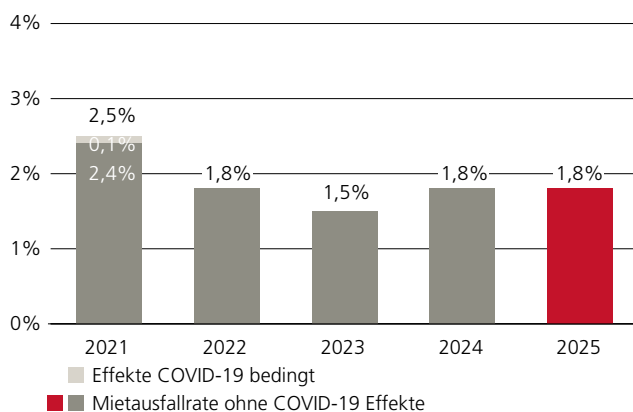
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf CHF 98,6 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,1 Jahre. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, liegt im Berichtsjahr unverändert bei 1,8% der Sollmietzinseinnahmen.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Bericht des Portfoliomanagements und dem Anhang entnommen werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



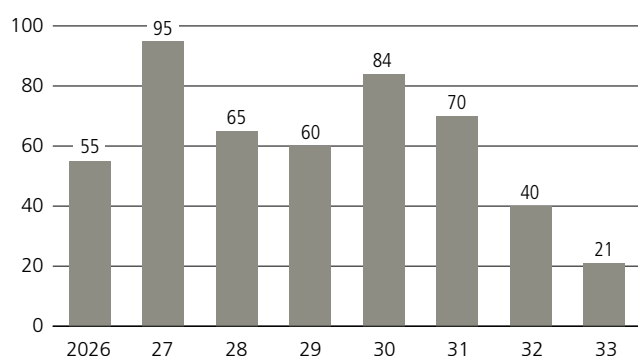
Entwicklung der Mietzinsausfallrate



Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen entfallen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 6,0 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,3% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 3,6 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 9,5 Mio. oder 9,6% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 4,8 Mio., was 4,9% der Mietzinseinnahmen entspricht.

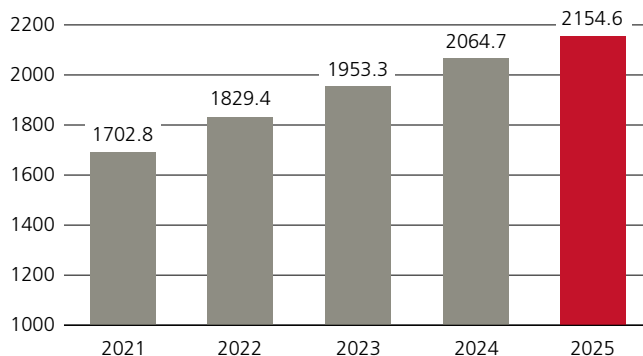
Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt CHF 30,9 Mio. aufgewendet.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in «Angefangene Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 87,0 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 11,5 Mio. und einer Entnahme von CHF 6,5 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 96,0 Mio. oder 97,4% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Fusion von Immobiliengesellschaften

Per 1. Januar 2025 wurde die Schlussbilanz per 31. Dezember 2024 der Immobiliengesellschaft «S.I. Courette-Villars SA» an die «Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne» übertragen. Detaillierte Erläuterungen befinden sich in der Auflistung der Immobiliengesellschaften.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	13 987 501.02	6 746 922.82	7 240 578.20
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	10 000 000.00	0.00	10 000 000.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	34 590 000.00	47 863 000.00	-13 273 000.00
Wohnbauten	1 789 456 000.00	1 733 805 000.00	55 651 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	5 588 000.00	5 620 000.00	-32 000.00
Gemischte Bauten	324 933 000.00	277 417 000.00	47 516 000.00
Total Grundstücke	2 154 567 000.00	2 064 705 000.00	89 862 000.00
Sonstige Vermögenswerte	5 471 715.96	8 051 232.47	-2 579 516.51
Gesamtfondsvermögen	2 184 026 216.98	2 079 503 155.29	104 523 061.69
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-55 000 000.00	-54 600 000.00	-400 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-12 669 906.83	-11 497 972.21	-1 171 934.62
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-67 669 906.83	-66 097 972.21	-1 571 934.62
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-434 950 000.00	-394 750 000.00	-40 200 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-434 950 000.00	-394 750 000.00	-40 200 000.00
Total Verbindlichkeiten	-502 619 906.83	-460 847 972.21	-41 771 934.62
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 681 406 310.15	1 618 655 183.08	62 751 127.07
Geschätzte Liquidationssteuern	-137 695 000.00	-127 042 000.00	-10 653 000.00
Nettofondsvermögen	1 543 711 310.15	1 491 613 183.08	52 098 127.07

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 491 613 183.08	1 446 516 984.52	45 096 198.56
Ordentliche Jahresausschüttung	-39 903 542.00	-39 190 978.75	-712 563.25
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	87 001 669.07	79 287 177.31	7 714 491.76
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	5 000 000.00	5 000 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 543 711 310.15	1 491 613 183.08	52 098 127.07
Inventarwert pro Anteil	108.32	104.67	3.65
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	2.85	2.80	0.05
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	105.47	101.87	3.60

Entwicklung der Anteile

	1.1.2025-31.12.2025 Anzahl	1.1.2024-31.12.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	14 251 265	14 251 265	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	14 251 265	14 251 265	0

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	9 130.85	27 380.55	-18 249.70
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	98 603 530.61	94 845 070.97	3 758 459.64
Sonstige Erträge	306 750.52	288 024.12	18 726.40
Übrige Aktivzinsen	2 000.00	0.00	2 000.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	98 921 411.98	95 160 475.64	3 760 936.34
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-6 037 015.57	-4 909 447.91	-1 127 567.66
Baurechtszinsen	-1 099 739.00	-944 540.80	-155 198.20
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-9 514 867.47	-8 061 543.43	-1 453 324.04
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-6 511 907.50	-9 953 438.76	3 441 531.26
Liegenschaftsaufwand	-4 834 308.54	-4 135 409.80	-698 898.74
Steuern und Abgaben	-8 808 547.75	-7 407 312.40	-1 401 235.35
Schätzungs- und Prüfaufwand ¹	-443 781.00	-168 930.00	-274 851.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-11 511 907.50	-14 953 438.76	3 441 531.26
Entnahme	6 511 907.50	9 953 438.76	-3 441 531.26
Reglementarische Vergütung an			
die Fondsleitung ²	-11 272 300.00	-15 284 545.41	4 012 245.41
die Depotbank ³	-74 968.55	0.00	-74 968.55
die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter ⁶	-3 648 782.94	0.00	-3 648 782.94
Sonstige Aufwendungen	-92 756.39	40 771.57	-133 527.96
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-57 338 974.71	-55 824 396.94	-1 514 577.77
Nettoertrag	41 582 437.27	39 336 078.70	2 246 358.57
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	41 582 437.27	39 336 078.70	2 246 358.57
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	56 072 231.80	49 527 398.61	6 544 833.19
Veränderung der Liquidationssteuern	-10 653 000.00	-9 576 300.00	-1 076 700.00
Gesamterfolg	87 001 669.07	79 287 177.31	7 714 491.76
Verwendung des Erfolges			
	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	41 582 437.27	39 336 078.70	2 246 358.57
Vortrag des Vorjahres	14 603 042.02	15 170 505.32	-567 463.30
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	56 185 479.29	54 506 584.02	1 678 895.27
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-40 616 105.25	-39 903 542.00	-712 563.25
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	15 569 374.04	14 603 042.02	966 332.02
Ausschüttung für 2025			
(Kein Coupon - Ex-Datum 14.04.2026)			
Brutto	CHF 2.8500		
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ⁴	CHF -0.9975		
netto pro Anteil (zahlbar ab 16.04.2026)	CHF 1.8525		

1 Der Schätzungsaufwand wurde im Vorjahr aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

2 Siehe detaillierte Erläuterungen im Anhang.

3 Wurde im Vorjahr aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

4 Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Infolge der rechtlichen Übernahme von Credit Suisse Funds AG per 30. April 2024 verwaltet UBS Fund Management (Switzerland) AG 14 Immobilienfonds im Schweizer Markt. Am 7. November 2024 informierte die Fondsleitung über ihre Pläne, Produkte mit ähnlichen Anlagestrategien zusammenzuführen. Im Weiteren wird die strategische Ausrichtung des Produktportfolios weiterhin beurteilt.

Anhang per 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2,0	2,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	96,0	91,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15,0	15,0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.12.2025	31.12.2024
Mietzinsausfallrate	1,8%	1,8%
Fremdfinanzierungsquote	22,7%	21,8%
Ausschüttungsrendite	1,7%	1,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	87,2%	90,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,6%	66,5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,73%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,8%	5,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,4%	4,2%
Agio/Disagio	52,1%	44,7%
Performance	10,8%	23,6%
Anlagerendite	6,3%	6,0%

Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016 (Stand vom 18.12.2025)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer entnommen werden.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsvertrag Maximalsätze angegeben sind

	31.12.2025		31.12.2024	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung				
Bis 31.12.2024: Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	n.a.	n.a.	0,77%	1,00%
Ab 1.1.2025: Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,54%	1,00%	n.a.	n.a.
Entschädigung für die eigenen Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	2,5%-3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die eigenen Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises.	n.a.	2,0%	2,0%	2,0%
Ab 1.1.2025: Entschädigungen für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinsen).	n.a.	5,00%	n.a.	n.a.
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%
Vergütung an die Depotbank				
Ab 1.1.2025: Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine vierteljährlich in Rechnung gestellte jährliche Kommission bezogen auf das Nettofondsvermögen (Depotbankkommission).	0,0051%	0,05%	n.a.	n.a.

Mit Inkrafttreten der neuen Fondsverträge per 31.12.2024 wurden unsere kotierten Schweizer Immobilienfonds unter dem Namen UBS einheitlich firmiert. Per 1.1.2025 wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr für die in der Schweiz investierten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds eingeführt (0,54% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens). Auch alle weiteren Vergütungen wurden angeglichen. Einzelheiten zu den geplanten Änderungen wurden auf www.swissfunddata.ch veröffentlicht.

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	-	-
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	46,9	52,1

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren

	31.12.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	374,4	250,4
> 5 Jahre	60,6	144,4

Anlagen

	31.12.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	n.a.	n.a.
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	n.a.	n.a.
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA - Details siehe dazu "Liegenschaftenverzeichnis"	2 154,6	2 064,7
Total Anlagen	2 154,6	2 064,7

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Plan-les-Ouates	Mère-Voie 4, 6, chemin de la/Cherpines 11, chemin des		-	-	-	-	-
	Petites-Fontaines 3, 5, chemin des		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aigle	Lieugex 7, 9, chemin des/Planchette	1962	30	6	12	12	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny	Champ Perrin 6a, 6b, 8, chemin	2023	48	34	6	8	-
Bussigny-près-Lausanne	Ecoliers 3, 5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 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	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	8 472 755.60	9 710 000		0.00
-	-	-	20 445 476.47	24 880 000		0.00
			28 918 232.07	34 590 000		0.00
-	35	65	4 974 056.96	8 660 000	0,2	498 107.20
-	72	136	24 716 396.71	23 779 000	0,5	1 353 372.00
1	6	21	1 693 080.55	2 966 000	6,9	186 655.00
-	46	78	9 213 382.80	11 144 000	2,5	604 546.00
1	47	88	16 662 685.65	15 122 000	2,0	664 337.07
-	50	98	30 461 292.24	30 680 000	0,0	1 049 527.00
1	52	105	26 999 456.45	29 206 000	0,5	1 152 474.00
7	132	265	46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50
-	16	31	1 759 255.65	2 856 000	0,3	248 640.30
-	17	41	2 395 180.00	4 376 000	1,0	310 118.00
13	25	117	4 324 575.14	9 143 000	1,1	1 164 827.00
1	29	58	5 992 037.20	8 811 000	1,6	550 345.50
2	-	20	2 455 961.80	4 680 000	0,0	273 233.85
-	16	38	2 001 767.25	6 163 000	0,6	322 804.00
2	16	42	3 026 871.90	6 925 000	1,4	352 515.50
-	5	28	3 275 066.83	6 634 000	1,5	344 853.00
-	54	106	11 836 050.99	12 887 000	4,2	852 384.70
3	-	39	4 498 364.61	10 559 000	0,6	584 931.95
-	56	98	8 985 329.79	9 282 000	1,3	596 810.55
1	22	42	15 671 706.73	21 716 000	3,6	663 076.90
1	-	22	6 873 642.03	15 355 000	0,6	446 959.65
1	-	20	6 943 896.76	15 377 000	0,0	439 986.00
6	87	185	29 548 213.55	64 843 000	1,3	2 236 569.24
1	18	44	7 791 526.36	14 120 000	1,4	469 549.15
2	23	50	10 606 323.16	16 321 000	3,1	577 572.90
7	29	65	13 444 836.75	20 226 000	7,1	656 844.05
1	20	47	10 448 051.05	15 811 000	2,9	517 770.60
2	15	42	7 973 023.10	14 676 000	3,9	540 104.00
1	22	47	9 355 050.23	16 471 000	0,6	576 392.35
3	26	58	12 669 460.51	19 748 000	2,6	702 251.70
-	21	50	5 587 015.26	15 878 000	5,3	770 640.50
1	20	50	7 165 464.60	16 310 000	7,8	554 679.10
3	18	50	7 397 467.19	15 623 000	5,1	494 388.15
1	18	49	7 505 373.49	16 678 000	4,5	571 413.95

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	9	14	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	8	1	15	2
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	25	22	7	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	14	15	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	28	13	8	7	-
	Roveray Du 3, rue	1934	30	26	-	-	-
	Roveray Du 5, rue	1934	29	26	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	-	14
Gland	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	76	40	17	7	12
	Echelettes 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, rue des	1905	137	68	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue	1905	47	1	4	15	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	11	5	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir 11, 13, 15, av. de/Eugène-Grasset 16, 18, 20, chemin/Elysée 11, 13, av. de l'	1913	80	21	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	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	15	46	7 035 522.45	15 496 000	3,9	497 104.95
1	18	48	7 171 357.32	15 554 000	3,0	508 751.70
2	16	47	7 310 458.15	15 639 000	0,3	534 189.40
1	24	56	9 254 399.54	19 727 000	5,3	739 908.90
3	27	59	10 890 921.56	18 805 000	5,4	655 389.80
10	2	66	3 927 110.54	13 760 000	4,9	908 817.83
4	2	35	1 735 477.37	7 061 000	2,0	508 267.05
2	2	32	2 064 450.58	7 108 000	3,1	491 353.62
1	-	31	3 848 726.20	12 636 000	0,0	459 369.42
1	-	30	3 517 643.10	12 294 000	0,0	440 902.79
-	10	24	4 387 498.70	12 188 000	0,1	438 885.60
9	56	115	28 153 915.43	34 009 000	1,5	1 556 558.00
1	34	69	10 109 382.11	14 645 000	1,2	810 606.33
23	-	103	13 891 354.85	38 609 000	0,2	1 630 503.00
-	11	31	3 995 928.05	10 637 000	0,0	408 640.45
2	2	16	1 384 476.20	5 923 000	8,0	254 266.00
2	7	48	7 332 407.50	15 554 000	0,1	577 773.45
1	8	40	2 721 140.56	6 628 000	0,0	452 021.50
1	7	53	6 520 558.99	10 067 000	0,2	644 984.60
-	8	26	1 702 338.30	7 896 000	0,9	332 081.50
-	-	16	1 452 781.20	6 143 000	0,7	309 738.00
2	-	12	1 601 002.90	5 468 000	0,9	231 966.50
4	26	65	4 270 147.83	9 197 000	0,0	643 064.10
1	8	21	2 303 505.07	5 653 000	4,6	225 345.00
5	-	28	9 182 646.60	18 619 000	1,4	726 170.50
-	10	58	8 569 635.75	11 939 000	0,2	813 753.70
-	12	24	2 305 702.77	4 293 000	8,3	184 686.00
7	-	38	6 956 785.10	18 849 000	0,0	685 326.60
1	3	33	2 345 585.91	10 022 000	0,5	479 367.90
18	65	159	19 910 592.71	50 679 000	2,6	2 061 552.50
1	6	144	24 641 734.45	63 903 000	1,0	2 326 044.70
-	-	16	1 774 086.75	7 417 000	0,4	323 900.00
2	28	62	2 205 245.10	10 644 000	0,8	616 345.00
6	5	58	12 073 375.93	26 317 000	7,9	937 023.50
1	3	14	1 395 898.41	3 490 000	3,8	193 098.00
3	10	45	2 217 571.08	7 044 000	0,0	459 779.00
-	18	44	5 578 734.03	12 494 000	1,3	626 750.50
-	-	16	2 315 429.90	4 005 000	1,2	223 442.00
1	40	78	8 168 586.85	15 033 000	0,4	656 153.10
10	-	90	11 695 901.98	39 212 000	1,1	1 866 792.75
1	1	16	4 077 851.06	9 081 000	0,4	351 209.20
1	-	56	7 991 222.92	28 251 000	2,4	1 366 967.50
4	3	23	880 034.24	2 901 000	2,9	241 636.50
-	-	16	1 506 373.91	6 356 000	0,0	318 255.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	13	-	6	4	3
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	10	10	11	9
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	6
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	12	6	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	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		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 Wohnbauten							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
3	14	30	3 995 250.16	6 558 000	1,8	298 402.00
-	-	30	5 287 365.50	9 803 000	1,5	498 838.50
-	9	29	2 144 413.45	8 900 000	3,9	383 342.00
-	6	25	2 217 227.50	8 195 000	0,5	355 797.00
1	6	27	3 521 751.90	9 527 000	1,1	391 582.00
1	12	33	2 967 852.05	9 390 000	0,6	349 624.00
-	15	45	6 057 461.60	10 311 000	0,2	487 968.00
10	117	192	48 283 727.82	42 736 000	0,9	1 420 849.00
3	8	35	3 434 765.30	6 879 000	2,5	360 128.00
-	-	22	5 931 116.92	5 183 000	0,2	372 160.13
-	58	118	13 182 701.20	23 176 000	0,1	1 116 867.92
1	78	155	15 261 594.16	34 224 000	1,4	1 469 317.00
7	34	143	55 175 532.25	64 965 000	3,4	2 595 652.02
1	31	72	22 289 231.36	20 941 000	0,6	765 089.59
-	140	284	43 913 892.55	40 575 000	0,3	2 298 052.50
1	20	37	2 262 247.10	3 861 000	5,8	241 643.85
-	10	30	1 769 680.20	5 762 000	1,1	310 395.00
1	13	34	1 808 283.60	3 762 000	0,2	268 027.00
-	10	22	2 121 378.37	5 340 000	1,7	311 036.50
-	14	28	1 649 328.14	4 152 000	2,8	261 381.00
-	29	49	2 246 264.25	5 039 000	3,2	340 455.00
-	8	23	2 905 352.00	5 765 000	0,3	364 890.50
-	7	18	2 033 263.80	4 450 000	0,7	192 138.00
7	39	70	6 686 606.10	10 643 000	3,1	669 306.23
-	8	18	1 298 015.40	3 352 000	2,1	200 195.00
2	196	306	46 032 319.57	58 412 000	0,9	2 887 716.60
-	29	69	25 139 869.09	30 682 000	0,4	267 592.00
-	53	107	20 473 182.90	19 841 000	2,2	1 136 081.83
3	52	74	6 271 699.45	9 210 000	2,0	494 005.31
-	27	54	5 596 725.90	8 865 000	1,9	550 346.56
-	28	55	5 002 833.05	8 070 000	0,0	521 396.70
6	9	34	2 463 285.55	5 098 000	0,6	300 552.00
4	48	123	15 184 302.19	23 521 000	0,9	1 221 831.60
-	48	86	16 924 019.43	16 004 000	1,6	733 652.74
6	97	174	29 750 997.02	28 642 000	6,8	1 267 108.97
			1 084 908 724.66	1 789 456 000	1,8	79 970 225.85
7	132	265	46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50
			46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
Genève	Aîre 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 gemischte Bauten							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
davon im Baurecht							
Lutry	Halles 1, ruelle des/Tanneurs, cour des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
davon im Stockwerkeigentum							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 588 000	0,0	346 228.20
			3 586 015.45	5 588 000	0,0	346 228.20
6	36	70	22 045 751.77	21 382 000	2,5	1 212 503.26
7	34	62	11 729 304.45	15 592 000	2,8	636 187.00
8	-	32	3 463 985.97	11 933 000	0,8	665 771.18
8	-	25	2 919 673.39	9 484 000	0,0	468 075.00
4	-	22	2 929 468.04	9 666 000	1,5	521 869.50
5	-	24	2 745 714.19	8 238 000	3,0	429 782.25
6	-	46	11 877 334.13	20 046 000	1,2	1 011 150.14
14	-	60	10 924 230.40	21 765 000	1,2	1 109 508.30
5	66	99	10 276 181.45	14 757 000	1,6	820 174.50
3	-	11	750 735.95	1 827 000	0,0	156 509.95
12	8	74	4 907 223.60	15 293 000	0,9	981 524.00
4	3	36	6 402 999.81	12 646 000	1,9	505 217.50
4	14	34	1 321 832.45	5 115 000	0,3	277 384.00
20	81	171	27 000 593.45	25 365 000	1,3	1 681 106.75
22	33	115	4 577 811.30	13 564 000	1,1	1 051 364.00
7	2	32	3 052 826.40	13 491 000	2,3	712 776.50
6	34	53	15 201 239.85	18 069 000	0,3	960 264.00
5	10	26	2 071 924.99	3 454 000	0,5	254 716.35
2	32	62	6 837 690.35	10 268 000	2,8	624 805.00
36	159	315	59 850 422.41	48 455 000	2,3	2 830 777.25
35	44	126	14 117 162.26	20 018 000	0,9	1 069 649.78
4	-	14	1 730 894.80	4 505 000	0,3	305 960.35
			226 735 001.41	324 933 000	1,5	18 287 076.56
6	36	70	22 045 751.77	21 382 000	2,5	1 212 503.26
			<i>22 045 751.77</i>	<i>21 382 000</i>	<i>2,5</i>	<i>1 212 503.26</i>
6	34	53	15 201 239.85	18 069 000	0,3	960 264.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>18 069 000</i>	<i>0,3</i>	<i>960 264.00</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	28 918 232.07	34 590 000		0.00
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	1 315 229 741.52	2 119 977 000	1,8	98 603 530.61
davon im Baurecht	69 043 576.36	74 732 000	1,1	4 431 882.76
davon im Stockwerkeigentum	15 201 239.85	18 069 000	0,3	960 264.00
Wohnbauten	1 084 908 724.66	1 789 456 000	1,8	79 970 225.85
davon im Baurecht	46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 586 015.45	5 588 000	0,0	346 228.20
Gemischte Bauten	226 735 001.41	324 933 000	1,5	18 287 076.56
davon im Baurecht	22 045 751.77	21 382 000	2,5	1 212 503.26
davon im Stockwerkeigentum	15 201 239.85	18 069 000	0,3	960 264.00
Total	1 344 147 973.59	2 154 567 000	1,8	98 603 530.61

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
-----	---------	-----------------	-------

Käufe

keine

Verkäufe

keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
17.05.2019 - 20.05.2025	0,21%	15 000 000	-	-15 000 000	-
09.04.2020 - 10.06.2025	0,10%	20 000 000	-	-20 000 000	-
12.05.2022 - 30.06.2025	0,94%	19 600 000	-	-19 600 000	-
11.05.2018 - 18.05.2026	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,14%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,32%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	0,97%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2025 - 31.08.2027	1,05%	-	25 000 000	-	25 000 000
17.04.2024 - 30.09.2027	1,61%	25 300 000	-	-	25 300 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,43%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	0,97%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,82%	10 200 000	-	-	10 200 000
16.05.2024 - 30.09.2028	1,61%	15 000 000	-	-	15 000 000
08.11.2024 - 08.11.2028	1,62%	20 000 000	-	-	20 000 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,48%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.09.2023 - 28.09.2029	2,17%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2024 - 01.11.2029	1,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,60%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,31%	27 600 000	-	-	27 600 000
30.06.2025 - 30.06.2030	0,82%	-	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		449 350 000	95 200 000	-54 600 000	489 950 000

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA

Während des Geschäftsjahres 2025 hat der Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» dem Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» folgende Kredite gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
19.12.2025 - 19.01.2026	0,60%	-	10 000 000	-	10 000 000
Total		0	10 000 000	0	10 000 000

Der kreditaufnehmende und der kreditgewährende Immobilienfonds partizipieren gleichermaßen an den vereinbarten Darlehenskonditionen.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

Prüfaufwand

Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtsjahr beläuft sich auf CHF 283 781.00 (Vorjahresberichtsjahr CHF 168 930.00) und bezieht sich wie im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Immobilien-gesellschaften

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 Céréssole 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. 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'Abricotier 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-Immobilien AG, Sion

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars». In dieser Auflistung sind auch die Immobiliengesellschaft "S.I. Sous les Vignes 2 SA", "S.I. Gladys SA", "SI Pratifori 29 Sion SA" enthalten, die jedoch keine Liegenschaften mehr in den Aktiven halten.

Fusion von Immobiliengesellschaften

Die Immobiliengesellschaft Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne, hat per 1. Januar 2025 die nachstehenden Immobiliengesellschaften übernommen:

S.I. Courette-Villars SA

Die Umstrukturierung wurde zivilrechtlich auf dem Wege von Schwesterfusionen gemäss Fusionsgesetz durchgeführt. Die Eintragung/Löschung im Handelsregister wurde am 27. Juni 2025 vollzogen.

An den Verwaltungsrat der
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Basel, 9. April 2026

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars», bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 8 und 22 bis 36) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Fondsleitung abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigen Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2025 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 138 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon werden zwei Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

Die bewertungsrelevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Foncipars» akkreditierte Schätzungsexpertin KPMG AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter über die methodischen Bewertungsarbeiten bis zur Abgabe der Ergebnisse neutral durchgeführt.

Bewertungsstandards

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und wenn nötig die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung.

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert des Portfolios auf CHF 2 154,6 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 89,9 Mio., respektive 4,35% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2025 wird mit 2,77% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,35% bis 3,77% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,82%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierte Schätzungsexpertin KPMG AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Zürich, den 31. Dezember 2025

KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering, MBA IE Madrid

Bildnachweis

- Régis Colombo; Titelbild (Avenue Dapples, Lausanne)
- Paola Corsini; Rue de Beaumont in Genf
- Sami Farra; Avenue de Collonges in Lausanne
- Paola Corsini; Chemin du Croissant in Vernier (GE)
- David Wagli; Chemin de Bois-de-Vaux, Chemin de Bois-de-la-Fontaine in Lausanne
- Fabio Chironi Photography; Rue des Boudines in Meyrin (GE)
- Renaud Knobel; Chemin des Lieugex in Aigle (VD)

Annexe B–

Prospectus avec contrat de fonds de
placement intégré en juin 2025

UBS (CH) Property Fund — Léman Residential «Foncipars»

Fonds de placement contractuel de droit suisse de type «fonds immobilier»

Prospectus avec contrat de fonds intégré

Partie I Prospectus

Le présent prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche informative de base et le dernier rapport annuel ou semestriel (s'il est publié après le dernier rapport annuel) constituent le fondement de toutes les souscriptions à des parts du fonds immobilier.

Seules sont valables les informations figurant dans le prospectus, dans la fiche informative de base ou dans le contrat de fonds.

1 Informations concernant le fonds immobilier

1.1 Constitution du fonds immobilier en Suisse

Le contrat de fonds de UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» a été établi par la direction du fonds UBS Fund Management (Switzerland) AG avec l'accord de la banque dépositaire UBS Switzerland AG, et approuvé par l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) en 1968.

1.2 Prescriptions fiscales utiles concernant le fonds immobilier

Le fonds immobilier ne possède pas de personnalité juridique en Suisse. Il n'est en principe pas assujéti à un impôt sur le revenu, ni à un impôt sur le capital.

Les fonds immobiliers détenant des propriétés directes constituent une exception. Conformément à la loi fédérale sur l'impôt fédéral direct, les bénéfices issus de la propriété directe sont assujettis à l'impôt au niveau du fonds lui-même et ne sont donc pas imposables auprès du détenteur de parts. De même, les gains en capital issus de la propriété directe sont seulement imposables au niveau du fonds immobilier. L'impôt anticipé fédéral déduit dans le fonds immobilier sur les revenus suisses peut être demandé intégralement en remboursement par la direction du fonds immobilier.

Les revenus et les gains en capital réalisés à l'étranger peuvent être soumis le cas échéant aux retenues à la source applicables dans le pays d'investissement. Dans la mesure du possible, la direction du fonds exige le remboursement de ces impôts sur la

base de conventions de double imposition ou d'accords en ce sens, en faveur des investisseurs domiciliés en Suisse.

Les distributions de revenus du fonds immobilier à des investisseurs domiciliés en Suisse et à l'étranger sont assujetties à l'impôt anticipé fédéral (impôt à la source) de 35%. Ne sont pas soumis à l'impôt anticipé les revenus et les gains en capital générés par les immeubles détenus en propriété directe et les gains en capital provenant de la cession de sociétés immobilières ainsi que d'autres valeurs patrimoniales distribués au moyen d'un coupon séparé.

Les investisseurs domiciliés en Suisse peuvent récupérer l'impôt anticipé retenu en portant le montant du revenu correspondant dans leur déclaration fiscale ou en présentant une demande de remboursement séparée.

Les investisseurs domiciliés à l'étranger peuvent demander le remboursement de l'impôt anticipé fédéral en fonction d'une éventuelle convention de double imposition existant entre la Suisse et leur pays de domicile. À défaut d'une telle convention, le remboursement de l'impôt anticipé ne pourra pas être obtenu.

Le présent fonds immobilier a le statut fiscal suivant:

Échange international automatique de renseignements en matière fiscale (échange automatique de renseignements)

Ce fonds immobilier est qualifié comme institution financière non déclarante, aux fins de l'échange automatique de renseignements au sens de la norme commune en matière de déclaration et de diligence raisonnable (NCD) de l'Organisation de coopération et de développement économiques (OCDE) pour les renseignements relatifs aux comptes financiers.

FATCA

Le fonds de placement est inscrit auprès des autorités fiscales américaines en tant que Registered Deemed-Compliant Financial Institution sous un modèle 2 IGA au sens des Sections 1471 – 1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, ci-après «FATCA»).

L'imposition et les autres répercussions fiscales pour l'investisseur en cas de détention, achat et vente de parts de fonds se réfèrent aux prescriptions fiscales applicables à l'investisseur, notamment en fonction de son pays de domicile. Les conséquences fiscales pour l'investisseur peuvent de ce fait varier en fonction du pays en question. Les investisseurs potentiels sont donc tenus de s'informer de celles qui les concernent auprès de leur conseiller fiscal ou de leur fiduciaire. La direction du fonds et la banque dépositaire ne peuvent en aucun cas assumer une quelconque responsabilité pour les conséquences fiscales individuelles auprès de l'investisseur du fait de l'achat, de la vente ou de la détention de parts du fonds.

1.3 Exercice comptable

L'exercice comptable s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.

1.4 Société d'audit

La société d'audit est Ernst & Young SA, Bâle.

1.5 Parts

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais seulement comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat de part.

1.6 Cotation et négoce

La direction du fonds garantit un négoce régulier des parts du fonds immobilier à la bourse suisse SIX Swiss Exchange.

1.7 Conditions d'émission et de rachat de parts de fonds et négoce

L'émission de parts est possible à tout moment. Elle ne peut se faire que par tranches. La direction propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs. La direction du fonds détermine le nombre prévu de parts à émettre, le rapport de souscription pour les investisseurs titulaires de parts, la méthode d'émission pour les droits de souscription et autres conditions dans un prospectus d'émission séparé.

L'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois.

Les parts de fonds dénoncées doivent être déposées auprès de la banque dépositaire dans un délai d'un mois suivant la réception de la résiliation écrite. La résiliation ne sera pas confirmée comme étant valide avant la livraison des titres auprès de la banque dépositaire conformément au délai de résiliation.

Sous réserve de certaines conditions, la direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant l'exercice (voir § 17, ch. 2 du contrat de fonds). L'investisseur qui souhaite un remboursement anticipé doit en faire la demande écrite lors de la résiliation. Les remboursements ordinaires et anticipés ont lieu dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice (voir § 5, ch. 5 du contrat de fonds).

Conformément à l'art. 64 de la loi fédérale sur les placements collectifs (LPCC) et aux autres dispositions légales, ainsi qu'aux directives de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS) pour les fonds immobiliers (www.am-switzerland.ch), les biens immobiliers du fonds sont régulièrement évalués par des experts indépendants accrédités par l'autorité de surveillance selon une méthode dynamique de la valeur de

rendement. Ils sont évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin au moment de l'évaluation. Lors de l'acquisition ou de la vente de biens fonciers appartenant à la fortune du fonds ainsi qu'à la clôture de chaque exercice, la valeur vénale des biens fonciers appartenant au fonds immobilier doit être estimée par les experts. La valeur vénale des immeubles correspond au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec soin dans le cadre d'une transaction commerciale usuelle. Les éventuelles opportunités qui peuvent notamment se présenter lors de l'acquisition et de la vente de valeurs immobilières détenues par le fonds sont au cas par cas exploitées au mieux dans l'intérêt du fonds. Des écarts sont donc possibles par rapport aux estimations.

Le prix d'émission correspond à la valeur nette d'inventaire calculée en vue de l'émission, plus la commission d'émission. Le montant de la commission d'émission figure au ch. 1.11 ci-après.

Le prix de rachat correspond à la valeur nette d'inventaire calculée en vue du rachat, moins la commission de rachat. Le montant de la commission de rachat figure au ch. 1.11 ci-après. Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, peuvent être imputés à la fortune du fonds. Le montant des frais accessoires figure au ch. 1.11 ci-après.

Les prix d'émission et de rachat sont arrondis à 0,01 CHF.

La direction du fonds publie la valeur nette d'inventaire des parts du fonds dans l'organe de publication au moment où elle la communique à la banque ou au négociant en valeurs mobilières chargés du négoce régulier des parts en bourse.

1.8 Utilisation des produits

En principe, le revenu net est distribué sans frais aux investisseurs dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice comptable. En règle générale, les gains en capital ne sont pas distribués, mais conservés dans le fonds à des fins de réinvestissement.

1.9 Objectif et politique de placement du fonds immobilier

1.9.1 Objectif de placement

L'objectif de placement du fonds immobilier consiste principalement à conserver le capital à long terme et à distribuer des revenus appropriés, basés sur une gestion prudente des ressources non renouvelables et la protection du climat.

La durabilité est au cœur de toutes les décisions de la direction du fonds au travers de l'ancrage normatif, stratégique et opérationnel – aussi bien en ce qui concerne les fonds immobiliers gérés et les valeurs mobilières sous-jacentes que le développement continu de l'organisation.

1.9.2 Politique de placement

UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» investit en premier lieu dans des valeurs immobilières en Suisse romande et dans d'autres placements autorisés selon le contrat de fonds.

Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel et appliquées durant tout le cycle de vie des immeubles. Au moyen des approches de durabilité décrites ci-dessous, le fonds immobilier investit sa fortune de manière globalement durable. Le fonds immobilier applique les approches de durabilité «**Intégration ESG**» et «**Orientation environnementale**»:

Intégration ESG

- Intégration des questions de durabilité dans les décisions de placement et la gestion des immeubles, notamment en ce qui concerne la préservation des ressources et la protection du climat; dans le cadre du processus d'achat, tous les immeubles sont soumis à une analyse de durabilité. Celle-ci applique des critères tels que la qualité environnementale, la nature des bâtiments, les risques environnementaux physiques, les risques liés à la transition, les mesures d'efficacité opérationnelle ainsi que la sécurité, et influe sur la décision d'achat. Les informations et données utiles à l'évaluation sont extraites des données relatives aux immeubles issues du dossier de vente ou sont obtenues par inspection visuelle lors de visites sur le terrain (p. ex. type de chauffage, année de construction du chauffage, etc.). Par ailleurs, les données accessibles au public sont consultées (p. ex. plateformes Open GIS pour évaluer la qualité du site et identifier, entre autres, les risques d'inondation). Des possibilités d'optimisation sont également systématiquement identifiées pour tous les immeubles nouvellement acquis et leur mise en œuvre est analysée au regard de la planification des investissements du fonds immobilier: la direction du fonds réduit la consommation d'eau des bâtiments grâce à des robinets économes en eau, en n'utilisant que des modèles d'appareils efficaces sur le plan énergétique et de l'eau ou en concevant et en construisant des bâtiments qui respectent les dernières normes de durabilité.
- Toutes les nouvelles constructions sont construites et certifiées conformément à des normes de durabilité (p. ex. DGNB, Minergie, SNBS). Les informations et données requises pour la certification sont obtenues de prestataires de services externes qui sont chargés de la planification / de l'exécution des projets de construction (p. ex. planificateurs ou ET).
- Dans les projets de construction, des mesures d'entretien sont prises en identifiant des mesures d'optimisation grâce à la saisie et à l'analyse de la consommation énergétique; d'autres mesures d'optimisation sont prises en coopération avec les gérances immobilières compétentes. Par ailleurs, un certificat CECB est établi pour tous les immeubles acceptés par le CECB pour identifier la classe d'efficacité énergétique et les mesures d'optimisation.

Orientation environnementale

La direction du fonds axe le portefeuille du présent fonds immobilier sur la réduction de l'empreinte environnementale au fil du temps en diminuant progressivement les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille.

Des mesures de décarbonisation sont sans cesse mises en œuvre dans les projets de construction, de même que lors des travaux de construction et de réhabilitation, notamment par l'adoption de mesures énergétiques destinées à améliorer l'efficacité énergétique et par la promotion des énergies renouvelables (p. ex. pose de panneaux photovoltaïques pour

une production d'électricité durable à partir de sources d'énergie renouvelables et rénovations destinées à améliorer l'efficacité énergétique et à réduire l'empreinte carbone CO₂e*); investissements dans des systèmes de chauffage à base d'énergies renouvelables. La direction du fonds a fixé les **objectifs de durabilité suivants** (la «grille des objectifs») pour le fonds immobilier:

- Émissions de CO₂ (kg de CO₂e/m² de SRE**/an):
 - Objectif de zéro net pour les émissions de CO₂e des scopes 1 et 2: 100% d'ici à 2050
 - Objectifs intermédiaires:
 - 50% des émissions des scopes 1 et 2 d'ici à 2030 (base: 2019).
 - 60% des émissions des scopes 1 et 2 d'ici à 2035 (base: 2019)
- Consommation énergétique (kWh***/m² de SRE/an):
 - 30% du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) d'ici à 2040 (base: 2019)
 - Objectif intermédiaire: -10% du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) d'ici à 2030 (base: 2019)
- Sources d'énergie renouvelables du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) (part en % de la consommation énergétique du portefeuille):
 - au moins 50% d'ici à 2040
 - Objectif intermédiaire: au moins 25% d'ici à 2030
- Taux de couverture des données relatives à l'énergie et aux émissions de CO₂e des scopes 1 et 2: 100% d'ici à 2030
- Le taux de couverture minimum des données relatives à l'énergie et aux émissions de CO₂e des scopes 1 et 2 est de 70%.

* CO₂e = les équivalents CO₂ sont utilisés pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre de différentes sources avec une seule unité.

** SRE = Surfaces de référence énergétique

*** kWh = Kilowattheure

La consommation énergétique du portefeuille global est déterminée chaque année sur la base des factures énergétiques, par interrogation des fournisseurs d'énergie ou par interrogation des locataires. Conformément à la méthodologie de la REIDA, les indices environnementaux sont calculés selon les circulaires de l'AMAS n° 04/2022 du 31 mai 2022 «Indices environnementaux pour les fonds immobiliers» et n° 06/2023 du 11 septembre 2023 «Bonne pratique relative aux indices environnementaux des fonds immobiliers». Lors du processus de collecte de données, plusieurs contrôles de vraisemblance sont réalisés d'après les valeurs d'expérience, pour identifier les manques de données, les erreurs dans les clés de répartition, ainsi que les erreurs de saisie des factures. Il existe un décalage temporel au niveau de la saisie des données, car les factures d'énergie sont émises avec un retard pouvant atteindre un an. Pour cette raison, l'atteinte des objectifs est publiée rétroactivement à une échéance plus tardive, p. ex. 2030 ou 2040, pour la période d'exploitation. La méthodologie suit le «Greenhouse Gas Protocol» (le protocole GHG); il s'agit de la norme la plus utilisée à l'échelle mondiale pour mesurer et gérer les émissions de gaz à effet de serre. Le protocole GHG permet de comptabiliser et de

standardiser la mesure pour le système de rapport (www.ghgprotocol.org).

Les objectifs finaux et intermédiaires, les indicateurs Intensité en CO₂, Intensité énergétique, Part des sources d'énergie renouvelables et la couverture de données effective sont publiés dans le rapport annuel du fonds immobilier sur le site Web suivant:

<https://www.ubs.com/ch/fr/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/products.html>

La direction du fonds publie en outre chaque année un rapport de durabilité complet.

<https://www.ubs.com/ch/fr/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/sustainability.html>

Au moment d'une acquisition et lors de la conclusion de nouveaux contrats ou du renouvellement de contrats de bail à loyer, la direction du fonds procède à un examen approfondi concernant l'admission de locataires et la coopération avec les prestataires de services. Par exemple, les locataires commerciaux sont évalués quant à leur appartenance à des secteurs non conformes, comme l'industrie du charbon, l'énergie nucléaire, l'armement ou les divertissements pour adultes. L'examen couvre aussi les activités directes ou indirectes en lien avec le blanchiment d'argent, la corruption, un comportement non éthique, cette énumération n'étant aucunement exhaustive.

Des indications détaillées sur la politique de placement et ses restrictions figurent dans le contrat de fonds (voir Partie II, § 7 à 15).

La direction du fonds investit 100% des placements conformes au § 8, qui répondent aux règles de la politique de durabilité. Le reporting correspondant est réalisé selon les règles applicables de l'AMAS.

1.9.3 L'utilisation des produits dérivés

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

1.10 Valeur nette d'inventaire

La valeur nette d'inventaire du fonds est déterminée à la valeur vénale à la clôture de chaque exercice et à chaque émission de parts.

La valeur nette d'inventaire d'une part résulte de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à 0,01 CHF.

1.11 Rémunérations et frais accessoires

1.11.1 Rémunérations et frais accessoires à la charge de la fortune du fonds (extrait du § 19 du contrat de fonds de placement)

Commission de gestion de la direction du fonds au maximum 1% par an

Cette commission est utilisée pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières ainsi que pour la gestion de la fortune du fonds immobilier.

En outre, la commission de gestion de la direction du fonds verse des rabais conformément au point 1.11.3 du prospectus.

Commission de la banque dépositaire au maximum 0,05% par an

La commission est utilisée pour les tâches de la banque dépositaire telles que la conservation de la fortune du fonds, la prise en charge du trafic des paiements et les autres fonctions mentionnées au § 4 du contrat de fonds.

Par ailleurs, les autres rémunérations et frais accessoires énumérés au § 19 du contrat de fonds peuvent être facturés au fonds immobilier.

Les taux effectivement appliqués figurent dans les rapports annuel ou semestriel.

1.11.2 Total Expense Ratio (TER)

Le ratio des coûts totaux débités couramment sur la fortune du fonds (Total Expense Ratio, TER) s'élevait à:

Exercice	(TER ^{REF}) - GAV (Gross Asset Value)	(TER ^{REF}) - VM (valeur de marché)
2022	0,77%	0,75%
2023	0,77%	0,85%
2024	0,77%	0,79%

1.11.3 Paiement de rétrocessions et octroi de rabais

La direction de fonds et ses mandataires ne versent aucune rétrocession à des tiers pour rémunérer l'activité de distribution de parts de fonds immobiliers en Suisse ou à partir de Suisse.

La direction du fonds et ses mandataires peuvent accorder des rabais directement aux investisseurs, sur demande. Les rabais servent à réduire les frais ou coûts incombant aux investisseurs concernés. Les rabais sont autorisés sous réserve des points suivants:

- ils sont payés sur les commissions de la direction du fonds et ne sont donc pas imputés en sus à la fortune du fonds;
- ils sont accordés sur la base de critères objectifs;
- ils sont accordés aux mêmes conditions temporelles et dans la même mesure à tous les investisseurs remplissant les critères objectifs et demandant des rabais.

Les critères objectifs d'octroi des rabais par la direction du fonds sont les suivants:

- l'apport minimum dans les fonds immobiliers UBS suisses cotés gérés par la direction du fonds. Il n'est possible de demander des rabais que pour les titres détenus dans des fonds immobiliers UBS suisses cotés gérés par la direction du fonds dont l'investisseur est le seul ayant droit juridique et économique et qu'il ne détient pas ou dans lesquels il n'investit pas pour le compte de tiers. Cette condition est également remplie si un investisseur détient son portefeuille dans des fonds immobiliers UBS suisses cotés gérés par la direction du fonds par le biais de divers dépôts (également auprès de banques tierces) et/ou mandats au sein et en dehors d'UBS. En revanche, l'apport collectif de l'investissement minimum («agrégation» ou «addition»)

dans les fonds immobiliers UBS suisses cotés gérés par la direction du fonds est autorisé exclusivement dans les cas suivants et est déterminant pour le calcul du montant du rabais correspondant, étant entendu que les rabais ne peuvent être cumulés:

- Entreprises domiciliées en Suisse qui appartiennent au même groupe conformément à l'article 963 CO (contrôle en vertu du capital et des voix ou influence dominante sur l'organe supérieur), y compris l'institution de prévoyance propre à l'entreprise qui a pour objet la prévoyance professionnelle, le/les fonds à investisseur unique spécialement créé(s) pour l'institution de prévoyance, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement l'institution de prévoyance susmentionnée, ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette institution de prévoyance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement le fonds de pension précité. N'ont pas droit à un rabais d'autres solutions/véhicules pouvant être mutualisés avec ou sans personnalité juridique ou solutions de placement dont l'existence repose sur une relation contractuelle, les unités d'Asset Management et/ou les directions de fonds qui appartiennent au même groupe au sens de l'art. 963 CO et peuvent mettre en place des solutions/véhicules pouvant être mutualisés ainsi que leurs solutions/véhicules pouvant être mutualisés;
- Compagnies d'assurance domiciliées en Suisse qui appartiennent au même groupe conformément à l'article 963 CO (contrôle en vertu du capital et des voix ou influence dominante sur l'organe supérieur), y compris le ou les fonds à investisseur unique spécialement créé(s) pour l'institution de prévoyance, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement la ou les compagnies d'assurance susmentionnée(s), ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette compagnie d'assurance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement la compagnie d'assurance précitée. Sont également pris en compte l'institution de prévoyance propre à l'entreprise qui a pour objet la prévoyance professionnelle, le ou les fonds à investisseur unique spécialement créés pour l'institution de prévoyance, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement l'institution de prévoyance susmentionnée, ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette institution de prévoyance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement le fonds de pension précité. N'ont pas droit à un rabais d'autres solutions/véhicules pouvant être mutualisés avec ou sans personnalité juridique ou solutions de placement dont l'existence repose sur une relation contractuelle, les unités d'Asset Management et/ou les directions de fonds qui appartiennent au même groupe au sens de l'art. 963 CO et peuvent mettre en place des solutions/véhicules pouvant être mutualisés ainsi que leurs solutions/véhicules pouvant être mutualisés;
- Institutions de prévoyance qui ont pour objet la prévoyance professionnelle dans le cadre du deuxième

pillier selon la loi fédérale sur la prévoyance professionnelle vieillesse, survivants et invalidité (LPP), y compris le ou les fonds à investisseur unique spécialement créés pour l'institution de prévoyance, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement l'institution de prévoyance susmentionnée, ainsi que les avoirs gérés pour le compte de cette institution de prévoyance par un gestionnaire de fortune dans le cadre d'un mandat, dont le ou les ayants droit économiques est/sont exclusivement l'institution de prévoyance précitée. En revanche, n'ont pas droit à un rabais les fondations collectives avec des affiliations individuelles ou des œuvres de prévoyance ségréguées, c'est-à-dire des affiliations d'entreprises pour lesquelles la fondation collective dresse les propres bilans et comptes annuels, y compris le ou les fonds à investisseur unique spécialement créés pour de telles fondations collectives. Les rabais sont alignés sur l'œuvre de prévoyance affiliée ou ses ayants droit économiques par l'intermédiaire de la fondation collective ou de la direction du fonds sur une base *look-through*. N'ont pas non plus droit à un rabais d'autres solutions/véhicules pouvant être mutualisés avec ou sans personnalité juridique ou solutions de placement dont l'existence repose sur une relation contractuelle, les unités d'Asset Management et/ou les directions de fonds qui appartiennent au même groupe au sens de l'art. 963 CO et peuvent mettre en place des solutions/véhicules pouvant être mutualisés ainsi que leurs solutions/véhicules pouvant être mutualisés.

- b) l'existence d'une convention écrite avec UBS, par exemple une convention de rabais, qui régit les autres détails.

Les critères exposés aux lettres a) et b) doivent être satisfaits de façon cumulative. Les placements collectifs de capitaux ou les directions de fonds ainsi que d'autres solutions/véhicules pouvant être mutualisés avec ou sans personnalité juridique ou solutions de placement dont l'existence repose sur une relation contractuelle, qui investissent dans ce fonds immobilier ne sont pas autorisés à demander des rabais; sont exclus de cette disposition les fonds à investisseur unique dans le respect des explications figurant à la lettre a). À la demande de l'investisseur, la direction du fonds communique gratuitement le montant des rabais correspondants.

1.11.4 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur (extrait du § 18 du contrat de fonds de placement)

Commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger
au maximum 5%

Commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger
au maximum 2%

1.11.5 Frais accessoires en faveur de la fortune du fonds, occasionnés au fonds immobilier suite au placement du montant versé ou à la vente de placements (extrait des § 18 et § 19 du contrat de fonds de placement)

Supplément à la valeur nette d'inventaire au maximum 5%
Déduction de la valeur nette d'inventaire au maximum 5%

1.11.6 Accords de partage des frais («commission sharing agreements») et avantages pécuniaires («soft commissions»)

La direction n'a pas conclu d'accords de rétrocessions de commissions («commission sharing agreements»). La direction du fonds n'a pas conclu d'accords concernant des «soft commissions».

1.11.7 Placements dans des placements collectifs de capitaux liés

Concernant les placements dans des placements collectifs de capitaux qui sont directement ou indirectement gérés par la direction du fonds elle-même, ou par une société à laquelle la direction du fonds est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte, aucune commission d'émission ou de rachat au sens du § 19, ch. 10 du contrat de fonds n'est imputée.

1.12 Accès aux rapports

Le prospectus avec contrat de fonds de placement intégré, la fiche informative de base et les rapports annuels ou semestriels sont disponibles gratuitement auprès de la direction du fonds, de la banque dépositaire et de tous les distributeurs.

1.13 Forme juridique du fonds de placement

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» est un fonds de placement de droit suisse relevant du type «fonds immobiliers» au sens de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).

Le fonds immobilier est basé sur un contrat de placement collectif (contrat de fonds) aux termes duquel la direction du fonds s'engage à faire participer l'investisseur⁽¹⁾ au fonds immobilier, proportionnellement aux parts qu'il a acquises, et à gérer le fonds conformément aux dispositions de la loi et du contrat de fonds, à titre autonome et en son propre nom. La banque dépositaire est partie cocontractante conformément aux tâches qui lui sont dévolues par la loi et le contrat du fonds de placement.

1.14 Les risques essentiels

Les risques énoncés ci-après à titre d'exemple ne constituent pas une liste exhaustive.

1.14.1. Risques généraux

Les risques essentiels du fonds immobilier résident dans sa dépendance envers l'évolution conjoncturelle, les changements au sein du marché suisse de l'immobilier, la pénurie de liquidités, l'évolution des taux, la concurrence et la fixation des prix. Le fonds immobilier est également exposé à des risques liés à la durabilité (voir ch. 1.14.2 ci-dessous). La survenue des risques précités peut avoir des conséquences négatives significatives, réelles ou potentielles, sur la valeur des investissements, et donc sur la situation et les performances financières et la trésorerie, ainsi que sur la réputation du fonds immobilier.

Ces risques ne sauraient être totalement exclus.

1.14.2 Risques liés à la durabilité

Le changement climatique et ses conséquences dissimulent de potentiels risques financiers. Les risques financiers liés au climat peuvent être répartis en deux catégories: les risques physiques et les risques liés à la transition. Les risques physiques existent lorsque, par exemple, les dommages causés à un bien s'amplifient à cause de catastrophes naturelles induites par le climat. Les risques liés à la transition découlent par exemple des mesures de politique climatique adoptées. Les conséquences des risques physiques sont dans la mesure du possible garanties par des assurances contre les dommages dus à des événements naturels.

Les critères de durabilité définis par la direction du fonds (voir ci-dessus) permettent dans le même temps de réduire les risques liés à la transition, en mesurant la consommation énergétique du portefeuille et en les comptabilisant au moyen des indicateurs établis (voir § 8 du contrat de fonds).

La direction du fonds intègre par ailleurs les risques liés à la durabilité pertinents dans ses décisions de placement et les évalue en continue, dans le cadre de son processus d'investissement.

Le caractère à long terme des modèles et données environnementaux, de nouvelles connaissances scientifiques et des données nouvellement disponibles peuvent avoir un impact sur la précision des objectifs de zéro net. Les modifications susmentionnées des données peuvent se produire pour diverses raisons valables et modifier les données de base et les émissions du portefeuille, comme p. ex.: recalibrage des données de base en raison de modifications significatives de la couverture, de la disponibilité ou de la qualité des données.

1.15 Gestion du risque de liquidité / Indications concernant le processus relatif à la gestion de liquidité

Conformément aux dispositions en vigueur du contrat de fonds de placement, l'investisseur peut résilier sa part à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois. La direction de fonds identifie, surveille et présente par conséquent les risques de liquidité des valeurs patrimoniales du fonds immobilier en vue du rachat de parts respectivement de la diminution de la fortune nette. Les outils et modèles utilisés permettent d'analyser différents scénarios ainsi que de procéder à des tests de stress.

2 Informations concernant la direction du fonds

2.1 Indications générales sur la direction du fonds

La direction du fonds incombe à UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle. Elle exerce des activités liées aux fonds de placement depuis sa fondation en 1959 en tant que société anonyme.

2.2 Autres indications sur la direction du fonds

Au 31 décembre 2023, la direction du fonds gère un total de 423 fonds en valeurs mobilières et de 8 fonds immobiliers en Suisse, représentant un encours de 339 301 millions de CHF. Par ailleurs, la direction du fonds fournit notamment les prestations suivantes:

¹ Par souci de lisibilité, seule la forme masculine est employée. La terminologie utilisée fait foi pour les deux sexes.

- services d'administration pour placements collectifs de capitaux;
- représentation de placements collectifs de capitaux étrangers.

2.3 Organes d'administration et de direction

Conseil d'administration

Manuel Roller, Président

Daniel Conrad Brüllmann, Vice-président

Francesca Gigli Prym, membre

Franz Gysin, membre

Michèle Sennhauser, membre

Andreas Binder, membre

Werner Alfred Strebel, membre

Directoire

Eugène Del Cioppo, Président du Directoire, Head ManCo Substance & Oversight

Georg Pfister, Président adjoint du Directoire, Head Operating Office, Finance, HR

Yves Schepperle, Head WLS – Products

Urs Fäs, Head Real Estate Funds CH

Marcus Eberlein, Head Investment Risk Control

Thomas Reisser, Head Compliance and Operational Risk Control

Beatrice Amez-Droz, Head WLS – BD / CRM

2.4 Capital souscrit et versé

Le montant du capital-actions souscrit de la direction du fonds s'élève à 1 million de CHF. Le capital-actions est divisé en actions nominatives et libéré à 100%. UBS Fund Management (Switzerland) AG est une filiale détenue à 100% par UBS Group SA.

2.5 Transfert de tâches

La gérance et l'entretien technique des immeubles sont délégués à Wincasa SA, Winterthour, à Livit SA, Zurich, à Apleona Schweiz AG, Wallisellen, à Privera SA, Berne, à Tend AG, Schlieren, à Rham & Cie S.A., Lausanne ainsi qu'à CSL Immobilien AG, Zurich. Toutes ces sociétés de gérance se distinguent par une longue expérience dans le secteur de l'immobilier. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat de gestion immobilière conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et les gérances immobilières précitées.

2.6 Exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier

La direction du fonds exerce les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier liés aux placements des fonds gérés de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Sur demande, les investisseurs obtiennent de la direction du fonds des renseignements sur l'exercice des droits de créancier et sociaux.

Lorsque des affaires de routine sont prévues, la direction du fonds est libre d'exercer elle-même les droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier ou d'en déléguer l'exercice à la banque dépositaire ou à des tiers.

Pour tous les autres points susceptibles d'affecter durablement les intérêts des investisseurs, notamment dans l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier revenant à la direction du fonds en tant qu'actionnaire ou créancière de la banque dépositaire ou d'autres personnes juridiques qui lui sont proches, la direction du fonds exerce elle-même le droit de vote ou donne des instructions explicites à leur sujet. Elle peut s'appuyer en l'occurrence sur des informations qu'elle reçoit de la banque dépositaire, du gestionnaire du portefeuille, de la société ou de conseillers en matière de vote par procuration et autres tiers ou qu'elle apprend par la presse.

La direction du fonds est libre de renoncer ou non à l'exercice des droits attachés à la qualité de sociétaire et de créancier.

2.7 Notice de protection des données

Des détails sur la manière dont la direction du fonds et la banque dépositaire traitent les données à caractère personnel en lien avec le présent contrat de fonds sont disponibles à l'adresse <https://www.ubs.com/global/fr/legal/privacy/switzerland.html>.

3 Informations concernant la banque dépositaire

3.1 Indications générales sur la banque dépositaire

La banque dépositaire est UBS Switzerland AG. La banque a été constituée en 2014 en tant que société anonyme établie à Zurich. Le 14 juin 2015, elle a repris les activités de Clientèle privée et de Clientèle Entreprises comptabilisées en Suisse ainsi que les activités de Wealth Management comptabilisées en Suisse d'UBS SA.

UBS Switzerland AG est une société du groupe UBS Group SA. Forte d'un total du bilan consolidé de 1 717 246 millions d'USD et de fonds propres déclarés de 86 639 millions d'USD au 31 décembre 2023, UBS Group SA compte parmi les établissements financiers les plus solides du monde. Elle emploie 112 842 collaborateurs dans un réseau international très développé d'agences.

3.2 Autres indications sur la banque dépositaire

En tant que banque universelle, UBS Switzerland AG offre une vaste gamme de services bancaires. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un dépositaire tiers ou central en Suisse, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Pour ce qui est des instruments financiers, leur garde ne peut être confiée qu'à des dépositaires tiers ou centraux soumis à la surveillance. Cette disposition ne s'applique pas en cas de dépôt imposé dans un lieu où il est impossible de confier la garde à un dépositaire tiers ou central soumis à une surveillance, en particulier en raison de dispositions de droit impératives ou des modalités du produit de placement.

En cas de garde par des dépositaires tiers ou centraux, la direction du fonds n'est plus propriétaire exclusive des valeurs mobilières déposées, elle en est seulement copropriétaire. Si les dépositaires tiers et centraux ne sont en outre pas soumis à la surveillance, il est probable qu'ils ne répondent pas, sur le plan organisationnel, aux exigences imposées aux banques suisses.

La banque dépositaire répond des préjudices causés par son mandataire si elle n'est pas en mesure de justifier qu'elle a agi avec la vigilance commandée par les circonstances lors du choix, de l'instruction et de la surveillance.

La banque dépositaire est inscrite auprès des autorités fiscales américaines en tant que Reporting Financial Institution sous un modèle 2 IGA au sens des Sections 1471 -1474 de l'Internal Revenue Code américain (Foreign Account Tax Compliance Act, incluant les textes à ce sujet, «FATCA»).

4 Informations concernant les tiers

4.1 Domiciles de paiement

Les domiciles de paiement sont: UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zurich et ses agences en Suisse.

4.2 Experte chargée des estimations

La direction du fonds a confié la mission d'experte chargée des estimations à KPMG SA, Real Estate, Zurich, avec l'approbation de l'autorité de surveillance. KPMG SA, Real Estate est une société disposant d'une longue expérience dans le domaine des estimations immobilières et qui connaît les marchés. Les modalités précises d'exécution du mandat sont fixées dans un contrat conclu entre UBS Fund Management (Switzerland) AG et KPMG SA, Real Estate.

Au sein de KPMG SA, , les responsabilités principales ont été confiées aux personnes suivantes:

Ulrich Prien, architecte ETH/SIA, MRICS

Kilian Schwendimann, économiste d'entreprise HES, MRICS

Eric Delé, M.Sc. ETH Ingénieur en génie civil, MBA, CAIA

5 Autres informations

5.1 Informations utiles

N° de valeur	1442085
ISIN	CH0014420852
Unité de compte	franc suisse (CHF)

5.2 Publications du fonds immobilier

D'autres informations sur le fonds immobilier figurent dans le dernier rapport annuel ou semestriel du fonds. Les informations les plus récentes peuvent par ailleurs être consultées sur Internet à l'adresse www.ubs.com/realestate-switzerland.

En cas de modification du contrat de fonds, de changement de la direction du fonds ou de la banque dépositaire ainsi que lors de la dissolution du fonds immobilier, il y a publication par la direction du fonds auprès de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch)

Les valeurs d'inventaire nettes sont publiées chaque jour d'émission et de rachat de parts. Les valeurs d'inventaire nettes peuvent être consultées à tout moment sur le site de Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) et sont actualisées chaque année après la publication des comptes annuels audités.

5.3 Assurance des immeubles

Tous les immeubles détenus en propriété par le présent fonds immobilier sont assurés contre les dommages d'incendie et de dégâts des eaux ainsi que contre les dommages en responsabilité civile. Cette assurance couvre également les pertes de loyers résultant de dommages d'incendie et de dégâts des eaux. Les dégâts causés par des tremblements de terre sont en partie couverts par une assurance.

5.4 Restriction de vente

Lors de l'émission et du rachat de parts de ce fonds immobilier à l'étranger, les dispositions en vigueur dans le pays en question font foi.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à l'intérieur des États-Unis.

Les parts de ce fonds immobilier ne peuvent être ni offertes, ni vendues ou livrées à des investisseurs qui sont des US Persons.

Est qualifié(e) d'US Person:

- (i) une United States Person au sens du paragraphe 7701(a)(30) de l'US Internal Revenue Code de 1986, dans sa version en vigueur, et Treasury Regulations adoptées dans son cadre;
- (ii) une US Person au sens de la Regulation S de la loi américaine de 1933 sur les valeurs mobilières (17 CFR § 230.902(k));
- (iii) aucune Non-United States Person au sens de la Rule 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 Rule 202(a)(30)-1 du US Investment Advisers Act de 1940, dans sa version en vigueur; ou
- (v) un Trust, une entité juridique ou autre structure ayant été fondé pour que des US Persons puissent investir dans ce fonds de placement immobilier.

La direction du fonds et la banque dépositaire peuvent interdire ou limiter la vente ou la transmission de parts à des personnes physiques ou morales dans des pays ou régions déterminés.

6 Autres informations de placement

6.1 Profil de l'investisseur typique

Le fonds immobilier convient aux investisseurs disposant d'un horizon de placement à long terme, privilégiant les revenus et moyennement enclins à prendre des risques. L'objectif principal est la conservation du capital des parts ainsi qu'une protection partielle contre l'inflation.

6.2 Restrictions de placement selon la loi allemande sur la fiscalité des investissements

Le fonds immobilier n'est pas autorisé à la distribution en Allemagne ni annoncé à cette fin. Les indications suivantes s'adressent exclusivement aux investisseurs assujettis à l'impôt en Allemagne qui, de leur propre initiative, ont établi une relation de compte et de dépôt avec un établissement bancaire ou un établissement de services financiers en dehors de la République fédérale d'Allemagne ou ont acquis les parts de fonds dans le cadre d'une dérogation selon le droit allemand en vigueur. Pour des raisons fiscales, plus de 50% des actifs du fonds de placement seront investis en permanence dans des immeubles

étrangers et sociétés immobilières étrangères, du point de vue allemand.

Divers facteurs peuvent conduire à ce que le fonds immobilier n'atteigne pas la restriction de placement précitée de manière temporaire. Selon la loi allemande sur la fiscalité des investissements, depuis le 1^{er} janvier 2025, il faut par ailleurs prendre en compte, lors du calcul de la part précitée de 50%, le fait que les immeubles étrangers et sociétés immobilières étrangères doivent être soumis à une charge fiscale dans une certaine mesure. De ce fait, il se peut que des immeubles physiquement situés à l'étranger ou des sociétés immobilières ayant leur siège à l'étranger fassent partie des actifs du fonds de placement, mais sans être inclus en raison d'une charge fiscale inexistante ou insuffisante, et que la restriction de placement précitée ne soit donc pas atteinte.

Des conséquences fiscales négatives d'un non-respect temporaire de la restriction ne peuvent pas être exclues.

Les investisseurs doivent se renseigner auprès de leurs conseillers fiscaux sur les répercussions fiscales d'un placement dans

des parts du fonds immobilier selon la loi allemande sur la fiscalité des investissements.

7 Dispositions détaillées

Toutes les autres indications sur le fonds immobilier, telles que l'évaluation de la fortune du fonds, la mention de toutes les rémunérations et de tous les frais accessoires imputés à l'investisseur et au fonds et l'utilisation du résultat sont précisées en détail dans le contrat de fonds.

Partie II Contrat de fonds de placement

I. Bases

§ 1 Dénomination; société et siège de la direction du fonds, de la banque dépositaire

1. Sous la dénomination UBS (CH) Property Fund — Léman Residential «Foncipars», il existe un fonds de placement contractuel relevant du type «fonds immobiliers» (ci-après «le fonds immobilier») au sens de l'art. 25 et suivants en relation avec l'art. 58 et suivants de la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC).
2. La direction du fonds incombe à UBS Fund Management (Switzerland) AG, Bâle.
3. La banque dépositaire est UBS Switzerland AG, Zurich.

II. Droits et obligations des parties contractantes

§ 2 Contrat de fonds de placement

Les relations juridiques entre, d'une part, les investisseurs et, d'autre part, la direction du fonds et la banque dépositaire sont régies par le présent contrat de fonds de placement ainsi que les dispositions légales en vigueur de la loi sur les placements collectifs de capitaux.

§ 3 Direction du fonds

1. La direction gère le fonds immobilier pour le compte des investisseurs, de façon indépendante et en son propre nom. Elle décide notamment de l'émission de parts, des placements et de leur évaluation. Elle calcule la valeur nette d'inventaire, fixe les prix d'émission et de rachat des parts ainsi que les distributions de bénéfices. Elle exerce tous les droits relevant du fonds immobilier.
2. La direction du fonds et ses mandataires sont soumis aux devoirs de fidélité, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent toutes les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une activité irréprochable. Ils rendent compte des placements collectifs de capitaux qu'ils gèrent, et informent de l'ensemble des taxes et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que de rémunérations perçues de tiers, en particulier des commissions, rabais et autres avantages sur les valeurs patrimoniales.
3. Pour assurer une gestion appropriée, la direction du fonds peut déléguer les décisions de placement ainsi que d'autres tâches. Elle mandate exclusivement des personnes qui disposent des compétences, des connaissances et de l'expérience nécessaires à cette activité ainsi que des autorisations requises à cet effet. Elle instruit et surveille minutieusement les tiers impliqués.

La direction du fonds demeure responsable du respect des obligations prudentielles et préserve les intérêts des investisseurs lors du transfert de tâches. La direction du fonds répond des agissements de personnes auxquelles elle a délégué des tâches comme de ses propres agissements.

Les décisions de placement peuvent uniquement être déléguées à des gestionnaires d'actifs qui disposent de l'autorisation requise.

4. Avec l'accord de la banque dépositaire, la direction peut soumettre les modifications de ce contrat de fonds de placement à l'approbation de l'autorité de surveillance (voir § 26).
5. La direction du fonds peut regrouper le fonds immobilier avec d'autres fonds immobiliers selon les dispositions du § 24 ou le dissoudre selon les dispositions du § 25.
6. La direction a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus au titre de l'exécution de ces engagements.
7. La direction du fonds garantit à l'investisseur que les sociétés immobilières appartenant au fonds immobilier respectent les dispositions de la LPCC et du contrat de fonds de placement.
8. La direction du fonds et ses mandataires ainsi que les personnes physiques et morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir de valeurs immobilières du fonds immobilier, ni en céder à ce dernier. Dans des cas particuliers justifiés, l'autorité de surveillance peut autoriser une exception à l'interdiction de réaliser des opérations avec des personnes proches si cette exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en complément de l'estimation réalisée par l'experte permanente chargée des estimations du fonds immobilier, une experte chargée des estimations, indépendante non seulement de celle-ci et de leurs employeurs, mais aussi de la direction et de la banque dépositaire du fonds immobilier, confirme la conformité au marché des prix d'achat ou de vente du bien immobilier ainsi que des frais de transaction.

À l'issue de la transaction, la direction du fonds établit un rapport contenant des indications sur les différentes valeurs mobilières acquises ou transférées, ainsi que sur leur valeur à la date de référence de l'acquisition ou de la cession, accompagné du rapport d'expertise de l'expert chargé des estimations permanent ainsi que du rapport sur la conformité au marché des prix de vente ou d'achat établi par l'expert chargé des estimations indépendant au sens de l'art. 32a, al. 1, let. c, OPCC. Dans le cadre de son audit de la direction du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté particulier lié aux placements immobiliers. La direction du fonds mentionne, dans le rapport annuel du fonds immobilier, les transactions autorisées avec des personnes proches.

§ 4 Banque dépositaire

1. La banque dépositaire assure la garde de la fortune du fonds, en particulier les cédules hypothécaires non gagées et les actions de sociétés immobilières. Elle émet et rachète les parts du fonds et gère le trafic des paiements pour le compte du fonds immobilier. Elle peut ouvrir des comptes auprès de tiers pour la gestion courante de valeurs immobilières.
2. Elle garantit que, pour les transactions qui se rapportent à la fortune du fonds immobilier, la contre-valeur lui est transférée durant les délais usuels. Elle informe la

direction du fonds si tel n'est pas le cas, et elle exige de la contrepartie la compensation pour les actifs concernés si c'est possible.

3. La banque dépositaire tient les enregistrements et les comptes nécessaires de manière à pouvoir distinguer à tout moment les éléments d'actif en garde des différents placements collectifs de capitaux.

Elle vérifie la propriété de la direction de fonds pour les éléments d'actifs ne pouvant être reçus en garde, et tient des enregistrements à ce sujet.

4. La banque dépositaire et ses mandataires sont soumis aux devoirs de loyauté, de diligence et d'information. Ils agissent de manière indépendante et exclusivement dans l'intérêt des investisseurs. Ils prennent toutes les mesures organisationnelles nécessaires à l'exercice d'une activité irréprochable. Ils garantissent des comptes transparents et donnent des informations appropriées sur les placements collectifs de capitaux qu'ils conservent, et informent de l'ensemble des taxes et frais imputés directement ou indirectement aux investisseurs ainsi que de rémunérations perçues de tiers, en particulier des commissions, rabais et autres avantages sur les valeurs patrimoniales.

5. La banque dépositaire peut confier la garde de la fortune du fonds à un dépositaire tiers ou central en Suisse, pour autant que cela soit dans l'intérêt d'une conservation appropriée. Elle contrôle et surveille que le dépositaire tiers ou central qu'elle a mandaté:

- a) dispose d'une organisation de l'exploitation appropriée, de garanties financières et des qualifications spécialisées pour le type et la complexité des actifs qui lui sont confiés;
- b) est soumis à un contrôle externe régulier garantissant que les instruments financiers sont en sa possession;
- c) conserve les actifs reçus de la banque dépositaire de manière à pouvoir les identifier à tout moment comme appartenant à la fortune du fonds, au moyen d'ajustements réguliers des positions par la banque dépositaire;
- d) respecte les dispositions qui s'appliquent à la banque dépositaire en matière de réalisation des tâches qui lui sont confiées et de prévention des conflits d'intérêts.

La banque dépositaire répond des préjudices causés par son mandataire si elle n'est pas en mesure de justifier qu'elle a agi avec la vigilance commandée par les circonstances lors du choix, de l'instruction et de la surveillance. Les risques liés à au transfert de la garde à un dépositaire ou central sont décrits dans le prospectus.

Pour les instruments financiers, le transfert au sens du paragraphe précédent peut uniquement s'effectuer à un dépositaire tiers ou central soumis à une surveillance. Cette disposition ne s'applique pas en cas de dépôt imposé dans un lieu où il est impossible de confier la garde à un dépositaire tiers ou central soumis à une surveillance, en particulier en raison de dispositions de droit impératives ou des modalités du produit de placement. Le cas échéant, les investisseurs doivent être informés par le prospectus que

la garde est confiée à un dépositaire tiers ou central non soumis à une surveillance.

6. La banque dépositaire veille à ce que la direction du fonds respecte la loi et le contrat du fonds de placement. Elle vérifie que le calcul de la valeur nette d'inventaire ainsi que des prix d'émission et de rachat des parts, ainsi que les décisions de placement sont conformes à la loi et au contrat de fonds de placement et que le résultat est utilisé conformément au contrat de fonds. La banque dépositaire n'est pas responsable du choix des placements effectués par la direction du fonds dans le cadre des directives de placement.
7. La banque dépositaire a droit aux commissions prévues dans les § 18 et 19, à être libérée des engagements contractés en exécution régulière du contrat de placement collectif et à être remboursée des frais encourus nécessaires à l'accomplissement de ces engagements.
8. La banque dépositaire ainsi que ses mandataires et les personnes physiques ou morales qui lui sont proches ne peuvent ni acquérir ni céder des valeurs immobilières du dit fonds immobilier.

Dans des cas particuliers justifiés, l'autorité de surveillance peut autoriser une exception à l'interdiction de réaliser des opérations avec des personnes proches si cette exception est dans l'intérêt des investisseurs et si, en complément de l'estimation réalisée par les experts chargés des estimations permanents du fonds immobilier, un expert chargé des estimations, indépendant non seulement de ces experts et leurs employeurs, mais aussi de la direction et de la banque dépositaire du fonds immobilier, confirme la conformité au marché des prix d'achat ou de vente du bien immobilier ainsi que des frais de transaction.

Dans le cadre de son audit de la direction du fonds, la société d'audit confirme le respect du devoir de loyauté particulier lié aux placements immobiliers.

§ 5 Investisseurs

1. Le cercle des investisseurs n'est pas limité.
2. Par la conclusion du contrat et le paiement en espèces, les investisseurs acquièrent, à raison des parts acquises, une créance envers la direction sous forme d'une participation à la fortune et au revenu du fonds immobilier. La créance des investisseurs est fondée sur des parts.
3. Les investisseurs ne sont réputés liés qu'au paiement des parts pour lesquelles ils ont souscrit. Leur responsabilité personnelle est exclue concernant les engagements du fonds immobilier.
4. La direction informe les investisseurs sur les bases de calcul de la valeur nette d'inventaire des parts. Lorsque les investisseurs souhaitent obtenir des informations détaillées sur des opérations déterminées de la direction, tel que l'exercice des droits découlant de la qualité de sociétaire ou de créancier, ou sur la gestion des risques, la direction leur donne en tout temps les renseignements demandés.

Les investisseurs peuvent demander au tribunal du siège de la direction du fonds que la société d'audit ou un autre

expert examine les faits qui nécessitent une vérification et lui remet un compte rendu.

5. Les investisseurs peuvent résilier le contrat de fonds de placement à la fin de chaque exercice, moyennant un préavis de 12 mois et peuvent exiger le remboursement en espèces de leur part au fonds immobilier.

Sous réserve de certaines conditions, la direction du fonds peut procéder au remboursement anticipé des parts dénoncées pendant un exercice après clôture de celui-ci (voir § 17, ch. 2).

Le remboursement ordinaire ou anticipé a lieu dans les quatre mois suivant la clôture de l'exercice.

6. En collaboration avec la banque dépositaire, la direction du fonds est tenue de procéder au rachat forcé, au prix de rachat en vigueur, des parts d'un investisseur lorsque:
 - a) cette mesure est nécessaire pour préserver la réputation de la place financière, notamment en matière de lutte contre le blanchiment d'argent;
 - b) l'investisseur ne remplit plus les conditions légales, réglementaires, contractuelles ou statutaires requises pour participer à ce fonds immobilier.
7. Par ailleurs, en collaboration avec la banque dépositaire, la direction du fonds peut être tenue de procéder au rachat forcé, au prix de rachat en vigueur, des parts d'un investisseur lorsque:

- a) la participation de l'investisseur au fonds immobilier est susceptible d'affecter de manière importante les intérêts économiques des autres investisseurs, notamment lorsque la participation peut aboutir à des préjudices fiscaux pour le fonds immobilier en Suisse et à l'étranger;
- b) les investisseurs ont acquis ou détiennent leurs parts en violation de dispositions d'une loi suisse ou étrangère, du présent contrat de fonds ou du prospectus les concernant;
- c) les intérêts économiques des investisseurs sont affectés, notamment dans les cas où certains investisseurs tentent par des souscriptions systématiques et des rachats les suivant immédiatement de réaliser des avantages patrimoniaux, en exploitant les décalages temporels entre la fixation des cours de clôture et l'évaluation de la fortune du fonds (Market Timing);
- d) une fraction de parts émanant d'une division ou d'une fusion dans l'intérêt des investisseurs se trouve dans le portefeuille d'un investisseur.

§ 6 Parts et classes de parts

1. La direction peut, avec l'autorisation de la banque dépositaire et l'approbation de l'autorité de surveillance, créer, supprimer ou regrouper à tout moment des classes de parts. Toutes les classes de parts autorisent à participer à la fortune totale du fonds, qui n'est pas segmentée quant à elle.

Cette participation peut différer en raison de charges, de distributions et de revenus spécifiques à la classe et les différentes classes de parts peuvent ainsi présenter une

valeur d'inventaire nette différente par part. La fortune du fonds immobilier à titre global répond des débits de coûts spécifiques aux classes.

2. La création, la suppression ou le regroupement de classes de parts sont publiés dans l'organe de publication. Seul le regroupement est considéré comme une modification du contrat de fonds au sens du § 26.
3. Les différentes classes de parts peuvent notamment se distinguer en matière de structure des coûts, monnaie de référence, couverture du risque de change, distribution ou thésaurisation des revenus, montant minimal de placement ou cercle des investisseurs.

Les rémunérations et les frais ne sont imputés qu'aux classes de parts auxquelles une prestation déterminée a été fournie. Les rémunérations et frais qui ne peuvent être imputés avec certitude à une classe de parts donnée sont répartis entre toutes les classes proportionnellement à la part de chacune à la fortune du fonds.

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

Les parts ne sont pas émises sous forme de titres, mais comptabilisées. L'investisseur n'est pas en droit d'exiger la délivrance d'un certificat de part.

III. Directives régissant la politique de placement

A Principes de placement

§ 7 Respect des directives de placement

1. Dans le choix des placements et pour la mise en œuvre de la politique de placement au sens du § 8, la direction observe le principe de la répartition pondérée des risques, conformément aux principes et aux limites, exprimées en pour cent, ci-après. Celles-ci s'appliquent à la fortune du fonds estimée à la valeur vénale et doivent être respectées en permanence. Ce fonds immobilier doit respecter les restrictions de placement deux ans après expiration du délai de souscription (lancement).
2. Si les limites sont dépassées suite à des variations du marché, les placements doivent être ajustés pour rétablir les proportions autorisées dans un délai raisonnable, en veillant aux intérêts des investisseurs.

§ 8 Politique de placement

1. La direction du fonds investit la fortune du présent fonds immobilier dans des valeurs immobilières dans la Suisse romande, c'est-à-dire dans des immeubles et leurs accessoires, mais également dans des participations à des sociétés immobilières et dans des créances à l'égard de ces sociétés dont le seul but est l'acquisition et la vente ainsi que la location et l'affermage de leurs propres immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers du capital et des voix de ces sociétés. Au moins deux tiers de ces valeurs immobilières sont des immeubles résidentiels dans la partie suisse du bassin lémanique ou des immeubles à usage mixte avec une part résidentielle prépondérante dans la partie suisse du bassin lémanique. La copropriété normale de biens fonciers est autorisée pour autant que la direction du fonds puisse exercer une

influence prépondérante, c'est-à-dire qu'elle détient la majorité des parts de copropriété et des voix.

2. Le présent fonds immobilier peut investir dans:

- a) des immeubles et leurs dépendances Par immeubles, on entend:
 - a. les immeubles d'habitation au sens d'immeubles à usage d'habitation,
 - b. les immeubles à usage commercial,
 - c. les immeubles à usage mixte,
 - d. les propriétés par étage,
 - e. les terrains à bâtir (y compris les immeubles voués à la démolition) et immeubles en cours de construction; les terrains non bâtis doivent être viabilisés et prêts pour construction immédiate et disposer d'un permis de construire valable. L'exécution des travaux de construction doit pouvoir commencer avant l'expiration de la période de validité du permis de construire,
 - f. les terrains en droit de superficie (y compris les immeubles et les servitudes immobilières);
- b) des participations à des sociétés immobilières et dans des créances à l'égard de ces sociétés dont le seul but est l'acquisition et la vente ainsi que la location et l'affermage de leurs propres immeubles, pour autant que le fonds immobilier détienne au moins deux tiers du capital et des voix de ces sociétés;
- c) des parts d'autres fonds immobiliers (y compris les Real Estate Investment Trusts) suisses ainsi que les sociétés et certificats d'investissement immobilier libellés dans toutes les monnaies, échangés en bourse ou sur un autre marché public réglementé ouvert au public.
La direction de fonds peut acquérir, sous réserve du § 19, des parts de fonds cibles directement ou indirectement gérés par elle ou par une société à laquelle elle est liée de par une gestion commune, le contrôle ou une participation substantielle directe ou indirecte;
- d) des cédulas hypothécaires ou d'autres droits de gage immobilier contractuels;

3. La direction du fonds est autorisée à faire exécuter des travaux de construction pour le compte du fonds. Dans ce cas, elle peut, pendant la période de préparation, de construction et d'assainissement de l'immeuble, créditer le compte de résultat du fonds immobilier d'un intérêt intercalaire au taux du marché pour les terrains à bâtir et les bâtiments en construction pour autant que le coût de l'investissement ne dépasse pas de ce fait la valeur vénale estimée.

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

La politique en matière de durabilité pour le fonds immobilier est structurée comme suit:

Les questions de durabilité sont intégrées tout au long du processus décisionnel et appliquées durant tout le cycle de vie des immeubles (**Intégration ESG**). Par ailleurs, la direction du fonds axe le portefeuille du fonds immobilier sur la réduction de l'empreinte environnementale au fil du temps en diminuant progressivement les émissions de gaz à effet de serre du portefeuille (**Orientation environnementale**).

Pour ce fonds immobilier, la direction du fonds applique ainsi les approches de durabilité **«Intégration ESG» et «Orientation environnementale»**, qui sont décrites en détail au ch. 1.9.2 du prospectus.

Concernant l'orientation environnementale, la direction du fonds a fixé les **objectifs de durabilité suivants** (la «grille des objectifs») pour le fonds immobilier:

- Émissions de CO₂ (kg de CO₂e*/m² de SRE**/an):
 - Objectif de zéro net pour les émissions de CO₂e des scopes 1 et 2: 100% d'ici à 2050
 - Objectifs intermédiaires:
 - 50% des émissions des scopes 1 et 2 d'ici à 2030 (base: 2019)
 - 60% des émissions des scopes 1 et 2 d'ici à 2035 (base: 2019)
- Consommation énergétique (kWh***/m² de SRE/an):
 - 30% du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) d'ici à 2040 (base: 2019)
 - Objectif intermédiaire: -10% du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) d'ici à 2030 (base: 2019)
- Sources d'énergie renouvelables du chauffage et de la consommation électrique (hors consommation électrique des locataires) (part en % de la consommation énergétique du portefeuille):
 - au moins 50% d'ici à 2040
 - Objectif intermédiaire: au moins 25% d'ici à 2030
- Taux de couverture des données relatives à l'énergie et aux émissions de CO₂e des scopes 1 et 2: 100% d'ici 2030
- Le taux de couverture minimum des données relatives à l'énergie et aux émissions de CO₂e des scopes 1 et 2 est de 70%.

* CO₂e = les équivalents CO₂ sont utilisés pour mesurer et comparer les émissions de gaz à effet de serre de différentes sources avec une seule unité.

** SRE = Surface de référence énergétique

*** kWh = Kilowattheure

La direction du fonds investit 100% des placements conformes au § 8, qui répondent aux règles de la politique de durabilité. Le reporting correspondant est réalisé selon les règles applicables de l'AMAS (voir Prospectus ch. 1.9.2).

5. La direction du fonds assure une gestion des liquidités appropriée. Les détails en sont précisés dans le prospectus.

§ 9 Garantie des engagements et capitaux disponibles à court terme

1. Pour garantir ses engagements, la direction du fonds doit conserver une part adéquate de la fortune du fonds sous forme de valeurs à court terme servant un intérêt fixe ou de capitaux disponibles à court terme. Elle est autorisée à détenir ces valeurs et ces capitaux dans l'unité de compte du fonds immobilier ainsi que dans d'autres monnaies dans lesquelles les engagements sont libellés.
2. On entend par engagements les crédits souscrits, les dettes résultant de la marche des affaires ainsi que tout engagement découlant de parts dénoncées.
3. On entend par valeurs à court terme servant un intérêt fixe les droits de créance d'une durée ou durée résiduelle de douze mois maximum.
4. On entend par capitaux disponibles à court terme la trésorerie ainsi que les avoirs à la Poste et en banque à vue et à terme d'une durée de douze mois maximum ainsi que les promesses fermes de limite de crédit d'une banque pouvant représenter jusqu'à 10% de la fortune nette du fonds. Les limites de crédit doivent tenir compte du seuil maximal de la mise en gage autorisée en vertu du § 14 ch. 2.
5. Pour garantir de futurs projets de construction, le fonds immobilier est autorisé à détenir des valeurs à revenu fixe d'une durée ou durée résiduelle pouvant aller jusqu'à vingt-quatre mois.

B Techniques et instruments de placement

§ 10 Prêt de valeurs mobilières

La direction du fonds ne pratique pas d'opération de prêt de valeurs mobilières.

§ 11 Opérations de mise et prise en pension

La direction du fonds ne réalise aucune opération de pension.

§ 12 Instruments financiers dérivés

La direction du fonds ne fait pas usage d'instruments financiers dérivés.

§ 13 Emprunts et octroi de crédits

1. La direction du fonds n'est pas autorisée à octroyer des crédits pour le compte du fonds immobilier, à l'exception des créances envers les sociétés immobilières du fonds immobilier, des cédules hypothécaires ou d'autres droits de gage contractuels.
2. La direction du fonds est autorisée à contracter des crédits pour le compte du fonds immobilier.

§ 14 Mise en gage des immeubles

1. La direction du fonds est autorisée à mettre en gage des immeubles et à transférer les droits de gage en guise de garantie.
2. La mise en gage de l'ensemble des immeubles ne peut toutefois pas dépasser un tiers en moyenne de la valeur vénale. Afin de garantir la liquidité, la mise en gage peut, à titre exceptionnel et temporaire, être portée à la moitié de la valeur vénale, à condition que les intérêts des

investisseurs soient protégés. Le cas échéant, la société d'audit doit prendre position, dans le cadre de son audit du fonds immobilier, sur les conditions au sens de l'art. 96, al. 1^{bis}, OPCC.

C Restrictions de placement

§ 15 Répartition et limitation des risques

1. Les placements doivent être répartis selon les objets, leur affectation, leur âge, la nature des bâtiments et leur emplacement.
2. Les placements doivent être répartis sur dix biens fonciers au minimum. Les lotissements construits selon un concept architectural commun ainsi que les parcelles mitoyennes sont considérés comme un seul bien foncier.
3. La valeur vénale d'un bien foncier ne peut pas excéder 25% de la fortune du fonds.
4. Dans le cadre de la politique de placement énoncée au § 8, la direction du fonds respecte en outre les restrictions de placement suivantes relatives à la fortune du fonds:
 - a) au maximum 30% dans des terrains à bâtir, objets voués à la démolition inclus, et des immeubles en cours de construction;
 - b) au maximum 30% dans des terrains en droit de superficie;
 - c) au maximum 10% dans des cédules hypothécaires et autres droits de gage contractuels;
 - d) au maximum 25% dans des parts d'autres fonds immobiliers ainsi que de sociétés d'investissement immobilier (y compris des Real Estate Investment Trusts) et achat de certificats immobiliers échangés en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public;
 - e) au maximum 40% au total dans les placements énoncés sous a et b ci-dessus.

IV. Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et achat de parts et experte chargée des estimations

§ 16 Calcul de la valeur nette d'inventaire et recours à une experte chargée des estimations

1. La valeur nette d'inventaire du fonds est déterminée à la valeur vénale en francs suisses à la clôture de l'exercice ainsi qu'à chaque émission de parts.
2. La direction du fonds fait contrôler par l'experte indépendante chargée des estimations la valeur vénale des immeubles appartenant au fonds immobilier à la clôture de l'exercice, ainsi qu'à l'émission de parts. Il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle évaluation lors de l'émission de parts si la dernière estimation ne date pas de plus de six mois. À cette fin, la direction du fonds mandate, avec l'accord de l'autorité de surveillance, une personne morale en tant qu'experte chargée des estimations indépendante. Les immeubles doivent être visités par l'experte chargée des estimations au moins tous les trois ans. Lors de l'acquisition/la vente de biens fonciers, la direction du fonds les fait préalablement estimer. Lors de la vente, il n'est pas nécessaire de procéder à une nouvelle estimation si la dernière estimation ne date pas de plus de trois

mois et si la situation n'a pas changé de manière importante.

3. Les placements négociés en Bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués selon les cours du marché principal. Les autres placements ou les placements pour lesquels aucun cours du jour n'est disponible doivent être évalués au prix qui pourrait en être obtenu s'ils étaient vendus avec diligence au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la direction du fonds utilise dans ce cas des modèles et des principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.
4. Les placements collectifs de capitaux ouverts sont évalués sur la base du prix de rachat ou de la valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement à une bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la direction du fonds peut les évaluer selon le chiffre 3.
5. La valeur d'instruments à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociés à une bourse ou sur un marché réglementé ouvert au public est déterminée de la manière suivante: le prix d'évaluation de tels placements est adapté successivement au prix de rachat, en partant du prix net d'acquisition, avec maintien constant du rendement de placement calculé en résultant. En cas de changements notables des conditions du marché, la base d'évaluation des différents placements est adaptée aux nouveaux rendements du marché. En cas de prix actuel manquant du marché, on se réfère normalement à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).
6. Les avoirs postaux et en banque sont évalués avec leur montant plus les intérêts courus. En cas de modifications significatives des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée en conséquence.
7. L'évaluation des immeubles pour le fonds immobilier est réalisée conformément à la Directive pour les fonds immobiliers de l'AMAS.
8. L'évaluation des terrains à bâtir et des immeubles en cours de construction se fait selon le principe de la valeur vénale. À la clôture de l'exercice comptable, la direction du fonds fait estimer les immeubles en cours de construction, comptabilisés aux valeurs vénales.
9. La valeur nette d'inventaire d'une part est obtenue à partir de la valeur vénale de la fortune du fonds, réduite d'éventuels engagements du fonds immobilier ainsi que des impôts vraisemblablement dus en cas de liquidation du fonds immobilier, divisée par le nombre de parts en circulation. Il y a arrondi à 0,01 CHF.

§ 17 Émission et rachat de parts et négoce

1. L'émission de parts est possible à tout moment; elle ne peut toutefois se faire que par tranches. La direction propose les nouvelles parts en priorité aux anciens investisseurs.
2. Le rachat de parts s'effectue conformément au § 5, ch. 5. La direction du fonds peut procéder au remboursement

anticipé des parts dénoncées pendant un exercice après clôture de celui-ci lorsque:

- a) l'investisseur en fait la demande écrite lors de la résiliation;
 - b) les demandes de tous les investisseurs souhaitant un remboursement anticipé peuvent être satisfaites. Par ailleurs, la direction du fonds garantit le négoce régulier en bourse ou hors bourse des parts du fonds immobilier par l'intermédiaire d'une banque ou d'un négociant en valeurs mobilières. Le prospectus règle les détails.
3. Le prix d'émission et de rachat des parts est déterminé en fonction de la valeur nette d'inventaire par part calculée selon le § 16.
Lors de l'émission et du rachat de parts, une commission d'émission selon § 18 peut être ajoutée à la valeur nette d'inventaire, ou une commission de rachat selon § 18 peut être déduite de la valeur nette d'inventaire. Les frais accessoires pour l'achat et la vente des placements (droits de mutation, frais de notaire, commissions, courtages conformes au marché, émoluments, etc.) occasionnés au fonds immobilier par le placement du montant versé ou par la vente de la part correspondante dénoncée, sont imputés à la fortune du fonds. Les frais accessoires sont précisés dans le prospectus et la fiche informative de base.
 4. La direction du fonds peut suspendre à tout moment l'émission de parts et refuser des demandes de souscription ou d'échange de parts.
 5. Dans l'intérêt de l'ensemble des investisseurs, la direction de fonds peut suspendre le rachat des parts temporairement et exceptionnellement:
 - a) lorsqu'un marché, qui constitue la base de l'évaluation d'une part importante de la fortune du fonds, est fermé ou lorsque le négoce sur un tel marché est limité ou suspendu;
 - b) lorsqu'un cas d'urgence de nature politique, économique, militaire, monétaire ou d'une autre nature se présente;
 - c) lorsqu'en raison de restrictions imposées au trafic des devises ou frappant d'autres transferts de valeurs patrimoniales, les activités concernant le fonds immobilier sont paralysées;
 - d) lorsqu'un nombre élevé de parts sont dénoncées et qu'en conséquence les intérêts des autres investisseurs peuvent être affectés de manière considérable.
 6. La direction communiquera immédiatement sa décision de suspension à 'la société d'audit, à l'autorité de surveillance et aux investisseurs de manière appropriée.
 7. Tant que le remboursement des parts est différé pour les raisons énumérées sous ch. 5, let. a) à c) ci-dessus, il n'est pas effectué d'émission de parts.

V. Rémunérations et frais accessoires

§ 18 Rémunérations et frais accessoires à la charge de l'investisseur

1. Lors de l'émission de parts, une commission d'émission en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire

et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 5% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être imputée à l'investisseur. Le taux maximal en vigueur est publié dans le prospectus et la fiche informative de base.

2. Lors du rachat de parts, une commission de rachat en faveur de la direction du fonds, de la banque dépositaire et/ou des distributeurs en Suisse et à l'étranger, représentant conjointement 2% au maximum de la valeur nette d'inventaire, peut être débitée à l'investisseur. Le taux maximal en vigueur est publié dans le prospectus et la fiche informative de base.
3. Lors de l'émission et du rachat de fonds, la direction du fonds perçoit, par ailleurs, en faveur de la fortune du fonds, les frais accessoires occasionnés en moyenne au fonds immobilier par la vente de la part respective des placements de la part dénoncée (voir le § 17, ch. 3). Les frais accessoires sont précisés dans le prospectus et la fiche informative de base.

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

1. Pour la direction du fonds immobilier et des sociétés immobilières, ainsi que pour la gestion de fortune du fonds immobilier la direction du fonds facture chaque trimestre au fonds immobilier une commission sur la fortune moyenne du fonds d'au maximum 1,00% par an (commission de gestion). Le taux effectivement appliqué de commission de gestion forfaitaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
2. Pour la conservation de la fortune du fonds, le trafic des paiements et les autres tâches mentionnées au § 4, la banque dépositaire débite au fonds immobilier une commission d'au maximum 0,05% des actifs nets du fonds par an (commission de banque dépositaire). Le taux effectivement appliqué de commission de banque dépositaire figure dans le rapport annuel et semestriel.
3. La direction du fonds et la banque dépositaire ont d'autre part droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement:
 - a) frais d'achat et de vente de placements, notamment les courtages usuels du marché, les commissions, les impôts et les taxes, ainsi que les coûts liés à la vérification et au maintien de normes de qualité pour les placements physiques;
 - b) taxes perçues par l'autorité de surveillance pour la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement de fonds immobiliers;
 - c) taxe annuelle de l'autorité de surveillance;
 - d) honoraires de la société d'audit pour la révision annuelle et pour les attestations délivrées en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier,
 - e) honoraires de conseillers juridiques et fiscaux en relation avec la constitution, la modification, la liquidation, la fusion ou le regroupement du fonds immobilier, ainsi qu'avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs;

- f) frais de notaire et d'enregistrement occasionnés par l'inscription de placements collectifs de capitaux au registre du commerce et par les modifications des faits enregistrés;
- g) frais de publication de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier ainsi que de tous les frais occasionnés par les communications aux investisseurs (y compris les frais de traduction), pour autant qu'elles ne soient pas imputables à un comportement fautif de la direction du fonds;
- h) frais d'impression et de traduction des documents juridiques ainsi que des rapports annuels et semestriels du fonds immobiliers;
- i) frais occasionnés par l'éventuel enregistrement du fonds immobilier auprès d'une autorité de surveillance étrangère, notamment les émoluments perçus par l'autorité de surveillance étrangère, les frais de traduction et les indemnités versées au représentant ou au service de paiement à l'étranger;
- j) frais en relation avec l'exercice de droits de vote ou de droits de créancier par le fonds immobilier, y compris les honoraires de conseillers externes;
- k) frais et honoraires liés à des droits de propriété intellectuelle déposés au nom du fonds ou pris en licence par ce dernier;
- l) tous frais occasionnés par des mesures extraordinaires prises par la direction du fonds, le gestionnaire de placements ou la banque dépositaire pour défendre les intérêts des investisseurs.

4. En outre, la direction du fonds et la banque dépositaire ont également droit au remboursement des débours ci-après, inhérents à l'exécution du contrat de fonds de placement

- a) frais pour l'acquisition et la vente de placements immobiliers, à savoir les commissions de distribution, honoraires d'avocat et frais de notaire et autres frais, y compris les impôts;
- b) courtages usuels versés à des tiers dans le cadre de la première mise en location de nouvelles constructions et après assainissement;
- c) frais usuels pour la gestion des immeubles par des tiers;
- d) charges immobilières, notamment les frais d'entretien et les charges d'exploitation, y compris les frais d'assurance, les retenues de droit public ainsi que les frais des prestations de services et d'infrastructure, dès lors qu'ils sont usuels et qu'ils ne sont pas supportés par des tiers;
- e) honoraires de l'experte chargée des estimations indépendante ainsi que des éventuels autres experts eu égard aux évaluations dans l'intérêt des investisseurs;
- f) frais de conseil et de procédure en lien avec la défense générale des intérêts du fonds immobilier et de ses investisseurs, notamment auprès des autorités et des tribunaux.

5. La direction du fonds peut prélever une commission pour les efforts qu'elle déploie en lien avec les activités suivantes, dès lors que celles-ci ne sont pas exercées par des tiers:
 - a) achat et vente de biens fonciers, à raison de 2,00% au maximum du prix d'achat ou de vente;
 - b) construction de bâtiments, travaux de rénovation et d'aménagement, à hauteur de 3,00% au maximum des coûts de construction.
 - c) gestion des immeubles, à hauteur de 5,00% au maximum des recettes locatives brutes annuelles.
6. Les frais, coûts et impôts en lien avec la construction de bâtiments, les travaux d'assainissement et d'aménagement (à savoir les honoraires d'urbaniste et d'architecte, les frais de permis de construire et de raccordement, les frais de concession de servitude, etc. usuels) sont directement imputés au coût de revient des placements immobiliers.
7. Les frais indiqués au ch. 3, let. a et au ch. 4, let. a sont directement ajoutés à la valeur d'achat ou déduits de la valeur de vente.
8. Les prestations que les sociétés immobilières fournissent aux membres de leur administration, à la direction ainsi qu'au personnel doivent être prises en compte dans les rémunérations auxquelles la direction du fonds a droit aux termes du § 19.
9. La direction du fonds et ses mandataires ne paient pas de rétrocessions pour indemniser l'activité de distribution de parts du fonds immobilier. En revanche, ils peuvent accorder des rabais conformément aux dispositions du prospectus pour réduire les frais et coûts revenant aux investisseurs et imputés au fonds immobilier.
10. Lorsque la direction acquiert des parts d'autres placements collectifs de capitaux gérés directement ou indirectement par elle-même ou par une société à laquelle la direction est liée dans le cadre d'une communauté de gestion ou de contrôle ou par une participation substantielle directe ou indirecte («fonds cibles liés»), elle ne peut débiter au fonds immobilier d'éventuelles commissions d'émission ou de rachat des fonds cibles liés.

La commission de gestion du fonds cible dans lequel la fortune du fonds immobilier est investie peut s'élever au maximum à 1,5% en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions. Le taux maximal des commissions de gestion des fonds cibles doit être indiqué dans le rapport annuel en tenant compte des éventuels rabais et rétrocessions.

VI. Reddition des comptes et audit

§ 20 Reddition des comptes

1. L'unité de compte du fonds immobilier est le franc suisse.
2. L'exercice comptable s'étend du 1^{er} janvier au 31 décembre.
3. La direction publie un rapport annuel audité du fonds immobilier dans un délai de quatre mois à partir de la fin de l'exercice comptable.

4. La direction du fonds publie un rapport semestriel dans un délai de deux mois suivant l'expiration du premier semestre de l'exercice.
5. Le droit à l'information de l'investisseur conformément au § 5, ch. 4 demeure réservé.

§ 21 Audit

La société d'audit vérifie le respect par la direction du fonds et par la banque dépositaire des prescriptions légales et contractuelles ainsi que des règles déontologiques éventuellement applicables de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS). Un rapport abrégé de la société d'audit sur les comptes annuels publiés paraît dans le rapport annuel.

VII. Utilisation du résultat

§ 22

1. Le bénéfice net du fonds immobilier est distribué annuellement aux investisseurs au plus tard dans les quatre mois après la clôture de l'exercice, en francs suisses (CHF).

La direction du fonds peut effectuer en supplément des versements intermédiaires à partir des produits des placements.

Jusqu'à 30% du revenu net peut en outre être reporté à nouveau.

Il peut être renoncé à une distribution et le produit net peut être reporté à compte nouveau dans les conditions suivantes:

- le rendement net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins de 1% de la valeur nette d'inventaire du fonds immobilier, et
- le rendement net de l'exercice en cours et les reports de rendements issus des exercices antérieurs du fonds immobilier s'élèvent à moins d'une unité de compte du fonds immobilier

2. Les gains en capital réalisés par l'aliénation de biens et de droits peuvent être distribués intégralement ou partiellement par la direction du fonds ou être retenus intégralement ou partiellement pour être réinvestis.

VIII. Publications du fonds immobilier

§ 23

1. L'organe de publication du fonds immobilier est le média imprimé ou électronique mentionné dans le prospectus. Le changement d'un organe de publication est à communiquer dans l'organe de publication.
2. Dans cet organe de publication sont notamment publiés les résumés des modifications principales du contrat de fonds, en indiquant les adresses où il est possible d'obtenir gratuitement le texte intégral des modifications, le changement de la direction du fonds et/ou de la banque dépositaire, la création, la suppression ou le regroupement de classes de parts ainsi que la dissolution du fonds immobilier. Les modifications nécessaires de par la loi n'affectant pas les droits des investisseurs ou se

rapportant exclusivement à la forme peuvent être exclues des prescriptions régissant les publications et les déclarations avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

3. La direction publie les prix d'émission et de rachat de parts ou la valeur nette d'inventaire avec la mention «commissions non comprises» à chaque émission ou rachat de parts dans le média imprimé ou électronique cité dans le prospectus. Les valeurs d'inventaire nettes peuvent être consultées à tout moment dans le média électronique cité dans le prospectus et sont actualisées chaque année après la publication des comptes annuels audités.
4. Le prospectus avec contrat de fonds intégré, la fiche informative de base ainsi que le rapport annuel ou semestriel peuvent être demandés gratuitement à la direction du fonds, à la banque dépositaire et à tous les distributeurs.

IX. Restructuration et dissolution

§ 24 Regroupement

1. Avec l'autorisation de la banque dépositaire, la direction du fonds peut regrouper des fonds immobiliers, en ce sens que les valeurs patrimoniales et les engagements du ou des fonds immobiliers repris sont transférés au fonds immobilier repreneur à la date du regroupement. Les investisseurs du fonds immobilier repris reçoivent des parts du fonds immobilier repreneur d'une valeur correspondante. Les éventuelles fractions sont versées en espèces. A la date du regroupement, le fonds immobilier repris est dissout sans liquidation et le contrat de fonds immobilier repreneur s'applique également au fonds immobilier repris.
2. Les fonds immobiliers ne peuvent être regroupés que si:
 - a) les contrats de fonds de placement correspondants le prévoient;
 - b) les compartiments ou fonds de placement sont gérés par la même direction de fonds;
 - c) les contrats de fonds correspondants concordent quant aux dispositions suivantes:
 - la politique de placement, les techniques de placement, la répartition des risques ainsi que les risques liés aux placements,
 - l'utilisation du produit net et des gains en capital issus de l'aliénation d'objets et de droits;
 - la nature, le montant et le calcul de toutes les rémunérations, les commissions d'émission et de rachat ainsi que les frais accessoires pour l'achat et la vente de placements (courtages, droits, taxes) qui peuvent être mis à la charge de la fortune du fonds ou des investisseurs,
 - les conditions de rachat,
 - la durée du contrat et les conditions requises pour la dissolution;

- d) l'évaluation de la fortune des fonds immobiliers participants, le calcul du rapport d'échange et la reprise des valeurs patrimoniales et des engagements sont effectués le même jour;
- e) il n'en résulte aucuns frais ni pour le fonds immobilier ni pour les investisseurs.

Demeurent réservées les dispositions du § 19, ch. 3.

3. L'autorité de surveillance peut autoriser la suspension du remboursement des parts des fonds immobiliers concernés pour une durée déterminée, si le regroupement est susceptible de prendre plus d'un jour.
4. Un mois au moins avant la publication prévue, la direction du fonds présente les modifications prévues du contrat de fonds ainsi que le regroupement envisagé à l'autorité de surveillance pour vérification, conjointement avec le plan de regroupement. Le plan de regroupement contient des renseignements sur les motifs du regroupement, sur la politique de placement des fonds immobiliers participants et sur les éventuelles différences existant entre le fonds repreneur et le fonds repris, sur le calcul du rapport d'échange, sur d'éventuelles différences en matière de rémunérations, sur les conséquences fiscales éventuelles pour les fonds immobiliers, ainsi que la prise de position de la société d'audit de placements collectifs.
5. La direction du fonds publie les modifications du contrat de fonds selon le § 23, ch. 2, ainsi que le regroupement et la date prévus conjointement avec le plan de regroupement au moins deux mois avant la date qu'elle a fixée, dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants. Elle attire en particulier l'attention des investisseurs sur la possibilité qu'ils ont de faire valoir, auprès de l'autorité de surveillance et dans les 30 jours suivant la dernière publication, des objections contre les modifications envisagées au contrat du fonds de placement ou de demander le remboursement de leurs parts.
6. La société d'audit vérifie immédiatement le déroulement correct du regroupement et s'exprime à ce sujet dans un rapport destiné à la direction du fonds et à l'autorité de surveillance.
7. La direction du fonds annonce sans retard à l'autorité de surveillance l'achèvement du regroupement, la confirmation de la société d'audit quant à la réalisation régulière de l'opération ainsi que le rapport d'échange dans l'organe de publication des fonds immobiliers participants.
8. La direction du fonds mentionne le regroupement dans le prochain rapport annuel du fonds immobilier repreneur et dans un éventuel rapport semestriel publié auparavant. Un rapport de clôture audité doit être établi pour le fonds immobiliers repris si le regroupement n'intervient pas à la date de la clôture ordinaire d'exercice.

§ 25 Durée du fonds immobilier et dissolution

1. Le fonds immobilier est constitué pour une durée indéterminée.
2. Aussi bien la direction que la banque dépositaire peuvent provoquer la dissolution du fonds en dénonçant le contrat de fonds de placement sans préavis.

3. Le fonds immobilier peut être dissout par décision de l'autorité de surveillance, notamment s'il ne dispose pas, une année au plus tard après l'expiration du délai de souscription (lancement) ou d'un délai plus long, accordé par l'autorité de surveillance sur demande de la banque dépositaire et de la direction du fonds, d'une fortune nette de 5 millions de francs suisses (ou contre-valeur) au moins.
4. La direction du fonds informe sans délai l'autorité de surveillance de la dissolution et la publie dans l'organe de publication.
5. Après la résiliation du contrat de fonds, la direction peut liquider le fonds immobilier sans délai. Si l'autorité de surveillance a ordonné la dissolution du fonds immobilier, ce dernier doit être liquidé sans délai. Le versement du produit de liquidation aux investisseurs est confié à la banque dépositaire. Si la liquidation s'étend sur une période prolongée, le produit de la liquidation peut être versé par tranches successives. La direction doit obtenir l'autorisation de l'autorité de surveillance avant de pouvoir procéder au remboursement final.

X. Modification du contrat de fonds de placement

§ 26

Si le présent contrat de fonds de placement doit être modifié ou s'il est prévu de changer de direction de fonds ou de banque dépositaire, l'investisseur peut faire valoir ses objections auprès de l'autorité de surveillance dans les 30 jours qui suivent la publication. La direction du fonds informe les investisseurs, dans la publication, des modifications du contrat de fonds auxquelles s'étendent l'audit et l'établissement de la conformité légale par la FINMA.

En cas de modification du contrat de fonds de placement, les investisseurs peuvent d'autre part demander le paiement en espèces de leurs parts dans le respect des délais contractuels. Demeurent réservés les cas selon le § 23, ch. 2, qui sont exemptés de l'obligation de publication, avec l'autorisation de l'autorité de surveillance.

XI. Droit applicable et for

§ 27

1. Le fonds immobilier est soumis au droit suisse, notamment à la loi fédérale sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC), à l'ordonnance sur les placements collectifs de capitaux du 22 novembre 2006 ainsi qu'à l'ordonnance de la FINMA sur les placements collectifs de capitaux du 27 août 2014.
Le for est le siège de la direction du fonds.
2. Lors de l'approbation du contrat de fonds, la FINMA vérifie exclusivement les dispositions au sens de l'art. 35a, al. 1, let. a-g, OPCC et établit leur conformité légale.
3. Pour l'interprétation du présent contrat de fonds, la version allemande fait foi.
4. Le présent contrat de fonds de placement remplace le contrat de fonds de placement du 31 décembre 2024.
5. Le présent contrat de fonds de placement entre en vigueur le 30 juin 2025.

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Bâle

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zurich

UBS Fund Management (Switzerland) AG et UBS Switzerland AG sont des filiales du groupe UBS.
© UBS 2025. Le symbole des clés et UBS font partie des marques protégées d'UBS. Tous droits réservés.



UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Bâle
+41-61-288 20 20

www.ubs.com

© UBS 2026. Le symbole des clés et le nom «UBS» sont des marques déposées et non déposées d'UBS. Tous droits réservés.

