



URBANIA

URBANIA REAL ESTATE SICAV

**Rapport annuel audité**  
**Geprüfter Jahresbericht**  
**31 Décembre 2023**  
**31 Dezember 2023**

Beim vorliegenden Jahresbericht handelt es sich um eine Übersetzung des geprüften Jahresberichtes, der in französischer Sprache verfasst und alleine verbindlich ist.



URBANIA

**Conseil d'administration**

Daniel Hug, Président  
 Germann Wiggli, Vice-président  
 Daniel de Vries Reilingh, Membre  
 Pierre Jacquot, Membre

**Direction de Fonds (\*)**

CACEIS (Switzerland) SA  
 Route de Signy 35  
 CH - 1260 Nyon

**Gestionnaire mandaté en investissement**

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA  
 Rue du Rhône 30  
 CH - 1204 Genève

**Gestion locative, technique et administrative**

Intercity Bewirtschaftung AG à Bâle

**Experts chargés des estimations**

Wüest Partner SA, Zürich, succursale à Genève  
 CIFI SA – IAZI AG, Zürich

**Banque dépositaire**

CACEIS Bank, Montrouge, succursale de Nyon / Suisse  
 Route de Signy 35  
 1260 Nyon

**Société d'audit**

KPMG SA  
 Esplanade de Pont-Rouge 6  
 CH – 1211 Grand-Lancy

(\*) La direction de fonds agit, par délégation selon l'art. 51 al. 5 LPCC

**Verwaltungsrat**

Herr Daniel Hug, Präsident  
 Herr Germann Wiggli, Vize Präsident  
 Herr Daniel de Vries Reilingh, Mitglied  
 Herr Pierre Jacquot, Mitglied

**Fondsleitung (\*)**

CACEIS (Switzerland) SA  
 Route de Signy 35  
 CH – 1260 Nyon

**Verwalter** (im Auftrag der Fondsleitung)

Edmond de Rothschild REIM (Suisse) SA  
 Rue du Rhône 30  
 CH - 1204 Genf

**Leitung in Bezug auf Vermietung, Technik und Verwaltung**

Intercity Bewirtschaftung AG in Basel

**Mit den Schätzungen beauftragten Experten**

Wüest Partner SA, Zürich, Niederlassung Genf  
 CIFI AG – IAZI AG, Zürich

**Depotbank**

CACEIS Bank, Montrouge, Niederlassung Nyon / Schweiz  
 Route de Signy 35  
 1260 Nyon

**Revisionsstelle**

KPMG SA  
 Esplanade de Pont-Rouge 6  
 CH – 1211 Grand-Lancy

(\*)Die Fondsleitung handelt als Delegierter gemäss Art. 51 Abs. 5 KAG

URBANIA Real Estate SICAV est un placement collectif de droit suisse établi sous la forme d'une société d'investissement à capital variable (SICAV) à gestion externe du type «fonds immobiliers» au sens des art. 36 et suivants en relation avec les art. 58 et suivants LPCC. La SICAV immobilière a été créée le 28 octobre 2022 et est inscrite sous le numéro CH-356.539.169 auprès du Registre du commerce du canton de Fribourg. La SICAV immobilière se subdivise en différents compartiments, à savoir :

- URBANIA Real Estate SICAV – Swiss
- URBANIA Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur

Comme spécifié dans les statuts, l'unique but de la SICAV immobilière est la gestion collective de capitaux. La SICAV immobilière dispose d'un capital et d'un nombre d'actions qui ne sont pas déterminés à l'avance. Son capital se compose des actions des entrepreneurs et des actions des investisseurs. La SICAV immobilière ne répond de ses engagements que sur la fortune sociale. Chaque compartiment n'est responsable que de ses engagements.

Selon l'art. 5 de ses statuts, la SICAV immobilière peut créer, supprimer ou regrouper des classes d'actions.

Il existe actuellement les classes d'actions suivantes :

D : Classe d'actions à distribution, ouverte à tous les investisseurs qualifiés.

T \* : Classe d'actions à thésaurisation, ouverte à tous les investisseurs qualifiés.

Les classes d'actions se différencient au niveau de l'utilisation du bénéfice net (distribution vs thésaurisation).

Les classes d'actions ne représentent pas une fortune segmentée. Il ne peut ainsi pas être exclu qu'une classe d'actions réponde des engagements d'une autre classe d'actions, même si les coûts ne sont en principe imputés qu'à la classe d'actions profitant d'une prestation définie.

Les actionnaires peuvent demander à tout moment l'échange de leurs actions en actions d'une autre classe d'actions au sein du même compartiment, à condition que toutes les conditions applicables à la classe d'actions respective soient remplies.

La SICAV est habilitée à exiger des actionnaires qui ne remplissent plus les conditions de détention d'une classe d'actions la restitution de leurs actions dans les 30 jours civils, de les transférer à une personne qui satisfait aux conditions de détention de la classe d'actions concernée ou de les échanger contre des actions d'une autre classe dont ils remplissent les conditions. Si l'actionnaire ne donne pas suite à cette requête, la SICAV peut procéder à un échange forcé dans une autre classe d'actions du compartiment concerné ou, si cela n'est pas possible, à un rachat forcé des actions en question.

Il est renvoyé aux statuts et au règlement de placement concernant d'autres informations notamment sur la structure de la société, ses compartiments, ses actions ou classes d'actions ainsi que sur les tâches des organes.

La SICAV immobilière ou un de ses compartiments est mis en liquidation ou dissout par une décision des actionnaires entrepreneurs devant regrouper les deux tiers au moins des actions entrepreneurs émises.

\* Classe non commercialisée au 31.12.2023

## EN BREF / KENNZAHLEN

		<b>31.12.2023</b>
Fortune totale SICAV immobilière / Immobilien SICAV Gesamtvermögen	CHF	33'191'588.53
Fortune nette SICAV immobilière / Immobilien SICAV Nettovermögen	CHF	27'621'319.15
Valeur d'expertise des immeubles terminés / Geschätzter Verkehrswert fertiger Bauten	CHF	23'095'000.00
Valeur d'expertise des immeubles en construction (y.c. le terrain en DDP) / Geschätzter Verkehrswert Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	CHF	6'213'000.00

Compartiment Teilvermögen	Actions en circulation Aktien im Umlauf	Fortune nette Nettovermögen	Valeur nette d'inventaire par action Nettoinventar-wert pro Aktie	Distribution résultat net Ordentliche Dividenden- ausschüttung	Distribution gain en capital Ausschüttung des Kapitalge-winns	Total Total
		CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
<b>31.12.2023 Swiss</b>	<b>255'300</b>	<b>27'319'173.93</b>	<b>107.00</b>	<b>2.60</b>	<b>0.00</b>	<b>2.60</b>
<b>31.12.2023 Entrepreneur / Unternehmer</b>	<b>300</b>	<b>302'145.22</b>	<b>1'007.15</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

**Indicateurs environnementaux selon directive AMAS**  
**Umweltrelevante Kennzahlen AMAS**

31.12.2023

Taux de couverture / Abdeckungsgrad	0.00%*
-------------------------------------	--------

\*les immeubles ont été achetés en cours d'exercice  
die Gebäude wurden im Laufe des Jahres gekauft

**Indices calculés selon la directive AMAS du 13 septembre 2016**  
**Nach den AMAS-Richtlinien vom 13. September 2016 berechnete Kennzahlen**

31.12.2023

Compartiment Swiss / Teilvermögen Swiss	
Taux de perte sur loyers / Mietzinsausfallrate	18.29%
Coefficient d'endettement / Fremdfinanzierungsquote	16.84%
Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT) / Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.99%
Quote-part des charges d'exploitation du Fonds (TER(ref))(GAV) / Total Expense Ratio (TER(ref))(GAV)	1.05%
Rendement des fonds propres "Return on Equity" (ROE) / Eigenkapitalrendite "Return on Equity" (ROE)	7.01%
Rendement du capital investi "Return on Invested Capital" (ROIC) / Kapitalrendite (ROIC)	5.78%
Rendement de placement / Anlagerendite	7.00%
Rendement de distribution / Ausschüttungsrendite	2.43%
Coefficient de distribution / Ausschüttungsquote	96.78%

**Performance (Dividende réinvesti) / (Dividende thesaurierend)**

2023\*\*

**depuis création du compartiment\*\*\***  
**seit Bestehen des Teilvermögen\*\*\***

COMPARTIMENT SWISS / TEILVERMOGEN SWISS	7.00%	7.00%
**du 10.01.2023 au 31.12.2023 Vom 10.01.2023 bis 31.12.2023		***du 10.01.2023 au 31.12.2023 Vom 10.01.2023 bis 31.12.2023

La performance historique ne représente pas un indicateur de performance courante ou future.  
Die historische Performance gilt nicht als Indikator für die aktuelle oder zukünftige Performance.

Les données de performance ne tiennent pas compte des commissions et frais perçus lors de l'émission et du rachat des actions.  
In den Performancedaten sind Kommissionen und Gebühren, die bei Ausgabe oder Rücknahme von Anteilen erhoben wurden, nicht berücksichtigt.

## **RAPPORT DE GESTION COMPARTIMENT SWISS**

Les résultats financiers du premier exercice du compartiment URBANIA-Swiss sont prometteurs. La valeur nette d'inventaire (VNI) par action progresse de CHF 100.00 au lancement à CHF 107.00 au 31.12.2023.

Le résultat net distribuable permet au Conseil d'administration de proposer à l'Assemblée générale, une distribution nette d'impôts de CHF 2.60 par action, correspondant à un ratio de distribution de 96.78%.

La première levée de fonds a permis de lever CHF 25.53 millions auprès d'une base diversifiée d'investisseurs. Le Gestionnaire a fait l'acquisition de deux immeubles : un terrain à Münchenstein (BL) et un immeuble commercial à Écublens (VD), ces deux actifs représentent une valeur vénale de CHF 29.31 millions. En ajoutant CHF 3.53 millions d'avoirs en banque et CHF 0.05 millions d'autres actifs, la fortune totale du compartiment Swiss de la SICAV au 31.12.2023 s'élève à CHF 32.89 millions.

Le coefficient d'endettement est contenu à 16.84% avec un coût moyen pondéré de la dette de 2.54%.

Le Gestionnaire entend continuer de développer le compartiment URBANIA-Swiss ces prochains exercices en acquérant d'autres parcelles offrant du potentiel de redéveloppement.



Ecublens, Avenue du Tir-Fédéral 44



Münchenstein, Bahnhofstrasse 3A  
Sources : Stahelin Partner

## COMPTE DE FORTUNE / BILANZ

COMPARTIMENT SWISS  
TEILVERMÖGEN SWISS

31.12.2023

CHF

<b>Avoirs en banque / Bankguthaben</b>	
Avoirs à vue / Sichtguthaben	3'532'248.80
<b>Immeubles / Grundstücke</b>	
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	0.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	0.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	23'095'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	0.00
Immeubles à usage mixte / Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	0.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	0.00
Terrains en DDP Grundstück mit selbstständigem und dauerndem Baurecht	6'213'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00
<b>Total immeubles / Total Grundstücke</b>	<b>29'308'000.00</b>
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	49'194.51
<b>Fortune totale à la fin de la période comptable / Total Aktiven</b>	<b>32'889'443.31</b>

<b>Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristigen Hypothekarschulden	4'935'000.00
Autres engagements à court terme / Kurzfristigen Sonstige Verbindlichkeiten	359'766.38
<b>Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	0.00
Autres engagements à long terme / Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0.00
<b>Total des engagements / Total Passiven</b>	<b>5'294'766.38</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>27'594'676.93</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-275'503.00
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>27'319'173.93</b>

Variation de la fortune nette / Veränderung des Nettofondsvermögen	
Fortune nette au début de la période comptable / Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	0.00
Distribution / Ausschüttung	0.00
Solde des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Anteilen	25'530'000.00
Résultat total / Gesamtergebnis	1'789'173.93
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>27'319'173.93</b>

Nombre d'actions rachetées et émises / Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Aktien

<b>Evolution du nombre d'actions / Entwicklung der Anteile im Umlauf</b>	
Situation en début d'exercice / Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0.00
Actions émises / Ausgegebene Anteile	255'300.00
Actions rachetées / Zurückgenommene Anteile	0.00
<b>Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>255'300.00</b>
<b>Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période Nettoinventarwert pro Anteil am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>107.00</b>

# COMPTE DE RESULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

COMPARTIMENT SWISS  
TEILVERMÖGEN SWISS

10.01.2023

31.12.2023

CHF

<b>Revenus / Erträge</b>	
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen	1'559'529.80
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen	0.00
Intérêts bancaires / Bankzinsen	29'514.15
Intérêts intercalaires / Bauzinsen	0.00
Intérêts sur placements à terme / Zinsen auf befristete Anlagen	26'245.56
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00
Revenus divers / Sonstiger Ertrag	4'492.00
<b>Total des produits / Total Erträge</b>	<b>1'619'781.51</b>

## Charges / Aufwand

Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen	0.00
Intérêts hypothécaires / Hypothekarzinsen	237'333.35
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen	0.00

## Administration des immeubles / Liegenschaftenverwaltung:

a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)	95'212.35
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)	5'500.00
Impôts directs / Steuern	231'776.88
Frais d'audit / Prüfaufwand	30'000.00
Frais d'estimation / Schätzungs	3'100.00
Avocats / Rechtskosten	83'994.45
Frais de publication, d'impression / Publikations- und Druckkosten sowie weitere Kosten	4'968.20
Autres charges / Weitere Kosten	58'115.40

## Rémunérations réglementaires versées / Reglementarische Vergütungen an:

au gestionnaire / die Verwaltung	119'930.21
à la direction / die Fondsleitung	53'302.31
à la banque dépositaire / die Depotbank	10'660.46
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen	0.00

**Total des charges / Total Aufwand** **933'893.61**

**Résultat net / Realisierter Erfolg** **685'887.90**

Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste 0.00

**Résultat réalisé / Realisierter Erfolg** **685'887.90**

Gains/Pertes de capital non réalisés (-es) (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste 1'103'286.03

**Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres** **1'789'173.93**

## Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges

Résultat net / Nettoertrag 685'887.90

Gains sur investissements réalisés / Realisierte Kapitalgewinne 0.00

Dividende intermédiaire (produits des placements) / Interimsdividende (Erträge) 0.00

**Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg** **685'887.90**

Distribution gain en capital / Kapitalgewinne Ausschüttung 0.00

Distribution revenus immobiliers / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag 663'780.00

**Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung** **22'107.90**

## INVENTAIRE DES IMMEUBLES / IMMOBILIENINVENTAR

COMPARTIMENT SWISS  
TEILVERMÖGEN SWISS

	Prix de revient Gestehungskosten en/in CHF	Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert en/in CHF	Revenus Mietzins- einnahmen en/in CHF
<b>Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>			
<b>VAUD / WAADT</b>			
<b>Ecublens</b>			
Avenue du Tir-Fédéral 44	22'868'000.00	23'095'000.00	1'316'529.80
	<b>22'868'000.00</b>	<b>23'095'000.00</b>	<b>1'316'529.80</b>
<b>Terrains en DDP</b>			
<b>Grundstück mit selbstständigem und dauerndem Baurecht</b>			
<b>BALE-CAMPAGNE</b>			
<b>BASEL-LANDSCHAFT</b>			
<b>Münchenstein</b>			
Bahnhofstrasse 3A	5'061'210.97	6'213'000.00	243'000.00
	<b>5'061'210.97</b>	<b>6'213'000.00</b>	<b>243'000.00</b>
<b>RECAPITULATIF / Zusammenfassung</b>	<b>Prix de revient Gestehungskosten</b>	<b>Valeur vénale Geschätzter Verkehrswert</b>	<b>Revenus<sup>3</sup> Mietzins- einnahmen</b>
	<b>en/in CHF</b>	<b>en/in CHF</b>	<b>en/in CHF</b>
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	0.00	0.00	0.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	0.00	0.00	0.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	22'868'000.00	23'095'000.00	1'316'529.80
Immeubles à usage commercial en propriété par étage / Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	0.00	0.00	0.00
Immeubles à usage mixte / Gemischte Bauten	0.00	0.00	0.00
Immeuble à usage mixte en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	0.00	0.00	0.00
Terrains en DDP	5'061'210.97	6'213'000.00	243'000.00
Grundstück mit selbstständigem und dauerndem Baurecht			
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction	0.00	0.00	0.00
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten			
	<b>27'929'210.97</b>	<b>29'308'000.00</b>	<b>1'559'529.80</b>

La valeur incendie totale des immeubles s'élève à CHF 48 687 000

Die Brandversicherung des gesamten Immobilienparks beträgt CHF 48 687 000

Trois locataires représentent plus de 5% de l'ensemble des revenus locatifs du fonds (selon la directive AMAS pour les fonds immobiliers, cm66):

- Démaurex SA\*, CHF 268 386.60

- Maillefer SA, CHF 547 997.40

- Sapal SA, CHF 407 616.60

Drei Mieter machen mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen des Fonds aus (Gemäss Richtlinien der AMAS für Immobilienfonds, Rz 66)

- Démaurex SA\*, CHF 268 386.60

- Maillefer SA, CHF 547 997.40

- Sapal SA, CHF 407 616.60

\* Le locataire a quitté les locaux au 31.12.23 / Der Mieter hat die Räumlichkeiten zum 31.12.23 verlassen.



LISTE DES ACHATS ET DES VENTES DURANT LA PÉRIODE  
 AUFSTELLUNG DER KÄUFE UND VERKÄUFE WÄHREND DER PERIODE

LISTE DES ACHATS DURANT LA PERIODE - COMPARTIMENT SWISS  
 AUFSTELLUNG DER KAUF

Prix d'achats  
 Kaufpreis  
 en/in CHF

Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften

VAUD / WAADT

Ecublens

Avenue du Tir-Fédéral 44

22'000'000

Terrains en DDP

Grundstück mit selbstständigem und dauerndem Baurecht

BALE-CAMPAGNE

Münchenstein

BASEL-LANDSCHAFT

Bahnhofstrasse 3A

5'000'000

Total Achats / Total Käufe

27'000'000.00

DETAIL DES DETTES HYPOTHECAIRES  
 HYPOTHEKARSCHULDEN IM DETAIL

Capital Kapital en/in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz Annuel / jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Echéance Verfallsdatum
<b>Engagement à court terme de moins d'un an</b> Kurzfristige Verbindlichkeiten unter einem Jahr			
4'935'000.00	Saron + Marge 0.84%	31.12.2023	31.03.2024
<b>TOTAL DES DETTES</b> TOTAL HYPOTHEKARSCHULDEN	<b>4'935'000</b>	<b>Saron + Marge 0.84%</b>	<b>Durée résiduelle moyenne des échéances</b> Durchschnittliche Restlaufzeit der Hypothekenraten 2 mois/Monate et 30 jours/Tage

DETAIL DES DETTES HYPOTHECAIRES REMBOURSEES  
DETAILLIERTE ZURUCKGEZAHLTE HYPOTHEKARSCHULDEN

Capital Kapital en/in CHF	Taux d'intérêt Zinssatz Annuel / jährlich	Date d'emprunt Aufnahmedatum	Echéance Verfallsdatum
<b>Détail des dettes hypothécaires remboursées</b> Detaillierte zurückgezahlte Hypothekarschulden			
10'000'000.00	Saron + Marge 0.84%	27.02.2023	31.10.2023
5'000'000.00	Saron + Marge 0.84%	31.10.2023	31.12.2023

## INFORMATION SUR LE TAUX EFFECTIF DES REMUNERATIONS ANGABEN ÜBER DIE EFFEKTIVEN VERGÜTUNGSSÄTZE

### COMPARTIMENT SWISS (INDIVIDUEL) : TEILVERMÖGEN SWISS :

	<b>Taux maximum</b> Maximaler Satz selon règlement de placement gemäss Anlagereglement	<b>Taux appliqué</b> Angewandter Satz
<b>Rémunération à la direction</b> Entschädigung der Fondsleitung	<b>§ 19 règlement de placement</b> § 19 Anlagereglement	
<b>Commission d'administration, de gestion et de distribution</b> Kommissionen für die Verwaltung, die Leitung und den Vertrieb des Teilvermögens	<b>1.00%</b>	<b>0.65%</b>
<b>Commission en sus de la commission de gestion / Nebst der obigen Verwaltungskommission</b>		
Commission pour l'achat ou la vente d'immeubles / Kommissionen für den Kauf oder Verkauf von Gebäuden	3.00%	0.56%
Commission pour le travail occasionné lors de la construction, rénovation ou transformation Kommissionen für die vermittelte Arbeit während des Baus, der Renovation oder der Umwandlung	5.00%	0.00%
Commission pour la gestion des immeubles / Kommissionen für die Gebäudeverwaltung	5.00%	0.35%
<b>Rémunération à la banque dépositaire / Entschädigung der Depotbank</b>		
Pour l'administration, le règlement du trafic des paiements et la surveillance de la direction du fonds Für die Verwaltung, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die Überwachung der Fondsleitung	0.04%	0.04%
Pour le versement du produit annuel aux investisseurs (maximum 50 000 CHF) Auszahlung des Jahresertrages an die Aktionäre (maximum 50 000 CHF)	0.50%	0.00%

### Informations sur les engagements / Informationen über Verbindlichkeiten

**Engagements de paiement contractuels au jour de clôture du bilan pour les achats d'immeubles ainsi que les mandats de construction et les investissements dans des immeubles.**  
Vertragliche Zahlungsverpflichtungen am Bilanzstichtag für Immobilienkäufe sowie für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien.

Au jour de clôture du bilan, les engagements de paiement contractuels en cours pour les mandats de construction et les investissements dans des immeubles se montent, au total, à 0.00 CHF.

Zum Bilanzstichtag belaufen sich die laufenden vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für Bauaufträge und Investitionen in Immobilien auf insgesamt etwa 0.00 CHF.

## BILAN / BILANZ

## COMPARTIMENT ENTREPRENEUR / TEILVERMOGEN UNTERNEHMER

	<b>31.12.2023</b>
Actifs / Aktiven	<b>CHF</b>
<b>Avoirs en banque / Bankguthaben</b>	
Avoirs à vue / Sichtguthaben	301'456.37
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	688.85
<b>Total des actifs / Total Aktiven</b>	<b>302'145.22</b>

## Passifs / Passiven

<b>Fonds étrangers / Ausländische Fonds</b>	
Autres engagements / Andere Verpflichtungen	0.00
<b>Fonds propres / Aktienkapital</b>	
Capital actions / Aktienkapital	300'000.00
Résultat reporté / Ergebnis vertagt	0.00
Résultat de l'exercice / Jahresüberschuss	2'145.22
<b>Total des passifs / Total Passiven</b>	<b>302'145.22</b>

## Nombre d'actions rachetées et émises / Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile

<b>Evolution du nombre d'actions / Entwicklung der Anteile im Umlauf</b>	
Situation en début d'exercice / Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0.00
Actions émises / Ausgegebene Anteile	300.00
Actions rachetées / Zurückgenommene Anteile	0.00
Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres	300.00
Valeur nette d'inventaire d'une action à la fin de la période / Nettoinventarwert pro Aktien am Ende der Rechnungsperiode	1'007.15

## COMPTE DE RESULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

### COMPARTIMENT ENTREPRENEUR / TEILVERMOGEN UNTERNEHMER

	<b>17.11.2022</b>	<b>31.12.2023</b>
	<b>CHF</b>	
<b>Revenus / Erträge</b>		
Intérêts bancaires / Bankzinsen		1'553.97
Intérêts sur placements à terme / Zinsen auf befristete Anlagen		591.25
Revenus divers / Sonstige Erträge		0.00
<b>Total des produits / Total Erträge</b>		<b>2'145.22</b>
<b>Charges / Aufwand</b>		
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>		<b>0.00</b>
Résultat net / Nettogewinn		2'145.22
Résultat réalisé / Realisierter Gewinn		2'145.22
Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres		2'145.22
<b>Utilisation du résultat / Verwendung des Erfolges</b>		
Résultat net / Nettoertrag		2'145.22
Virement à gains/pertes de capital accumulés / Deckung Geschäftsverlust aus Kapitalgewinn		0.00
<b>Résultat pouvant être versé aux investisseurs / Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>		
Distribution gain en capital / Kapitalgewinne Ausschüttung		0.00
Distribution revenus immobiliers / Zur Ausschüttung bestimmter Ertrag		0.00
Report à nouveau / Vortrag auf neue Rechnung		2'145.22

# COMPTE DE FORTUNE / BILANZ

## TOTAL DE LA SICAV IMMOBILIERE / IMMOBILIEN SICAV TOTAL

31.12.2023

CHF

<b>Avoirs en banque / Bankguthaben</b>	
Avoirs à vue / Sichtguthaben	3'833'705.17
<b>Immeubles / Grundstücke</b>	
Immeubles d'habitation / Wohnbauten	0.00
Immeubles d'habitation en propriété par étage / Stockwerkeigentum in Wohnbauten	0.00
Immeubles à usage commercial / Kommerziell genutzte Liegenschaften	23'095'000.00
Immeubles à usage commercial en propriété par étage Stockwerkeigentum in kommerziell genutzten Liegenschaften	0.00
Immeubles à usage mixte / Bauten mit verschiedenen Verwendungszwecken	0.00
Immeubles à usage mixte en propriété par étage Stockwerkeigentum in Gemischte Bauten	0.00
Terrains en DDP Grundstück mit selbstständigem und dauerndem Baurecht	6'213'000.00
Terrains à bâtir, y.c. les bâtiments à démolir et les immeubles en construction Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0.00
<b>Total immeubles / Total Grundstücke</b>	<b>29'308'000.00</b>
Autres actifs / Sonstige Vermögenswerte	49'883.36
<b>Fortune totale à la fin de la période comptable / Total Aktiven</b>	<b>33'191'588.53</b>

<b>Engagements à court terme / Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Dettes hypothécaires à court terme / Kurzfristigen Hypothekarschulden	4'935'000.00
Autres engagements à court terme / Kurzfristigen Sonstige Verbindlichkeiten	359'766.38
<b>Engagements à long terme / Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Dettes hypothécaires à long terme / Langfristige Hypothekarschulden	0.00
Autres engagements à long terme / Langfristige Sonstige Verbindlichkeiten	0.00
<b>Total des engagements / Total Passiven</b>	<b>5'294'766.38</b>
<b>Fortune nette avant estimation des impôts dus en cas de liquidation Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>27'896'822.15</b>
Estimation des impôts dus en cas de liquidation / Geschätzte Liquidationssteuern	-275'503.00
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>27'621'319.15</b>

Variation de la fortune nette / Veränderung des Nettofondsvermögen	
Fortune nette au début de la période comptable / Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode	0.00
Distribution / Ausschüttung	0.00
Solde des mouvements d'actions / Saldo der Bewegungen von Anteile	25'830'000.00
Résultat total / Gesamtergebnis	1'791'319.15
<b>Fortune nette à la fin de la période comptable / Nettofondsvermögen am Ende der Rechnungsperiode</b>	<b>27'621'319.15</b>

Nombre d'actions rachetées et émises / Anzahl der zurückgenommenen und ausgegebenen Anteile	
<b>Evolution du nombre d'actions / Entwicklung der Anteile im Umlauf</b>	
Situation en début d'exercice / Stand zu Beginn des Geschäftsjahres	0.00
Actions émises - Compartiment Swiss / Ausgegebene Anteile - Teilvermögen Swiss	255'300.00
Actions émises - Compartiment Entrepreneur / Ausgegebene Anteile - Teilvermögen Unternehmer	300.00
Actions rachetées - Compartiment Swiss / Zurückgenommene Anteile - Teilvermögen Swiss	0.00
Actions rachetées - Compartiment Entrepreneur / Zurückgenommene Anteile - Teilvermögen Unternehmer	0.00
Situation en fin de période comptable / Stand am Ende des Geschäftsjahres	<b>255'600.00</b>

Informations complémentaires (Art. 95 (Annexe 3) OPC-FINMA du 27.08.2014) Weitere Informationen (Art. 95 (Anhang 3) KKV-FINMA vom 27.08.2014)	
Montant du compte d'amortissement des immeubles / Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00
Montant des provisions pour réparations futures / Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	0.00
Montant du compte prévu pour être réinvesti / Betrag des Vorabkontos zur Wiederanlage	0.00
Nombre d'actions présentées au rachat pour la fin de l'exercice suivant Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündete Anteile	0.00

## COMPTE DE RESULTAT / ERFOLGSRECHNUNG

### TOTAL DE LA SICAV IMMOBILIERE / IMMOBILIEN SICAV TOTAL

	17.11.2022	31.12.2023
	CHF	
<b>Revenus / Erträge</b>		
Revenus locatifs / Mietzinseinnahmen		1'559'529.80
Autres revenus locatifs / Sonstige Mietzinseinnahmen		0.00
Intérêts bancaires / Bankzinsen		31'068.12
Intérêts intercalaires / Bauzinsen		0.00
Intérêts sur placements à terme / Zinsen auf befristete Anlagen		26'836.81
Participation des souscripteurs aux revenus courus / Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Anteilen		0.00
Revenus divers / Sonstiger Ertrag		4'492.00
<b>Total des produits / Total Erträge</b>		<b>1'621'926.73</b>
<b>Charges / Aufwand</b>		
Entretien et réparations / Unterhalt und Reparaturen		0.00
Intérêts hypothécaires / Hypothekarzinsen		237'333.35
Autres intérêts passifs / Sonstige Passivzinsen		0.00
<b>Administration des immeubles / Liegenschaftenverwaltung:</b>		
a) Frais concernant les immeubles (eau, électricité, conciergerie, nettoyage, assurances, etc.) a) Liegenschaftsaufwand (Wasser, Strom, Hauswart, Reinigung, Versicherung, usw.)		95'212.35
b) Frais d'administration (honoraires et frais de gérance) b) Verwaltungsaufwand (Honorare und Kosten der Hausverwaltung)		5'500.00
Impôts directs / Steuern		231'776.88
Frais d'audit / Prüfaufwand		30'000.00
Frais d'estimation / Schätzungs		3'100.00
Avocats / Rechtskosten		83'994.45
Frais de publication, d'impression / Publikations- und Druckkosten sowie weitere Kosten		4'968.20
Autres charges / Weitere Kosten		58'115.40
<b>Rémunérations réglementaires versées / Reglementarische Vergütungen an:</b>		
au gestionnaire / die Verwaltung		119'930.21
à la direction / die Fondsleitung		53'302.31
à la banque dépositaire / die Depotbank		10'660.46
Attribution(s) aux provisions pour débiteurs douteux / Zuweisung(en) an Rückstellungen für zweifelhafte Forderungen		0.00
<b>Total des charges / Total Aufwand</b>		<b>933'893.61</b>
<b>Résultat net / Realisierter Erfolg</b>		
		<b>688'033.12</b>
Gains/pertes sur investissements réalisés (-es) / Realisierte Kapitalgewinne/ -verluste		0.00
<b>Résultat réalisé / Realisierter Erfolg</b>		<b>688'033.12</b>
Gains/Pertes de capital non réalisés (-es) (variation) / Nicht realisierte Kapitalgewinne/ -verluste		1'103'286.03
<b>Résultat de l'exercice / Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>		<b>1'791'319.15</b>



### **Calcul de la valeur nette d'inventaire, émission et rachat d'actions et experts chargés des estimations.**

Le compartiment a une valeur nette d'inventaire propre par action ou pour chaque classe d'actions, pour autant que plusieurs classes d'actions soient émises.

La valeur nette d'inventaire du compartiment et la part des différentes classes (quotes-parts) sont déterminées à la valeur vénale à la fin de l'exercice comptable ainsi que pour chaque émission d'actions, en francs suisses.

La SICAV immobilière fait examiner par des experts indépendants la valeur vénale des immeubles appartenant au compartiment à la clôture de chaque exercice annuel ainsi que lors de l'émission d'actions. Pour ce faire, la SICAV immobilière mandate avec l'approbation de l'autorité de surveillance, au moins deux personnes physiques ou une personne morale en qualité d'experts chargés des estimations. La visite des immeubles par les experts chargés des estimations doit être renouvelée au moins tous les trois ans. La SICAV immobilière fait estimer au préalable les immeubles qu'elle souhaite acquérir ou vendre. En cas de vente, une nouvelle estimation n'est pas utile si l'estimation existante date de moins de 3 mois et que les conditions n'ont pas changé considérablement.

Les placements négociés en bourse sur un autre marché réglementé ouvert au public doivent être évalués au prix payé selon les cours du jour 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 soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

Les placements collectifs ouverts sont évalués à leur prix de rachat ou à leur valeur nette d'inventaire. S'ils sont négociés régulièrement en bourse ou sur un autre marché réglementé ouvert au public, la SICAV immobilière peut les évaluer au prix payé selon les cours du jour 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 soin au moment de l'évaluation. Pour déterminer la valeur vénale, la SICAV immobilière applique dans ce cas des modèles et principes d'évaluation appropriés et reconnus dans la pratique.

La valeur des valeurs mobilières à court terme servant un intérêt fixe qui ne sont pas négociées en bourse ou sur un autre 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 au nouveau rendement du marché. En l'absence de prix actuel du marché, on se réfère en règle générale à l'évaluation d'instruments du marché monétaire présentant des caractéristiques identiques (qualité et siège de l'émetteur, monnaie d'émission, durée).

Les avoirs bancaires sont évalués à hauteur du montant de la créance, majoré des intérêts courus. En cas de changements notables des conditions du marché ou de la solvabilité, la base d'évaluation des avoirs bancaires à terme est adaptée aux nouvelles circonstances.

Les immeubles sont évalués pour la SICAV immobilière conformément à la directive actuelle de l'Asset Management Association Switzerland pour les fonds immobiliers.

L'évaluation des terrains non bâtis et des bâtiments en construction s'effectue selon le principe de la valeur vénale. La direction de fonds fait évaluer les bâtiments en construction, qui sont déterminés à la valeur vénale, à la clôture de l'exercice comptable.

La valeur nette d'inventaire d'une classe d'actions résulte de la quote-part de la valeur vénale du compartiment attribuable à la classe d'actions en question, dont sont soustraits les éventuels engagements du compartiment attribués à la classe d'actions concernée, ainsi que les impôts susceptibles d'être perçus en cas de liquidation éventuelle du compartiment, attribués à la classe d'actions concernée (impôts immobiliers et, le cas échéant, droits de mutation), divisée par le nombre d'actions en circulation au sein de la classe correspondante. Le résultat est arrondi à CHF 0.01.

Les quotes-parts de la valeur vénale de la fortune nette du compartiment (fortune du compartiment, déduction faite de ses engagements) devant être attribuées aux différentes classes d'actions sont définies la première fois lors de la première émission de plusieurs classes d'actions (lorsque celles-ci sont émises simultanément) ou lors de la première émission d'une nouvelle classe d'actions, sur la base des montants revenant au compartiment pour chaque classe d'actions du compartiment. La quote-part fait l'objet d'un nouveau calcul lors des événements suivants :

- a) lors de l'émission et du rachat d'actions;
- b) à la date de référence des distributions, dans la mesure où (i) de telles distributions ne rapportent qu'à des classes d'actions distinctes (classes de distribution), (ii) les distributions aux différentes classes d'actions diffèrent en pourcentage de leur valeur nette d'inventaire respective ou (iii) divers frais ou commissions sont imputés sur les

distributions des différentes classes d'actions en pourcentage de chaque distribution;

c) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution d'engagements (y compris les frais et commissions dus ou échus) aux différentes classes d'actions, si les engagements des différentes classes d'actions diffèrent en pourcentage de leurs valeurs nettes d'inventaire respectives, à savoir si (i) des taux de commission différents sont appliqués aux différentes classes d'actions ou si (ii) des charges de coûts propres à chaque classe sont imputées;

d) lors du calcul de la valeur d'inventaire, dans le cadre de l'attribution des revenus ou des gains en capital aux différentes classes d'actions, dans la mesure où les revenus ou les gains en capital résultent d'opérations qui n'ont été effectuées que dans l'intérêt d'une classe d'actions ou dans l'intérêt de plusieurs classes d'actions, mais pas en proportion de leur quote-part dans la fortune nette du compartiment.

### **Modèle d'évaluation DCF**

Les experts chargés des estimations utilisent un modèle d'évaluation DCF qui répond aux standards internationaux et prend en compte les lignes directrices du TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) et du RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), aussi bien que le IVSC (International Valuation Standards Council), le SVS (Swiss Valuation Standards), le SEK/SVIT, le SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband) et la CEI (Chambre suisse d'experts en estimations immobilières).

« La valeur de marché ou *fair value* est le montant estimé auquel un immeuble devrait s'échanger à la date de l'expertise entre un acheteur consentant et un vendeur consentant dans une transaction normale après une mise sur le marché courante où les parties ont agi chacune sciemment, prudemment et sans contrainte ».

Dans la valeur de marché, ne sont compris aucun coût de financement de transactions, provisions, impôts et frais de changement de propriétaire, ni impôts sur gain immobilier. Par contre les impôts immobiliers sont pris en compte dans l'évaluation.

**La méthode de *Discounted Cashflow* (DCF)** fournit une valeur de rendement basée sur l'actualisation des entrées et des dépenses futures. Elle comprend des prévisions des futurs flux de trésorerie potentiels (*cashflow*) en relation avec la location et l'utilisation du bien immobilier.

Les revenus bruts annuels (loyers nets) sont définis en partant des revenus actuels et d'éventuels potentiels de marché. D'éventuels manques de revenus dus au risque de vacance sont également pris en compte. En outre, les coûts d'exploitation non répercutables ainsi que les coûts d'entretien et de rénovation sont portés en déduction.

La valeur résiduelle résulte de la capitalisation du *cashflow* net de la onzième année et la prise en compte d'entretiens extraordinaires futurs non répercutables. La situation, l'utilisation et l'état d'entretien du bâtiment à ce moment précis sont pris en compte dans la capitalisation. Les coûts de rénovations cycliques après un horizon de 10 ans sont calculés en pourcentage de la valeur de l'immeuble, corrigée du renchérissement (CapEx).

Les immeubles en construction sont évalués au moyen de la méthode *Discounted Cash-Flow* (DCF).

#### Compartiment investisseur URBANIA Real Estate SICAV – Swiss :

Les taux d'escompte réels varient entre 3.12% (minimum) et 4.00% (maximum) avec une moyenne pondérée à 3.31%.

**Informations sur les affaires d'une importance économique ou juridique particulière**

La documentation du fonds n'a pas fait l'objet de modifications particulières.

**Transactions ayant eu lieu après la clôture :**

La SICAV a signé le 18 janvier 2024 une promesse d'achat à terme des immeubles situés Chemin des Gravieres 2-2a à Versoix pour un montant de CHF 8'825'000.00. Le transfert de propriété est planifié le 01 octobre 2024 afin de laisser les délais nécessaires pour la levée des conditions suspensives.

URBANIA Real Estate SICAV ist eine Kollektivanlage nach schweizerischem Recht und wurde in der Rechtsform einer Investmentgesellschaft mit variablem Kapital (SICAV) mit externer Verwaltung vom Typ Immobilienfonds gemäss Art. 36 ff. in Verbindung mit Art. 58 ff. KAG gegründet. Die Immobilien-SICAV wurde am 28. Oktober 2022 gegründet; sie ist unter der Nummer CHE-356.539.169 im Handelsregisteramt des Kantons Freiburg eingetragen. Die Immobilien-SICAV gliedert sich in verschiedene Teilfonds :

- URBANIA Real Estate SICAV – Swiss
- URBANIA Real Estate SICAV – Compartiment Entrepreneur

Wie in der Satzung festgelegt, ist der einzige Zweck der Immobilien-SICAV die kollektive Vermögensverwaltung. Die Immobilien-SICAV verfügt über Kapital und eine Anzahl von Aktien, die nicht im Voraus festgelegt werden. Ihr Kapital besteht aus den Aktien von Unternehmern und den Aktien von Anlegern. Die Immobilien-SICAV haftet für ihre Verbindlichkeiten nur in Bezug auf das Gesellschaftsvermögen. Jeder Teilfonds haftet nur für seine Verbindlichkeiten.

Gemäss Art. 5 der Satzung der Immobilien-SICAV darf diese Aktienklassen erstellen, vom Markt nehmen und zusammenlegen. Zurzeit gibt es folgende Aktienklassen :

D : Ausschüttende Aktienklasse, die dem gesamten qualifizierten Anlegerpublikum offensteht.  
T \* : Thesaurierende Aktienklasse, die dem gesamten qualifizierten Anlegerpublikum offensteht.

Die Aktienklassen unterscheiden sich in der Verwendung des Nettogewinns (Ausschüttung bzw. Thesaurierung).

Die Aktienklassen bilden kein segmentiertes Vermögen. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine Aktienklasse für Verbindlichkeiten einer anderen Aktienklasse haftet, auch wenn die Kosten grundsätzlich nur auf die Aktienklasse angerechnet werden, die eine bestimmte Leistung erhalten hat.

Die Aktionäre können jederzeit den Umtausch ihrer Aktien in Aktien einer anderen Aktienklasse innerhalb desselben Teilfonds beantragen, sofern alle für die jeweilige Aktienklasse anwendbaren Bedingungen erfüllt sind.

Die SICAV ist dazu berechtigt, von Aktionären, die die Bedingungen für den Besitz einer bestimmten Aktienklasse nicht mehr erfüllen, die Rückgabe ihrer Aktien innerhalb von 30 Kalendertagen zu verlangen und diese Aktien dann entweder auf eine Person zu übertragen, welche die Bedingungen für den Besitz der betreffenden Aktienklasse erfüllt, oder sie in Aktien einer anderen Aktienklasse umzutauschen, für deren Besitz der ursprüngliche Aktionär die betreffenden Bedingungen erfüllt. Falls der Aktionär diesem Ersuchen nicht Folge leistet, kann die SICAV einen erzwungenen Umtausch in eine andere Aktienklasse des betreffenden Teilfonds oder, falls dies nicht möglich ist, einen Zwangsrückkauf der betreffenden Aktien vornehmen.

Für weitere Informationen, unter anderem in Bezug auf die Struktur der Gesellschaft, ihrer Teilfonds, ihrer Aktien oder Aktienklassen sowie in Bezug auf die Aufgaben ihrer Organe wird auf die Satzung und auf das Anlagereglement verwiesen.

Die Immobilien-SICAV oder einer ihrer Teilfonds können liquidiert oder durch einen Beschluss der Unternehmeraktionäre, die mindestens zwei Drittel der ausgegebenen Unternehmeraktien halten, aufgelöst werden.

\* Anteilklasse am 31.12.2023 nicht gestartet

## MANAGEMENTBERICHT TEILVERMÖGEN SWISS

Die Finanzergebnisse des ersten Geschäftsjahres des Teilvermögens URBANIA-Swiss sind vielversprechend. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Aktie steigt von CHF 100.00 bei der Lancierung auf CHF 107.00 am 31.12.2023.

Das ausschüttbare Nettoergebnis ermöglicht es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung eine Ausschüttung nach Steuern von CHF 2.60 pro Aktie vorzuschlagen, was einer Ausschüttungsquote von 96.78% entspricht.

Im Rahmen der ersten Kapitalerhöhung wurden CHF 25.53 Millionen von einer diversifizierten Investorenbasis aufgenommen. Der Fondsmanager erwarb zwei Immobilien: ein Grundstück in Münchenstein (BL) und ein Geschäftshaus in Écublens (VD), wobei diese beiden Vermögenswerte einen Verkehrswert von CHF 29.31 Millionen darstellen. Zusammen mit den CHF 3.53 Millionen Bankguthaben und den CHF 0.05 Millionen anderen Vermögenswerten beläuft sich das Gesamtvermögen des Teilvermögen Swiss der SICAV am 31.12.2023 auf CHF 32.89 Millionen.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 16.84% und die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten bei 2.54%.

Der Fondsmanager beabsichtigt, das Teilvermögen URBANIA-Swiss in den kommenden Geschäftsjahren weiter zu entwickeln, indem er weitere Parzellen erwirbt, die ein Potenzial für eine Neuentwicklung bieten.



Écublens, Avenue du Tir-Fédéral 44



Münchenstein, Bahnhofstrasse 3A  
Sources : Stahelin Partner

## Berechnung des Nettoinventarwertes und Bewertungsprinzipien

Der Teilfonds hat einen eigenen Nettoinventarwert pro Aktie oder für jede Aktienklasse, sofern mehrere Aktienklassen ausgegeben werden.

Der Nettoinventarwert des Teilfonds und der jeweilige Anteil der unterschiedlichen Klassen (Quoten) werden zum Verkehrswert am Ende des Rechnungsjahres sowie für jede Ausgabe von Aktien in Schweizer Franken ermittelt.

Die Immobilien-SICAV lässt den Verkehrswert der Gebäude des Teilfonds zum Ende eines jeden Geschäftsjahres sowie bei der Ausgabe von Aktien durch unabhängige Sachverständige prüfen. Zu diesem Zweck beauftragt die Immobilien-SICAV mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde zwei natürliche Personen oder eine juristische Person als Schätzgutachter. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzgutachter ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Die Immobilien-SICAV lässt die für den Kauf oder Verkauf geplanten Gebäude vorab schätzen. Im Verkaufsfall ist eine neue Schätzung nicht notwendig, wenn die letzte Schätzung weniger als 3 Monate zurückliegt und sich die Bedingungen nicht erheblich geändert haben.

Die an einer Börse an einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind mit dem am Hauptmarkt gezahlten aktuellen Tageskurs zu bewerten. Die anderen Anlagen sowie Anlagen, für die keine aktuellen Tageskurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Schätzung bei einem mit Sorgfalt durchgeführten Verkauf erzielt würde. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wendet die Immobilien-SICAV in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden die offenen kollektiven Anlagen ordnungsgemäss an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt. Die an einer Börse an einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelten Anlagen sind mit dem am Hauptmarkt gezahlten aktuellen Tageskurs zu bewerten. Die anderen Anlagen sowie Anlagen, für die keine aktuellen Tageskurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der zum Zeitpunkt der Schätzung bei einem mit Sorgfalt durchgeführten Verkauf erzielt würde. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wendet die Immobilien-SICAV in diesem Fall angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Der Wert von kurzfristigen Effekten mit fester Verzinsung, die nicht an einer Börse oder einem anderen regulierten und öffentlich zugänglichen Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt : Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückkaufkurs angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen an die neue Marktrendite angepasst. Kann kein aktueller Marktpreis herangezogen werden, bezieht man sich in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit identischen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit).

Bankguthaben werden in Höhe des Forderungsbetrags zuzüglich aufgelaufener Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Terminguthaben bei Banken den neuen Verhältnissen angepasst.

Die Immobilien werden für die Immobilien-SICAV gemäss der aktuellen Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland bewertet.

Die Bewertung unbebauter Grundstücke und im Bau befindlicher Gebäude basiert auf dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die im Bau befindlichen Gebäude schätzen. Diese werden zum Geschäftsjahresende zum Verkehrswert bewertet.

Der Nettoinventarwert einer Aktienklasse ergibt sich aus dem Anteil des Verkehrswertes des der betreffenden Aktienklasse zuzuordnenden Teilfonds, abzüglich der allfälligen Verbindlichkeiten des Teilfonds, die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Teilfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern (Grundstück- und gegebenenfalls Handänderungssteuern), die der betreffenden Aktienklasse zugeteilt sind, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Aktien der entsprechenden Klasse. Das Ergebnis wird auf CHF 0.01 gerundet

Die Anteile am Verkehrswert des Nettovermögens des Teilfonds (Vermögen des Teilfonds abzüglich der Verbindlichkeiten), die den jeweiligen Aktienklassen zuzurechnen sind, werden erstmals bei der Erstaussgabe mehrerer Aktienklassen (wenn diese gleichzeitig erfolgt) oder der Erstaussgabe einer neuen Aktienklasse auf der Basis der dem Teilfonds für jede Aktienklasse des Teilfonds zufließenden Ergebnisse bestimmt. Der Anteil wird bei folgenden Ereignissen neu berechnet :

a) bei Ausgabe und Rückkauf von Aktien;

b) am Stichtag für Ausschüttungen, sofern (i) solche Ausschüttungen sich nur auf einzelne Aktienklassen beziehen (Ausschüttungsklassen), (ii) die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen oder (iii) unterschiedliche in Prozent der Ausschüttungen anfallende

Kommissions- oder Kostenbelastungen auf die Ausschüttungen der verschiedenen Aktienklassen angerechnet werden.

c) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Verbindlichkeiten (einschliesslich der fälligen oder aufgelaufenen Kosten und Kommissionen) an die verschiedenen Aktienklassen, wenn die Verbindlichkeiten der verschiedenen Aktienklassen in Prozenten ihres jeweiligen Nettoinventarwertes unterschiedlich ausfallen, namentlich, wenn (i) für die verschiedenen Aktienklassen unterschiedliche Kommissionssätze zur Anwendung gelangen oder wenn (ii) klassenspezifische Kostenbelastungen erfolgen;

d) bei der Inventarwertberechnung, im Rahmen der Zuweisung von Erträgen oder Kapitalerträgen an die verschiedenen Aktienklassen, sofern die Erträge oder Kapitalerträge aus Transaktionen anfallen, die nur im Interesse einer Aktienklasse oder im Interesse mehrerer Aktienklassen, nicht jedoch proportional zu deren Anteil am Nettovermögen des Teilfonds, getätigt wurden.

### DCF-Bewertungsmodell

Die für Werteschätzungen zuständigen Fachleute verwenden ein DCF-Bewertungsmodell, das den internationalen Standards entspricht und die Leitlinien des TEGoVA (Europäischer Dachverband nationaler Immobilienbewertungsorganisationen) und des RICS (Britischer Berufsverband für Immobilienfachleute) ebenso berücksichtigt wie das IVSC (Komitee für internationale Bewertungsstandards), die SVS (Schweizer Bewertungsstandards), die SEK/SVIT (Schweizer Schätzungsexperten-Kammer), den SIV (Schweizer Immobilienschätzer Verband) und die CEI (Schweizer Kammer für Immobilienschätzungsexperten).

"Der Marktwert oder Zeitwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Liegenschaft am Datum des Gutachtens zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach entsprechendem Angebot auf dem Markt, im Rahmen einer normalen Transaktion, bei der beide Parteien wissentlich, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, den Besitz wechseln sollte."

Im Marktwert nicht enthalten sind Finanzierungskosten der Transaktion, Provisionen, Steuern und Kosten des Besitzwechsels sowie Liegenschaftsgewinnsteuern. Dagegen fliessen Liegenschaftssteuern in die Wertermittlung ein.

**Die Discounted Cashflow-Methode (DCF)** liefert einen Ertragswert auf der Grundlage der Aktualisierung künftiger Einnahmen und Ausgaben. Sie umfasst Vorhersagen künftiger potenzieller Zahlungsströme (Cashflows) im Zusammenhang mit der Vermietung und Nutzung der Liegenschaft.

Die jährlichen Bruttoeinkünfte (Nettomieten) werden ausgehend von den aktuellen Einkünften und allfälligen Marktpotenzialen festgelegt. Eventuell fehlende Einkünfte aufgrund des Risikos möglicher Leerstände werden ebenfalls berücksichtigt. Darüber hinaus werden die nicht umlegbaren Betriebskosten sowie die Instandhaltungs- und Renovierungskosten in Abzug gebracht.

Der Restwert ergibt sich aus der Kapitalisierung des Netto-Cashflows des 11. Jahres sowie der Berücksichtigung künftiger nicht umlegbarer ausserordentlicher Instandhaltungen. Die Situation, die Nutzung sowie der Instandhaltungszustand des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt fliessen bei der Kapitalisierung ein. Die Kosten zyklischer Renovierungen in einem Zeithorizont von 10 Jahren werden in % des Immobilienwertes berechnet, und entsprechend der Teuerung (CapEx) korrigiert.

Die Liegenschaften im Bau werden mittels der *Discounted Cash Flow Methode (DCF)* bewertet.

#### Teilvermögen Swiss:

Die Realabzinsungssätze bewegen sich zwischen 3.12% (Minimum) und 4.00% (Maximum), der gewichtete Durchschnitt beträgt 3.31%.

### Informationen zu Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder juristischer Bedeutung

An der Dokumentation des Fonds wurden keine besonderen Änderungen vorgenommen.

### Transaktionen, die nach dem Abschluss stattfanden

Am 18. Januar 2024 unterzeichnete die SICAV ein Terminkaufversprechen der Liegenschaften am Chemin des Graviers 2-2a in Versoix über einen Betrag von CHF 8'825'000. Der Eigentumsübergang ist für den 1. Oktober 2024 geplant, um die notwendige Zeit für die Aufhebung der aufschiebenden Bedingungen zu lassen.





**URBANIA Real Estate SICAV, Fribourg**

Rapport de l'organe de révision  
à l'Assemblée générale sur l'audit des

comptes annuels 2023

## **Rapport de l'organe de révision à l'Assemblée générale de**

### **URBANIA Real Estate SICAV**

## **Rapport sur l'audit des comptes annuels**

### **Opinion d'audit**

Nous avons effectué l'audit des comptes annuels de URBANIA Real Estate SICAV (la SICAV), comprenant le compartiment des actionnaires investisseurs et incluant les indications selon l'art. 89 al. 1 let. a-h et l'art. 90 de la loi sur les placements collectifs de capitaux (LPCC), le compartiment des actionnaires entrepreneurs et le compte global (bilan, compte de profits et pertes et l'annexe) – dénommés ensemble par la suite « comptes annuels » – pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2023.

Selon notre appréciation, les comptes annuels ci-joints sont conformes à la loi suisse, aux statuts et au règlement de placement.

### **Fondement de l'opinion d'audit**

Nous avons effectué notre audit conformément à la loi suisse et aux Normes suisses d'audit des états financiers (NA-CH). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces dispositions et de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels » de notre rapport. Nous sommes indépendants de la SICAV conformément aux dispositions légales suisses et aux exigences de la profession, et avons satisfait aux autres obligations éthiques professionnelles qui nous incombent dans le respect de ces exigences.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

### **Autres informations**

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'administration. Les autres informations comprennent les informations présentées dans le rapport annuel, à l'exception des comptes annuels et de notre rapport correspondant.

Notre opinion d'audit sur les comptes annuels ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance que ce soit sur ces informations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier si elles présentent des incohérences significatives par rapport aux comptes annuels ou aux connaissances que nous avons acquises au cours de notre audit ou si elles semblent par ailleurs comporter des anomalies significatives.

Si, sur la base des travaux que nous avons effectués, nous arrivons à la conclusion que les autres informations présentent une anomalie significative, nous sommes tenus de le déclarer. Nous n'avons aucune remarque à formuler à cet égard.

**Responsabilités du Conseil d'administration relatives aux comptes annuels**

Le Conseil d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels conformément aux dispositions légales, aux statuts, et au règlement de placement. Il est en outre responsable des contrôles internes qu'il juge nécessaires pour permettre l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

**Responsabilités de l'organe de révision relatives à l'audit des comptes annuels**

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport contenant notre opinion d'audit. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, mais ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi suisse et aux NA-CH permettra de toujours détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou collectivement, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit en conformité avec la loi suisse et les NA-CH, nous exerçons notre jugement professionnel tout au long de l'audit et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant de fraudes est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, des omissions volontaires, de fausses déclarations ou le contournement de contrôles internes.
- nous acquérons une compréhension du système de contrôle interne pertinent pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du système de contrôle interne de la SICAV.
- nous évaluons le caractère approprié des méthodes comptables appliquées et le caractère raisonnable des estimations comptables ainsi que des informations y afférentes.

Nous communiquons au Conseil d'administration, notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus ainsi que nos constatations d'audit importantes, y compris toute déficience majeure dans le système de contrôle interne, relevée au cours de notre audit.

**Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Conformément à l'art. 728a, al. 1, ch. 3, CO et à la NAS-CH 890, nous attestons qu'il existe un système de contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels, défini selon les prescriptions du Conseil d'administration.

En outre, nous attestons que la proposition relative à l'emploi du résultat du compartiment des actionnaires investisseurs et du bénéfice au bilan du compartiment des actionnaires entrepreneurs est conforme à la loi suisse et aux statuts, et recommandons d'approuver les comptes annuels qui vous sont soumis.

KPMG SA



Bruno Beça  
Expert-réviser agréé  
Réviser responsable



Arnaud Schneider  
Expert-réviser agréé

Genève, 19 mars 2024



**KPMG SA**  
Esplanade de Pont-Rouge 6  
Case postale 1571  
CH-1211 Genève 26  
  
+41 58 249 25 15  
kpmg.ch

## **BERICHT DER REVISIONSSTELLE**

An die Generalversammlung zu den Jahresrechnungen der

### **URBANIA Real Estate SICAV, Fribourg**

## **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnungen**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnungen der URBANIA Real Estate SICAV - bestehend aus den Teilvermögen der Anlegeraktionäre einschliesslich der weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. a-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), dem Teilvermögen der Unternehmeraktionäre sowie die daraus erstellte Gesamtrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) – nachfolgend gesamthaft als „die Jahresrechnungen“ bezeichnet – zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die beigelegten Jahresrechnungen dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und dem Anlagereglement.

### **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 Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der SICAV unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben 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 ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnungen und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zu den Jahresrechnungen 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 zu den Jahresrechnungen 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 für die Jahresrechnungen**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den dazugehörenden Verordnungen und Statuten, dem Anlagereglement und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung der Jahresrechnungen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

## **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnungen**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnungen als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 Jahresrechnungen 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 den Jahresrechnungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch und 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft 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 unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.



### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnungen existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Erfolges des Teilvermögen der Anlegeraktionäre sowie des Bilanzgewinnes des Teilvermögens der Unternehmeraktionäre dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Bruno Beça  
Zugelassene Revisionsexperte  
Leitender Prüfer

Arnaud Schneider  
Zugelassene Revisionsexperte

Genf, 19. März 2024