

UBS PF Europe

Jahresbericht 2023/2024

UBS (CH) Property Fund – Europe



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	5
Bericht des Portfoliomanagements	6
Nachhaltigkeitsbericht	9
Finanzbericht	14
Finanzrechnung	16
Anhang	18
Liegenschaftenverzeichnis	20
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	24
Bewertungsbericht	26

Anlagefonds schweizerischen Rechts

(Art Immobilienfonds)

Dieser Anlagefonds investiert ausschliesslich in ausländische Immobilien.

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2024

Valoren-Nr.: 14539972

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.

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied
Managing Director,
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Mitglied
- Werner Strebel, Mitglied
- Andreas Binder, Mitglied

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Präsident der Geschäftsleitung
- Thomas Schärer
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung
Head ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima
- Christoph Axmann

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Delegation von Teilaufgaben

- Ausgewählte Portfolio-Management-Funktionen
(unterstützende Tätigkeiten aus Portfolioperspektive wie
Evaluations- oder Due Diligence Aufgaben, jedoch keine
den Investitionsentscheid betreffende Tätigkeiten)
- Kauf und Verkauf von Grundstücken
- Construction & Development
- Asset Management (Liegenschaftsbewirtschaftung)
- Liegenschaftsverwaltung und technischer Unterhalt

Die genauen Ausführungen der Teilaufgaben an die folgenden
UBS Einheiten sind mittels eines zwischen der jeweiligen
Einheit und UBS Fund Management (Switzerland) AG
abgeschlossenen Vertrages geregelt:

- UBS Limited Nederlandse Vestiging B.V.
- UBS Immobilier (France) S.A.
- UBS Real Estate GmbH
- UBS Asset Management (Italia) SGR SpA
- UBS Europe SE, sucursal en España
- UBS Asset Management (UK) Ltd

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.

Via Tornabuoni,
Firenze



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. EUR)	225,8	250,3	255,6
Anzahl Anteile - (CHF hedged) I	23 629 932	23 629 932	23 629 932
Inventarwert pro Anteil (in CHF) - (CHF hedged) I	9.21	10.34	10.83
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.24	0.24	n.a.
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	10.00	10.65	n.a.
Grundstücke/Immobilien (in Mio. EUR)	286,2	280,3	276,3
Gesamtfondsvermögen (in Mio. EUR)	318,0	349,1	349,0
Fremdkapital (in Mio. EUR)	92,2	98,8	93,3
Mietzinseinnahmen (in Mio. EUR)	13,5	11,3	9,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. EUR)	0,3	0,5	0,7
Nettoertrag (in Mio. EUR)	6,2	5,0	3,3
Performance ¹	-3,9%	-5,3% ⁴	n.a.
SXI Real Estate Funds TR	n.a.	n.a.	n.a.
Kommerziell genutzte Liegenschaften	86,8%	95,4%	94,7%
Wohnbauten	13,2%	4,6%	5,3%
Deutschland	35,0%	29,5%	24,4%
Niederlande	18,3%	20,9%	22,3%
Spanien	14,4%	16,0%	16,8%
Italien	13,9%	14,3%	14,5%
Norwegen	13,5%	13,9%	15,9%
Belgien	4,9%	5,4%	6,1%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Anlagerendite	-8,9%	-4,5%	4,1%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,3%	n.a.
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	82,4%	111,1%	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²	-8,8%	-1,7%	12,8%
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC) ³	-5,3%	-0,8%	10,2%
Agio/Disagio	8,6%	3,0%	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,4%	61,1%	50,3%
Fremdfinanzierungsquote	28,6%	30,5%	28,8%
Mietzinsausfallrate	0,4%	0,2%	0,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	1,03%	1,02%	0,88%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,38%	1,43% ⁴	n.a.

1 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

2 Der ROE wird anhand des in der Erfolgsrechnung dargestellten Gesamterfolges in EUR ermittelt, welcher aufgrund von Währungseffekten stark schwanken kann. Wird der Gesamterfolg in Schweizer Franken ermittelt, in welchem auch die Fondsanteile denominated sind, fallen aufgrund der Währungsabsicherung geringere Währungseffekte an. Zudem fallen die Währungseffekte auf den Kassenbeständen in Schweizer Franken weg. Die Kennzahlen in CHF können dem Anhang entnommen werden.

3 Der ROIC wird anhand des in der Erfolgsrechnung dargestellten Gesamterfolges in EUR und den zu entrichtenden Hypothekarzinsen ermittelt, welcher aufgrund von Währungseffekten stark schwanken kann. Werden Gesamterfolg und Hypothekarzinsen in Schweizer Franken ermittelt, in welchem auch die Fondsanteile denominated sind, fallen aufgrund der Währungsabsicherung geringere Währungseffekte an. Zudem fallen die Währungseffekte auf den Kassenbeständen in Schweizer Franken weg. Die Kennzahlen in CHF können dem Anhang entnommen werden.

4 Seit Kotierung.

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 Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Die positive Ertragsentwicklung, der sehr tiefe Leerstand und die langen durchschnittlichen Restlaufzeiten der Mietverträge belegen die hohe Ertragsstabilität des Portfolios in anhaltend anspruchsvollem Marktumfeld. Die Mietzinsausfallrate liegt zum 30. Juni 2024 bei 0,4% und die Mietzinseinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahr um EUR 2,1 Mio. (rund +19%), auf EUR 13,5 Mio. gesteigert werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) befindet sich mit 6,6 Jahren auf einem nach wie vor hohen Niveau. Die Höchstbewertung mit 5 GRESB-Sternen zeichnen das Portfolio hinsichtlich Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit aus.

Marktbericht

Geringe Wirtschaftsdynamik mit helleren Aussichten

Die Wirtschaft der Eurozone setzte ihre moderate Wachstumsdynamik in der zweiten Jahreshälfte 2023 fort und beendete das Jahr 2023 mit einem Jahreswachstum von 0,5%. Im 1. und 2. Quartal 2024 wurde mit einem Gesamtwachstum von je 0,3% wieder eine etwas breitere Dynamik verzeichnet. Trotz schwacher Konjunktur bleibt die Arbeitslosenquote weiter mit 6,5% im Juni 2024 auf historisch tiefem Niveau. Mit 2,5% im Juni 2024 ist die Inflation in der Eurozone im Jahresverlauf deutlich gesunken (Juni 2023: 5,5%). Sie bleibt aber über dem Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2%. Dies vor Augen hat die EZB am 6. Juni eine Zinswende eingeleitet und ihre Leitzinsen um 25 Basispunkte gesenkt, obwohl sie die Inflationsprognosen in derselben Sitzung angehoben hat. Entsprechend werden für den Rest des Jahres 2024 derzeit lediglich zwei weitere Absenkungen um jeweils 25 Basispunkte erwartet. Mit 0,8% im Jahr 2024 und 1,7% im Jahr 2025 sollte die Wirtschaft wieder dynamischer werden.

Renditen stabilisieren sich nach Anpassung an das neue Zinsniveau

Die Leitzinserhöhungen der EZB als Reaktion auf den hohen Inflationsdruck der letzten drei Jahre haben die Liquidität an den Immobilienmärkten in die Nähe des Niveaus der Finanzkrise gedrückt. Das jährliche Investitionsvolumen in Europa sank im Jahr 2023 auf EUR 166,1 Mrd., was einem Rückgang von 50% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Auch das erste Halbjahr 2024 deutete nicht auf eine starke Trendwende hin. Im Vergleich zum Vorjahr sank das Transaktionsvolumen um weitere 12%. Ein Grund der niedrigen Liquidität war neben den gestiegenen Finanzierungskosten die Uneinigkeit der Marktteilnehmenden bezüglich des Preisniveaus im neuen Zinsumfeld. So sind die Kapitalwerte europäischer Immobilien gemäss dem MSCI Europe Quarterly Property Index seit dem Höchststand im 1. Quartal 2022 um 23% zurückgegangen, davon 7% im vergangenen Jahr. Mit durchschnittlich -30% verloren vor allem Büroimmobilien deutlich an Wert, wobei innerhalb des Bürosegments erhebliche Unterschiede bestehen. Das Detailhandelssegment berichtete aufgrund der bereits während der Pandemie erfolgten Korrekturen verhältnismässig am wenigsten. Eine Bodenbildung wird sichtbar. Seit Anfang dieses Jahres haben sich die Renditen in 72% der knapp 600 von CBRE überwachten Märkte stabil gezeigt. Über die letzten drei Monate stieg diese Stabilisierung auf knapp 90% weiter an.

Nutzermärkte präsentieren sich robust, insbesondere im Prime Segment

Die kommerziellen Vermietungsmärkte hatten in den vergangenen Jahren mit Abschwung bedingten Kosteneinsparungen, eingetrübter Konsumentenstimmung, insbesondere aber mit dem fortschreitenden Strukturwandel einer zunehmend hybriden Arbeits- und Einkaufswelt zu kämpfen. Während das hybride Arbeiten den Büroflächenbedarf reduziert, erhöht es die Qualitätsanforderungen erheblich, was zu einer starken Polarisierung des Büromarktes zugunsten von Top-Immobilien an hochwertigen Lagen führt. So stiegen die Spitzenmieten im 1. Quartal 2024 trotz der schwierigen Umstände im europäischen Durchschnitt um 6,4% gegenüber dem Vorjahr.

Die Situation für Detailhandelsimmobilien stabilisiert sich allmählich. Die Mehrzahl der von PMA erfassten europäischen Märkte verzeichneten rückläufige Leerstandsquoten und steigende Spitzenmieten. Ähnlich wie im Bürosegment profitieren insbesondere moderne Liegenschaften an Spitzenlagen und mit guten Ankermietern.

Logistikimmobilien erwiesen sich trotz des zyklischen Gegenwinds insgesamt als stabil. Dennoch kehrte die Vermietungsaktivität von Rekordhöhen auf das Niveau vor der Pandemie zurück. Laut JLL lag der Flächenumsatz im 1. Quartal 2024 19% unter dem Vorjahreswert, aber immer noch 5% über dem Durchschnitt der Jahre 2014-2019. Die Leerstandsquote stieg auf 4,5%. Da das Angebot an hochwertigeren, ESG-konformen Gebäuden jedoch nach wie vor begrenzt ist, lag das Durchschnittswachstum der europäischen Spitzenmieten im 1. Quartal 2024 immer noch bei 6,6% gegenüber dem Vorjahr. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit moderner Flächen wird erwartet, dass die Spitzenmieten weiter steigen.

Auf dem Wohnungsmarkt bleiben neben dem Wachstum der Anzahl privater Haushalte die hohen Finanzierungskosten für Wohneigentum ein treibender Faktor für die Nachfrage nach Mietwohnungen. Hinzu kommt, dass die Bautätigkeit rückläufig bleibt, was die Knappheit verschärft und den Mietpreisanstieg antreibt. Folglich stiegen die Mieten im 4. Quartal 2023 im Jahresvergleich um durchschnittlich 5,9%, im 1. Quartal 2024 sogar um 6,9%. Aufgrund des knappen Flächenangebots ist, insbesondere in wachsenden Städten, mit weiter steigenden Mieten zu rechnen.

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023/2024

Börsenkurs und Performance

Der Handel mit Immobilienprodukten im europäischen Zielmarkt des UBS PF Europe ist wie aufgezeigt nach wie vor stark eingeschränkt.

Schweizer Anleger reallozieren ihre Anlagen vermehrt in Immobilienanlagen in der Schweiz oder in andere Anlageklassen. Hierbei wird in Kauf genommen, dass beispielsweise staatliche Anleihen im Gegensatz zu einem Produkt wie dem UBS PF Europe keinen Inflationsschutz aufweisen. Die Bundesrepublik Deutschland emittiert seit 2024 keine inflationsindexierten Bundeswertpapiere. Obgleich sich nach Auffassung führender Institute bei europäischen Immobilienpreisen eine Bodenbildung abzeichnet und sich wieder Renditen zwischen 5% und 6% erzielen lassen, zeigen sich Anleger weiter verhalten.

Dies erklärt die seit Kotierung des UBS PF Europe niedrigen Handelsvolumina mit einem moderaten Abwärtstrend. Der Börsenkurs des UBS PF Europe sank im abgelaufenen Geschäftsjahr zum 30. Juni 2024 auf CHF 10.00. Dies entspricht einer Performance von -3,9% während des abgelaufenen Geschäftsjahres. Der Total Return des INREV European ODCE Index lag Ende 2023 bei -5,5%. Über die Periode des Geschäftsjahres wies der Total Return des INREV European ODCE Index im Median einen Wert von -7,25% aus.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

UBS PF Europe sieht für das Geschäftsjahr 2023/2024 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 0.24 je Anteil vor.

Das Niveau der Zinsen und Inflationsraten ist in Europa im Verhältnis zur Schweiz nach wie vor deutlich höher und führte bei europäischen Immobilien folglich zu stärkeren Anpassungen der Immobilienpreise. Seit Anfang Juli 2022 sind die Spitzenanfangsrenditen der Sektoren, in denen UBS PF Europe investiert ist, im Schnitt um mehr als 130 Basispunkte von 3,4% auf 4,7% (Quelle: CBRE) gestiegen. Die Transaktionsvolumina sind weiterhin niedrig und lassen keinen finalen Schluss auf eine mittel- bis langfristige Entwicklung der Werte zu. Hochwertige Immobilien zu gesunkenen Preisen werden kaum angeboten. Der Spread zwischen Core Immobilien einerseits und Core+ und Value Add Immobilien andererseits ist deutlich. Dies spiegelt sich in den aktuellen Verkehrswerten des UBS PF Europe wider.

Die Abwertung des Bestandesportfolios beträgt 76 Basispunkte. Damit liegt UBS PF Europe im Marktvergleich (INREV European ODCE Index) in den stabileren Quantilen.

Per 30. Juni 2024 beträgt der Marktwert des Portfolios EUR 286,2 Mio.

Der Inventarwert pro Anteil am UBS PF Europe ist im vergangenen Jahr um 10,9% von CHF 10.34 auf CHF 9.21 gesunken. Die Gründe für die negative Anlagerendite von -8,9% des UBS PF Europe liegen wie im Vorjahr in der Abwertung der Verkehrswerte und der nicht realisierten Fremdwährungseffekte.

Liegenschaftsportfolio

Die Mieterträge stiegen in der Berichtsperiode von EUR 11,3 Mio. auf EUR 13,5 Mio. Aufgrund des hohen Indexierungsgrades der Mietverträge konnte die Sollmiete seit Ende Juni 2023 um ca. 2,8% (ohne Ankäufe) erhöht werden.

Die Mietzinsausfallrate ist mit 0,4% stabil und sehr tief. Auslaufende Mietverträge können kurzfristig verlängert oder nachvermietet werden.

Den grössten Anteil am Einkommen des Fonds haben nach wie vor bonitätsstarke kommerzielle sowie staatliche Mieter. Die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit liegt bei rund 6,6 Jahren und bietet damit einen langfristig gesicherten Cashflow.

Die Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit haben zu einer Verbesserung der Platzierung im Rahmen des GRESB-Ratings geführt. Der Fonds liegt mit diesem Ergebnis auf Platz 11 von 167 Teilnehmern in dieser Peer Group. Die maximal erreichbare Anzahl von 5 Sternen konnte UBS PF Europe beibehalten. Die Bestrebung, bestehende oder auch neue Liegenschaften zukunftsfähig zu gestalten, bleibt ein Hauptziel des UBS PF Europe.

Der Fondsvertrag sieht eine Reduzierung des CO₂-Ausstosses auf Nettonull bis spätestens zum Jahr 2050 vor. Das Portfolio Management plant dieses Ziel bereits bis zum Jahr 2040 zu erreichen.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Brüssel: Nachvermietung von zwei Flächen deutlich über der derzeitigen Spitzenmiete



Florenz: Steigerung der Jahresmiete ab 2025 von EUR 436,000 auf EUR 750,000



Norwegen: Qualitative Repositionierung der Einkaufsstrasse



Unsere Mieter sind unser höchstes Gut. Deshalb ist die Betreuung unserer Mieter eine der Kernaufgaben des Portfoliomanagers. So arbeiten wir weiterhin an der Sicherung der Vollvermietung.

Vorausschauendes Flächenmanagement

Spätestens zwei Jahre vor dem vertraglichen Ende eines Mietverhältnisses rückt dieses ins Zentrum der Nachvermietung. In Zusammenarbeit mit den Bewirtschaftern vor Ort erstellen wir eine detaillierte Planung, die mit der langfristigen Fortführung des Mietverhältnisses oder dem Bezugsdatum eines neuen Mieters endet. So soll eine nahtlose Anschlussvermietung sichergestellt und Marktveränderungen möglichst frühzeitig antizipiert werden.

Auch besuchen wir regelmässig unsere wichtigsten Mieter vor Ort persönlich. Dies gibt uns die Möglichkeit, gemeinsam mit dem Mieter seinen Flächenbedarf und seine Herausforderungen zu besprechen und ihn lange an die Liegenschaft zu binden. Dies vermeidet signifikante Nachvermietungskosten wie Leerstand, Umbau und Vertrieb.

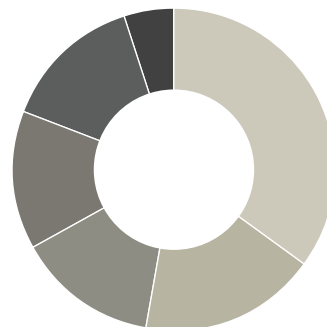
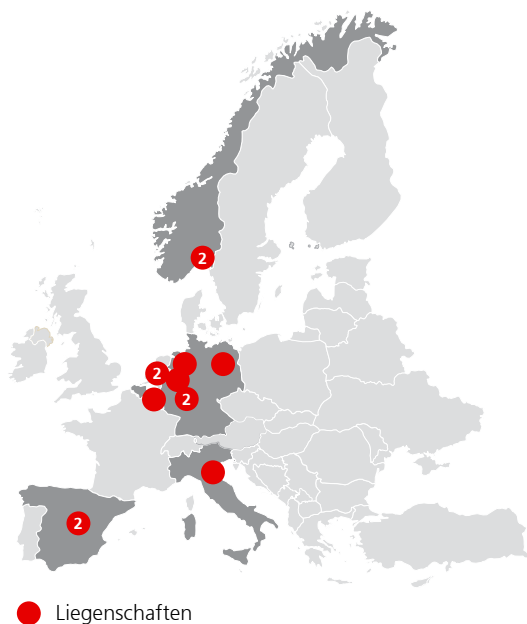
Key Facts

Steigerung der Miete: EUR 1,5 Mio. (+12,3%)

Mietanpassungen: rund EUR 372,000 (+2,8%)

Vermietungsstand: Vollvermietet WAULT rund 6,6 Jahre

Investitionsschwerpunkte von UBS PF Europe



Deutschland	35%
Niederlande	18%
Spanien	14%
Italien	14%
Norwegen	14%
Belgien	5%

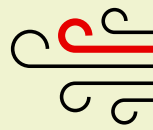
Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund – Europe
2023/2024

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



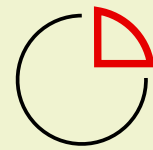
Energieintensität
57.3
kWh/m² GFA/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
4.8
kg CO₂e/m² GFA/Jahr



Energieträgermix
59,4%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
100%

Unsere Nachhaltigkeitsziele



Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² GFA/Jahr)
- Abdeckungsgrad Daten nahezu 100% (Scope 1+2)



Bis 2040

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



Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2)

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2023. Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

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. UBS Real Estate Switzerland berichtet grundsätzlich über CO₂e.

Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

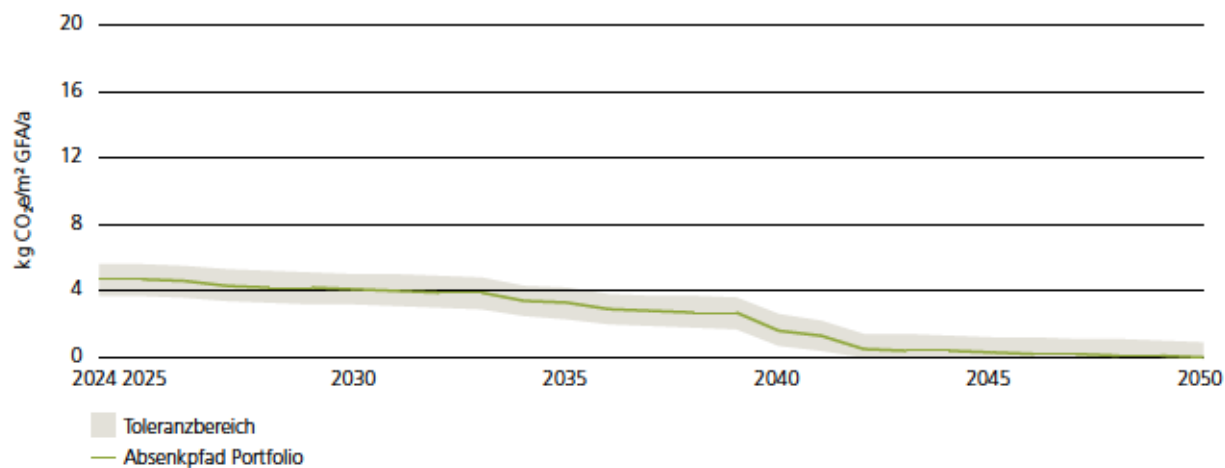
Real Estate Switzerland verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie und seit August 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

Klimaausrichtung

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der jährlich re-evaluiert 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 nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO₂-Absenkpfares wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsenergie unserer Liegenschaften und ermittelt Sanierungsstrategien. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO₂e basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Berechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap).

Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der 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 sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken zu kennen ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch den Klimawandel vermehrt und extremer auftreten

können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. UBS PF Europe 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 PF Europe misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfares auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeits-Engagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und mittels anerkannter Standards bewerten.

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat UBS PF Europe für 13% ein Bauzertifikat (BREEAM/New Construction, DGNB Gold) erhalten und 75% wurden nach «DGNB im Betrieb» oder «WELL Building Standard» zertifiziert. Die Betriebszertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren.

Alle Liegenschaften von UBS PF Europe verfügen über ein European Union Energy Performance Certificate (EU EPC). Das EU EPC ist ein Ratingsystem, welches die Energieeffizienz eines Gebäudes zusammenfasst. Es gibt den Liegenschaften ein Rating von A+ (sehr effizient) bis G (ineffizient).

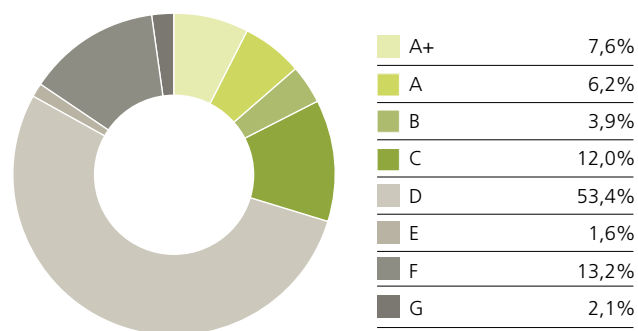
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei GRESB teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

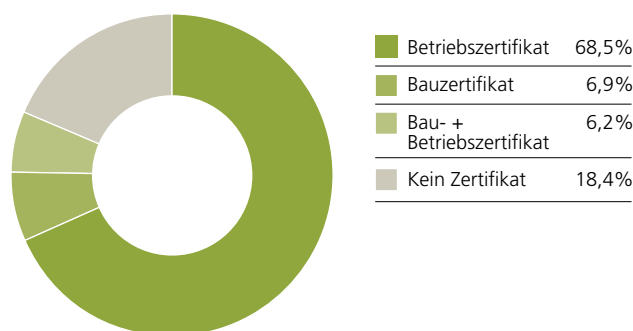
Resultat GRESB 2023

Die Resultate für 2024 werden erst nach Redaktionsschluss von diesem Bericht bekannt gegeben. Deshalb werden hier die Resultate von 2023 publiziert. Im GRESB-Rating 2023 wurde UBS PF Europe mit 5 Sternen ausgezeichnet und einem GRESB Score von 90/100.

Anteil EU EPC nach Klassen in % des Marktwertes



Anteil zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2023 – UBS PF Europe Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	90/100	Score	52 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	75	Average	41	Average	16	Average	18
Peer Average	76	Benchmark Average	40	Benchmark Average	17	Benchmark Average	19

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2023	2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (GFA)	m ²	86 887	82 139	33 850
Massgebende Fläche (GFA)	m ²	86 887	82 139	15 604
Abdeckungsgrad	%	100,0	100,0	46,1
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	kWh/Jahr	4977	5190	2 446
Energieintensität	kWh/m ² GFA/Jahr	57.3	63.2	156.7
Heizöl	%	0,0	0,0	0,0
Heizgas	%	24,9	26,1	0,0
Holzpellets/Holzsplit	%	0,0	0,0	0,0
Fernwärme	%	36,7	37,3	69,3
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	22,4	21,1	18,1
Wärmepumpe, Elektrizität	%	9,0	8,4	7,2
Allgemeinstrom	%	7,0	7,0	5,4
Anteil erneuerbar	%	59,4	63,7	94,5
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	418	418	47
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² GFA/Jahr	4.8	5.1	3.0
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² GFA/Jahr	2.6	3.0	0.0
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² GFA/Jahr	2.2	2.1	3.0
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	100,0	100,0	46,1
Energieverbrauch Mieterstrom	kWh/Jahr	2863	3 082	775
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² GFA/Jahr	32.9	37.5	49.6
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	621	695	73
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² GFA/Jahr	7.1	8.5	4.7
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	832	121	121
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	124	123	-
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	100,0	100,0	33,0
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	17 064	14 836	7 998
Wasserintensität	m ³ /m ² GFA/Jahr	0.20	0.18	0.72

Berechnungsmethodik

Die Kennzahlen wurden soweit möglich gemäss dem REIDA CO₂-Benchmark Methodikpapier (Version 1.2, 2023) berechnet. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren gemäss CRREM V2.05 verwendet, für Fernwärme wird ein regional spezifischer Koeffizient berücksichtigt.

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

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).

Portfolio Charakteristik

Die gesamte Fläche beinhaltet Portfolio-Geschossfläche (GFA) aller Bestandesliegenschaften, die massgebende Fläche die GFA der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

Kennzahlen Energie und Treibhausgasemissionen

Durch Optimierungsmassnahmen konnten in einzelnen Liegenschaften die Energieeffizienz gesteigert sowie die Treibhausgasemissionen gesenkt werden. Über das gesamte Portfolio zeigen die Verbräuche und Emissionen jedoch Schwankungen, die insbesondere auf den Zukauf von Objekten zurückzuführen sind.

Kennzahlen Mieterstrom

Wir erheben bestmöglich die Mieterstromwerte unserer Liegenschaften. Resultierende Emissionen werden gemäss GHG-Protokoll unter Scope 3.13 bilanziert.

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Im Sommer 2023 konnte eine weitere Anlage in Zusammenarbeit mit dem Mieter installiert werden.

Kennzahlen Wasser

Wasser wird auch bei uns ein immer knapperes Gut. Deshalb ergreifen wir konkrete Massnahmen wie bspw. den Einbau wassersparender Armaturen, um den Wasserverbrauch zu senken bzw. die Wasserintensität unserer Liegenschaften zu reduzieren.

« Immobilien mit Nachhaltigkeitsdefiziten lehnen wir für Kaufentscheidungen nicht grundsätzlich ab, sondern prüfen die Möglichkeiten, sie nachhaltiger zu gestalten. Damit übernehmen wir Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit und identifizieren Wertsteigerungspotentiale für die Zukunft. »

Florian Kutz
Fund Manager
UBS PF Europe

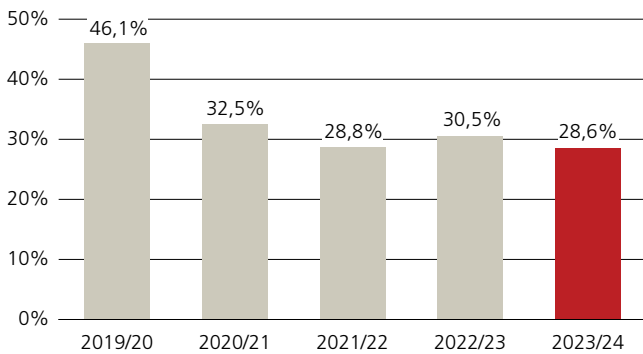


Erläuterung zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf EUR 225,8 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 9,8% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei EUR 82,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 28,6% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Es bestehen keine weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf EUR 7,8 Mio. geschätzt. Die Abnahme von EUR 1,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Abnahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2023/24 auf EUR 13,5 Mio. Im Vergleich zu der vergangenen Rechnungsperiode konnten die Mietzinseinnahmen um EUR 2,1 Mio. bzw. 18,7% gesteigert werden.

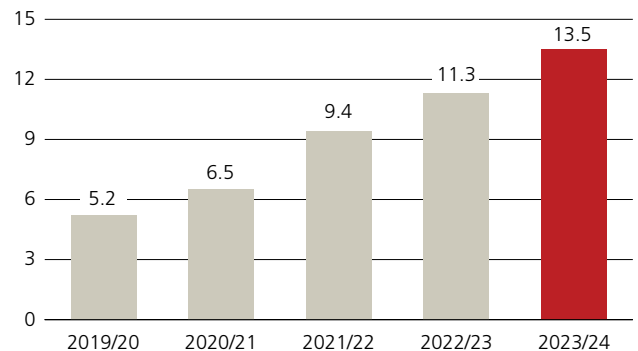
Aufgrund der Teuerung haben sich die jeweiligen Preisindizes (Warenkörbe) geändert. Dies erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung umzusetzen.

Im Portfolio von UBS PF Europe konnten in den letzten 12 Monaten die Mietzinseinnahmen ohne die letzten zwei getätigten Ankäufe um EUR 0,4 Mio. bzw. 2,8% gesteigert werden. Diese Steigerung resultiert grösstenteils aus der Indexierung.

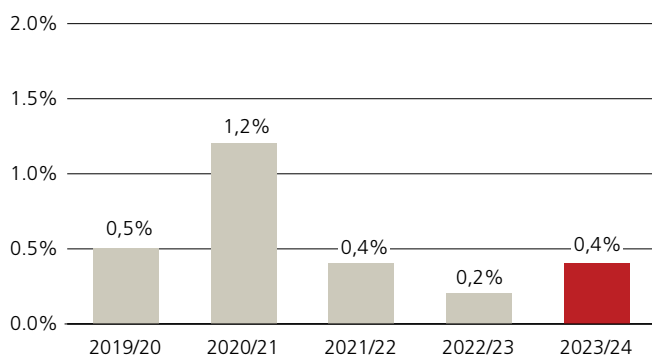
Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 6,6 Jahre.

Die Mietzinsausfallrate ist im Berichtsjahr mit 0,4% der Sollmietzinseinnahmen stabil geblieben.

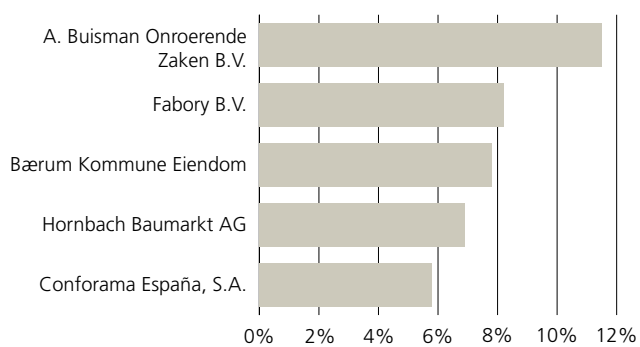
Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. EUR



Entwicklung der Mietzinsausfallrate



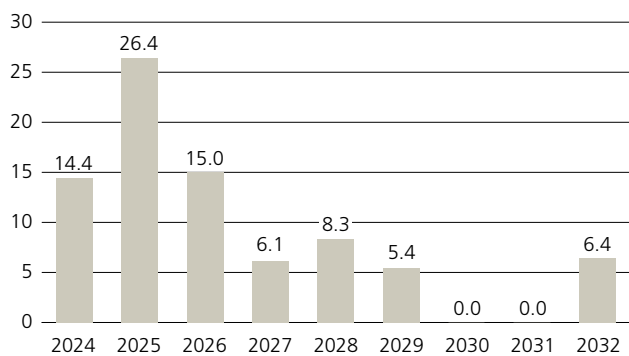
Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



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

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf EUR 1,8 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 2,5% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 2,3 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. EUR



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden EUR 0,3 Mio. oder 2,4% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf EUR 0,2 Mio., was 1,8% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2023/24 insgesamt EUR 0,2 Mio. aufgewendet.

Der Gesamterfolg beträgt EUR -19,8 Mio., wobei EUR -1,9 Mio. auf realisierte und nicht realisierte Gewinne aus Währungen und EUR -24,1 Mio. auf nicht realisierte Kapitalgewinne aus Anlagen zurückzuführen sind.

Die nicht realisierten Kapitalgewinne aus Währungen ergeben sich aus der Umrechnung der Vermögens- und Erfolgsrechnungspositionen.

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

Die Währungen in der Vermögensrechnung wurden zur Minimierung des Währungsrisikos gemäss Fondsvertrag mittels Devisentermingeschäften abgesichert.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.06.2024 EUR	30.06.2023 EUR	Veränderung EUR
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	25 073 708.98	64 453 529.97	-39 379 820.99
Kurzfristige festverzinsliche Effekten			
Übrige (Art. 89 KKV)	5 184 762.30	0.00	5 184 762.30
Grundstücke			
Wohnbauten	37 830 000.00	12 960 000.00	24 870 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	248 346 195.00	267 300 742.50	-18 954 547.50
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>114 846 195.00</i>	<i>119 480 742.50</i>	<i>-4 634 547.50</i>
Total Grundstücke	286 176 195.00	280 260 742.50	5 915 452.50
Derivative Finanzinstrumente	332 110.67	1 159 495.89	- 827 385.22
Sonstige Vermögenswerte	1 236 024.00	3 186 800.97	-1 950 776.97
Gesamtfondsvermögen	318 002 800.95	349 060 569.34	-31 057 768.39
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-33 751 000.00	0.00	-33 751 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-2 413 922.01	-3 966 282.93	1 552 360.92
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-36 164 922.01	-3 966 282.93	-32 198 639.08
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-48 210 000.00	-85 611 000.00	37 401 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-48 210 000.00	-85 611 000.00	37 401 000.00
Total Verbindlichkeiten	-84 374 922.01	-89 577 282.93	5 202 360.92
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	233 627 878.94	259 483 286.40	-25 855 407.46
Geschätzte Liquidationssteuern ¹	-7 838 806.20	-9 198 762.20	1 359 956.00
Nettofondsvermögen	225 789 072.74	250 284 524.21	-24 495 451.47

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.7.2023-30.06.2024 EUR	1.7.2022-30.06.2023 EUR	Veränderung EUR
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	351 459.70	240 361.63	111 098.07
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	54 138.47	0.00	54 138.47
Negativzinsen	0.00	- 72 217.30	72 217.30
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	13 473 490.93	11 348 644.98	2 124 845.95
Sonstige Erträge	153 811.41	122 787.56	31 023.85
Total Ertrag	14 032 900.51	11 639 576.86	2 393 323.65
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 832 306.99	-1 420 312.92	- 411 994.07
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	- 328 373.84	- 466 240.27	137 866.43
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	- 58 502.35	0.00	- 58 502.35
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	- 248 122.19	- 451 981.85	203 859.66
Verwaltungsaufwand	- 369 448.27	- 301 700.45	- 67 747.82
Steuern und Abgaben	- 443 876.46	- 503 759.33	59 882.87
Schätzungsaufwand	- 90 785.41	- 88 402.51	- 2 382.90
Aufwand der Prüfgesellschaft ²	- 386 026.34	- 303 308.34	- 82 718.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-1 000 000.00	0.00	-1 000 000.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-2 657 596.20	-2 715 234.08	57 637.88
die Depotbank	- 12 649.40	- 10 502.89	- 2 146.51
Sonstige Aufwendungen	- 424 052.47	- 359 858.13	- 64 194.34
Total Aufwand	-7 851 739.92	-6 621 300.77	-1 230 439.15

¹ Rückstellung für eine etwaig zu leistende lokale Kapitalertragssteuer im Falle eines Verkaufs.

² Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

	1.7.2023-30.06.2024 EUR	1.7.2022-30.06.2023 EUR	Veränderung EUR
Nettoertrag	6 181 160.59	5 018 276.10	1 162 884.49
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen	0.00	0.00	0.00
Realisierte Gewinne und Verluste aus Währungen	-2 067 080.77	12 178 268.60	-14 245 349.37
Realisierter Erfolg	4 114 079.82	17 196 544.70	-13 082 464.88
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen einschliesslich Liquidationssteuern	-24 066 919.82	-11 763 011.00	-12 303 908.82
Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Währungen	145 380.54	-9 701 837.68	9 847 218.22
Gesamterfolg	-19 807 459.46	-4 268 303.98	-15 539 155.48

Verwendung des Erfolges

	1.7.2023-30.06.2024 EUR	1.7.2022-30.06.2023 EUR	Veränderung EUR
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	1 002 407.91	38 930.55	963 477.36
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus indirektem Grundbesitz	5 178 752.68	5 051 562.86	127 189.82
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	0.00	-72 217.30	72 217.30
Vortrag des Vorjahres	38 930.55	0.00	38 930.55
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	708 646.73	-708 646.73
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	6 220 091.14	5 726 922.83	493 168.31
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg (VST-frei)	-979 305.80	0.00	-979 305.80
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg (VST-pflichtig)	-4 585 441.18	-4 979 345.55	393 904.37
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres (VST-frei)	0.00	-708 646.73	708 646.73
Im Rücknahmepreis enthaltener noch nicht ausgeschütteter Nettoertrag (VST-frei)	-370 531.61	0.00	-370 531.61
Vortrag auf neue Rechnung (VST-frei)	0.00	38 930.55	-38 930.55
Vortrag auf neue Rechnung (VST-pflichtig)	284 812.55	0.00	284 812.55
Vortrag auf neue Rechnung	284 812.55	38 930.55	245 882.00

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.7.2023-30.06.2024 EUR	1.7.2022-30.06.2023 EUR	Veränderung EUR
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	250 284 524.21	252 381 773.29	-2 097 249.08
davon Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz (VST-frei)	-323 412.25	-489 182.39	165 770.14
davon Thesaurierungskonto Ertrag aus indirektem Grundbesitz (VST-pflichtig)	5 103 238.92	2 859 729.47	2 243 509.45
davon Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (VST-pflichtig)	-652 603.40	-414 378.71	-238 224.69
Ordentliche Jahresausschüttung	-5 687 992.01	0.00	-5 687 992.01
Saldo aus dem Anteilsverkehr inkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	-19 807 459.46	-4 268 303.98	-15 539 155.48
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz (VST-frei)	0.00	165 770.14	-165 770.14
Thesaurierungskonto Ertrag aus indirektem Grundbesitz (VST-pflichtig)	0.00	2 243 509.45	-2 243 509.45
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (VST-pflichtig)	0.00	-238 224.69	238 224.69
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	1 000 000.00	0.00	1 000 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	225 789 072.74	250 284 524.21	-24 495 451.47
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	9.21	10.34	-1.13

Entwicklung der Anteile

	1.7.2023-30.06.2024 Anzahl	1.7.2022-30.06.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	23 629 932.00	23 629 932.00	0.00
Ausgegebene Anteile	0.00	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00	0.00
Bestand Ende Berichtsperiode	23 629 932.00	23 629 932.00	0.00

Ausschüttung für 2023/2024³

(Kein Coupon - Ex-Datum 1.10.2024)

Brutto aus direktem Grundbesitz (VST-frei)	CHF 0.0422
Brutto aus indirektem Grundbesitz und übrigen Erträgen (VST-pflichtig)	CHF 0.1978
Total Brutto pro Anteil	CHF 0.2400
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ⁴	CHF 0.0692
Netto pro Anteil (zahlbar ab 03.10.2024)	CHF 0.1708

Umrechnungskurse

EUR 1 = 0.9634 CHF (per 30.06.2024)

NOK 100 = 8.775 EUR (per 30.06.2024)

EUR 1 = 0.9584 CHF (Durchschnittskurs der Periode)

NOK 100 = 8.683 EUR (Durchschnittskurs der Periode)

³ Aufgrund Währungsumrechnung auf vier Nachkommastellen gerundet.

⁴ Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg aus direktem Grundbesitz ist VST-frei. Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg aus indirektem Grundbesitz und aus übrigen Erträgen ist VST-pflichtig. Für nicht in der Schweiz domizillierte Anteilinhaber mit Bankenerklärung (Affidavit) erfolgt die Ausschüttung ohne Abzug der Verrechnungssteuer von 35%.

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben Credit Suisse Group AG und UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit UBS Fund Management (Switzerland) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. UBS Fund Management (Switzerland) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion der Credit Suisse Funds AG übernommen. Zudem wird die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios weiterhin beurteilt.

	30.06.2024	30.06.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. EUR)	1,0	0,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. EUR)	4,1	4,1
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. EUR)	207,2	198,5
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile ¹	6 177 182 ²	1 407 638 ¹

1 Die Rückzahlung der per 30.06.2023 gekündigten Anteile erfolgt per Ende September 2024.

2 Die Rückzahlung der per 30.06.2024 gekündigten Anteile erfolgt per Ende September 2025.

Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietzinsausfallrate	0,4%	0,2%
Fremdfinanzierungsquote	28,6%	30,5%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	82,4%	111,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,4%	61,1%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	1,03%	1,02%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,38%	1,43%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	-8,8%	-1,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	-5,3%	-5,9%
Agio/Disagio	8,6%	3,0%
Performance	-3,9%	-5,3%
Anlagerendite	-8,9%	-4,5%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

Ergänzende Angaben

Der ROE und der ROIC werden anhand der Erfolgsrechnung in EUR ermittelt, welcher stark schwanken kann. Werden die für die Berechnung des ROE und des ROIC verwendeten Zahlen in Schweizer Franken (CHF) ermittelt, in welchem auch die Fondsanteile denomiert sind, fallen aufgrund der Währungsabsicherung geringere Währungseffekte an. Zudem fallen die Währungseffekte auf den Kassenbeständen in Schweizer Franken weg. Vor diesem Hintergrund resultiert in Schweizer Franken (CHF) ein ROE von -10,1% (30. Juni 2023: -4,3%) bzw. ein ROIC von -6,2% (30. Juni 2023: -2,6%).

Angaben über Kurzfristige festverzinsliche Effekten - Übrige (Art. 89 KKV)

Titel		Anzahl/ Nominal		Käufe	Verkäufe	Anzahl/ Nominal	Verkehrswert in EUR	in % des Gesamtfonds- vermögens
		30.06.2023	30.06.2024					
0% SNB Bills Schweizerische Nationalbank 23.10.2023-15.01.2024	CHF	-	12 000 000	-12 000 000	-	-	-	-
0% SNB Bills Schweizerische Nationalbank 06.05.2024-03.06.2024	CHF	-	5 000 000	-5 000 000	-	-	-	-
0% SNB Bills Schweizerische Nationalbank 03.06.2024-01.07.2024	CHF	-	5 000 000	-	5 000 000	5 184 762	1,6%	
Total						5 184 762	1,6%	

Bewertet zu den am Hauptmarkt bezahlten Kursen gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA.

Angaben über Derivate

Am Ende der Berichtsperiode offene Derivate auf Devisen

Verkauf Währung	Verkauf Betrag	Kauf Währung	Kauf Betrag	Fälligkeit	Wiederbeschaffungswert in EUR	in % des Gesamtfondsvermögens
Devisentermingeschäfte						
EUR	225 000 000	CHF	217 487 025	17.07.2024	1 100 154	0,3%
NOK	427 000 000	EUR	36 637 234	17.07.2024	-768 043	-0,2%
Total					332 111	0,1%

Bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA.

Ergänzende Angabe

Das Risiko aus den Derivaten wird mit dem Commitment - Ansatz I gemäss Art. 34 KKV-FINMA gemessen.

Position	Betrag in EUR	in % des Nettofondsvermögens
Total engagementerhöhende Positionen	0.00	0,0%
Total engagementreduzierende Positionen	0.00	0,0%

Die per Jahresende offenen Devisentermingeschäfte dienen ausschliesslich der Währungsabsicherung. Währungsabgesicherte Fondsanteilsklassen sind weitestgehend gegen das Währungsrisiko gegenüber der Fondswährung abgesichert. Teilweise kann es zu geringen Über- oder Unterabsicherungen kommen. Dieses zusätzliche Währungsrisiko ist in der Berechnung nicht berücksichtigt.

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. Die Bewertungen der Grundstücke entsprechen der Bewertungskategorie gemäss Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA.

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss 30.06.2024 entnommen werden.

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

Vergütungen an die Fondsleitung	30.06.2024		30.06.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete maximale jährliche Kommission des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission der Fondsleitung).	0,90%	1,50%	0,90%	1,50%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	n.a.	3,0%	n.a.	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird, und bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften anstelle einer Bareinzahlung.	1,5%	2,0%	1,5%	2,0%
Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Verhältnis zu den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.	2,7%	8,0%	2,7%	8,0%
Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten.	n.a.	1,5%	n.a.	1,5%
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%	0,0%	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 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 des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission).	0,0051%	0,1%	0,0051%	0,1%

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

	30.06.2024 in Mio. EUR	30.06.2023 in Mio. EUR
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	27,7

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

	30.06.2024 in Mio. EUR	30.06.2023 in Mio. EUR
1 bis 5 Jahre	75,6	73,1
> 5 Jahre	6,4	12,5

Liegenschaftenverzeichnis

Land	Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrößen (Zimmer)			
					<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Belgien	Brüssel	Rond-Point Robert Schuman 14	1964	-	-	-	-	-
Deutschland	Wiesbaden	Viktoriastrasse 51	1965	-	-	-	-	-
Deutschland	Berlin	Kieler Strasse 1-2	2002	-	-	-	-	-
Deutschland	Hamburg	Alter Steinweg 13, Michaelisstrasse 22	1987	32	30	2	-	-
Deutschland	Neuenburg am Rhein	Otto-Hahn-Strasse 16	2022	-	-	-	-	-
Italien	Florenz	Via de Tornabuoni 1	1500	-	-	-	-	-
Niederlande	Tilburg	Zevenheuvelenweg 44	2019	-	-	-	-	-
Niederlande	Zwolle	Mindenstraat 20-22	2000, 2004	-	-	-	-	-
Norwegen	Oslo/Sandvika	Claude Monets Alle 21	1997	-	-	-	-	-
Norwegen	Oslo/Sandvika	Arnold Haukelands plass 5	1998	-	-	-	-	-
Spanien	Madrid	Plaza del Comercio 14	2002	-	-	-	-	-
Spanien	Madrid	Avenida de Pio XII 44	1980	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften				32	30	2	-	-
Wohnbauten								
Deutschland	Aachen	Brabantstrasse 75-77	2015	64	10	35	-	-
Deutschland	Frankfurt am Main	Sonnemannstrasse 67-69	1960	47	45	2	-	-
Total Wohnbauten				111	55	37	-	-
Total fertige Bauten (inkl. Land)				143	85	39	-	-
Belgien	Brüssel	Rond-Point Robert Schuman 14	1964	-	-	-	-	-
Italien	Florenz	Via de Tornabuoni 1	1500	-	-	-	-	-
Norwegen	Oslo/Sandvika	Claude Monets Alle 21	1997	-	-	-	-	-
Norwegen	Oslo/Sandvika	Arnold Haukelands plass 5	1998	-	-	-	-	-
Spanien	Madrid	Avenida de Pio XII 44	1980	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>				-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten EUR	Verkehrswert EUR	Verkehrswert Landeswährung	Mz-Ausfall in %	Mz-Ausfall EUR	Bruttoertrag EUR
9	13	22	13 801 481	13 900 000		0,8	-6 000	789 912
8	80	88	13 573 217	10 910 000		0,0		596 608
10	16	26	14 914 755	14 220 000		0,0		640 123
13	47	92	22 824 016	16 930 000		0,1	-1 067	732 823
3	49	52	21 934 117	20 400 000		0,0		939 491
3	-	3	36 161 378	39 650 000		0,0		1 316 960
3	135	138	20 318 143	20 160 000		0,0		1 111 905
4	93	97	39 304 906	32 250 000		0,0		1 443 946
14	62	76	28 624 174	30 758 130	350 520 000	0,0		1 504 620
15	43	58	8 032 197	8 008 065	91 260 000	4,8	-28 838	572 247
2	-	2	19 280 269	18 630 000		0,0		1 163 051
5	87	92	25 102 298	22 530 000		0,0		1 196 901
89	625	746	263 870 950	248 346 195		0,3	-35 905	12 008 588
-	78	142	30 185 137	27 200 000		0,9	-9 155	1 007 684
5	2	54	13 904 535	10 630 000		2,3	-10 583	457 220
5	80	196	44 089 671	37 830 000		1,3	-19 738	1 464 904
94	705	942	307 960 622	286 176 195		0,4	-55 643	13 473 491
9	13	22	13 801 481	13 900 000		0,8	-6 000	789 912
3	-	3	36 161 378	39 650 000		0,0	0	1 316 960
14	62	76	28 624 174	30 758 130	350 520 000	0,0	0	1 504 620
15	43	58	8 032 197	8 008 065	91 260 000	4,8	-28 838	572 247
5	87	92	25 102 298	22 530 000		0,0	0	1 163 051
46	205	251	111 721 527	114 846 195		0,6	-34 838	5 346 790

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten EUR	Verkehrswert EUR	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag EUR
Total fertige Bauten (inkl. Land)	307 960 622	286 176 195	0,4	13 473 491
Kommerziell genutzte Liegenschaften	263 870 950	248 346 195	0,3	12 008 588
Wohnbauten	44 089 671	37 830 000	1,3	1 464 904
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>111 721 527</i>	<i>114 846 195</i>	<i>0,6</i>	<i>5 346 790</i>
Total	307 960 622	286 176 195	0,4	13 473 491

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Land	Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe				
Deutschland	Aachen	Brabantstrasse 75-77	Wohnbauten	15.08.2023
Verkäufe				
Keine				

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Währung	Bestand in EUR 30.06.2023	Aufnahme in EUR	Rückzahlung in EUR	Bestand in EUR 30.06.2024
30.08.2019 - 31.08.2024	1,2%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
02.07.2019 - 30.09.2023	4,8%	EUR	3 600 000	-	-3 600 000	-
02.07.2019 - 27.06.2024	1,1%	EUR	5 400 000	-	-5 400 000	-
27.06.2024 - 26.06.2029	5,2%	EUR	-	5 400 000	-	5 400 000
26.09.2019 - 26.09.2024	1,4%	EUR	9 000 000	-	-	9 000 000
27.05.2020 - 26.05.2025	1,1%	EUR	3 400 000	-	-	3 400 000
27.05.2023 - 26.05.2025	5,3%	EUR	2 400 000	-	-	2 400 000
15.10.2020 - 30.08.2025	1,0%	EUR	3 800 000	-	-	3 800 000
15.10.2020 - 30.08.2025	5,1%	EUR	3 200 000	-	-	3 200 000
15.03.2022 - 15.03.2025	2,0%	EUR	13 551 000	-	-	13 551 000
15.10.2021 - 30.09.2026	1,2%	EUR	11 000 000	-	-	11 000 000
15.10.2021 - 29.09.2023	5,1%	EUR	5 000 000	-	-5 000 000	-
15.11.2021 - 30.09.2026	0,8%	EUR	4 000 000	-	-	4 000 000
15.11.2021 - 30.09.2023	4,2%	EUR	3 350 000	-	-3 350 000	-
17.05.2022 - 30.03.2032	1,5%	EUR	6 390 000	-	-	6 390 000
03.05.2023 - 30.03.2027	3,8%	EUR	3 060 000	-	-	3 060 000
03.05.2023 - 30.03.2027	5,2%	EUR	3 060 000	-	-	3 060 000
15.08.2023 - 30.06.2028	3,9%	EUR	-	4 150 000	-	4 150 000
15.08.2023 - 30.06.2028	5,2%	EUR	-	4 150 000	-	4 150 000
Total			85 611 000	13 700 000	-17 350 000	81 961 000

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

Während des Geschäftsjahres 2023/2024 hat der Immobilienfonds UBS PF Europe dem Immobilienfonds UBS Direct Urban folgenden Kredit gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2023	Bestand in EUR 30.06.2023	Gewährung in CHF	Rückzahlung in CHF	Bestand in CHF 30.06.2024	Bestand in EUR 30.06.2024
18.01.2024 - 15.04.2024	1.8%	-	-	12 000 000	-12 000 000	-	-
Total		-	-	12 000 000	-12 000 000	-	-

Der kreditaufnehmende und der kreditgewährende Immobilienfonds partizipieren gleichermassen an den vereinbarten Darlehensbedingungen.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Immobilien Gesellschaften

PFE Holding AG, Basel, Schweiz
PFE Norway AS, Oslo, Norwegen
Claude Monet Alle I AS, Baerum, Norwegen
Claude Monet Alle I ANS, Baerum, Norwegen
PFE Spain Holding 1, S.L, Madrid, Spanien
PFE Spain Megapark, S.L, Madrid, Spanien
PFE Spain Pio, S.L., Madrid, Spanien
PFE S.A.S di PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italien
PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italien
PFE Belgium Holding SA, Watermael-Boitsfort, Belgien
Schuman 14 SA, Watermael-Boitsfort, Belgien

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

Basel, 24. September 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Europe, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2024, 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 2, 5 und 16 bis 23) 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 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 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 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 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 im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche vom UBS (CH) Property Fund – Europe gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2024 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 14 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich keine Liegenschaften in der Projektierungs- oder Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten 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 den UBS PF Europe akkreditierten Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner 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. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Zürich, den 30. Juni 2024

Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / dipl. Ing. ETH
(Mandatsleiter)

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. 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 bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungsergebnis

Per 30. Juni 2024 beträgt der Marktwert des Portfolios EUR 286,18 Mio. Gegenüber dem 30. Juni 2023 hat sich der Wert somit um EUR 5,92 Mio. respektive 2,11% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 4,38% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 3,60% bis 6,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,88%.

Pascal Marazzi-de Lima
MRICS, Dipl. Arch. ETH, Partner
(Stv. Mandatsleiter)

Fotografen

- Stefan Streit Fotografie; Titelbild, Brüssel, Belgien
- UBS Asset Management, Real Estate Switzerland; Via Tornabuoni, Florenz, Italien
- Stefan Streit Fotografie; Rond-Point Robert Schuman, Brüssel, Belgien

