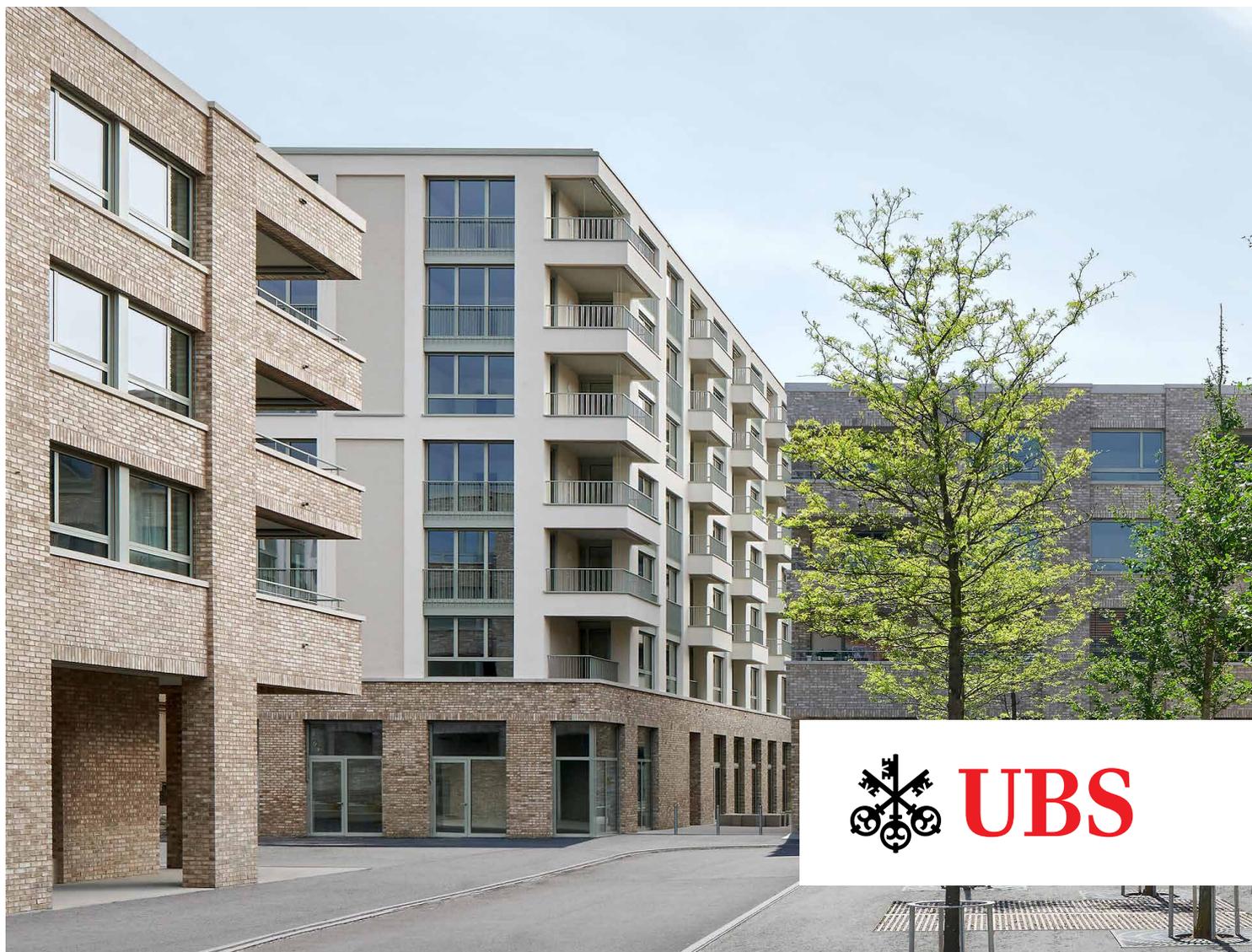


UBS «Anfos»

Jahresbericht 2022/2023
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Residential «Anfos»



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzbericht	20
Finanzrechnung	22
Anhang	24
Liegenschaftenverzeichnis	26
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	38
Bewertungsbericht	40

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2023
Valoren-Nr.: 1 442 082

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, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Geschäftsführer
- Georg Pfister
Stellvertretender Geschäftsführer und
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser
Leiter Compliance
- Matthias Börlin,
Leiter Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz
Leiter Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut
Leiterin Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer
Leiter Corporate Services
- Hubert Zeller
Leiter White Labelling Solutions Schweiz

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Schweiz AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend AG, Schlieren (ab 31. März 2023)

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.

Sanierung in Sissach (BL)



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 303,4	2 287,8	2 198,6
Anzahl Anteile	35,513,306	35,513,306	35,513,306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	64.86	64.42	61.91
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	1.80	1.80	1.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	77.60	76.50	93.40
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	3 182,6	3 081,2	2 925,2
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	3 209,7	3 118,2	2 945,5
Fremdkapital (in Mio. CHF)	906,3	830,5	746,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	131,0	127,5	124,2
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	11,9	12,5	11,6
Nettoertrag (in Mio. CHF)	63,5	63,9	63,7
Performance ¹	3,9%	-16,5%	10,3%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	2,0%	-16,1%	15,3%
Wohnbauten	76,4%	77,0%	77,5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12,1%	12,5%	12,4%
Gemischte Bauten	8,8%	9,0%	9,0%
Bauland/Angefangene Bauten	2,7%	1,5%	1,1%
Kanton Zürich	42,1%	42,2%	41,5%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	20,4%	20,5%	20,6%
Kanton Bern	11,4%	11,7%	12,0%
Kanton Aargau	9,6%	9,7%	9,6%
Kanton St. Gallen	3,9%	4,0%	4,2%
Übrige Kantone	12,6%	11,9%	12,1%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Anlagerendite	3,6%	7,2%	6,6%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,4%	1,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	93,3%	94,5%	94,4%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3,3%	6,8%	6,2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,5%	5,1%	4,7%
Agio/Disagio	19,6%	18,8%	50,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,7%	67,9%	69,4%
Fremdfinanzierungsquote	19,6%	18,0%	17,1%
Mietausfallrate	3,4%	4,1% ²	5,2% ³
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,89%	0,75%	0,69%

¹ Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

² Per Jahresabschluss 30.09.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,1%.

³ Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 5,0% (anstelle 5,2%) per Jahresabschluss belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Im Geschäftsjahr 2022/2023 standen den um CHF 2,0 Mio. gestiegenen Fremdfinanzierungskosten höhere Mietzinseinnahmen von CHF 3,5 Mio. gegenüber. Die Mietausfallrate konnte ein viertes Mal infolge gesenkt werden und liegt bei 3,4%. Sanierungs- und Neubauprojekte sowie zwei Akquisitionen führten zu einem Portfoliowachstum von rund CHF 101 Mio. auf CHF 3,18 Mrd. Der Fonds konnte den Nettoinventarwert pro Anteil um 0,7% auf 64.86 CHF steigern und erzielte eine über dem Gesamtmarkt liegende Performance von 3,9% (SXI Real Estate Funds TR 2,0%). Die Anlagerendite beträgt 3,6%.

Marktbericht

Robuster Jahresstart der Schweizer Wirtschaft mit leichten Eintrübungen

Nach einer kurzen Erholung von der Covid-19 Pandemie haben 2022 der Ukrainekrieg, die drohende Energiekrise und die hohe Inflation wieder Schatten auf die Wirtschaftsstimmung geworfen. Dennoch ist die Schweizer Wirtschaft nach einer Stagnation im 4. Quartal 2022 robust in das Jahr 2023 gestartet. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im 1. Quartal um 0,3% im Vergleich zum Vorquartal. Neben einer weiteren Stabilisierung der Lieferketten wurde das BIP-Wachstum vor allem von einem kräftigen privaten Konsum getragen, der wiederum durch den anhaltend starken Arbeitsmarkt gestützt wird: Im 1. Halbjahr 2023 ist die Gesamtbeschäftigung um 2,2% im Vergleich zum Vorjahr gewachsen und die Arbeitslosenquote liegt auf anhaltend tiefem Niveau. Dennoch hat sich die Stimmung seit dem 2. Quartal wieder eingetrübt, da die global rückläufige Güternachfrage zu abnehmenden Produktionsvolumen und rückläufigen Auftragsbeständen der Industrieunternehmen führt. Auch wenn die Perspektiven damit schwächer geworden sind, sollten der sehr solide Arbeitsmarkt und der im Vergleich zu vielen anderen Industrienationen geringere Einfluss von Inflation und Zinsen eine Rezession in der Schweiz abwenden können. Für das Jahr 2023 wird mit einem BIP-Wachstum von insgesamt 0,7% und für 2024 mit 0,9% gerechnet. Nachdem die Inflation Anfang des Jahres nochmals auf über 3% gestiegen ist, liegt sie seit Juni wieder im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0 und 2%. Folglich hat die SNB im September auch den Leitzins bei 1,75% belassen. Obwohl diverse Faktoren zu einem Wiederanstieg der Inflation zum Jahresende führen dürften, wird aktuell mit keiner weiteren Anhebung des SNB-Leitzinses gerechnet, jedoch mit einem länger erhöhten Zinsniveau.

Umfeld für Immobilienanlagen verändert sich

Die Erhöhung der Leitzinsen um insgesamt 250 Basispunkte innerhalb des letzten Jahres führen zu einem stark veränderten Umfeld für Immobilieninvestitionen. Inzwischen haben sich die Spitzenrenditen am Immobilienmarkt etwas an die neuen Bedingungen angepasst und sind gemäss Wüest Partner im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 2. Quartal 2023 im Durchschnitt über alle Segmente um 33 Basispunkte

gestiegen. Der stärkste Anstieg mit +50 Basispunkten wurde bei den Nettoanfangsrenditen im Wohnbereich verzeichnet. Angesichts der starken Renditekompression im Wohnsegment in den vergangenen fünf Jahren ist dies jedoch wenig überraschend. Nachdem auch die Rendite der 10-jährigen Bundesobligation im Vergleich zum Winter 2022 wieder gesunken ist und sich bei etwas über 1% eingependelt hat, ist denn auch die Risikoprämie von Immobilien wieder auf etwa 100 Basispunkte gestiegen, liegt damit aber immer noch deutlich unter dem langjährigen Mittel (170 Basispunkte).

Erhebliches Ertragssteigerungspotential im Mietwohnungsmarkt

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben derweil sehr vorteilhaft. Die rekordhohe Zuwanderung aus dem Jahr 2022 dürfte in diesem Jahr noch übertroffen werden. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots anhaltend rückläufig ist. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag im 3. Quartal 2023 mit knapp 33 500 Wohneinheiten 6% unter dem bereits niedrigen Vorjahreswert und rund 31% unter dem langjährigen Mittel. Folglich ist die Leerwohnungsziffer auch nochmal deutlich von 1,31% im Jahr 2022 auf 1,15% im Jahr 2023 gesunken. In städtischen Gebieten liegt sie zum Teil noch deutlich darunter. Die Knappheit treibt die Mieten nach oben: Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 3. Quartal 2023 schweizweit um 3,9% gestiegen. Dazu wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Juni erstmalig seit seiner Einführung 2008 angehoben. Die Erhöhung um 25 Basispunkte von 1,25% auf 1,5% erlaubt Vermietern, bei Wohnungsmietverträgen mit Referenzzinsstand 1,25%, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung, eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen. Die anhaltend höheren Finanzierungskosten dürften zudem im Dezember zu einer weiteren Referenzzinssatzerhöhung führen, womit weiteres Mietsteigerungspotenzial nicht nur bei Angebots- sondern auch bei Bestandsmieten besteht.

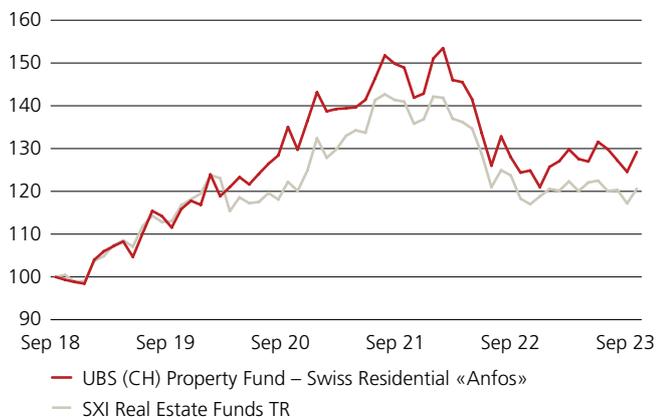
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2022/2023

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS «Anfos» ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2022/2023 von CHF 76.50 auf CHF 77.60 angestiegen. Das Agio erhöhte sich von 18,8% auf 19,6% und liegt über dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 1.80 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von 3,9%. Damit liegt UBS «Anfos» über der Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welche den gleichen Zeitraum mit einem Plus von 2,0% beendete.

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 0,7% von CHF 64.42 auf CHF 64.86 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert aus der Wertvermehrung durch Sanierungsaktivitäten sowie der Verkehrswertentwicklung von Bestandes- und Neubauprojekten. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2022/23 eine Anlagerendite von 3,6%.

Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfs hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Niveau von CHF 1.80 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 77.60 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,3%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 93,3%.

Liegenschaftsportfolio

UBS «Anfos» hat im Geschäftsjahr 2022/23 die Summe der Verkehrswerte um 3,3% von CHF 3081,2 Mio. auf CHF 3182,6 Mio. erhöhen können. Damit ist der Wert des Liegenschaftsportfolios gegenüber dem Vorjahr um CHF 101,4 Mio. angestiegen. Das Portfoliowachstum beruht insbesondere auf dem Baufortschritt angefangener Bauten und Sanierungen sowie zwei getätigten Akquisitionen. Der Beitrag von Verkehrswertsteigerungen im Bestandsportfolio fiel im Vergleich zu den Vorjahren deutlich tiefer aus. Investitionsbereinigt resultierte eine Aufwertung von rund CHF 10 Mio. beziehungsweise 0,3%. Die beiden per Anfang Januar 2023 abgeschlossenen Akquisitionen umfassen eine Bestandsliegenschaft in Bonaduz (GR) sowie ein Neubauprojekt für Alterswohnungen in Lausen (BL).

Der Anteil angefangener Bauten am Gesamtportfolio hat sich im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres von 1,5% auf 2,7% erhöht. Die Bauaktivitäten umfassen das per Januar 2023 akquirierte Neubauprojekt für Alterswohnungen in Lausen (BL), den Ersatzneubau an der Alten Landstrasse in Kloten (ZH) sowie das Wohnneubauprojekt in Rothrist (AG). Die Fertigstellung der beiden letztgenannten Bauvorhaben erfolgt im Frühjahr 2024.

An der Hühnerbühlstrasse in Bolligen starten die Bauarbeiten planmässig im ersten Halbjahr 2024. Die Wohnsiedlung umfasst 200 Wohnungen und wurde in den Jahren 1960/61 gebaut. Im Rahmen der geplanten Gesamtsanierung ist eine eingeschossige Aufstockung mit insgesamt 36 Wohnungen vorgesehen. Nach einem deutlichen Ja zur Anpassung der Überbauungsordnung im Jahr 2021, konnte im September 2023 mit dem Erhalt der Baubewilligung ein weiterer wichtiger Meilenstein erreicht werden. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 90 Mio.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Anschluss am Fernwärmenetz



Photovoltaikanlage und Elektroladestationen



Umgebungsgestaltung mit einheimischen Pflanzenarten



Reduktion des Energieverbrauchs

Gesamtsanierung in Sissach (BL)

Bei der Sanierung der 36 Wohnungen am Grienmattweg in Sissach (BL) wurden die Küchen sowie Bäder ersetzt und bei der Dachanhebung zusätzliche Quergiebel eingebracht. Diese Massnahme führt in den Dachgeschosswohnungen zu zusätzlicher Nutzfläche sowie neu entstandenen Balkonen. Die Küchen wurden zum Wohnraum geöffnet, was zu grosszügigeren Raumverhältnissen sowie verbesserter Möblierbarkeit führt.

Die Liegenschaft wird mit der Fernwärme eines Abwasserwärmeverbunds beheizt und verfügt über eine Photovoltaikanlage auf dem Dach. Dank dem Fensterersatz sowie der im Dachbereich neu angebrachten Dämmung konnte der Energieverbrauch der Liegenschaft wesentlich reduziert werden. Bei der Umgebungsgestaltung werden ausschliesslich einheimische Pflanzenarten verwendet. Ladestationen für Personenfahrzeuge sowie E-Bikes fördern die emissionsfreie Mobilität.

Die Gesamtsanierung im Umfang von CHF 9,4 Mio. konnte mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen im bewohnten Zustand realisiert werden. Die Bauarbeiten an der Liegenschaft wurden im September 2023 abgeschlossen. Im Frühjahr 2024 werden die Umgebungsarbeiten durchgeführt.

Key Facts

Investitionsvolumen: CHF 9,4 Mio.

Anzahl Wohnungen: 36

Bauzeit: 4Q 2022 – 3Q 2023

Fertigstellung: Oktober 2023



Erdsonden-Wärmepumpe
und Photovoltaikanlage



Grosszügige
Aussenräume



Minergie-
zertifiziert



15-jähriger, zu 100%
indexierter Mietvertrag

Alterswohnsiedlung in Lausen (BL)

Innerhalb des letzten Geschäftsjahres konnte UBS «Anfos» ein Neubauprojekt für Alterswohnungen akquirieren und so in den Wachstumsmarkt 'Wohnen im Alter' investieren. Die Alterswohnsiedlung «Dreiklang» ist Teil eines in Bahnhofsnähe gelegenen, neu entstehenden Quartiers in der Agglomerationsgemeinde Lausen (BL). Die motorisierte Erschliessung des Quartiers erfolgt mittels einer unterirdischen Einstellhalle, so dass das Areal autofrei und mit grosszügigen Grünflächen realisiert werden kann.

Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 44 Mio. umfasst vier freistehende Bauten mit insgesamt 34 Seniorenwohnungen, 40 Pflegezimmern, Betriebs- und Restaurationsflächen sowie 60 Parkplätzen. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Erdsonden-Wärmepumpen. Auf den Flachdächern wird eine Photovoltaikanlage installiert.

Die Grundsteinlegung erfolgte im September 2023. Die Fertigstellung der Minergie-zertifizierten Liegenschaft ist für Herbst 2025 geplant. Mit dem zukünftigen Single-Tenant wurde ein 15-jähriger und zu 100% indexierter Mietvertrag abgeschlossen.

Key Facts

Anzahl Alterswohnungen:	34
Anzahl Pflegezimmer:	40
Investitionsvolumen:	CHF 44 Mio.
Bruttorendite	3,6%
Gebäudezertifikat:	Minergie
Fertigstellung:	Herbst 2025



Neubauprojekt «Breitenfeld» in Rothrist (AG)

Das Neubauprojekt «Breitenfeld» in Rothrist (AG) ist Teil der Überbauung «Breite», wovon die Hälfte im Stockwerkeigentum erstellt wird. Die Investition im Umfang von rund CHF 30 Mio. besteht aus vier Wohnliegenschaften mit insgesamt 52 Wohnungen (17x 2.5 Zimmerwohnungen, 24x 3.5 Zimmerwohnungen, 7x 4.5 Zimmerwohnungen, 4x 5.5 Zimmerwohnungen). Der Bezug der bereits vollvermieteten Wohnsiedlung findet etappenweise bis im Frühjahr 2024 statt. Das Objekt ist Minergie-zertifiziert und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Akquisition in Bonaduz (GR)

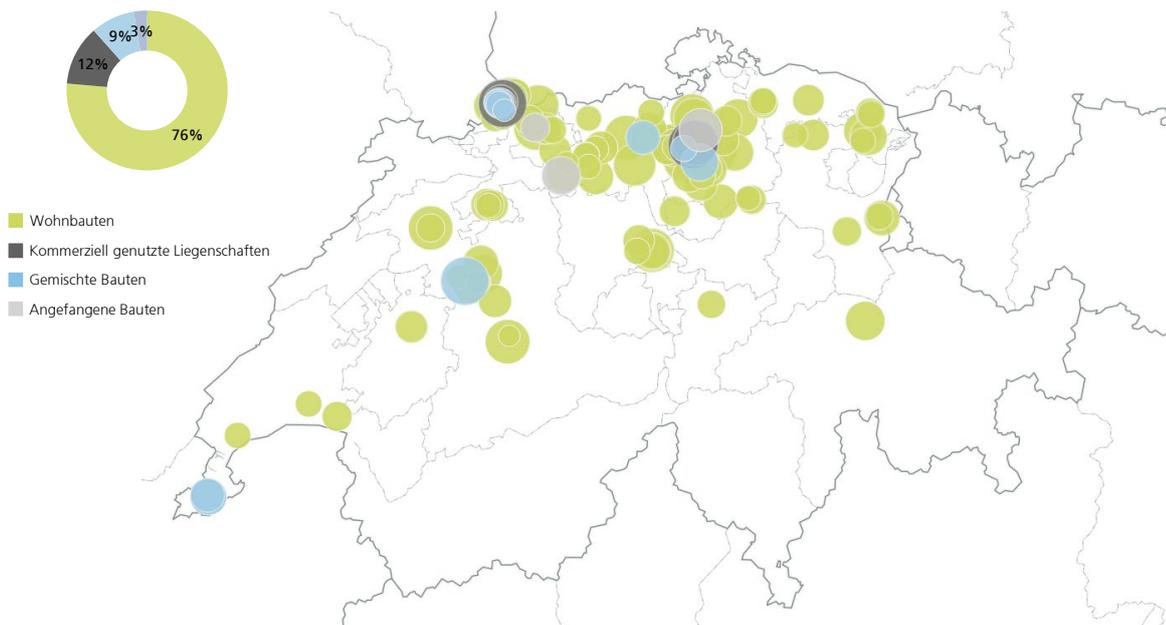
Mit Antritt per 1. Januar 2023 hat UBS «Anfos» eine Liegenschaft in Bonaduz (GR) mit Baujahr 2020 akquiriert. Die Gemeinde zählt rund 3500 Einwohner und gilt aufgrund der privilegierten Lage sowie der Nähe zur Kantonshauptstadt als attraktive Wohngemeinde in der Churer Agglomeration. Die Liegenschaft erfüllt unsere Nachhaltigkeitsanforderungen und verfügt über 51 hochwertig ausgebaute Wohnungen, rund 450 m² kommerzielle Mietflächen sowie 55 Parkplätze. Mit der Investition im Umfang von rund CHF 34 Mio. wird das Portfolio von UBS «Anfos» erstmals durch eine Liegenschaft im Kanton Graubünden erweitert. Dies wirkt sich positiv auf die regionale Diversifikation sowie die Ertragsstärke des Fonds aus, zumal sich Bergregionen infolge der verbesserten Arbeitsplatzsituation sowie fortschreitender Digitalisierung einer anhaltenden Zunahme der Wohnungsnachfrage erfreuen.



Innensanierung in Rapperswil-Jona (SG)

Die Innensanierung an der Grünenstrasse in Rapperswil-Jona (SG) konnte planmässig im August 2023 abgeschlossen werden. Die Arbeiten mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 5 Mio. umfassten die Sanierung von Küche und Bad sowie Erneuerungsmassnahmen im Treppenhaus und Eingangsbereich. Die energetische Gebäudehüllensanierung wird zusammen mit der Umstellung der Wärmeerzeugung zu einem späteren Zeitpunkt realisiert.

Investitionsschwerpunkte von UBS «Anfos»



Property Finder

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

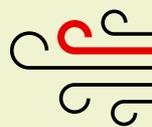
Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos»
2022/2023

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



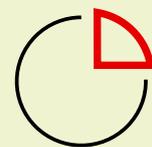
Energieintensität
97,3
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
13,9
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
28,2%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
98,1%

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2022, berechnet durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). 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 übergreifendem Nachhaltigkeitsbericht.

Wir planen zukunftsorientiert für ein nachhaltiges Immobilienmanagement

Wir übernehmen Verantwortung

Ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienbranche ist für uns absolut unverzichtbar, denn unsere heutigen Entscheidungen beeinflussen das Leben künftiger Generationen. Aus diesem Grund spielt Nachhaltigkeit bei unserem Geschäftsalltag eine zentrale Rolle. Seit August 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert.

Mit der Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus sowie der Anwendung von definierten Ausschlusskriterien ist UBS «Anfos» gemäss UBS-internem Sustainable Investing (SI) Framework bewusst als SI Focus Product positioniert. Das UBS SI Framework kategorisiert UBS-Produkte von Non-ESG Integration zu Impact Investing. Die Produkte der Kategorie SI Focus gehören zum Angebot für nachhaltiges Investieren.

Unsere Nachhaltigkeitsziele



Bis 2030

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



Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50%



Bis 2050

- Klimaneutralität aller Portfolios (Netto-Null CO₂)

Klimarisiken

Die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse können bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Im Vordergrund stehen dabei physische sowie transitorische Klimarisiken. Sie zu kennen, ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. UBS «Anfos» 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 «Anfos» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpades auf Liegenschafts- sowie Produktebene. So erkennen wir frühzeitig, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und können, falls nötig, entsprechende Massnahmen ergreifen.

Unser Ziel ist Netto-Null

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

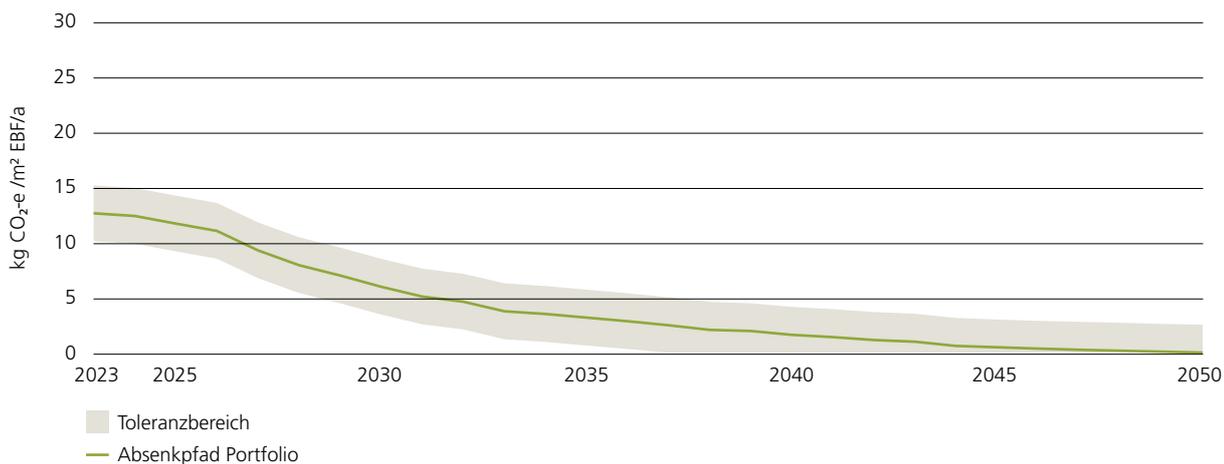
Real Estate Schweiz verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien, sowohl bei Anlageentscheidungen als auch bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

CO₂-Absenkpfad – Unser Weg zu Netto-Null

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der nun jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen jeweils die bereits umgesetzten Massnahmen sowie neu gewonnene Erkenntnisse mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns dabei sicherzustellen, dass wir auf dem Zielpfad sind.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des 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 CO₂-Äquivalente 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).

Priorisierung nach Wirkungspotential

Um die Betriebsenergie sowie resultierende Emissionen in unseren Liegenschaften zu reduzieren, priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotential. So hatte beispielsweise die fossil beheizte Liegenschaft in Kloten vor dem Bauprojekt die höchste Treibhausgasemissionsintensität aus dem Portfolio. Nach Fertigstellung im 2024 werden die Wohnungen mit einer Erdsonde und Photovoltaik-betriebenen Wärmepumpe erneuerbar beheizt.

In Bauprojekten entstehen durch den Ressourcen- und Materialeinsatz auch immer graue Emissionen. Um diese zu minimieren, analysieren wir für jedes Projekt unterschiedliche Optionen und bewerten sie entlang der Nachhaltigkeitsdimensionen, um für jede Liegenschaft die beste Strategie zu wählen.

« Bei Bauprojekten legen wir unser Augenmerk vermehrt auch auf die CO₂-Effizienz der eingesetzten Konstruktion und Baustoffe. Mit der Optimierung der Tragsysteme, Reduktion des Materialeinsatzes und Verwendung nachhaltiger Materialien können wir zur Reduktion der Treibhausgasemissionen massgeblich beitragen.»

Matthias Kleiber
Project Manager Construction & Development
UBS «Anfos»

« Durch den Neubau an der Alten Landstrasse in Kloten konnten wir 56 zusätzliche Wohnungen auf den Markt bringen. Dadurch nehmen wir unsere gesellschaftliche Verantwortung wahr und tragen zur Vergrösserung des Wohnungsangebots bei.»

Sybille Dolleck
Asset Managerin Real Estate
UBS «Anfos»



Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat UBS «Anfos» für 22% ein Bauzertifikat (Minergie, Minergie-P, LEED Platinum) erhalten und 31% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren.

Ebenfalls gemessen am Marktwert verfügt knapp zwei Drittel unserer Liegenschaften über einen GEAK-Bericht. Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Auch im Jahr 2023 haben wir am Global Real Estate Sustainability Benchmark (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.

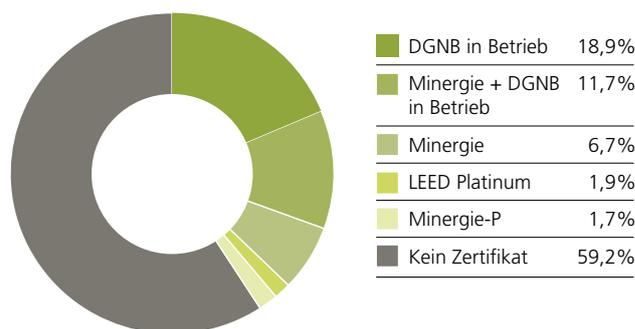
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir im Jahr 2022 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

Anteil GEAK nach Klassen in % des Marktwertes



Anteil zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2023 – UBS «Anfos» Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	91/100	Score	53 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	75	Average	41	Average	16	Average	18
Peer Average	82	Benchmark Average	46	Benchmark Average	17	Benchmark Average	19

Resultat GRESB 2023 - UBS «Anfos» Development: 4 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	92/100	Score	44 / 51	Score	24 / 25	Score	24 / 24
Average	83	Average	40	Average	22	Average	21
Peer Average	91	Benchmark Average	44	Benchmark Average	24	Benchmark Average	23

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2022	2021	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	700 935	69 7829	693 451
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	687 629	68 1086	671 010
Abdeckungsgrad	%	98,1	97,6	96,8
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	66 874	66 583	64 444
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	97,3	97,8	96,0
Heizöl	%	16,0	14,6	17,8
Heizgas	%	38,9	41,5	38,9
Fernwärme	%	30,3	30,3	29,6
Holzpellets/Holzschnitzel	%	1,0	0,6	0,6
Wärmepumpe	%	5,2	4,7	3,7
Allgemeinstrom	%	8,7	8,3	9,5
Andere	%	0,0	0,0	0,0
Anteil erneuerbar	%	28,2	27,1	27,4
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	9 556	9 590	9 356
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	13,9	14,1	13,9
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	10,8	11,0	11,1
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	3,1	3,1	2,8
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp/Jahr	835	492	7,8
Produzierter PV-Strom	kWh/Jahr	553	408	0
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	95,8	99,8	97,1
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	653 792	678 825	630 887
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	1,0	1,0	0,9
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	80,5	78,1	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	12 588	11 242	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	22,3	20,6	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	225	201	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,4	0,4	-

Berechnungsmethodik

Die Umweltkennzahlen wurden durch REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

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

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (z.B. Heizöl, Erdgas).

Scope 2: Indirekte Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden, aber nicht dort verursacht werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom).

Scope 3: Kann verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen umfassen (z.B. Mieterstrom unter Scope 3.13).

Portfolio Charakteristik

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

Kennzahlen Energie

In einzelnen Liegenschaften konnte durch energetische Sanierungen der Energieverbrauch reduziert und die Energieeffizienz gesteigert werden. Über das gesamte Portfolio können die Energieverbräuche aufgrund verbesserter Datenabdeckung sowie veränderter Nutzung kurzfristig Schwankungen aufweisen.

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotential. Die Schwankungen über das gesamte Portfolio sind u.a. auf die Verbesserung der Datenabdeckung sowie verändertes Nutzerverhalten zurückzuführen.

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits 11 PV-Anlagen im Betrieb und weitere 5 Anlagen sind bis Ende 2023 in Umsetzung.

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.

Kennzahlen Mieterstrom

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

« Der Weg zur Dekarbonisierung des Portfolios ist definiert und wird umgesetzt. Nun gilt es den Fokus verstärkt auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen während der Bauphase zu legen. »

Marcin Paszkowski
Fund Manager
UBS «Anfos»

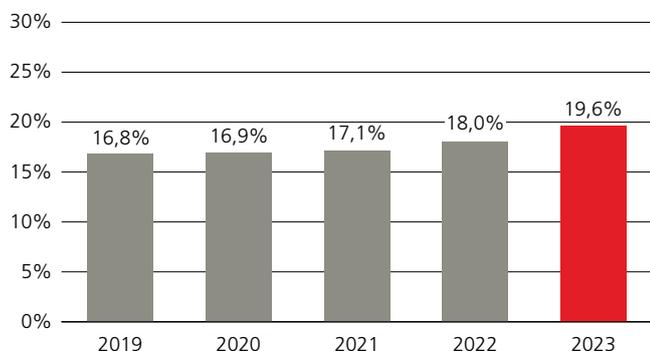


Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 2303,4 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,7% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 625,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 19,6% und liegt unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



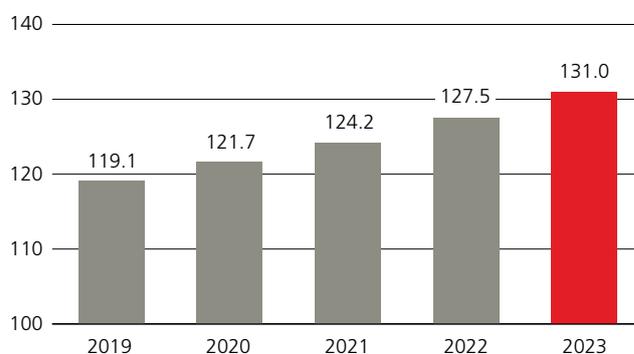
Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 50,0 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 275,2 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 7,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

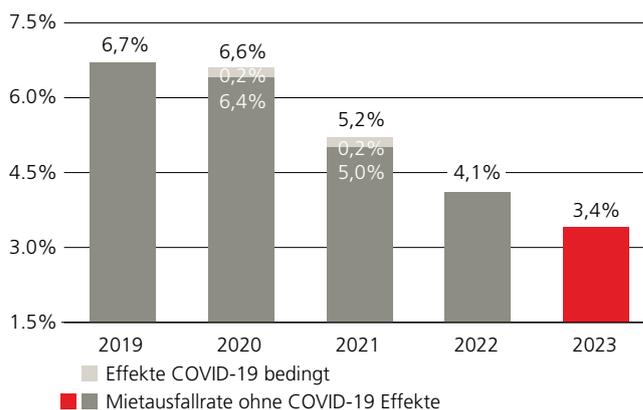
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2022/2023 auf CHF 131,0 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 3,8 Jahre. Die Mietausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, konnte im Berichtsjahr von 4,1% auf 3,4% der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



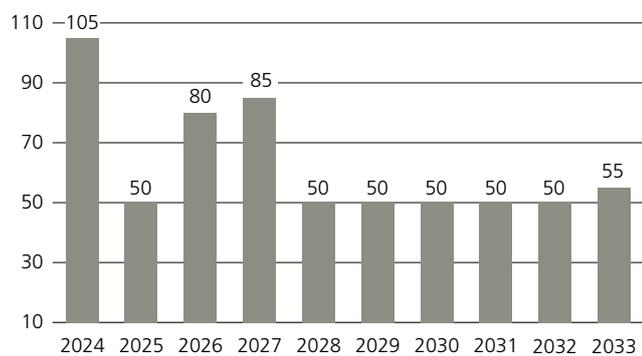
Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen entfallen.

Entwicklung der Mietausfallrate



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 5,3 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,9% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 4,2 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



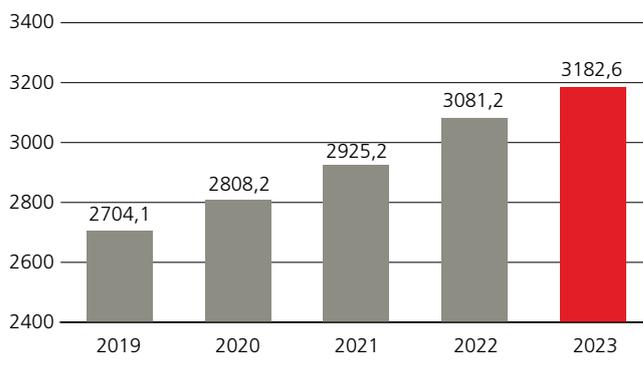
Für die Position «ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 11,9 Mio. oder 9,1% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 3,3 Mio., was 2,5% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2022/23 insgesamt CHF 19,2 Mio. aufgewendet. Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in «Angefangene Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

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

Der Gesamterfolg beträgt CHF 74,5 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 15,4 Mio. und einer Entnahme von CHF 10,4 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 83,0 Mio. oder 63,4% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.09.2023 CHF	30.09.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	15 377 355.59	31 737 367.59	-16 360 012.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	85 892 000.00	47 809 000.00	38 083 000.00
Wohnbauten	2 431 462 000.00	2 372 756 000.00	58 706 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>136 073 000.00</i>	<i>135 094 000.00</i>	<i>979 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>13 548 000.00</i>	<i>13 460 000.00</i>	<i>88 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	385 123 000.00	384 370 000.00	753 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>60 006 000.00</i>	<i>60 001 000.00</i>	<i>5 000.00</i>
Gemischte Bauten	280 155 000.00	276 286 000.00	3 869 000.00
Total Grundstücke	3 182 632 000.00	3 081 221 000.00	101 411 000.00
Sonstige Vermögenswerte	11 695 485.13	5 273 263.31	6 422 221.82
Gesamtfondsvermögen	3 209 704 840.72	3 118 231 630.90	91 473 209.82
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-105 000 000.00	-95 000 000.00	-10 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 134 304.10	-8 021 959.36	1 887 655.26
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-111 134 304.10	-103 021 959.36	-8 112 344.74
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-520 000 000.00	-460 000 000.00	-60 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-520 000 000.00	-460 000 000.00	-60 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-631 134 304.10	-563 021 959.36	-68 112 344.74
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 578 570 536.62	2 555 209 671.54	23 360 865.08
Geschätzte Liquidationssteuern	-275 213 000.00	-267 443 000.00	-7 770 000.00
Nettofondsvermögen	2 303 357 536.62	2 287 766 671.54	15 590 865.08

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.10.2022-30.09.2023 CHF	1.10.2021-30.09.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	87 279.55	0.00	87 279.55
Negativzinsen	0.00	-211 382.50	211 382.50
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	130 972 046.13	127 496 658.83	3 475 387.30
Aktivierte Bauzinsen	11 744.40	14 232.45	-2 488.05
Sonstige Erträge	255 178.37	194 576.68	60 601.69
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	131 326 248.45	127 494 085.46	3 832 162.99
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-5 293 155.50	-3 317 890.07	-1 975 265.43
Baurechtszinsen	-616 868.70	-616 941.95	73.25
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-11 902 206.08	-12 529 635.55	627 429.47
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-10 360 969.64	-7 549 182.80	-2 811 786.84
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 299 107.23	-3 730 476.43	431 369.20
Verwaltungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-6 854 868.30	-8 800 893.15	1 946 024.85
Schätzungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-155 571.00	-152 077.25	-3 493.75
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-15 360 969.64	-11 282 682.80	-4 078 286.84
Entnahme	10 360 969.64	7 549 182.80	2 811 786.84
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-24 144 557.37	-22 848 347.23	-1 296 210.14
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-159 671.39	-329 207.06	169 535.67
Total Aufwand	-67 786 975.21	-63 608 151.49	-4 178 823.72

¹ Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.10.2022-30.09.2023 CHF	1.10.2021-30.09.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	63 539 273.24	63 885 933.97	-346 660.73
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	63 539 273.24	63 885 933.97	-346 660.73
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	10 975 542.64	85 520 255.83	-74 544 713.19
Gesamterfolg	74 514 815.88	149 406 189.80	-74 891 373.92

Verwendung des Erfolges

	1.10.2022-30.09.2023 CHF	1.10.2021-30.09.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63 539 273.24	63 885 933.97	-346 660.73
Vortrag des Vorjahres	3 635 127.19	3 673 144.02	-38 016.83
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	67 174 400.43	67 559 077.99	-384 677.56
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	3 250 449.63	3 635 127.19	-384 677.56

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.10.2022-30.09.2023 CHF	1.10.2021-30.09.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 287 766 671.54	2 198 550 932.54	89 215 739.00
Ordentliche Jahresausschüttung	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	74 514 815.88	149 406 189.80	-74 891 373.92
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	5 000 000.00	3 733 500.00	1 266 500.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	2 303 357 536.62	2 287 766 671.54	15 590 865.08
Inventarwert pro Anteil	64.86	64.42	0.44

Entwicklung der Anteile

	1.10.2022-30.09.2023 Anzahl	1.10.2021-30.09.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 513 306	35 513 306	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	35 513 306	35 513 306	0

Ausschüttung für 2022/2023

(Kein Coupon - Ex-Datum 28.11.2023)

Brutto	CHF 1.8000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ²	CHF -0.6300
Netto pro Anteil (zahlbar ab 30.11.2023)	CHF 1.1700

² Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Anhang

	30.09.2023	30.09.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	83,0	78,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	2 252,6	2 014,4
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.09.2023	30.09.2022
Mietausfallrate	3,4%	4,1% ¹
Fremdfinanzierungsquote	19,6%	18,0%
Ausschüttungsrendite	2,3%	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	93,3%	94,5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,7%	67,9%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,89%	0,75%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	3,3%	6,8%
Agio/Disagio	19,6%	18,8%
Performance	3,9%	-16,5%
Anlagerendite	3,6%	7,2%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland)

¹ Per Jahresabschluss 30.09.2022 wurden keine Mietzinsersasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,1%.

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

	30.09.2023		30.09.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	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.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	30.09.2023 in Mio. CHF	30.09.2022 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	50,0	72,0

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

	30.09.2023 in Mio. CHF	30.09.2022 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	265,0	260,0
> 5 Jahre	255,0	200,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3		-	-	-	-	-
Lausen	Hauptstr. 58		-	-	-	-	-
Rothrist	Bahnweg 49		26	7	16	3	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	22	-	8	14	-
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Basel	Adlerstrasse 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Colmarerstrasse 67	1957	21	5	10	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstrasse 98	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstrasse 111	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstrasse 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstrasse 59	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalentorweg 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-
Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-	
Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-	
Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-	

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	37 892 564.64	46 621 000		0.00
-	-	-	11 069 067.15	9 504 000		0.00
-	41	67	27 122 099.78	29 767 000		356 110.00
			76 083 731.57	85 892 000		356 110.00
1	22	47	2 441 314.12	6 634 000	6,4	314 157.00
-	59	93	13 879 913.50	15 963 000	4,4	689 643.40
-	72	128	22 375 425.60	21 144 000	4,3	1 016 859.00
-	22	56	5 228 038.40	15 521 000	0,4	583 864.00
4	30	58	11 146 064.55	12 190 000	1,4	552 025.80
-	52	96	20 163 512.50	25 193 000	1,3	1 005 329.90
-	24	72	5 092 090.54	8 441 000	2,8	505 477.00
-	12	33	6 548 685.56	7 629 000	3,2	350 156.00
-	24	46	8 796 195.10	9 808 000	16,6	397 152.50
8	96	164	31 999 510.12	35 973 000	1,4	1 588 364.05
4	30	58	8 714 528.35	20 372 000	0,4	734 591.50
-	-	18	2 542 776.25	6 037 000	0,0	229 500.00
1	-	17	5 020 561.75	9 703 000	1,1	329 416.00
-	-	23	4 730 182.23	7 614 000	6,5	273 871.50
-	3	24	2 210 215.80	6 112 000	0,1	275 811.00
-	4	20	1 181 223.85	3 681 000	4,2	163 614.00
-	4	20	2 582 799.75	6 918 000	1,0	249 230.00
5	9	52	5 196 531.62	13 219 000	3,7	537 601.00
4	19	62	5 624 933.30	14 724 000	4,3	552 530.95
-	7	24	3 824 503.18	5 734 000	1,9	230 506.00
-	12	22	2 302 613.10	7 191 000	0,1	257 312.00
2	14	40	4 822 720.55	10 915 000	1,0	453 851.00
2	24	47	5 781 193.87	8 483 000	12,3	311 654.00
5	5	38	3 931 754.70	8 627 000	3,8	383 020.20
1	2	33	2 876 788.95	7 447 000	1,1	364 560.00
1	8	29	2 312 564.80	5 599 000	0,3	242 815.00
2	9	42	6 005 653.77	9 632 000	0,8	383 492.00
1	1	19	2 762 084.35	6 262 000	0,0	236 530.00
-	-	24	2 315 170.07	6 794 000	0,3	302 127.00
-	10	34	3 541 428.54	10 288 000	2,7	369 610.35
1	4	26	2 042 547.45	6 677 000	0,4	263 938.00
-	-	8	685 426.96	2 066 000	0,0	87 732.00
-	-	8	856 028.05	2 032 000	0,0	89 352.00
-	-	24	4 120 928.84	6 702 000	3,0	258 587.45
-	-	12	1 908 287.34	5 236 000	3,3	182 820.00
4	63	107	10 634 361.79	14 852 000	1,3	633 329.30

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	179	28	68	77	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51	1965	200	24	152	24	-
Bonaduz	Bavurtga 1, 2, 3, 8, 9	1900	51	20	20	9	2
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietikon	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	4	6
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Läufelfingen	Hauptstr. 26, 28	2022	30	16	7	7	-
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	11	30	2 480 764.30	5 066 000	0,6	279 978.25
2	19	89	7 730 961.37	22 941 000	1,5	936 081.00
1	11	30	2 302 735.00	4 137 000	1,7	257 387.75
2	108	289	25 370 439.93	53 087 000	6,5	2 563 844.00
3	-	35	4 578 743.26	8 460 000	1,8	461 447.00
82	591	1202	52 329 183.03	52 731 000	3,8	3 246 484.02
-	213	413	28 868 302.28	27 756 000	13,9	1 927 564.05
11	71	133	33 596 289.40	33 028 000	1,5	880 399.00
-	24	72	10 970 276.40	13 030 000	3,0	651 553.49
-	111	200	24 070 038.30	21 169 000	2,7	1 424 810.00
-	29	57	8 484 363.75	7 224 000	1,9	455 459.70
-	139	231	37 957 691.07	53 060 000	0,5	2 160 594.85
-	16	30	5 453 139.55	11 303 000	1,6	402 999.00
1	37	66	7 882 381.30	10 108 000	3,3	556 769.00
-	24	48	3 731 021.05	10 591 000	0,1	398 952.00
2	32	53	7 781 216.55	14 259 000	7,0	471 567.98
1	39	100	6 473 631.30	12 419 000	0,8	736 081.00
11	52	102	19 848 595.50	26 952 000	0,4	1 042 040.00
-	28	52	4 000 670.85	8 299 000	0,1	408 653.90
3	36	70	7 795 204.15	13 184 000	0,3	551 027.00
-	12	51	5 732 304.05	8 749 000	0,7	479 882.00
-	42	78	9 101 576.30	10 483 000	0,4	605 577.25
1	29	51	5 368 306.80	6 400 000	0,4	350 543.00
5	47	100	8 196 502.25	15 067 000	2,5	743 484.10
3	26	50	5 596 309.15	5 919 000	8,5	319 425.50
4	27	60	6 473 375.70	6 993 000	11,3	357 932.00
2	50	103	8 817 728.30	20 357 000	0,0	931 400.00
-	32	56	3 355 496.05	6 556 000	1,9	348 897.50
-	23	53	7 985 113.90	13 597 000	1,6	550 007.15
-	86	137	21 145 410.24	21 648 000	1,6	1 021 297.00
-	29	50	6 553 196.45	5 129 000	1,2	299 501.00
1	15	24	2 296 328.10	6 644 000	1,0	256 272.70
4	38	72	14 570 060.79	14 805 000	1,3	673 240.25
-	-	25	4 856 914.75	6 669 000	4,5	319 322.00
5	147	258	47 922 957.25	51 316 000	4,0	2 197 087.70
-	34	52	5 129 928.85	4 773 000	5,7	271 656.70
-	39	65	6 671 094.38	6 813 000	4,6	422 310.50

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstrasse 10-18	1984	53	10	36	7	-
Luzern	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	13	11	4
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2
	Seefeldstrasse 1	1960	117	27	50	36	4
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 31, 33, 35, 37, 39, 41, 45-47	1966	68	4	28	36	-
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-
Rapperswil-Jona	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehracker 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10
Schöffland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/ Auweg 13-15	1983	36	12	12	12	-
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	14	14	9
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-
Thun	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-
Unterengstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	75	116	5 901 471.35	10 938 000	13,6	532 568.20
-	42	95	15 118 393.84	10 994 000	12,3	717 402.70
-	15	39	2 239 561.63	6 195 000	0,2	291 612.70
-	22	50	13 567 456.05	21 227 000	2,7	785 860.55
2	63	128	12 048 058.75	28 905 000	0,6	1 155 955.88
2	92	211	18 608 079.48	49 937 000	1,3	1 951 291.92
-	73	143	16 661 464.68	21 842 000	1,3	1 014 716.40
-	79	147	18 237 472.35	16 566 000	0,9	908 774.00
-	26	44	4 730 033.95	7 853 000	0,0	341 274.00
-	21	39	3 076 775.15	8 990 000	0,0	322 555.65
2	79	125	11 641 015.55	18 502 000	0,1	815 859.00
-	12	31	2 335 445.25	4 422 000	0,3	230 386.55
-	21	45	4 906 593.51	9 616 000	20,3	191 001.00
-	16	26	2 569 646.81	4 882 000	0,8	208 212.00
-	13	23	4 105 257.70	6 735 000	8,4	245 682.00
-	71	141	28 936 520.09	35 064 000	0,7	1 553 953.50
-	22	40	4 561 607.35	5 420 000	3,4	273 663.00
-	30	62	8 454 242.20	15 800 000	4,2	669 550.00
-	14	82	13 784 360.59	13 048 000	6,2	948 621.00
23	80	153	30 624 973.41	37 421 000	1,3	1 626 274.70
10	74	155	32 806 835.02	47 283 000	10,0	1 740 946.95
-	84	150	22 272 887.45	24 280 000	1,3	1 163 083.00
9	44	77	4 791 385.80	6 496 000	15,1	323 684.25
2	31	65	5 409 899.18	6 587 000	5,7	352 878.75
5	33	74	12 727 278.47	14 219 000	21,3	473 129.00
-	28	59	4 510 517.85	8 760 000	4,9	387 636.95
-	17	34	4 413 049.45	4 961 000	8,7	250 496.00
7	26	79	7 033 381.35	10 441 000	4,6	643 925.00
2	46	95	11 820 766.40	12 549 000	39,9	506 854.00
-	57	112	12 659 615.65	16 592 000	6,6	793 023.25
-	58	130	23 245 232.45	25 374 000	0,7	1 189 103.00
4	7	36	2 767 920.95	5 913 000	4,9	309 670.80
1	26	56	5 046 155.10	8 300 000	3,5	456 387.35
2	141	281	31 769 282.40	53 559 000	1,2	2 466 296.50
-	13	37	1 731 803.90	2 865 000	14,0	219 830.05
3	23	48	6 524 560.12	15 512 000	20,8	309 087.72
3	54	91	13 268 766.90	12 338 000	0,3	692 274.90
-	206	318	45 918 057.45	43 950 000	1,3	2 245 733.45
1	100	169	20 737 669.05	30 301 000	0,3	1 291 132.10

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnereistrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 4, 6, 8	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	41
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	284	98	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-
Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-	
Total Wohnbauten							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnereistrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
<i>davon im Baurecht</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	32	56	11 428 023.30	19 135 000	0,0	700 940.00
2	61	101	12 184 743.15	9 039 000	1,9	576 325.00
37	186	409	95 329 803.50	108 171 000	0,2	4 561 476.67
-	43	91	8 886 723.61	12 831 000	2,8	648 092.00
4	54	104	8 401 013.55	19 684 000	0,6	892 572.00
5	67	125	24 864 553.33	32 653 000	0,5	1 348 083.00
2	6	56	3 333 219.25	11 402 000	0,0	572 353.00
-	81	145	25 190 704.02	28 456 000	2,9	1 299 994.00
-	12	24	3 300 122.80	4 482 000	2,2	202 920.00
-	12	24	3 587 232.92	5 211 000	0,8	247 982.00
1	34	51	4 274 126.90	11 267 000	0,3	376 533.60
-	12	24	3 161 356.95	7 924 000	0,0	275 896.00
-	32	53	6 152 729.65	14 745 000	0,3	515 412.00
18	177	340	96 398 418.55	173 117 000	0,1	5 438 461.07
3	3	21	4 766 875.77	11 630 000	0,4	404 396.50
1	18	35	3 599 143.90	12 663 000	0,4	425 168.00
4	228	516	132 310 637.73	220 487 000	0,7	7 313 682.40
-	-	10	3 645 188.95	11 964 000	0,7	356 150.00
2	48	84	13 567 623.15	14 854 000	6,0	705 008.80
2	25	46	4 309 390.85	13 140 000	0,7	451 575.55
-	73	117	9 851 228.55	11 835 000	3,4	710 551.60
			1 667 783 165.86	2 431 462 000	3,1	103 985 921.20
-	14	82	13 784 360.59	13 048 000	6,2	948 621.00
37	186	409	95 329 803.50	108 171 000	0,2	4 561 476.67
2	48	84	13 567 623.15	14 854 000	6,0	705 008.80
			<i>122 681 787.24</i>	<i>136 073 000</i>	<i>1,9</i>	<i>6 215 106.47</i>
-	39	65	6 671 094.38	6 813 000	4,6	422 310.50
-	13	23	4 105 257.70	6 735 000	8,4	245 682.00
			<i>10 776 352.08</i>	<i>13 548 000</i>	<i>6,0</i>	<i>667 992.50</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Strasse 3	1960	-	-	-	-	-
	Freie Strasse 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	11	11	25	1
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Gemischte Bauten							
Basel	Giornicostrasse 1	1955	12	-	12	-	-
	Oberwilerstrasse 32	1964	14	4	8	2	-
	Schützenmattstrasse 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Bern	Murtenstr. 143, 143a-j, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	7	17	4	6
	Wendt 60, avenue	1962	40	20	2	18	-
Zürich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplätz/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
93	217	331	92 961 857.18	117 924 000	2,9	4 981 794.38
20	6	26	5 909 341.55	18 406 000	1,6	819 427.60
11	-	11	5 753 887.55	8 700 000	0,0	352 860.00
151	1164	1315	91 363 969.06	60 006 000	11,1	2 518 914.85
32	41	121	98 464 313.56	180 087 000	0,0	6 076 522.85
			294 453 368.90	385 123 000	3,0	14 749 519.68
151	1164	1315	91 363 969.06	60 006 000	11,1	2 518 914.85
			<i>91 363 969.06</i>	<i>60 006 000</i>	<i>11,1</i>	<i>2 518 914.85</i>
3	14	29	1 996 202.40	3 640 000	1,0	225 196.35
2	3	19	3 120 298.65	6 296 000	21,2	266 064.00
5	-	26	4 528 797.85	10 699 000	1,2	459 119.00
5	3	25	2 919 243.71	8 052 000	0,0	319 397.00
27	259	437	129 683 503.69	135 504 000	9,7	5 586 000.55
6	31	56	17 990 504.60	17 163 000	0,9	894 470.60
9	1	45	7 753 540.04	23 842 000	0,0	1 047 186.80
6	1	42	7 068 187.60	24 056 000	1,4	995 127.80
6	-	46	9 292 443.25	18 297 000	2,5	923 529.65
8	29	64	12 798 989.30	26 159 000	0,0	877 209.40
4	8	20	4 189 284.75	6 447 000	0,7	287 194.10
			201 340 995.84	280 155 000	5,8	11 880 495.25

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	76 083 731.57	85 892 000		356 110.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	2 163 577 530.60	3 096 740 000	3,4	130 615 936.13
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 681 787.24</i>	<i>136 073 000</i>	<i>1,9</i>	<i>6 215 106.47</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>102 140 321.14</i>	<i>73 554 000</i>	<i>10,1</i>	<i>3 186 907.35</i>
Wohnbauten	1 667 783 165.86	2 431 462 000	3,1	103 985 921.20
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 681 787.24</i>	<i>136 073 000</i>	<i>1,9</i>	<i>6 215 106.47</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>10 776 352.08</i>	<i>13 548 000</i>	<i>6,0</i>	<i>667 992.50</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	294 453 368.90	385 123 000	3,0	14 749 519.68
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>91 363 969.06</i>	<i>60 006 000</i>	<i>11,1</i>	<i>2 518 914.85</i>
Gemischte Bauten	201 340 995.84	280 155 000	5,8	11 880 495.25
Total	2 239 661 262.17	3 182 632 000	3,4	130 972 046.13

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Bonaduz	Bavurtga 1, 2, 3, 8, 9	Wohnbauten	01.01.2023
Lausen	Hauptstr. 58	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	03.01.2023

Verkäufe

keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2023
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-55 000 000	-
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-40 000 000	-
30.11.2022 - 30.11.2023	1,5%	-	10 000 000	-	10 000 000
17.12.2021 - 18.12.2023	0,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,3%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
28.12.2022 - 28.12.2026	1,8%	-	50 000 000	-	50 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,5%	50 000 000	-	-	50 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
27.12.2022 - 29.12.2031	2,0%	-	50 000 000	-	50 000 000
19.12.2022 - 20.12.2032	2,1%	-	55 000 000	-	55 000 000
Total		555 000 000	165 000 000	-95 000 000	625 000 000

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

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine.

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).

Basel, 23. November 2023

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos», bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4, 7 und 22 bis 37) 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) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos» gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 153 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon werden drei Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

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 UBS «Anfos» akkreditierte Schätzungsexpertin KPMG 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

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

Zürich, den 30. September 2023

KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) 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 Bewertungen 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 KPMG AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 30. September 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios 3 182,6 Mio. CHF. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um 101,4 Mio. CHF respektive 3,29% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 2,86% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,25% bis 3,79% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,38%.

Kilian Schwendimann
dipl. Betriebsökonom FH, dipl. Architekt FH, MRICS

Immobilien­gesellschaften

Anfos Immobilien AG, Basel
S.I. Mauverney C SA, Lausanne
SI Servette-Parc A SA, Genève
Immobilien­gesellschaft IM­MOSIP AG, Zürich
Société Immobilière Charmilles Centre B SA, Genève
Société Immobilière Charmilles Centre C SA, Genève

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien­gesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos»

Bildnachweis

- Studio Willen GmbH, Zürich; Titelbild (Zwicky Zentrum in Wallisellen)
- Kathrin Schulthess Fotografie; Sissach, Grienmattweg
- HRS Real Estate AG; Lausen, Alters­wohnsiedlung «Dreiklang»
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Rothrist, Bahnweg
- Giubbini Architekten; Bonaduz, Buvartga
- Apleona Schweiz AG; Rapperswil-Jona, Grünenstrasse

