

UBS «Foncipars»

Jahresbericht 2023

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



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	34
Bewertungsbericht	36

Anlagefonds schweizerischen Rechts (Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2023
Valoren-Nr.: 1 442 085

Verkaufsrestriktionen

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

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 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 Strebelt, 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

Prüfungsgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen

- 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

Gesamtsanierung «La Tourelle» mit 419 Wohnungen



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1446,5	1411,9	1364,1
Anzahl Anteile	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	101.50	99.07	95.72
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.75	2.60	2.60
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	125.00	121.00	142.50
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1953,3	1829,4	1702,8
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1971,9	1855,4	1726,2
Fremdkapital (in Mio. CHF)	525,4	443,5	362,1
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	90,9	87,0	84,3
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	8,3	8,2	8,1
Nettoertrag (in Mio. CHF)	42,9	36,0	42,3
Performance ¹	5,5%	-13,6%	9,3%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	5,0%	-15,2%	7,3%
Wohnbauten	84,1%	83,1%	83,2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,3%	0,3%
Gemischte Bauten	14,1%	14,9%	15,5%
Bauland/Angefangene Bauten	1,5%	1,7%	1,0%
Kanton Waadt	59,0%	61,4%	63,2%
Kanton Genf	30,8%	30,2%	27,8%
Kanton Freiburg	6,5%	4,5%	4,8%
Kanton Wallis	2,4%	2,5%	2,7%
Kanton Neuenburg	1,3%	1,4%	1,5%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anlagerendite	5,2%	6,4%	6,9%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,1%	1,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	91,4%	90,4%	87,5%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	5,1%	5,9%	6,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,0%	4,6%	5,3%
Agio/Disagio	23,2%	22,1%	48,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,7%	66,6%	67,4%
Fremdfinanzierungsquote	20,4%	17,4%	14,4%
Mietausfallrate	1,5%	1,8% ²	2,5% ³
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV	0,85%	0,75%	0,68%

¹ Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

² Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden keine Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 1,8%.

³ Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,4% (anstelle von 2,5%) 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 Performedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Mit einem weiteren starken Jahresabschluss festigt UBS «Foncipars» seine Stellung als führender Westschweizer Wohnimmobilienfonds. Den Wert seines Liegenschaftsportfolios kann er um 6,8% auf CHF 1,95 Mrd. steigern und generiert einen Mietertragszuwachs von 4,5% auf CHF 90,9 Mio. Die Mietausfallrate konnte erneut gesenkt werden und liegt per Jahresabschluss bei 1,5%. Der Nettoinventarwert pro Anteil konnte um 2,5% auf CHF 101.50 gesteigert werden, was zu einer attraktiven Anlagerendite von 5,2% führt. Der Fonds erzielte eine über dem Gesamtmarkt liegende Performance von 5,5% (SXI Real Estate Funds TR 5,0%). Dieses ausgezeichnete Jahresergebnis führt dazu, dass UBS «Foncipars» seine Ausschüttung pro Anteil um 15 Rappen auf CHF 2.75 erhöhen kann.

Marktsituation

Dienstleistungssektor stützt Schweizer Wirtschaft

Die Schweizer Wirtschaft hat im 2. Halbjahr 2023 deutlich an Dynamik verloren, da die global rückläufige Güternachfrage inzwischen zu abnehmenden Produktionsvolumen und rückläufigen Auftragsbeständen der Industrie führt. Die Aufwertung des Frankens bedingt zusätzliche Herausforderungen für die exportorientierte Industrie. Die Beschäftigung hält sich aber, vor allem gestützt durch den Dienstleistungssektor, robust. Das Beschäftigungswachstum lag mit 1,7% im Vorjahresvergleich deutlich über dem langjährigen Wachstumsdurchschnitt (1,2%). Mit 2,3% im Dezember ist die Arbeitslosenquote im Verlauf des Jahres schweizweit zwar leicht gestiegen (Dez 2022: 2,1%), ist aber sowohl im internationalen wie im historischen Vergleich nach wie vor tief. In der Westschweiz war der Anstieg der Arbeitslosigkeit um 0,3 Prozentpunkte auf 3,4% vergleichbar. Insgesamt ist die Schweizer Wirtschaft 2023 um 0,8% gewachsen. Für 2024 wird ab dem 2. Halbjahr wieder mit stärkeren Impulsen aus der globalen Wirtschaft und so mit einem Jahreswachstum von 1,2% gerechnet. Die Inflationsdynamik hat im Vergleich zum Höhepunkt 2022 und auch im Laufe des Jahres 2023 signifikant abgenommen. 2023 belief sich die Jahresteuern im Durchschnitt zwar noch auf +2,1%, befand sich aber seit Juni wieder im Zielband der Preisstabilität der Schweizerischen Nationalbank von 0 bis 2%. Seit dem letzten Schritt von 1,5% auf 1,75% im Juni hat die Nationalbank folglich auch den Leitzins nicht mehr erhöht. In Anbetracht des Rückgangs bei der Teuerung ist für 2024 mit Zinssenkungen zu rechnen.

Spitzenrenditen passen sich dem Zinsumfeld an

Die Spitzenrenditen am Immobilienmarkt sind angesichts des neuen Zinsumfelds im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 4. Quartal 2023 im Durchschnitt um 62 Basispunkte gestiegen. Der Anstieg im Wohn- und Bürosegment war dabei mit 65 Basispunkten stärker als im Verkaufsflächensegment (50 Basispunkte), wobei letzteres auch am wenigsten

Kompression vor der Zinswende verbuchte. Mit dem zusätzlich deutlichen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen lag die Risikoprämie von Immobilien Ende 2023 bei etwa 150 Basispunkten und damit wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 166 Basispunkten.

Knappheit am Mietwohnungsmarkt verschärft sich weiter

Die rekordhohe Zuwanderung aus dem Jahr 2022 wurde 2023 noch übertroffen und mit einer Nettozuwanderung von 98 900 lag der Wert nur minimal unter dem Rekordwert von 2008. In den Westschweizer Kantonen lag die Zuwanderung bei rund 32 200 und war damit überproportional stark. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag 2023 mit knapp 32 700 Wohneinheiten 8% unter dem bereits niedrigen Vorjahreswert und rund 31% unter dem langjährigen Mittel. Der resultierende weitere Rückgang der Leerstandsquote treibt die Mieten nach oben: Laut Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 4. Quartal 2023 schweizweit um 4,7% gestiegen. Trotz der überproportionalen starken Zuwanderung in der Westschweiz stiegen die Mieten mit 4% hier im vergangenen Jahr aber leicht unterdurchschnittlich. Durch die Anhebung des hypothekarischen Referenzzinssatzes erstmals im Juni und ein weiteres Mal im Dezember auf nun 1,75% besteht auch im Bestand erhebliches Mietsteigerungspotential: Jede Erhöhung um 25 Basispunkte erlaubt Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen.

Aktuelle Informationen zu Research Schweiz,

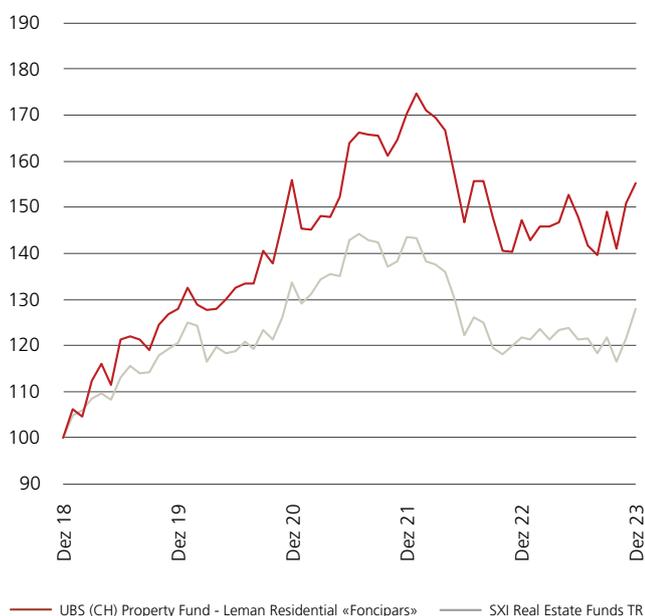
wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS «Foncipars» ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2023 von CHF 121.00 auf CHF 125.00 gestiegen. Das Agio erhöhte sich von 22,1% auf 23,2% und liegt über dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 2.60 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von 5,5%. Damit liegt UBS «Foncipars» leicht über dem Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welcher im gleichen Zeitraum mit einem Plus von 5,0% endete.

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Nettoinventarwert um 2,5% von CHF 99.07 auf CHF 101.50 gesteigert werden. Diese Zunahme resultiert vorwiegend aus wertvermehrenden Sanierungen und Baufortschritten bei Neubauprojekten sowie dem Anstieg der Verkehrswerte von Bestandsliegenschaften. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich eine attraktive Anlagerendite von 5,2%.



Attraktive Anlagerendite
von 5,2%

Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfes für wertschöpfende Sanierungen hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 von CHF 2.60 auf CHF 2.75 pro Anteil zu erhöhen. Daraus ergibt sich eine

Ausschüttungsrendite von 2,2% (basierend auf dem Börsenkurs von CHF 125.00 per Geschäftsjahresende).



Erhöhung der Ausschüttung
auf CHF 2.75

Liegenschaftsportfolio

Das Liegenschaftsportfolio von UBS «Foncipars» umfasst per Ende Geschäftsjahr 2023 insgesamt 136 Liegenschaften: 134 Bestandsliegenschaften sowie zwei angefangene Bauten, wobei im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei Bestandsliegenschaften in Villars-sur-Glâne/FR und ein Projekt in Vernier/GE akquiriert werden konnten. Der Verkehrswert sämtlicher Immobilien konnte von CHF 1829 Mio. um 6,8% auf CHF 1953,3 Mio. gesteigert werden. Das Portfoliowachstum im Umfang von rund CHF 124 Mio. beruht insbesondere auf dem Baufortschritt angefangener Bauten und Sanierungen in der Höhe von rund CHF 50 Mio. sowie getätigten Akquisitionen in der Höhe von rund CHF 58 Mio.

Die Bau- und Sanierungsaktivitäten umfassen überwiegend das Neubauprojekt in Crissier (VD), die unterjährig fertiggestellte Liegenschaften in Bussigny (VD), die Gesamtanierung «La Tourelle» in Genf sowie die Gesamtanierung mit Aufstockung an der Rue de Beaumont in Genf.



Steigerung des Verkehrswertes
um 6,8% auf CHF 1953 Mio.

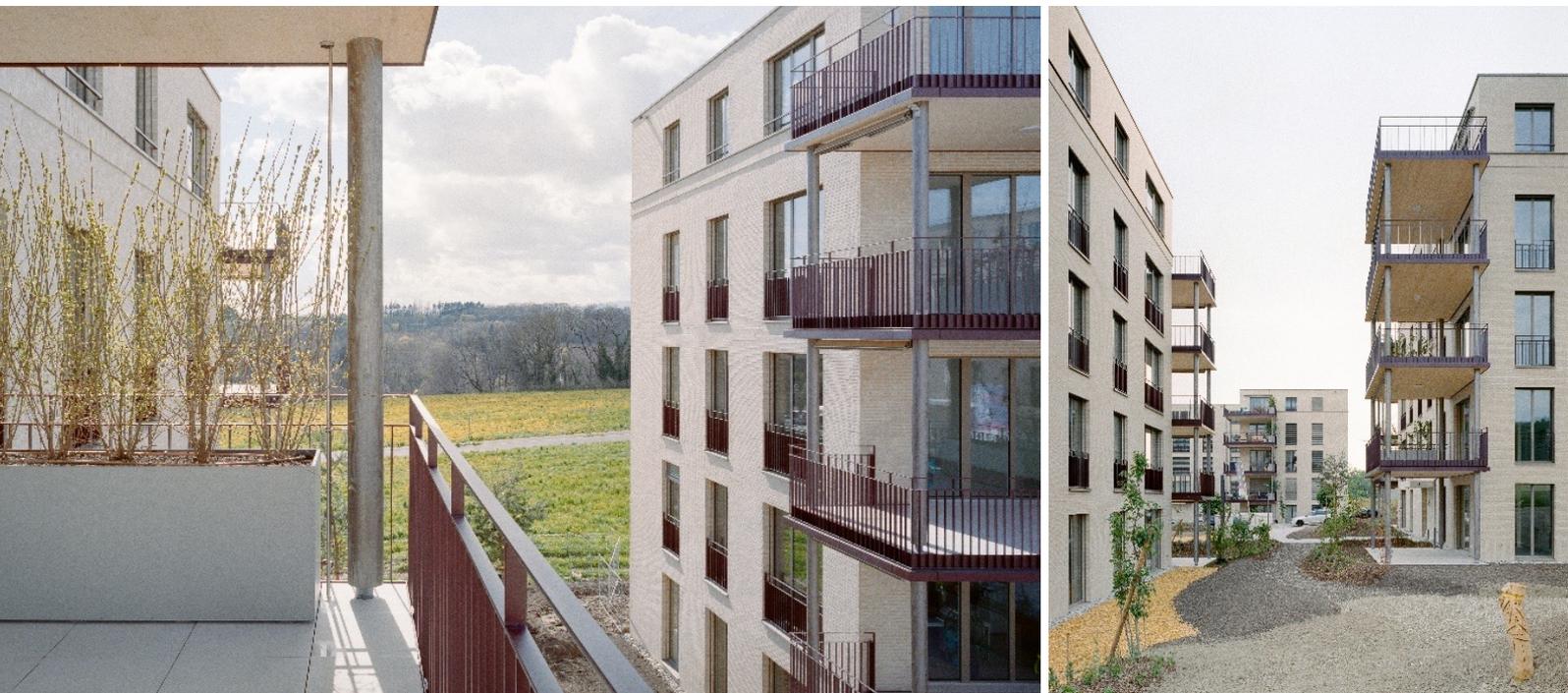
Die Ertragskraft konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gestärkt werden. Dies u.a. durch die Steigerung der Mietzinseinnahmen von CHF 87,0 Mio. auf CHF 90,9 Mio., was einer Zunahme von CHF 3,9 Mio. resp. um 4,5% entspricht. Haupttreiber dieser Ertragssteigerung waren insbesondere die Akquisitionen der beiden Bestandsliegenschaften in Meyrin im Jahr 2022 und in Villars-sur-Glâne im Jahr 2023, die Erstvermietungen der Neubauprojekte in Crissier und in Bussigny sowie der weitere Abbau der Mietausfallrate von 1,8% auf 1,5%. Hier zeigen sich die Mietzinserhöhungen nach Sanierungen und Mieterwechsel ebenfalls deutlich.



Steigerung der Mietzinseinnahmen
um CHF 4,5% auf CHF 90,9 Mio.

Der Gesamtertrag 2023 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: 87% Wohnen, 5% Parken, 3% Verkauf, 3% Gewerbe und 2% Büro. Die Anlagestrategie strebt unverändert vorwiegend Investitionen in Wohnliegenschaften mit geographischem Schwerpunkt in der Genfersee-Region, insbesondere deren zwei Hauptwirtschaftszentren Lausanne und Genf, an.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Die Liegenschaften werden mit einer Wärmepumpe mittels Geothermie-Sonde beheizt



Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert



Minergie-ECO-Zertifizierung

Fertigstellung des Neubauprojektes «Artemis»

Im Dezember 2020 konnte UBS «Foncipars» in Bussigny im Kanton Waadt in das Wohnneubauprojekt «Artemis» am Chemin Champ Perrin 6-8 investieren. Das Gesamtprojekt sah vier Mehrfamilienhäuser vor, wovon UBS «Foncipars» zwei der Wohngebäude mit insgesamt 48 Wohnungen sowie 42 dazugehörigen Parkplätzen in der gemeinsamen Einstellhalle erworben hat. Der Wohnungsmix setzt sich aus 9 1 ½-Zimmer-Wohnungen, 25 2 ½-Zimmer-Wohnungen, 6 3 ½-Zimmer-Wohnungen und 8 4 ½-Zimmer-Wohnungen zusammen. Die Wohnhäuser heben sich innerhalb des neu gebauten Quartiers mit durchgängig überhöhen Wohnräumen und einer Balkonbegrünung von den anderen Liegenschaften ab und profitieren dank der erhöhten Lage von einer wunderbaren Aussicht auf den See und die Berge.

Die Überbauung befindet sich im Osten der Gemeinde Bussigny, angrenzend an den bestehenden Ortskern, wo derzeit ein neues Quartier mit Infrastrukturbauten wie Schulen und öffentlichen Plätzen entsteht. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere nach Lausanne, sowie der nahe Autobahnanschluss machen die Gemeinde zu einem beliebten Wohnort für alle Haushaltstypen.

Die beiden Liegenschaften werden mit einer Wärmepumpe mittels Geothermie-Sonden beheizt. Eine Photovoltaikanlage produziert den Strom für die Technik, die allgemeinen Installationen und für den Elektrizitätsbedarf der Mieter. Damit können wir einen Beitrag zur Energiewende leisten.

Die Liegenschaften wurden mit Minergie-ECO zertifiziert. Die Begrünung der Balkone und die sorgfältige Gestaltung der Gärten mit einer hohen Artenvielfalt runden den nachhaltigen Charakter des Objektes ab.

Wie geplant konnten die Mietenden ihre Wohnungen per 1. Juli beziehen. Die Erstvermietung war äusserst erfolgreich verlaufen und bereits zwei Monate vor dem Bezug waren alle Wohnungen vollvermietet.

Das Wohnneubauprojekt unterstreicht das Engagement von UBS «Foncipars» in der Genfersee-Region und den Fokus auf Wohnnutzung. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund CHF 31 Mio.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 31 Mio.
Bauzeit:	vom 1Q21 bis zum 2Q23
Energiezertifikat:	Minergie-ECO
Fertigstellung:	1. Juli 2023
Anzahl Wohnungen:	48



Fernwärmeanschluss und Wärmerückgewinnung aus der Abluft für Wasseraufbereitung



Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert



Minergie-P-Zertifizierung

Akquisition eines Wohnneubauprojektes am Chemin du Croissant 2-4 in Vernier (GE)

Per 1. Dezember 2023 konnte UBS «Foncipars» ein Neubauprojekt für ein Mehrfamilienhaus mit 40 Wohnungen und 21 Einstellhallenplätzen erwerben. Das Projekt ist Teil des Quartierplans 'Lune' mit insgesamt vier neuen Mehrfamilienhäusern und einer neuen, gemeinschaftlichen Einstellhalle und befindet sich in der «Zone de développement 3» am Chemin du Croissant in der Gemeinde Vernier (GE).

Die Gemeinde Vernier ist eine städtische Gemeinde in der Agglomeration Genf und ist mit rund 35 000 Einwohnern die zweitgrösste Stadt des Kantons. Sie liegt nordwestlich des Zentrums von Genf und ist komplett mit der Stadt verwachsen.

Die gute Anbindung mittels öffentlichem Verkehr sowie der nahe Autobahnanschluss und die Nähe zum Flughafen machen die Gemeinde zu einem beliebten Wohn- und Arbeitsort. Mittelfristig ist ein S-Bahnhof in der Nähe des Liegenschaft geplant, welcher die Anbindung an den öffentlichen Verkehr weiter verbessert.

Bei Fertigstellung wird die Liegenschaft über total 40 Wohnungen (12x 2 Zimmer-Wohnungen, 16x 3 Zimmer-Wohnungen, 12x 4 Zimmer-Wohnungen) und 21 Parkplätze in der Einstellhalle verfügen. Alle Wohnungen erhalten einen grosszügigen Aussenraum in Form eines Gartensitzplatzes (Erdgeschoss) oder eines Balkons, respektive einer Terrasse im Attikageschoss. In den Nasszellen werden wasser- und

energiesparende Armaturen eingebaut. Zusammen mit einem Fernwärmeanschluss – der zu 80% aus erneuerbarer Energie besteht – der Wärmerückgewinnung aus der Abluft für Warmwasseraufbereitung sowie einer Photovoltaikanlage auf dem Dach entspricht das Gebäude den heutigen Nachhaltigkeitsanforderungen und wird entsprechend über eine Minergie-P-Zertifizierung verfügen.

29 Wohnungen fallen unter das Regime der ZDLoc (Zone de Développement Locatif) und 11 Wohnungen unter das Regime der HM (Habitation Mixte). Das bedeutet, dass die Mieten für zehn bzw. 25 Jahre plafoniert sind. In den ersten zehn Jahren liegt der durchschnittliche Mietpreis im 70%-Quantil und steigt ab dem zehnten Jahr allmählich auf 80% an.

Der Baubeginn ist bereits erfolgt und die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen. Diese Investitionsmöglichkeit mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 30 Mio. und mittelfristigen Mieteinnahmen von über CHF 1,2 Mio. leistet einen positiven Beitrag zur Stärkung, Verjüngung und zielgerichteten Entwicklung von UBS «Foncipars».

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 30 Mio.
Bauzeit:	vom 4Q23 bis zum 4Q25
Energiezertifikat:	Minergie-P
Fertigstellung:	geplant für Dezember 2025
Anzahl Wohnungen:	40

Weitere Highlights aus der Projektpipeline



Gesamtsanierung und Aufstockung in Genf

Die Liegenschaft an der Rue de Beaumont 14, 16, 18 in Genf befindet sich im beliebten Wohnquartier zwischen Eaux-Vives und Champel. Die Gesamtsanierung und Aufstockung für die aus dem Jahr 1939 stammende Liegenschaft startete im 3. Quartal 2022 und die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2024 vorgesehen. Im Rahmen der Sanierung wird die Gebäudehülle thermisch isoliert, die Fenster werden mit 3-fach Verglasungen ersetzt und die Balkone erneuert. Nach dem Rückbau der bestehenden Attikawohnungen im sechsten Obergeschoss werden drei Geschosse aufgestockt, in welchen 22 neue Wohnungen realisiert werden. Dadurch wird die Liegenschaft neu über 59 Wohnungen verfügen. Sieben der neuen Wohnungen wurden bereits Anfang 2024 fertiggestellt und bezogen. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 25 Mio.

Neubauprojekte Eclasia in Crissier (VD)

Im November 2020 erwarb UBS «Foncipars» das Neubauprojekt «Eclasia» an der Rue du Jura 2 / Rue des Alpes 60 in Crissier im Kanton Waadt. Der auf zwei Etappen projektierte Neubau umfasst die Erstellung von 28 Wohnungen sowie rund 1300 m² Gewerbeflächen. Rund 600 m² dieser Gewerbeflächen waren bereits vor dem Start der Arbeiten an die Polyklinik 'Ensemble Hospitalier de la Côte' vermietet, welche bereits Mieterin der alten Gebäude war. Die restliche Gewerbefläche konnte nun ebenfalls erfolgreich an die Polyklinik vermietet werden. Der Bezug erfolgt im 4. Quartal 2024 mit Bauende der zweiten Etappe. Dann können auch die restlichen 19 Wohnungen durch ihre neue Mieter bezogen werden. Das Investitionsvolumen beträgt ca. CHF 20 Mio.

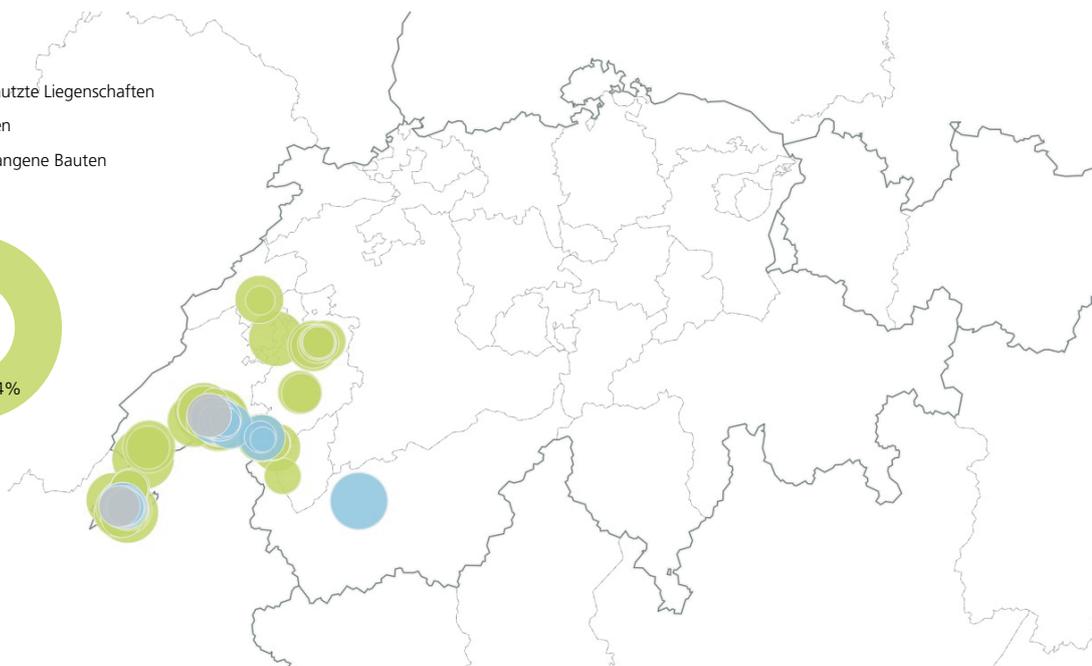
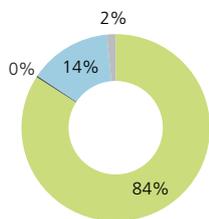


Akquisition einer Wohnüberbauung in Villars-sur-Glâne (FR)

UBS «Foncipars» konnte Ende April 2023 eine Wohnüberbauung in Villars-sur-Glâne im Kanton Freiburg in sein Portfolio übernehmen. Die Wohnüberbauung, welche zwischen 1996 bis 2004 erbaut wurde, umfasst 13 Mehrfamilienhäuser mit je sechs bis zwölf Wohnungen und ist in zwei Häusergruppen aufgeteilt. Diese haben beide eine separate Einstellhalle und Aussenabstellplätze. Die Überbauung befindet sich am Rande des Dorfes und geniesst dank ihrer Hanglage einen angenehmen Panoramablick und verfügt über zahlreiche Grünflächen und Spielplätze. Die Liegenschaften mit total 109 Wohnungen, sechs Lagerflächen und 133 Einstell- sowie zehn Aussenparkplätzen sind vollvermietet. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 46 Mio.

Investitionsschwerpunkte von UBS «Foncipars»

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



Property Finder

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

Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars»
2023

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



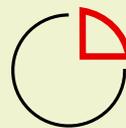
Energieintensität
122,4
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
21,3
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
17,0%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
95,2%

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

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

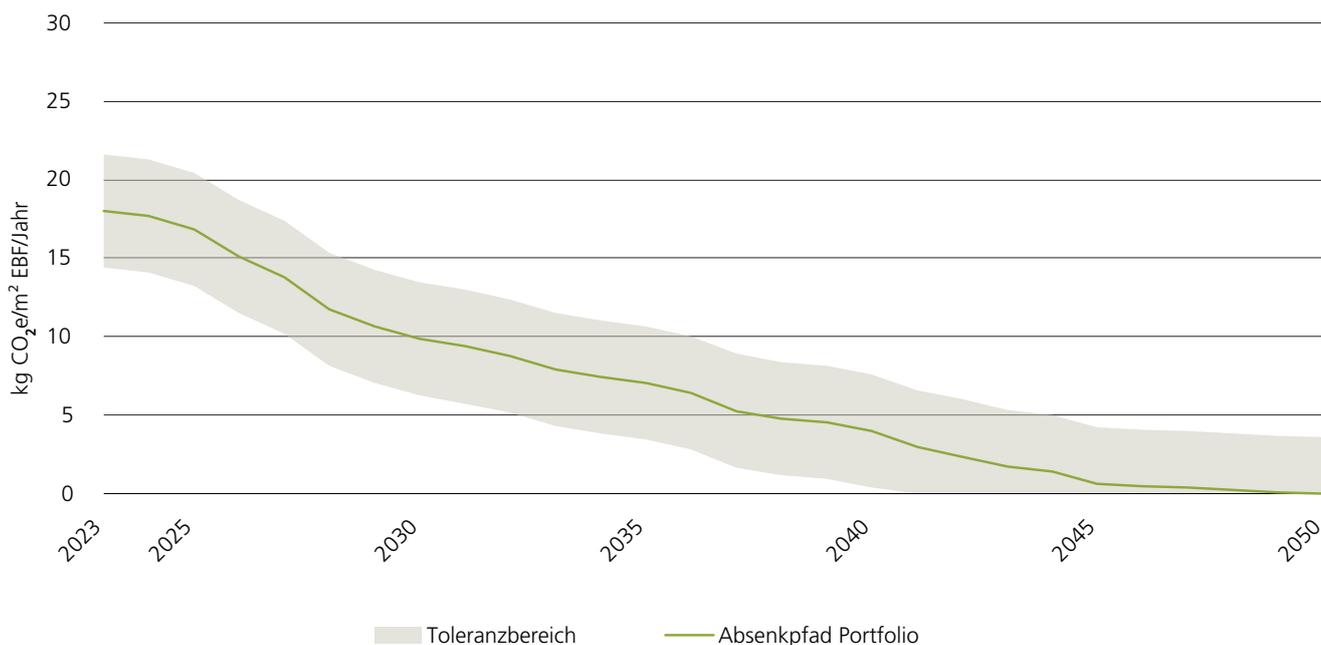
Real Estate Schweiz verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien, sowohl bei Anlageentscheidungen als auch bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung 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).

Wirkungsanalyse nach Sanierungsprojekten

Bei Sanierungsprojekten im Bestand ist es umso wichtiger, die Wirkung der umgesetzten Massnahmen zu analysieren. Nach Fertigstellung der ersten Gebäude in der Überbauung «La Tourelle» in Genf haben wir mit unseren Energiespezialisten die umweltrelevanten Kennzahlen der sanierten Gebäude analysiert, um die Wirkung der Massnahmen, wie beispielsweise die thermische Isolation der Gebäudehülle, zu bewerten.

In einem weiteren Sanierungsprojekt an der Rue de Beaumont in Genf haben wir das sogenannte Energiespar-Contracting genutzt. Dabei garantiert der Generalunternehmer nach Fertigstellung des Bauprojekts für 10 Jahre einen vertraglich definierten maximalen Energieverbrauch. Der Gesamtenergieverbrauch soll bei diesem Projekt um etwa ein Drittel gesenkt werden.

« Es war eine grossartige Erfahrung, an einem Sanierungsprojekt im bewohnten Zustand von über 400 Wohnungen im Genfer Stadtteil Tourelle mitarbeiten zu dürfen. Das Projekt wird mit einem SNBS Gold zertifiziert. Die umgesetzten Massnahmen sollen die Lebensqualität der Bewohnerschaft verbessern.»

Christophe Vionnet
Asset Manager Real Estate
UBS «Foncipars»



« Das Energiespar-Contracting an der Rue de Beaumont 14, 16, 18 führt zu sicheren Energieeinsparungen. Die hohen Ansprüche an die Planung und die kontinuierliche Überwachung resultieren in einer hochwertigen und effizienten Technik.»

Alois Scherrer
Project Manager
Construction & Development
UBS «Foncipars»



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 «Foncipars» für 32% ein Bauzertifikat (Minergie, Minergie-P, Minergie-ECO, SNBS Gold) erhalten und 27% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

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

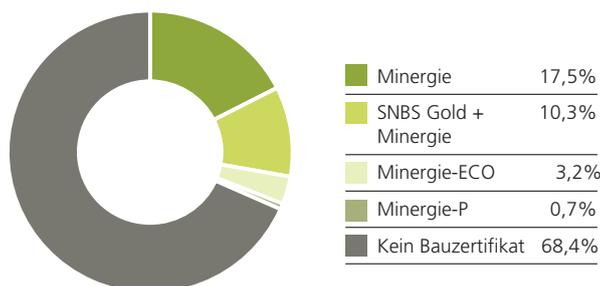
GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios.

GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

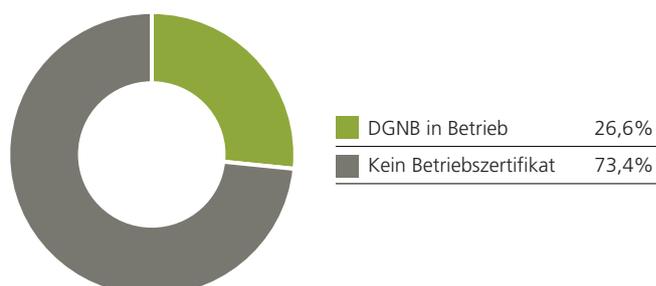
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchsdaten. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2023 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

Anteil Bauzertifikate in % des Marktwertes



Anteil Betriebszertifikate in % des Marktwertes



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

GRESB Score	
Score	92 / 100
Average	75
Peer Average	82

Environmental	
Score	54 / 62
Average	41
Benchmark Average	46

Social	
Score	18 / 18
Average	16
Benchmark Average	17

Governance	
Score	20 / 20
Average	18
Benchmark Average	19

Resultat GRESB 2023 - UBS «Foncipars» Development: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score	
Score	96 / 100
Average	83
Peer Average	91

Environmental	
Score	48 / 51
Average	40
Benchmark Average	44

Social	
Score	24 / 25
Average	22
Benchmark Average	24

Governance	
Score	24 / 24
Average	21
Benchmark Average	23

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2022	2021	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	378 494	370 881	411 314
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	360 380	364 306	399 010
Abdeckungsgrad	%	95,2	98,2	97,0
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	44 101	46 136	50 872
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	122,4	126,6	127,5
Heizöl	%	32,6	31,2	31,7
Heizgas	%	42,2	43,6	36,5
Holzpellets/Holzschnitzel	%	0,5	1,9	1,6
Fernwärme	%	13,7	13,0	22,1
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	3,8	3,3	1,6
Wärmepumpe, Elektrizität	%	1,5	1,3	0,6
Allgemeinstrom	%	5,8	5,6	5,9
Anteil erneuerbar	%	17,0	17,4	20,2
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	7666	7945	8553
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	21,3	21,8	21,4
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	19,5	20,0	18,7
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	1,8	1,8	2,8
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	76,1	83,3	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	6146	6771	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	21,3	21,9	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	110	121	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,4	0,4	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	387	213	38
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	237	225	38
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	88,0	95,6	91,9
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	382 172	410 660	427 415
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	1,1	1,2	1,1

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 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 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. Der Abdeckungsgrad ist für das Jahr 2022 noch leicht tiefer, da einzelne Energierechnungen erst mit einer grossen Verzögerung ausgestellt werden.

Kennzahlen Energie

Dank energetischen Sanierungen sowie Betriebsoptimierungen konnte in einigen Liegenschaften der Energieverbrauch reduziert und die Energieeffizienz gesteigert werden.

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

In einzelnen Liegenschaften konnten durch den Ersatz fossiler Energieträger die Treibhausgasemissionen gesenkt werden. Über das gesamte Portfolio können die Emissionen aufgrund veränderter Portfoliostruktur sowie verbesserter Datenabdeckung kurzfristig Schwankungen aufweisen.

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. Aktuell sind bereits 9 PV-Anlagen im Betrieb und weitere Anlagen sind 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

« Mehr als 55% unserer Gebäude befinden sich in den Stadtzentren von Lausanne und Genf und rund 30% sind vor 1960 erbaut worden. Wir haben die energetische Sanierung unserer Gebäude als höchste Priorität definiert und finanziell durchdacht, um langfristig den Wert unseres Portfolios zu sichern und zusätzlichen Nutzen zu generieren.»

Elvire Massacand
Fund Managerin
UBS «Foncipars»

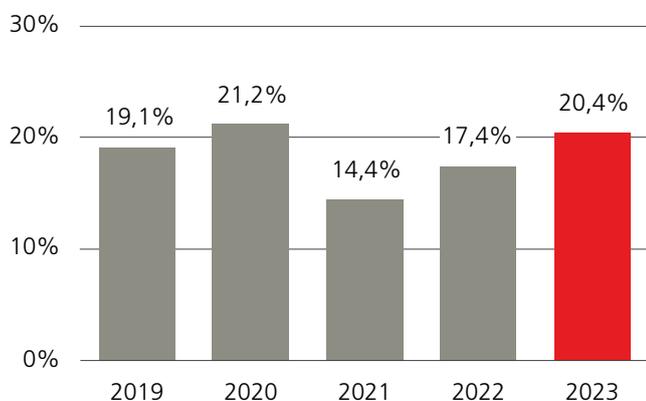


Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1446,5 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 2,5% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 398,3 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 20,4% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 47,6 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 117,5 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 5,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum des Immobilienfonds zurückzuführen.

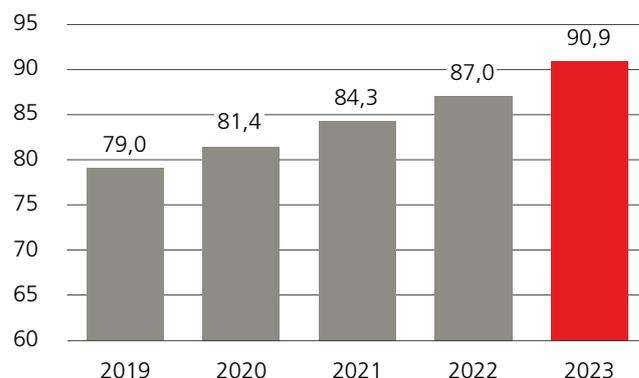
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2023 auf CHF 90,9 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,4 Jahre.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung um 25 Basispunkte von 1,25% auf 1,50% angehoben. Dies erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von rund 3% umzusetzen, um den höheren Finanzierungskosten Rechnung zu tragen.

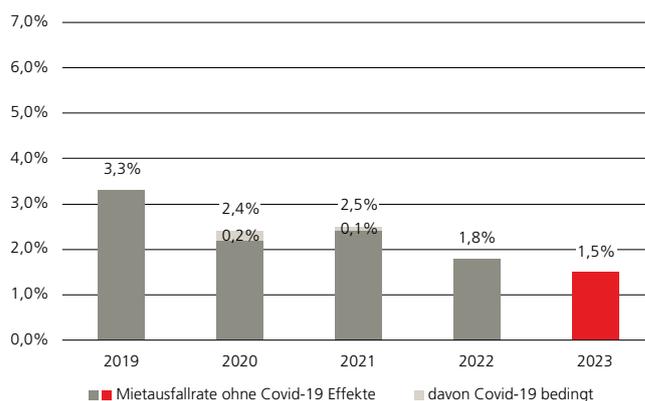
Im Portfolio von UBS «Foncipars» wurden rund 21,1% der Wohnungsmietverträge per Anfang November 2023 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von rund TCHF 939 p.a., was 1,01% des Gesamtertrags entspricht.

Entwicklung der Mietzinsen in Mio. CHF



Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten reduzierte sich im Berichtsjahr von 1,8% auf 1,5% der Sollmieteinnahmen.

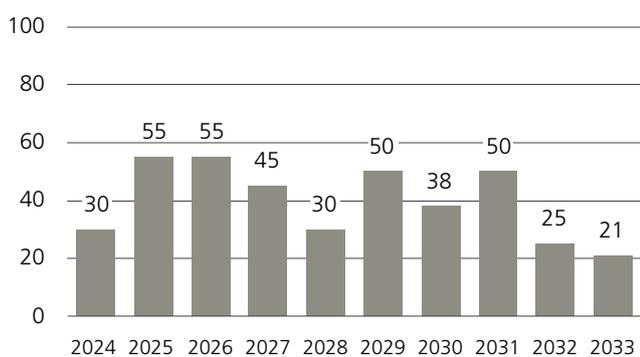
Entwicklung der Mietausfallrate



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

Die Hypothekenzinsen belaufen sich auf CHF 3,7 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,1% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 4,6 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



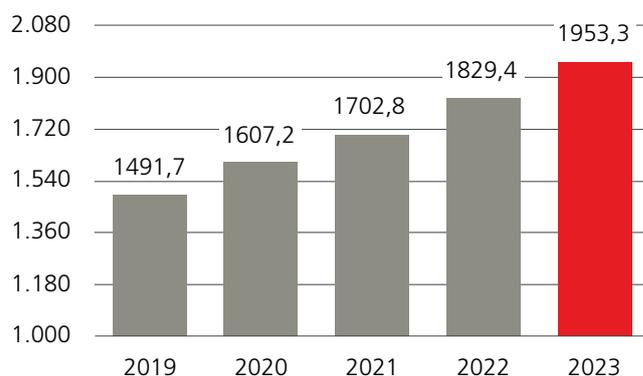
Für die Position «ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 8,3 Mio. oder 9,1% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 4,0 Mio., was 4,4% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt CHF 33,5 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 die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

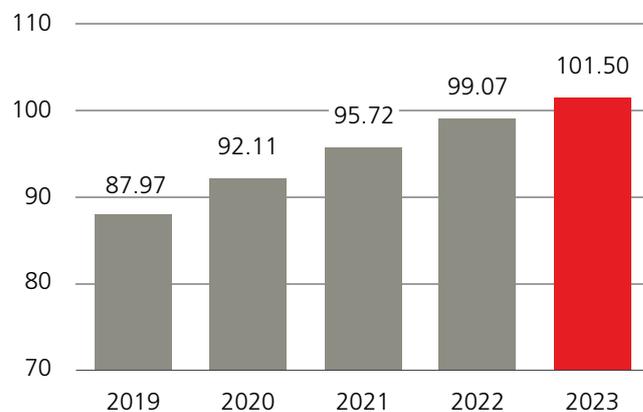
Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 71,7 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 9,9 Mio. und einer Entnahme von CHF 9,9 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 86,0 Mio. oder 94,6% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Inventarwertentwicklung pro Anteil in CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	5 487 194.24	7 847 395.78	-2 360 201.54
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	29 111 000.00	31 436 000.00	-2 325 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>16 323 000.00</i>	<i>10 290 000.00</i>	<i>6 033 000.00</i>
Wohnbauten	1 642 782 000.00	1 519 439 000.00	123 343 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>50 671 000.00</i>	<i>49 977 000.00</i>	<i>694 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	5 301 000.00	5 403 000.00	-102 000.00
Gemischte Bauten	276 087 000.00	273 155 000.00	2 932 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>18 106 000.00</i>	<i>18 260 000.00</i>	<i>-154 000.00</i>
Total Grundstücke	1 953 281 000.00	1 829 433 000.00	123 848 000.00
Sonstige Vermögenswerte	13 125 814.01	18 136 355.38	-5 010 541.37
Gesamtfondsvermögen	1 971 894 008.25	1 855 416 751.16	116 477 257.09
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-30 000 000.00	-20 000 000.00	-10 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 611 323.73	-13 234 215.96	3 622 892.23
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-39 611 323.73	-33 234 215.96	-6 377 107.77
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-368 300 000.00	-298 500 000.00	-69 800 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-368 300 000.00	-298 500 000.00	-69 800 000.00
Total Verbindlichkeiten	-407 911 323.73	-331 734 215.96	-76 177 107.77
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 563 982 684.52	1 523 682 535.20	40 300 149.32
Geschätzte Liquidationssteuern	-117 465 700.00	-111 765 810.00	-5 699 890.00
Nettofondsvermögen	1 446 516 984.52	1 411 916 725.20	34 600 259.32

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	60 589.95	4 991.05	55 598.90
Negativzinsen	0.00	-139 254.60	139 254.60
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	90 923 030.16	87 022 933.25	3 900 096.91
Aktivierete Bauzinsen	0.00	0.00	0.00
Sonstige Erträge	158 295.82	503 887.38	-345 591.56
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	91 141 915.93	87 392 557.08	3 749 358.85
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-3 671 204.25	-2 131 269.40	-1 539 934.85
Baurechtszinsen	-932 568.00	-869 512.75	-63 055.25
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-8 294 678.17	-8 199 060.65	-95 617.52
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-9 944 329.56	-10 131 487.80	187 158.24
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 985 921.10	-3 472 257.06	-513 664.04
Verwaltungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-6 528 137.15	-7 776 003.25	1 247 866.10
Schätzungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ²	-172 481.55	-169 843.10	-2 638.45
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-9 944 329.56	-15 131 487.80	5 187 158.24
Entnahme	9 944 329.56	10 131 487.80	-187 158.24

Aufwand	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Vergütungen gemäss Fondsvetrag an die Fondsleitung	-14 555 305.28	-13 598 571.37	-956 733.91
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-184 937.13	-57 629.54	-127 307.59
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-48 269 562.19	-51 405 634.92	3 136 072.73
Nettoertrag	42 872 353.74	35 986 922.16	6 885 431.58
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	42 872 353.74	35 986 922.16	6 885 431.58
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	28 781 194.58	43 880 772.62	- 15 099 578.04
Gesamterfolg	71 653 548.32	79 867 694.78	-8 214 146.46

Verwendung des Erfolges

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	42 872 353.74	35 986 922.16	6 885 431.58
Vortrag des Vorjahres	11 489 130.33	12 555 497.17	-1 066 366.84
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	54 361 484.07	48 542 419.33	5 819 064.74
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-39 190 978.75	-37 053 289.00	-2 137 689.75
Zur Ausschüttung an die Anleger Kapitalgewinn	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	15 170 505.32	11 489 130.33	3 681 374.99

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 411 916 725.20	1 364 102 319.42	47 814 405.78
Ordentliche Jahresausschüttung	-37 053 289.00	-37 053 289.00	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	71 653 548.32	79 867 694.78	-8 214 146.56
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	5 000 000.00	-5 000 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 446 516 984.52	1 411 916 725.20	34 600 259.22
Inventarwert pro Anteil	101.50	99.07	2.43

Entwicklung der Anteile

	1.1.2023-31.12.2023 Anzahl	1.1.2022-31.12.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	14 251 265	14 251 265	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	14 251 265	14 251 265	0

Ausschüttung für 2023

(kein Coupon - Ex-Datum 16.4.2024)

Brutto	CHF 2.7500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF -0.9625
Netto pro Anteil (zahlbar ab 18.4.2024)	CHF 1.7875

1 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

3 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

	31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2.0	2.0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	86.0	86.0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15.0	15.0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1515.1	1275.9
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.0	0.0

Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	1,5%	1,8% ¹
Fremdfinanzierungsquote	20,4%	17,4%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	91,4%	90,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,7%	66,6%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,85%	0,75%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	5,1%	5,9%
Agio/Disagio	23,2%	22,1%
Performance	5,5%	-13,6%
Anlagerendite	5,2%	6,4%

Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

¹ Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 1,8%.

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	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 Vertreter 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 Vertreter 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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	47,6	65,8

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

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	184,7	184,5
> 5 Jahre	183,6	114,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		12	9	1	2	-
Vernier	Chemin du Croissant 2, 4		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
<i>Crissier</i>	<i>Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des</i>		<i>12</i>	<i>9</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>-</i>
<i>davon im Baurecht</i>							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aigle	Lieugex 7-9, chemin des/Planchette	1962	29	6	12	11	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin	2023	48	34	6	8	-
	Ecoliers 3-5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du	1910	79	35	44	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-
Fribourg	Bertigny 09, route de	1958	18	6	12	-	-
	Bertigny 11, route de	1958	22	5	15	2	-
	Bertigny 13, route de	1964	24	11	8	5	-
	Bertigny 15, route de	1963	23	10	5	8	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri	1964	52	6	30	10	6
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de	1954	36	16	14	6	-
	Veveyse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-
Genève	Beaumont De 14, rue	1939	15	1	6	8	-
	Beaumont De 16, rue	1947	15	2	7	6	-
	Beaumont De 18, rue	1947	14	-	4	8	2
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	20	19	30	23
	Champ-d'Anier 11, chemin du	1970	25	23	-	-	2
	Champ-d'Anier 13, chemin du	1970	25	10	13	-	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du	1970	29	17	5	1	6
	Champ-d'Anier 7, chemin du	1970	25	10	-	13	-
	Champ-d'Anier 9, chemin du	1970	25	23	-	2	-
	Colladon 12, chemin	1967	24	6	1	16	-
	Colladon 28, chemin	1971	29	16	1	6	6
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	6	8	-	15
	Duboule Moïse 33, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	30	24	1	1	-
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	8	1	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	25	22	7	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	14	15	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	28	13	8	7	-
Roveray Du 3, rue	1934	30	26	-	-	-	
Roveray Du 5, rue	1934	29	26	-	-	-	
Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	-	14	
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
3	7	22	15 293 388.36	16 323 000		426 898.00
-	-	-	9 664 639.60	12 788 000		0.00
			24 958 027.96	29 111 000		426 898.00
3	7	22	15 293 388.36	16 323 000	0,0	426 898.00
			15 293 388.36	16 323 000	0,5	426 898.00
1	35	65	3 901 191.62	7 357 000	0,4	483 685.00
-	72	136	24 712 296.71	23 123 000	0,1	1 286 489.11
1	6	21	1 693 080.55	2 930 000	1,4	189 154.00
-	46	78	9 213 382.80	10 543 000	1,8	567 720.50
1	47	88	16 575 429.05	15 201 000	1,1	640 026.05
-	50	98	30 383 401.90	29 000 000	1,0	511 965.00
4	52	108	26 993 813.60	27 961 000	0,5	1 115 109.00
7	132	265	46 997 824.59	50 671 000	0,0	3 093 349.00
-	16	31	1 750 515.50	2 769 000	6,2	221 823.60
-	17	41	2 387 354.60	4 109 000	0,0	299 595.00
13	25	117	4 163 203.75	9 329 000	4,5	1 108 968.50
1	29	58	5 989 053.65	8 586 000	2,3	533 067.80
1	-	19	2 449 873.21	4 400 000	1,8	247 075.95
-	16	38	1 994 358.11	5 848 000	0,7	298 217.00
1	16	41	3 019 193.03	6 674 000	2,3	328 441.85
-	5	28	3 267 737.73	6 610 000	0,6	330 490.00
-	54	106	11 836 050.99	12 430 000	5,3	793 596.75
3	-	39	4 438 139.61	10 020 000	0,2	545 445.10
-	56	98	8 985 329.79	9 288 000	1,8	565 493.60
-	23	38	13 375 055.97	20 939 000	1,0	540 627.00
-	-	15	4 346 193.16	12 887 000	1,2	275 652.00
-	-	14	4 332 670.82	8 535 000	0,5	289 782.50
6	87	185	29 548 213.55	60 855 000	1,6	2 060 831.72
1	18	44	7 072 456.50	11 596 000	3,5	399 998.00
2	23	50	9 771 338.96	15 378 000	1,7	522 898.50
7	29	65	12 383 397.13	17 990 000	1,2	663 136.00
1	23	49	9 608 213.21	15 448 000	1,3	543 903.00
2	18	45	7 365 693.48	12 328 000	0,1	461 610.00
1	22	47	8 643 958.36	15 826 000	1,0	556 080.00
3	26	58	11 696 825.42	18 067 000	0,5	712 397.00
-	21	50	5 458 224.85	14 950 000	0,8	781 302.90
1	20	50	6 780 811.84	10 265 000	0,0	515 510.68
3	18	50	6 862 061.01	9 445 000	1,1	467 594.68
1	18	49	6 787 996.08	9 948 000	1,0	490 939.58
2	15	46	6 397 717.14	9 192 000	0,4	449 038.18
1	18	48	6 475 537.51	11 418 000	0,6	474 009.18
2	16	47	6 622 868.34	11 092 000	0,7	477 247.18
1	24	56	8 743 703.97	16 288 000	0,0	655 468.58
2	27	58	10 065 444.96	16 956 000	7,5	620 998.84
10	2	66	3 853 756.34	13 043 000	0,8	913 919.60
4	2	35	1 701 001.01	6 768 000	2,0	464 903.90
2	2	32	2 024 391.53	6 918 000	4,9	477 118.64
1	-	31	3 848 726.20	11 901 000	0,0	418 181.61
1	-	30	3 517 643.10	11 829 000	0,0	410 602.53
-	10	24	4 387 498.70	11 779 000	12,6	373 204.76
5	66	99	10 272 927.65	14 713 000	0,9	805 378.00
9	56	115	28 146 766.78	32 854 000	0,8	1 521 430.65

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	-	8	16	10
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue	1913	80	43	15	17	5
	Avant-Poste, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Bocion François 5, passage	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chailly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chailly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40-52, avenue de	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue	1905	73	37	16	6	14
	Echelettes 2-12, 5, 7, 9, 11, rue des	1905	137	68	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue	1905	40	-	-	13	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	9	7	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir, avenue/Grasset Eugène, chemin/Elysée, avenue de l'	1913	79	20	6	13	40
	Morges 31, avenue de	1904	14	2	-	-	12
Mornex 9-17, chemin de	1911	55	1	11	14	29	
Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-	
Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-	
Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	14	-	6	4	4	
Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-	
Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1	
Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-	
Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-	
Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4	
Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-	
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	10	10	11	9
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	6
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	11	7	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6	

Kommerzielle	Autoplätze/	Mietobjekte	Gestehungskosten	Verkehrswert	Mz-Ausfall	Bruttoertrag
Objekte	Übrige		CHF	CHF	in %	CHF
1	34	69	10 005 525.77	13 686 000	1,3	764 093.68
23	-	103	13 870 493.00	35 622 000	1,0	1 513 769.60
-	11	31	3 986 755.25	9 416 000	1,0	375 713.00
2	2	16	1 378 511.80	5 655 000	1,4	263 963.50
2	7	48	7 334 232.55	15 146 000	0,4	575 753.60
1	8	40	2 218 852.80	5 707 000	0,5	443 740.00
1	7	53	3 880 442.78	8 448 000	1,3	653 056.90
-	8	26	1 697 036.00	7 627 000	0,0	315 735.00
-	-	16	1 452 781.20	5 805 000	7,8	269 938.15
2	-	12	1 594 106.95	5 078 000	1,4	216 901.00
4	26	65	4 267 280.48	8 893 000	2,5	596 595.75
5	-	28	9 180 744.05	17 892 000	0,3	712 524.00
-	10	58	8 545 945.75	11 389 000	0,2	774 385.20
-	12	24	2 231 198.97	4 179 000	0,1	199 731.00
7	-	38	6 950 299.10	17 465 000	0,1	635 885.60
1	3	33	2 345 585.91	9 540 000	0,1	451 318.10
18	65	156	17 158 555.46	46 681 000	0,9	1 942 784.50
1	6	144	24 639 754.45	58 739 000	0,8	2 071 463.70
-	-	16	1 774 086.75	7 277 000	0,0	311 832.00
2	28	62	2 205 245.10	10 683 000	0,4	589 743.45
6	5	51	6 871 954.76	22 567 000	0,3	858 047.00
1	3	14	1 395 898.41	3 931 000	0,0	194 394.00
3	10	45	2 034 847.98	7 365 000	6,1	405 292.85
-	18	44	5 554 254.58	11 697 000	0,4	609 481.00
-	-	16	2 308 943.90	3 888 000	0,0	205 276.00
1	40	78	8 163 321.30	14 336 000	2,1	620 803.70
10	-	89	11 359 593.41	37 447 000	0,0	1 765 591.50
1	1	16	4 078 691.50	8 465 000	1,0	299 768.20
1	-	56	7 933 225.19	27 156 000	0,7	1 316 846.00
4	3	23	873 304.24	2 666 000	3,8	212 660.50
-	-	16	1 506 373.91	6 160 000	0,7	296 860.95
2	14	30	3 995 250.16	6 335 000	0,3	306 550.00
-	-	30	5 283 517.15	9 287 000	0,0	469 140.00
-	9	29	2 144 413.45	8 606 000	0,6	371 148.00
-	6	25	2 217 227.50	7 630 000	0,4	337 399.00
1	6	27	3 513 596.75	8 236 000	0,0	344 134.00
1	12	33	2 967 852.05	8 401 000	0,0	318 184.00
-	15	45	6 057 461.60	10 074 000	0,9	463 365.95
10	117	192	41 729 506.18	39 978 000	2,0	1 288 145.00
2	8	34	3 430 806.10	6 750 000	4,2	358 629.00
-	-	22	5 929 214.37	5 407 000	2,5	351 711.15
-	58	118	13 182 701.20	22 667 000	0,4	1 069 025.27
1	78	155	15 248 863.45	32 520 000	0,8	1 410 663.50
7	34	143	55 140 535.15	62 424 000	1,1	2 506 692.15
1	31	72	22 202 402.88	20 493 000	1,3	737 223.77
-	140	284	43 913 892.55	38 496 000	2,6	2 170 115.35
1	20	37	2 259 487.10	3 862 000	5,1	231 464.00
-	10	30	1 769 680.20	5 554 000	0,8	288 973.00
1	13	34	1 799 347.80	3 761 000	0,0	258 392.00
-	10	22	2 121 378.37	6 023 000	0,0	301 846.00
-	14	28	1 647 701.19	4 136 000	4,3	247 939.68
-	29	49	2 238 309.15	4 671 000	1,6	325 685.00
-	8	23	2 905 352.00	6 158 000	4,5	334 350.00
-	7	18	2 029 758.65	4 307 000	0,5	190 628.00
7	39	70	6 686 606.10	10 358 000	1,3	630 940.00
-	8	18	1 288 052.80	3 222 000	1,8	189 484.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue	1973	54	2	24	28	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	-	12	7
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du	1975	27	-	13	6	8
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du	1975	27	2	13	6	6
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	39	30	2	-
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9, allée du	2003	38	10	12	8	8
	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	1996	71	14	35	22	-

Total Wohnbauten

<i>Bussigny-près-Lausanne</i>	<i>Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la</i>	<i>2017</i>	<i>126</i>	<i>26</i>	<i>62</i>	<i>36</i>	<i>2</i>
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
-------	---------------------	------	---	---	---	---	---

Total Kommerziell genutzte Liegenschaften

Gemischte Bauten

Genève	Aire 73, avenue de	2008	21	-	4	-	17
	Cornavin 3, rue de	1954	24	-	6	18	-
	Cornavin 5, rue de	1954	17	-	6	11	-
	Cornavin 7, rue de	1954	18	-	6	12	-
	Cornavin 9, rue de	1954	19	1	6	12	-
	Wendt 56, avenue	1962	40	10	20	10	-
	Wendt 58, avenue	1962	46	12	34	-	-
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du	1946	52	30	21	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2-8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Pully	Oisillons 2, chemin des	1925	11	4	3	1	3
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Matze 6a-6b, passage de la, Pratifori 24a, 24b, 24c, rue de, Lausanne 49a, 49b, 49c, 49d, rue de	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésole 22, avenue	1948	10	2	5	3	-

Total Gemischte Bauten

<i>Lutry</i>	<i>Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des</i>	<i>2002</i>	<i>13</i>	<i>-</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>10</i>
--------------	--	-------------	-----------	----------	----------	----------	-----------

davon im Stockwerkeigentum

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	196	306	45 994 865.60	58 211 000	0,7	2 783 125.60
-	49	103	20 451 482.90	20 239 000	6,5	1 046 225.08
3	52	74	6 255 999.45	9 424 000	1,8	489 161.11
-	27	54	5 596 725.90	8 327 000	3,4	511 545.70
-	27	54	4 999 785.55	7 981 000	1,4	493 889.20
6	9	34	2 463 285.55	4 989 000	1,1	282 737.70
4	48	123	15 182 672.34	22 553 000	0,4	1 140 522.65
-	48	86	16 836 391.63	16 204 000	0,8	466 597.00
6	97	174	29 607 430.12	28 835 000	2,7	842 408.60
			1 028 731 720.60	1 642 782 000	1,4	74 525 467.91
7	132	265	46 997 824.59	50 671 000	0,0	3 093 349.00
			46 997 824.59	50 671 000	0,0	3 093 349.00
6	-	12	3 586 015.45	5 301 000	0,0	334 042.50
			3 586 015.45	5 301 000	0,0	334 042.50
7	34	62	11 729 304.45	14 977 000	3,8	625 286.42
8	-	32	3 307 136.83	11 055 000	0,5	629 145.55
8	-	25	2 859 924.72	7 790 000	0,8	440 319.26
6	-	24	2 815 454.12	8 235 000	17,5	382 761.72
5	-	24	2 670 163.39	7 542 000	4,1	404 364.15
6	-	46	11 421 517.27	18 707 000	0,9	956 140.50
14	-	60	10 842 260.77	19 514 000	0,8	1 054 515.90
3	-	11	750 735.95	1 816 000	0,0	151 204.00
14	8	74	4 901 453.45	14 612 000	3,6	922 957.50
4	3	36	3 021 420.59	6 704 000	5,3	462 313.50
1	8	21	2 128 331.35	5 424 000	0,1	300 212.00
4	14	34	1 317 984.10	4 820 000	0,0	273 156.00
20	81	171	26 974 453.65	25 253 000	0,3	1 644 286.10
22	33	115	4 577 811.30	13 297 000	0,5	1 010 257.50
7	2	32	3 043 714.70	13 780 000	1,1	688 621.00
6	34	53	15 201 239.85	18 106 000	0,9	917 126.00
5	10	26	1 868 308.53	3 360 000	0,7	235 430.00
2	32	62	6 837 690.35	10 051 000	2,0	612 154.00
36	159	315	59 774 363.76	46 896 000	1,7	2 692 541.25
35	44	126	13 950 859.41	19 901 000	3,1	950 706.40
4	-	14	1 727 874.80	4 247 000	0,3	283 123.00
			191 722 003.34	276 087 000	2,0	15 636 621.75
6	34	53	15 201 239.85	18 106 000	0,9	917 126.00
			15 201 239.85	18 106 000	0,9	917 126.00

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	24 958 027.96	29 111 000		426 898.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>15 293 388.36</i>	<i>16 323 000</i>	<i>0,5</i>	<i>426 898.00</i>
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	1 224 039 739.39	1 924 170 000	1,5	90 496 132.16
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>50 671 000</i>	<i>0,0</i>	<i>3 093 349.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,9</i>	<i>917 126.00</i>
Wohnbauten	1 028 731 720.60	1 642 782 000	1,4	74 525 467.91
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>50 671 000</i>	<i>0,0</i>	<i>3 093 349.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 586 015.45	5 301 000	0,0	334 042.50
Gemischte Bauten	191 722 003.34	276 087 000	2,0	15 636 621.75
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,9</i>	<i>917 126.00</i>
Total	1 248 997 767.35	1 953 281 000	1,5	90 923 030.16

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9 allée du	Wohnbauten	01.05.23
Villars-sur-Glâne	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	Wohnbauten	01.05.23
Vernier	Croissant 2, 4 chemin du	Angefangene Bauten	01.12.23
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
30.09.2014 - 29.09.2023	1,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
16.07.2014 - 16.07.2024	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
21.05.2019 - 10.11.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 20.05.2025	0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.04.2020 - 10.06.2025	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.05.2022 - 30.06.2025	0,9%	19 600 000	-	-	19 600 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	1,0%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,4%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,8%	10 200 000	-	-	10 200 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.09.2023 - 28.09.2029	2,2%	-	20 000 000	-	20 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,3%	-	27 600 000	-	27 600 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,2%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,3%	-	31 600 000	-	31 600 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,9%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,2%	-	20 600 000	-	20 600 000
Total		318 500 000	99 800 000	-20 000 000	398 300 000

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, 11. April 2024

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 – Léman Residential «Foncipars», bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 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 33) 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 Unvollständigkeits, 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 – Léman Residential «Foncipars» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 136 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon werden zwei 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 «Foncipars» 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.

Bewertungsmethode

Zürich, den 31. Dezember 2023
KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA,
MRICS

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

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios 1953,3 Mio. CHF. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um 123,8 Mio. CHF respektive 6,77% 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 2,91% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,44% bis 3,83% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,89%.

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering,
MBA IE Madrid

Immobilien-gesellschaften

Immobilien-gesellschaften

La Cité de Sully SA, Vevey
Sarintra SA, Fribourg
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel
Aconit SA, Lausanne
Cité Bertigny A. SA, Fribourg
Cité Bertigny B. SA, Fribourg
Cité Bertigny C. SA, Fribourg
Cité Bertigny D. SA, Fribourg
Courette-Villard S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne
La Belle Chablère B. SA, Lausanne
La Belle Chablère F. SA, Lausanne
Le Cottage A SA, Lausanne
Le Cottage B SA, Lausanne
Le Cottage E SA, Lausanne
Le Galicien SA, Lausanne
Les Lières SA, Neuchâtel
Malley-Provence SA, Lausanne
S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne
S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne
S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne
S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne
S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne
S.I. Avenue Paul Cérésolle 22, Vevey SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne
S.I. Bocion SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne
S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne
S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne
S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne
S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne
S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne
S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne
S.I. Ferragus S.A., Lausanne
S.I. Gladys S.A., Lausanne
S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne
S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne
S.I. La Mémise S.A., Lausanne
S.I. La Paquière S.A., Lausanne
S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne
S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne
S.I. La Valsainte S.A., Lausanne
S.I. l'Aiglon SA, Lausanne
S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne
S.I. Le Muscadin SA, Lausanne
S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne
S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne
S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne
S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne
S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne
S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne
S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel
S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne
SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.), Lausanne
SI 24 C Fayards S.A., Genève

SI 24 Crêts de Champel SA, Genève
SI 24 D Fayards S.A., Genève
SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève
SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion
SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève
SI Servette-Gaberel A S.A., Genève
SI Servette-Parc D S.A., Genève
SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève
Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne
Société Foncière L'abricotier SA, Lausanne
Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne
Société Immobilière Allos H SA, Lausanne
Société Immobilière Astarté SA, Genève
Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne
Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne
Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne
Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne
Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne
Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne
Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève
Société Immobilière Médiane SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
Valimag-Immobilier AG, Sion

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

Bildnachweis

- Régis Colombo; Titelbild (Avenue Dapples, Lausanne)
- Paola Corsini; «La Tourelle», Genf
- O. Di Giambattista; «Artemis», Bussigny
- Cerutti Architectes; Chemin du Croissant, Vernier
- Paola Corsini; Rue de Beaumont, Genf
- Farralakis Architectes; Eclasia, Crissier
- UBS Real Estate Advisory; Wohnüberbauung in Villars-sur-Glâne

