

UBS PF Europe

Halbjahresbericht 2023/2024
UBS (CH) Property Fund – Europe



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzbericht	9
Finanzrechnung	10
Anhang	12
Liegenschaftenverzeichnis	14

Anlagefonds schweizerischen Rechts

(Art Immobilienfonds)

Dieser Anlagefonds investiert ausschliesslich in ausländische Immobilien.

Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2023

Valoren-Nr.: 14539972

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.

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

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

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

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

Wüest Partner AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Delegation von Teilaufgaben

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

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

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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen
in der Schweiz

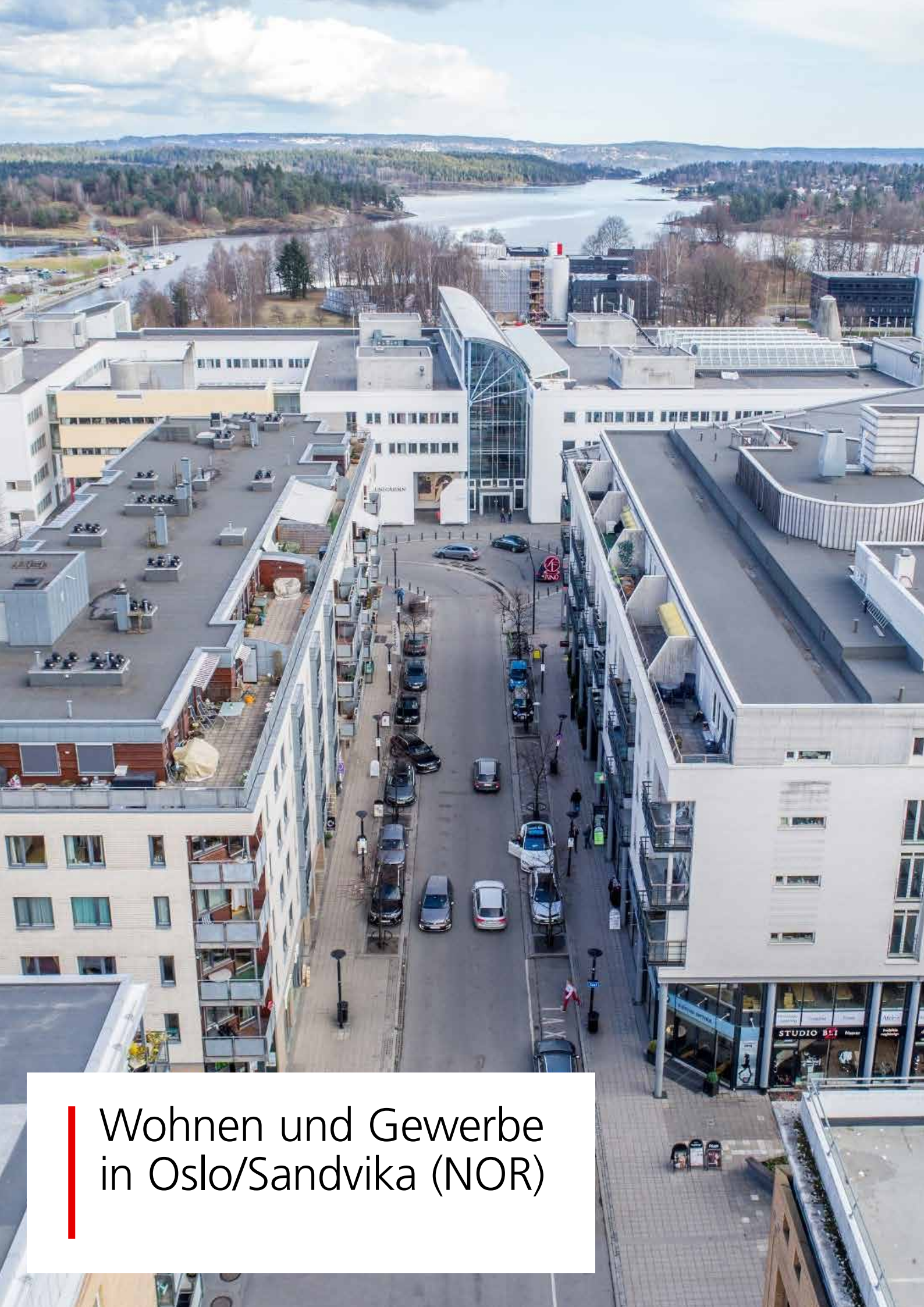
Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

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



Wohnen und Gewerbe
in Oslo/Sandvika (NOR)

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. EUR)	244,5	257,4	201,4
Anzahl Anteile - (CHF hedged) I	23 629 932	23 629 932	19 800 620
Inventarwert pro Anteil (in CHF) - (CHF hedged) I	9.58	10.75	10.54
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.24	n.a.	n.a.
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	10.25	10.65	n.a.
Grundstücke/Immobilien (in Mio. EUR)	298,2	274,1	249,5
Gesamtfondsvermögen (in Mio. EUR)	338,7	356,4	286,6
Fremdkapital (in Mio. EUR)	94,2	99,1	85,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. EUR)	6,7	5,5	4,2
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. EUR)	0,2	0,2	0,5
Nettoertrag (in Mio. EUR)	3,2	2,4	1,2
Performance (nach 6 Monaten) ²	-1,5%	-5,3% ³	n.a.
SXI Real Estate Funds TR	n.a.	n.a.	n.a.
Kommerziell genutzte Liegenschaften	86,6%	94,9%	94,1%
Wohnbauten	13,4%	5,1%	5,9%
Deutschland	35,2%	23,8%	17,4%
Niederlande	18,9%	22,6%	23,8%
Spanien	14,5%	17,1%	18,5%
Norwegen	13,3%	15,9%	17,9%
Italien	13,2%	14,7%	15,7%
Belgien	4,9%	5,9%	6,7%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	-5,2%	-0,7%	1,3%
Ausschüttungsrendite	2,3%	n.a.	n.a.
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ⁴ (nach 6 Monaten)	-0,1%	1,1%	7,6%
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC) ⁵ (nach 6 Monaten)	0,2%	0,9%	5,5%
Agio/Disagio	7,0%	-1,0%	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,6%	59,3%	47,2% ⁶
Fremdfinanzierungsquote	27,5%	29,0%	28,3%
Mietausfallrate	0,4%	0,4%	0,3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	1,05%	0,94%	0,81%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value in CHF)	1,45%	1,30% ³	n.a.

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Seit Kotierung.

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

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

6 Im Juli 2021 sind in dem Objekt Oslo/Sandvika (NOR) EUR 0,498 Mio. Kosten aus dem Jahr 2018/19 angefallen, welche bereits im Rahmen des Ankauf vom Kaufpreis abgezogen worden waren. Ein Teil dieser Aufwendungen wurde somit im Sinne einer Gutschrift der Liegenschaftsgestehungskosten in den nicht realisierten Kapitalgewinnen aus Anlagen ausgewiesen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Die Mieterträge des UBS PF Europe konnten im Vergleich zur Vorjahresperiode um ca. EUR 1,2 Mio. auf EUR 6,7 Mio. (+21,6%) gesteigert werden. Die im vorangehenden Berichtsjahr gesicherte Wohnliegenschaft in Aachen konnte wie geplant angetreten werden. Das Portfoliomanagement verfolgt weiterhin eine aktive Fremdkapitalstrategie, um die nötige Flexibilität des Fonds im nach wie vor herausfordernden Umfeld sicherzustellen.

Marktsituation

Die Konjunktur in der Eurozone hat sich 2023 abgeschwächt, entwickelt sich aber besser als Ende letzten Jahres erwartet. Nach zwei Quartalen mit einem mageren Wachstum von 0,1% schrumpfte das BIP der Eurozone im 3. Quartal um 0,1%. Die restriktive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB), das schwache aussenwirtschaftliche Umfeld und die straffe Fiskalpolitik zeigen ihre Wirkung. Dies drückt sich auch in inzwischen deutlich gesunkenen Inflationsraten aus. Mit 2,4% verzeichnete die Inflation im November 2023 im Vergleich zum Vorjahr einen erheblichen Rückgang. Angesichts der konjunkturellen Abschwächung und dem deutlichen Rückgang der Teuerungsrate werden aktuell keine weiteren Zinsanhebungen, sondern Zinssenkungen um 75 Bps für 2024 (UBS CIO Global Wealth Management) erwartet.

Die Gesamterhöhung der Leitzinsen im Euroraum um 450 Basispunkte hat die Renditen von Staatsanleihen steigen lassen, wodurch sich der Spread zwischen dem risikofreien Zinssatz und Immobilienrenditen deutlich verringert hat. Obwohl Immobilienrenditen inzwischen auf die veränderten Rahmenbedingungen korrigieren, bleibt der Spread im historischen Vergleich zu nicht inflationsindexierten Staatsanleihen gering. Folglich herrscht anhaltende Uneinigkeit zwischen Käufern und Verkäufern, hinsichtlich der neuen fairen Marktpreise und möglichen weiteren Wertkorrekturen. Diese Unsicherheit liess das europäische Transaktionsvolumen stark schrumpfen (-54% gemäss MSCI). Die stärksten Rückgänge im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten die Segmente Wohnen (-66%) und Industrie (-59%), die während der Coronapandemie boomten. Einzelhandel und Hotellerie, die bereits im Verlaufe der Pandemie gelitten hatten, verzeichneten den geringsten Rückgang.

Während Transaktionsvolumina und Vermietungsaktivitäten über die meisten Sektoren zurückgegangen sind, kann man einen Anstieg der Spitzenmieten erkennen, insbesondere im Wohnsektor und im Bürobereich bei Objekten mit hoher Qualität und Ausstattung.

Entwicklung des Fonds

vom 1. Juli 2023 bis 31. Dezember 2023

Die Mieterträge des UBS PF Europe konnten im Vergleich zur Vorjahresperiode unter Berücksichtigung der getätigten Ankäufe um ca. EUR 1,2 Mio. auf EUR 6,7 Mio. (+21,6%) gesteigert werden (+3,5% ohne Berücksichtigung der Ankäufe). Diese positive Fortentwicklung des Fonds resultiert aus der Indexierung des nahezu gesamten Portfolios, erfolgreichen Mietprolongationen und Nachvermietungen sowie dem Ankauf der Liegenschaft in Aachen (D). Zu erwähnen sind neben der Vermietung von Wohneinheiten in Aachen und Frankfurt zu höheren Mieten, die vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages mit dem zweitgrössten Mieter (8%) des Fonds in Tilburg (NL) um 10 Jahre und ein Einzelhandelsmietvertrag über 10 Jahre mit einem Life Style Unternehmen in Oslo/Sandvika (NOR).

Das herausfordernde Marktumfeld des letzten Jahres und die damit einhergehenden Preiskorrekturen boten UBS PF Europe die Chance, im Rahmen seiner Strategie moderne und nachhaltige Wohn- und Logistikliegenschaften zu erwerben. Wie im letzten Jahresbericht angekündigt, konnte UBS PF Europe im August 2023 eine Wohnliegenschaft in der Universitätsstadt Aachen, Deutschland, antreten. Die im Jahr 2014 errichtete Liegenschaft besteht aus vier mehrgeschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 64 gehobenen Wohneinheiten (99,5% vermietet) und einer Mietfläche von insgesamt 7 640 m². Obgleich Innenstadtlage, verfügt das Ensemble über grosszügige Balkone und Grünflächen sowie eine Tiefgarage mit 74 Stellplätzen.

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



10-Jahres-Mietvertragsverlängerung in Tilburg (NL)

Aus Portfoliosicht stellt die Wohnliegenschaft in Aachen eine weitere, vielversprechende Liegenschaft an sehr guter Lage mit Mietsteigerungspotential dar. Die indexierten Mietverträge bieten auch im Wohnsegment einen anhaltenden Inflationsschutz. Mit dem Antritt steigt der Anteil an Wohnbauten im Vergleich zum letzten Halbjahresbericht von 5,1% auf ca.13,4%.

Im Rahmen der Fremdkapitalstrategie reduzierte das Portfoliomanagement die Fremdfinanzierungsquote durch Rückführung von variablen Hypotheken in Höhe von ca. EUR 12,0 Mio. auf 27,5%. Die Währungsabsicherung unterlag in den vergangenen Monaten stärkeren Wechselkursschwankungen, was im Rahmen des Liquiditätsmanagement berücksichtigt wurde. Darüber hinaus wurden frei verfügbare Mittel, die für Ankäufe und zur Tilgung weiterer Verpflichtungen reserviert sind, in kurzfristige festverzinsliche Anlagen mit sehr tiefem Ausfallrisiko investiert, um von den derzeit positiven Anlagezinsen zu profitieren.

Im Bereich Nachhaltigkeit konnten in 2023 erneut die maximal erreichbaren 5 Sterne des GRESB Ratings erzielt werden. Die Bestrebung, bestehende oder auch neue Liegenschaften zukunftsfähig zu gestalten, bleibt ein Hauptziel des UBS PF Europe.

Seit Anfang Juli sind die Spitzenanfangsrenditen der jeweiligen europäischen Länder sowie der Nutzungsarten, in denen UBS PF Europe investiert ist, im Durchschnitt um ca. 36 Basispunkte gestiegen (Quelle: CBRE). Im gleichen Zeitraum haben die Bruttorenditen des UBS PF Europe dank der nahezu hundertprozentigen Vermietungsquote, langen durchschnittlichen Mietvertragslaufzeiten (6,9 Jahre WAULT), hoher Indexierung (über 86% der Mietverträge) und Qualität der Mieter (über 18% staatsnah) lediglich um 21 Basispunkte zugelegt. Der per 31. Dezember 2023 geschätzte Marktwert des Portfolios beträgt EUR 298,2 Mio., was in einen Inventarwert pro Anteil am UBS PF Europe von CHF 9.58 resultiert.

Aufgrund der durch den Zinsanstieg getriebenen Preiskorrekturen kann sich aber auch UBS PF Europe den aktuellen Preisen des europäischen Immobilienmarkts nicht entziehen und verzeichnet infolgedessen eine Abwertung, was auch in der halbjährigen Performance von -1,5% zum Ausdruck kommt.



Mieterausbau in Oslo/Sandvika (NOR)

Zu berücksichtigen ist, dass die diskontsatzbedingten Korrekturen in Teilen durch steigende Mieten kompensiert werden. Der Börsenkurs lag zum Ende der Berichtsperiode bei CHF 10.25 pro Anteil, was einem Agio von 7,0% entspricht.

Das Portfoliomanagement vertritt die Auffassung, dass der UBS PF Europe eine attraktive Einstiegschance in ein hochwertiges und alle Sektoren umfassendes Immobilienportfolio mit guter Diversifizierung eröffnet.

Die Fondsleitung beabsichtigt die Portfoliostrategie mit dem Fokus auf Europa (ex Schweiz) unverändert fortzuführen. Kern der Strategie bleibt die breit diversifizierte Investition in Wohn-, gemischt-genutzte und kommerzielle Liegenschaften an etablierten oder entwicklungsfähigen Standorten, um dem Anleger direkten Zugang zum europäischen Immobilienmarkt mit einem «Swiss-finish» zu bieten.

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei EUR 82,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 27,5% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/24 auf EUR 6,7 Mio.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf EUR 1,0 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 2,17% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken hat sich auf 2,44 Jahre reduziert.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr EUR -0,1 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR	Veränderung EUR
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	20 822 573.94	61 393 563.04	-40 570 989.10
Kurzfristige festverzinsliche Effekten			
Übrige (Art. 89 KKV)	12 912 267.89	0.00	12 912 267.89
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen ¹	0.00	20 254 190.09	-20 254 190.09
Grundstücke			
Wohnbauten	39 920 000.00	13 980 000.00	25 940 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	258 277 907.20	260 071 230.03	-1 793 322.83
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>117 327 907.20</i>	<i>127 051 230.02</i>	<i>-9 723 322.82</i>
Total Grundstücke	298 197 907.20	274 051 230.03	24 146 677.17
Derivative Finanzinstrumente	4 547 080.46	0.00	4 547 080.46
Sonstige Vermögenswerte	2 212 200.15	716 082.52	1 496 117.63
Gesamtfondsvermögen	338 692 029.64	356 415 065.68	-17 723 036.04
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Derivative Finanzinstrumente	0.00	-5 440 174.75	5 440 174.75
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3 832 684.46	-3 339 720.65	- 492 963.81
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-3 832 684.46	-8 779 895.40	4 947 210.94
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-81 961 000.00	-79 491 000.00	-2 470 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-81 961 000.00	-79 491 000.00	-2 470 000.00
Total Verbindlichkeiten	-85 793 684.46	-88 270 895.40	2 477 210.94
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	252 898 345.18	268 144 170.27	-15 245 825.09
Geschätzte Liquidationssteuern ²	-8 445 193.91	-10 788 742.71	2 343 548.80
Nettofondsvermögen	244 453 151.27	257 355 427.56	-12 902 276.29

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2023-31.12.2023 EUR	1.7.2022-31.12.2022 EUR	Veränderung EUR
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	198 057.27	0.00	198 057.27
Negativzinsen	0.00	- 40 284.19	40 284.19
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	6 658 216.92	5 477 504.90	1 180 712.02
Sonstige Erträge	60 439.56	2 654.85	57 784.71
Total Ertrag	6 916 713.75	5 439 875.56	1 476 838.19
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	- 990 688.75	- 589 046.62	- 401 642.13
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	- 249 797.32	- 164 744.14	- 85 053.18
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	0.00	0.00	0.00
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	- 152 197.41	- 224 928.48	72 731.07
Verwaltungsaufwand	- 332 715.13	- 149 480.56	- 183 234.57
Steuern und Abgaben	- 335 753.59	- 326 226.32	- 9 527.27
Schätzungsaufwand	- 37 591.38	- 34 018.78	- 3 572.60
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	- 221 073.36	- 139 279.16	- 81 794.20
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	0.00	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-1 345 230.66	-1 337 783.91	- 7 446.75
die Depotbank	- 6 287.97	- 5 013.00	- 1 274.97
Sonstige Aufwendungen	- 40 585.10	- 87 061.91	46 476.81
Total Aufwand	-3 711 920.66	-3 057 582.88	- 654 337.78

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

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

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

	1.7.2023-31.12.2023 EUR	1.7.2022-31.12.2022 EUR	Veränderung EUR
Nettoertrag	3 204 793.09	2 382 292.69	822 500.40
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen	0.00	0.00	0.00
Realisierte Gewinne und Verluste aus Währungen	4 276 652.19	13 995 337.13	-9 718 684.94
Realisierter Erfolg	7 481 445.28	16 377 629.82	-8 896 184.54
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen	-12 525 830.30	-1 768 367.00	-10 757 463.30
Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Währungen	4 901 004.36	-11 806 663.37	16 707 667.73
Gesamterfolg	- 143 380.66	2 802 598.45	-2 945 979.11

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2023-31.12.2023 EUR	1.7.2022-31.12.2022 EUR	Veränderung EUR
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	246 157 300.94	252 381 773.29	-6 224 472.35
Ordentliche Jahresausschüttung	-5 687 992.28	0.00	-5 687 992.28
Saldo aus dem Anteilsverkehr inkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	- 143 380.66	2 802 598.45	-2 945 979.11
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz (eidg. verrechnungssteuerfrei)	- 323 412.25	165 770.14	- 489 182.39
Thesaurierungskonto Ertrag aus indirektem Grundbesitz (eidg. verrechnungssteuerpflichtig)	5 103 238.92	2 243 509.36	2 859 729.56
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (eidg. verrechnungssteuerpflichtig)	- 652 603.40	- 238 223.68	- 414 379.72
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	244 453 151.27	257 355 427.56	-12 902 276.29
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	9.58	10.75	-1.17

Entwicklung der Anteile (CHF hedged) I

	1.7.2023-31.12.2023 Anzahl	1.7.2022-31.12.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	23 629 932.00	23 629 932.00	0.00
Ausgegebene Anteile	0.00	0.00	0.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00	0.00
Bestand Ende Berichtsperiode	23 629 932.00	23 629 932.00	0.00

Umrechnungskurse

EUR 1 = 0.926 CHF (per 31.12.2023)
NOK 100 = 8.896 EUR (per 31.12.2023)
EUR 1 = 0.97144 CHF (Durchschnittskurs der Berichtsperiode)
NOK 100 = 8.761 EUR (Durchschnittskurs der Berichtsperiode)

Anhang

	31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. EUR)	4,1	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. EUR)	199,4	145,1
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	1 407 638	0

Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	0,4%	0,4%
Fremdfinanzierungsquote	27,5%	29,0%
Ausschüttungsrendite	2,3%	n.a.
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,6%	59,3%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	1,05%	0,94%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value in CHF)	1,45%	1,30% ²
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	-0,1%	1,1%
Agio/Disagio	7,0%	-1,0%
Performance ¹	-1,5%	-5,3% ²
Anlagerendite ¹	-5,2%	-0,7% ³

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ Berechnung für 6 Monate.

² Seit Kotierung.

³ Unter Berücksichtigung der auf dem Ertrag aus indirektem Grundbesitz sowie dem übrigen Ertrag abgeführten Verrechnungssteuer beträgt die Anlagerendite per 31. Dezember 2022 -0,2% (anstelle -0,7%).

Ergänzende Angaben

Der ROE und der ROIC werden anhand der Erfolgsrechnung in EUR ermittelt, welcher stark schwanken kann. Werden die für die Berechnung des ROE und des ROIC verwendeten Zahlen in Schweizer Franken (CHF) ermittelt, in welchem auch die Fondsanteile denominiert sind, fallen aufgrund der Währungsabsicherung geringere Währungseffekte an. Zudem fallen die Währungseffekte auf den Kassenbeständen in Schweizer Franken weg. Vor diesem Hintergrund resultiert in Schweizer Franken (CHF) ein ROE von -5,4% (31. Dezember 2022: -0,3%) bzw. ein ROIC von -3,4% (31. Dezember 2022: -0,4%).

Angaben über Derivate

Am Ende der Berichtsperiode offene Derivate auf Devisen

Verkauf Währung	Verkauf Betrag	Kauf Währung	Kauf Betrag	Fälligkeit	Wiederbeschaffungswert in EUR	in % des Gesamtfondsvermögens
Devisentermingeschäfte¹						
EUR	230,000,000	CHF	218,800,770	17.01.2024	5,491,014	1,6%
NOK	425,000,000	EUR	37,481,006	17.01.2024	-943,934	-0,3%
Total					4,547,080	1,3%

¹ Bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern.

Ergänzende Angabe

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

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

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

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

Weitere Ausführungen zu den Schätzungsmethoden, quantitativen Angaben und den Verkehrswerten können dem Bewertungsbericht der Immobilienschätzer per Jahresabschluss 30.06.2023 entnommen werden.

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

Vergütungen an die Fondsleitung	31.12.2023		31.12.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete maximale jährliche Kommission des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission der Fondsleitung).	0,90%	1,50%	0,90%	1,50%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	n.a.	3,0%	n.a.	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird, und bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften anstelle einer Bareinzahlung.	1,5%	2,0%	1,5%	2,0%
Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Verhältnis zu den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.	3,1%	8,0%	2,7%	8,0%
Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten.	n.a.	1,5%	n.a.	1,5%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	0,0%	5,0%	0,0%	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%
Vergütung an die Depotbank Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine vierteljährlich in Rechnung gestellte jährliche Kommission des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission).	0,0051%	0,1%	0,0051%	0,1%

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

	31.12.2023 in Mio. EUR	31.12.2022 in Mio. EUR
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	0,0

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

	31.12.2023 in Mio. EUR	31.12.2022 in Mio. EUR
1 bis 5 Jahre	75,6	73,1
> 5 Jahre	6,4	6,4

Liegenschaftenverzeichnis

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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten EUR	Verkehrswert EUR	Verkehrswert Landeswährung	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag EUR
6	16	22	13 801 481	14 540 000		0,7	398 607
7	81	88	13 571 218	11 380 000		0,0	298 304
7	19	26	14 913 262	14 540 000		0,0	315 496
8	52	92	22 824 016	18 210 000		0,3	365 277
3	49	52	21 792 017	21 000 000		0,0	462 872
3	-	3	36 161 378	39 360 000		0,0	655 832
3	135	138	20 318 143	21 160 000		0,0	555 952
3	94	97	39 304 906	35 310 000		0,0	648 271
9	67	76	29 107 837	31 501 626	354 110 000	4,6	283 043
11	47	58	8 053 995	8 136 282	91 460 000	0,0	737 633
2	-	2	19 280 269	19 350 000		0,0	572 649
5	87	92	25 083 916	23 790 000		0,0	590 450
67	647	746	264 212 438	258 277 907		0,3	5 884 388
-	78	142	30 177 686	28 600 000		0,8	543 336
3	4	54	13 880 561	11 320 000		0,9	230 494
3	82	196	44 058 247	39 920 000		1,7	773 829
70	729	942	308 270 685	298 197 907		0,4	6 658 217
6	16	22	13 801 481	14 540 000		0,7	398 607
3	-	3	36 161 378	39 360 000		0,0	655 832
9	67	76	29 107 837	31 501 626	354 110 000	4,6	283 043
11	47	58	8 053 995	8 136 282	91 460 000	0,0	737 633
5	87	92	25 083 916	23 790 000		0,0	572 649
34	217	251	112 208 607	117 327 907		0,6	2 647 765

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten EUR	Verkehrswert EUR	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag EUR
Total fertige Bauten (inkl. Land)	308 270 685	298 197 907	0,4	6 658 217
Kommerziell genutzte Liegenschaften	264 212 438	258 277 907	0,3	5 884 388
Wohnbauten	44 058 247	39 920 000	1,7	773 829
davon im Stockwerkeigentum	112 208 607	117 327 907	0,6	2 647 765
Total	308 270 685	298 197 907	0,4	6 658 217

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

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

Verkäufe

Keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Währung	Bestand in EUR 30.06.2023	Aufnahme in EUR	Rückzahlung in EUR	Bestand in EUR 31.12.2023
30.08.2019 - 31.08.2024	1,2%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
02.07.2019 - 29.09.2023	4,8%	EUR	3 600 000	-	-3 600 000	-
02.07.2019 - 26.06.2024	1,1%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
26.09.2019 - 26.09.2024	1,4%	EUR	9 000 000	-	-	9 000 000
27.05.2020 - 26.05.2025	1,1%	EUR	3 400 000	-	-	3 400 000
27.05.2020 - 26.05.2025	5,3%	EUR	2 400 000	-	-	2 400 000
15.10.2020 - 30.08.2025	1,0%	EUR	3 800 000	-	-	3 800 000
15.10.2020 - 30.08.2025	5,0%	EUR	3 200 000	-	-	3 200 000
15.03.2022 - 15.03.2025	2,0%	EUR	13 551 000	-	-	13 551 000
15.10.2021 - 30.09.2026	1,2%	EUR	11 000 000	-	-	11 000 000
15.10.2021 - 29.09.2023	5,1%	EUR	5 000 000	-	-5 000 000	-
15.11.2021 - 30.09.2026	0,8%	EUR	4 000 000	-	-	4 000 000
15.11.2021 - 30.09.2023	4,2%	EUR	3 350 000	-	-3 350 000	-
17.05.2022 - 30.03.2032	1,5%	EUR	6 390 000	-	-	6 390 000
03.05.2023 - 30.03.2027	3,8%	EUR	3 060 000	-	-	3 060 000
03.05.2023 - 30.03.2027	5,0%	EUR	3 060 000	-	-	3 060 000
15.08.2023 - 30.06.2028	3,9%	EUR	-	4 150 000	-	4 150 000
15.08.2023 - 30.06.2028	5,1%	EUR	-	4 150 000	-	4 150 000
Total			85 611 000	8 300 000	-11 950 000	81 961 000

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

Keine.

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

A. Buisman Onroerende Zaken B.V.

Fabory B.V.

Bærum Kommune Eiendom

Hornbach Baumarkt AG

Conforama España, S.A.

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Immobilien Gesellschaften

PFE Holding AG, Basel, Schweiz

PFE Norway AS, Oslo, Norwegen

Claude Monet Alle I AS, Baerum, Norwegen

Claude Monet Alle I ANS, Baerum, Norwegen

PFE Spain Holding 1, S.L, Madrid, Spanien

PFE Spain Megapark, S.L, Madrid, Spanien

PFE Spain Pio, S.L., Madrid, Spanien

PFE S.A.S di PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italien

PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italien

PFE Belgium Holding SA, Watermael-Boitsfort, Belgien

Schuman 14 SA, Watermael-Boitsfort, Belgien

Fotografen

- Stefan Streit Fotografie; Titelbild, Brüssel, Belgien
- Skymedia – Foto og video fra luften; Oslo/Sandvika, Norwegen
- Stefan Streit Fotografie; Fabory Foto; Tilburg, Nederlande
- Malling & Co Forvaltning AS, Innenausstattung WowBrow; Oslo/Sandvika, Norwegen

