

UBS «Foncipars»

Halbjahresbericht 2024

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



UBS

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per
30. Juni 2024

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

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

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

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Prüfgesellschaft

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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen
in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

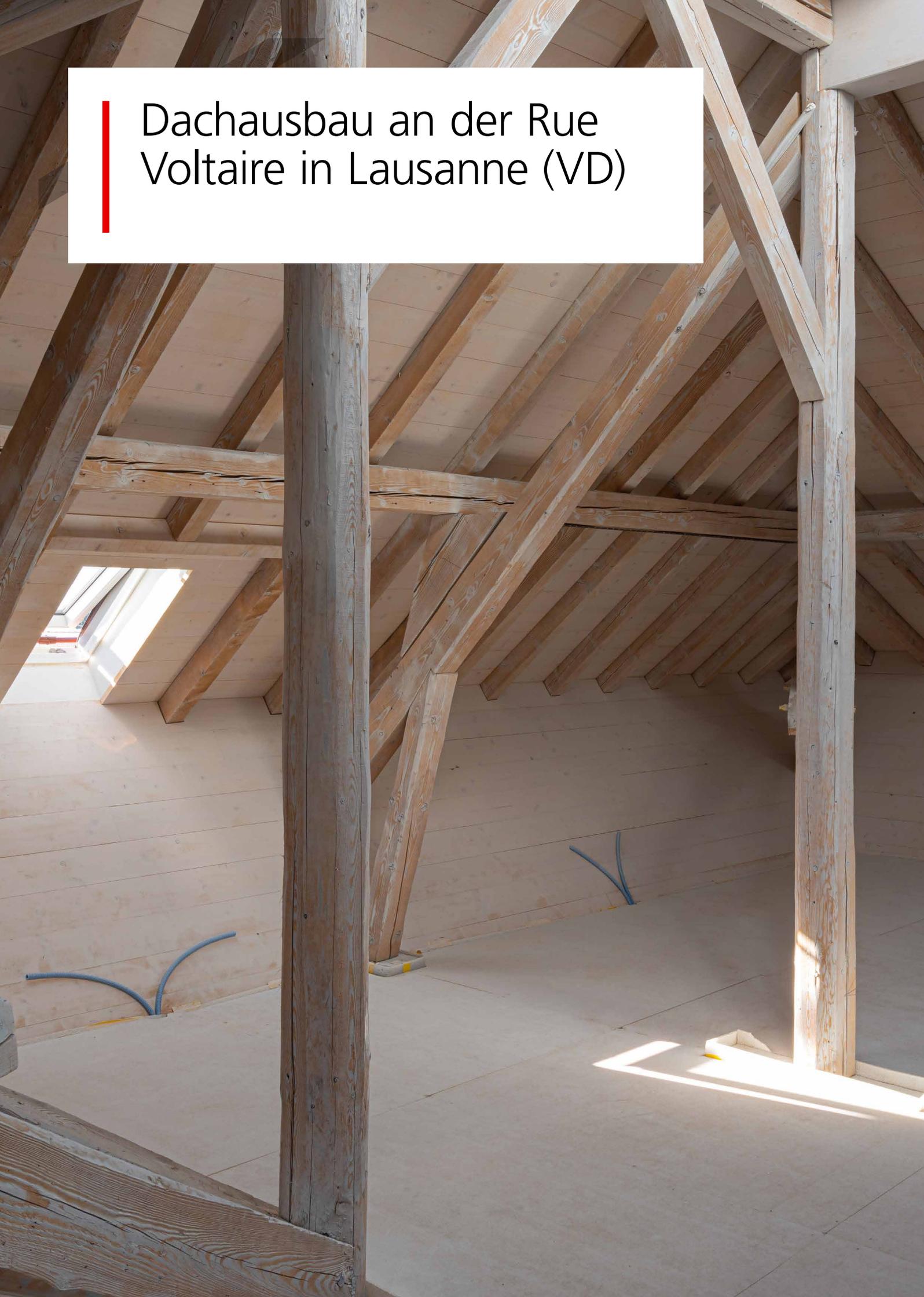
I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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.

The image shows the interior of a wooden roof structure during construction. The ceiling is composed of numerous wooden rafters and beams, creating a complex geometric pattern. Two prominent vertical wooden posts support the structure. The walls are also made of wood, with a window visible on the left side. The floor is a light-colored, smooth surface. Blue cables are visible on the floor, and a small yellow and white object is near the base of one of the posts. The overall scene is well-lit, with sunlight streaming in from the window and casting shadows on the floor.

Dachausbau an der Rue
Voltaire in Lausanne (VD)

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 429,8	1 400,0	1 352,6
Anzahl Anteile	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	100,33	98,23	94,91
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	2,75	2,60	2,60
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	136,00	119,00	120,60
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 970,3	1 887,8	1 753,5
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 993,1	1 915,8	1 779,6
Fremdkapital (in Mio. CHF)	563,3	515,9	427,1
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	47,0	44,6	43,3
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	4,7	4,1	4,0
Nettoertrag (in Mio. CHF)	23,5	23,9	24,6
Performance ^{2,3}	11,0%	0,4%	-13,9%
SXI Real Estate Funds TR ⁴	4,9%	-0,4%	-14,9%
Wohnbauten	83,8%	83,2%	83,4%
Gemischte Bauten	14,0%	14,5%	15,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,3%	0,3%
Bauland/Angefangene Bauten	1,9%	2,0%	1,3%
Kanton Waadt	58,7%	59,9%	61,7%
Kanton Genf	31,2%	29,5%	29,5%
Kanton Freiburg	6,4%	6,8%	4,7%
Kanton Wallis	2,4%	2,4%	2,6%
Kanton Neuenburg	1,3%	1,4%	1,5%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Anlagerendite ³	1,6%	1,8%	1,9%
Ausschüttungsrendite	2,0%	2,2%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ³	1,6%	1,8%	1,9%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	1,2%	1,4%	1,5%
Agio/Disagio	35,6%	21,1%	27,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,7%	66,0%	67,9%
Fremdfinanzierungsquote	22,4%	21,1%	18,2%
Mietzinsausfallrate	1,7%	1,3%	1,7% ⁵
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,81%	0,85%	0,71%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Berechnung für sechs Monate.

4 Sechs-Monats-Performance.

5 Per Halbjahresabschluss 30.06.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietzinsausfallrate von 1,7%.

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

UBS «Foncipars» konnte im Vergleich zum Vorjahr die Mietzinseinnahmen um 5,4% steigern und die Mietzinsausfallrate auf einem niedrigen Niveau von derzeit 1,7% halten. Die YTD-Performance liegt mit 11,0% deutlich über der Performance des SXI Real Estate Funds TR Marktindex von 4,9%. Der Hypothekenbestand weist eine mittlere Restlaufzeit von 4,1 Jahren sowie eine durchschnittliche Verzinsung von 1,14% auf. Damit bleibt das Zinsänderungsrisiko begrenzt.

Marktbericht

Niedrigere Inflation ermöglicht der Nationalbank Zinssenkung

Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt wuchs im 1. Quartal 2024 um 0,5% gegenüber dem Vorquartal. Damit setzt sich das moderate Wirtschaftswachstum seit dem 2. Halbjahr 2023 fort. Mit 2,3% im Juni 2024 ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2023: 1,9%) zwar gestiegen, ist aber sowohl im internationalen wie im historischen Vergleich nach wie vor tief. In der Westschweiz war der Anstieg der Arbeitslosigkeit um 0,6 Prozentpunkte auf 3,5% deutlich stärker.

Die Schweizer Inflation befindet sich mit 1,3% im Juni 2024 seit nun einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0 und 2%. Angesichts des anhaltend nachlassenden Inflationsdrucks hat die SNB, nach dem ersten Zinsschritt im März, am 21. Juni die Zinsen wiederum um 25 Basispunkte auf nun 1,25% gesenkt. Die Zinssenkungen – die im 2. Halbjahr auch im Ausland erwartet werden – sollten im 2. Halbjahr auch zu mehr Impulsen für die Wirtschaft führen, so dass für 2024 in der Schweiz insgesamt mit einem Wachstum von 1,3% gerechnet wird.

Spitzenrenditen stabilisieren sich

Die Spitzenrenditen für Wohnliegenschaften sind im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 1. Quartal 2024 um 65 Basispunkte gestiegen. Zuletzt zeigte sich jedoch im Wohnsegment eine Stabilisierung. Die Risikoprämie von Spitzen-Wohnliegenschaften lag so Anfang 2024 mit 132 Basispunkten wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 150 Basispunkten.

Anhaltend solide Fundamentaldaten

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Nach dem Rekordwert 2023 ist die Nettozuwanderung mit knapp 35 000 zwischen Januar

und Mai 2024 zwar im Vorjahresvergleich leicht rückläufig, liegt aber anhaltend auf sehr hohem Niveau. In den Westschweizer Kantonen lag die Zuwanderung bei rund 9300 und war damit leicht überproportional. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Bei den baubewilligten Wohneinheiten zeichnete sich auch im ersten Quartal keine signifikante Trendwende ab. Die anhaltende Knappheit treibt die Mieten folglich weiter nach oben: Gemäss Homegate sind die Angebotsmieten im Juni 2024 schweizweit im Jahresvergleich um 5,5% gestiegen. Trotz der überproportionalen Zuwanderung in der Westschweiz stiegen die Mieten mit 4,1% hier in den vergangenen zwölf Monaten aber leicht unterdurchschnittlich. Zu den steigenden Angebotsmieten kamen im vergangenen Jahr zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes, durch die auch die Bestandesmieten gesteigert werden konnten. In Anbetracht der wieder rückläufigen Hypothekarzinsen wird hier jedoch mit keinem weiteren Anstieg gerechnet.

Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2024

UBS «Foncipars» erzielte eine positive YTD-Performance von 11,0%. Diese liegt deutlich über dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher für die sechsmonatige Berichtsperiode eine Performance von 4,9% ausweist. Demnach ist das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von 23,2% per Jahresanfang auf 35,6% per 30. Juni 2024 angestiegen. Dies widerspiegelt die erhöhte Nachfrage nach breit diversifizierten Portfolios im Wohnnutzungssegment.

Der Leerstand im Portfolio konnte in den letzten sechs Monaten auf einem tiefen Niveau gehalten werden und liegt per Halbjahresabschluss bei 1,7%. Dies entspricht zwar einem leichten Anstieg im Vergleich zu den 1,3% im Vorjahr, ist aber nach wie vor sehr niedrig. Parallel dazu konnten die Mietzinseinnahmen von CHF 44,6 Mio. auf CHF 47,0 Mio. resp um 5,4% im Vergleich zur Vorjahresperiode gesteigert werden. Diese positive Dynamik ist Ausdruck verschiedener erfolgreicher Wiedervermietungen sowie einer guten Absorption nach Renovierungen in diversen Wohnliegenschaften. Der Anstieg der Mietzinseinnahmen ist aber auch auf die erfolgreiche

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



Gesamtsanierung «La Tourelle » in Genf



Baustart an der Chemin du Croissant 2-4 in Vernier (GE)

Erstvermietung des Neubauprojekts Artemis in Bussigny (VD) im 3. Quartal 2023 sowie auf den Erwerb von 109 Wohnungen in Villars-sur-Glâne Anfang Mai 2023 - mit ganzjährigem Ertragsbeitrag - zurückzuführen.

Im ersten Halbjahr 2024 wurden die Renovierungs- und Neubauprojekte erfolgreich fortgesetzt. Diese werden nach Fertigstellung zur weiteren Verbesserung der Portfolioqualität und zur Steigerung der Erträge beitragen.

Die Gesamtsanierung und die Aufstockung der Rue de Beaumont in Genf befindet sich in der Schlussphase. Der Abschluss der Arbeiten ist für das 4. Quartal 2024 vorgesehen. Nach dem Rückbau der bestehenden Attikawohnungen im 6. Obergeschoss werden in den drei aufgestockten Geschossen 22 zusätzliche Wohnungen realisiert, wodurch die Liegenschaft neu über 59 Wohnungen verfügen wird. In den vergangenen sechs Monaten wurden bereits 15 der insgesamt 22 neu errichteten Wohnungen ihren Mietern übergeben.

Die im 3. Quartal 2021 begonnene Gesamtsanierung der 419 Wohnungen der Überbauung «La Tourelle » in Genf befindet sich im letzten Sanierungsjahr. Bis Ende Juni 2024 wurden bereits 13 Liegenschaften mit insgesamt 360 Wohnungen fertiggestellt. Die Fertigstellung und Bezug der letzten Liegenschaft ist für Ende 2024 vorgesehen.

Bereits im November 2020 hat UBS «Foncipars» das Neubauprojekt «Eclosia» in Crissier im Kanton Waadt erworben. Die in zwei Etappen geplante Überbauung umfasst den Bau von 28 Wohnungen und rund 1300 m² Gewerbefläche. Die letzten 700 m² der Gewerbeflächen konnten Anfang Jahr erfolgreich an das 'Ensemble Hospitalier de la Côte' vermietet werden, welche nun Mieter der gesamten kommerziellen Fläche ist. Die restlichen 16 Wohnungen der zweiten Etappe befinden sich derzeit in der Vermietung und werden im Oktober 2024 ihren Mietern übergeben.

Per 1. Dezember 2023 konnte UBS «Foncipars» ein Neubauprojekt am Chemin du Croissant 2-4 in Vernier (GE) für ein Mehrfamilienhaus mit 40 Wohnungen und 21 Einstellhallenplätzen erwerben. Das Gebäude wird über eine Minergie-P-Zertifizierung verfügen. Der Baubeginn ist erfolgt und der Rohbau konnte per 1. Juli 2024 abgeschlossen werden. Die Fertigstellung ist für Ende 2025 vorgesehen.

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 438,6 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 22,4% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 auf CHF 47,0 Mio.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Dezember 2023 erneut um 25 Basispunkte von 1,50% auf 1,75% angehoben. Dies erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen, um den höheren Finanzierungskosten Rechnung zu tragen. Im Portfolio von UBS «Foncipars» wurden 50% der Wohnungsmietverträge ab Anfang Mai 2024 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von CHF 2,329 Mio. p.a., was 2,45% des Gesamtertrags entspricht.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,3 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2023 beläuft sich auf 1,14% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken wurde auf 4,1 Jahre gesenkt.

Die Mietzinsausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 1,7% der Sollmietzinseinnahmen.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 22,5 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	6 067 073.15	6 851 014.46	-783 941.31
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten ¹	37 261 000.00	37 420 000.00	-159 000.00
davon im Baurecht	18 703 000.00	12 772 000.00	5 931 000.00
Wohnbauten ¹	1 642 758 000.00	1 566 608 000.00	76 150 000.00
davon im Baurecht	50 671 000.00	4 997 700.00	45 673 300.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	5 301 000.00	5 403 000.00	-102 000.00
Gemischte Bauten ¹	276 111 000.00	273 155 000.00	2 956 000.00
davon im Stockwerkeigentum	18 106 000.00	18 260 000.00	-154 000.00
Laufende Sanierungen	8 840 000.00	5 214 000.00	3 626 000.00
Total Grundstücke	1 970 271 000.00	1 887 800 000.00	82 471 000.00
Sonstige Vermögenswerte	16 720 714.91	21 197 418.93	-4 476 704.02
Gesamtfondsvermögen	1 993 058 788.06	1 915 848 433.39	77 210 354.67
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-84 600 000.00	-20 000 000.00	-64 600 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7 190 635.53	-5 813 422.23	-1 377 213.30
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-91 790 635.53	-25 813 422.23	-65 977 213.30
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-354 000 000.00	-378 300 000.00	24 300 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-354 000 000.00	-378 300 000.00	24 300 000.00
Total Verbindlichkeiten	-445 790 635.53	-404 113 422.23	-41 677 213.30
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 547 268 152.53	1 511 735 011.16	35 533 141.37
Geschätzte Liquidationssteuern	-117 465 700.00	-111 765 810.00	-5 699 890.00
Nettofondsvermögen	1 429 802 452.53	1 399 969 201.16	29 833 251.37

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	21 662.55	23 818.30	-2 155.75
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	46 976 861.12	44 566 983.52	2 409 877.60
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00	0.00
Sonstige Erträge	95 216.03	30 035.47	65 180.56
Total Ertrag	47 093 739.70	44 620 837.29	2 472 902.41
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 295 965.85	-1 520 394.30	-775 571.55
Baurechtszinsen	-902 954.00	-914 568.00	11 614.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-4 711 643.90	-4 064 549.57	-647 094.33
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 766 272.20	-1 538 540.03	-2 227 732.17
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-748 515.90	-1 246 382.81	497 866.91
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-3 454 375.10	-4 127 087.25	672 712.15
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-87 312.00	-94 469.55	7 157.55
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-3 766 272.20	-1 538 540.03	-2 227 732.17
Entnahme	3 766 272.20	1 538 540.03	2 227 732.17
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-7 582 281.96	-7 161 981.13	-420 300.83
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-49 758.47	-52 200.05	2 441.58
Total Aufwand	-23 599 079.38	-20 720 172.69	-2 878 906.69

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

	1.1.2024-30.6.2024	1.1.2023-30.6.2023	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
Nettoertrag	23 494 660.32	23 900 664.60	-406 004.28
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	23 494 660.32	23 900 664.60	-406 004.28
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-1 018 213.56	1 205 100.36	-2 223 313.92
Gesamterfolg	22 476 446.76	25 105 764.96	-2 629 318.20

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2024-30.6.2024	1.1.2023-30.6.2023	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 446 516 984.52	1 411 916 725.20	34 600 259.32
Ordentliche Jahresausschüttung	-39 190 978.75	-37 053 289.00	-2 137 689.75
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	22 476 446.76	25 105 764.96	-2 629 318.20
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 429 802 452.53	1 399 969 201.16	29 833 251.37
Inventarwert pro Anteil	100.33	98.23	2.10

Entwicklung der Anteile

	1.1.2024-30.6.2024	1.1.2023-30.6.2023	Veränderung
	Anzahl	Anzahl	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

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

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

	30.06.2024	30.06.2023
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)	1 513,6	1 275,9
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietzinsausfallrate	1,7%	1,3%
Fremdfinanzierungsquote	22,4%	21,1%
Ausschüttungsrendite	2,0%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,7%	66,0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,81%	0,85%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,6%	1,8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	1,2%	1,4%
Agio/Disagio	35,6%	21,1%
Performance ¹	11,0%	0,4%
Anlagerendite ¹	1,6%	1,8%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).
1 Berechnung für 6 Monate.

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 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 entnommen werden

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

	30.06.2024		30.06.2023	
	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.	n.a.	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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	33,2	45,8

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

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	200,4	214,7
> 5 Jahre	153,6	163,6

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							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		12	9	1	2	-
<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	Champ Perrin 6a, 6b, 8, chemin	2023	48	34	6	8	-
Bussigny-près-Lausanne	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	19	4	7	8	-
	Beaumont De 16, rue**	1947	20	8	7	5	-
	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	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
3	7	22	17 673 654.11	18 703 000		255 787.00
-	-	-	15 435 494.06	18 558 000		0.00
			33 109 148.17	37 261 000		255 787.00
3	7	22	17 673 654.11	18 703 000	0,0	255 787.00
			17 673 654.11	18 703 000	0,3	255 787.00
1	35	65	3 936 271.90	7 392 000	0,0	242 996.10
-	72	136	24 712 296.71	23 123 000	0,0	655 458.67
1	6	21	1 693 080.55	2 930 000	0,0	97 520.00
-	46	78	9 213 382.80	10 543 000	2,2	293 255.00
1	47	88	16 659 824.40	15 201 000	0,3	331 431.60
-	50	98	30 440 484.20	29 000 000	0,1	512 700.00
4	52	108	26 996 218.85	27 961 000	0,5	560 885.00
7	132	265	46 997 824.59	50 671 000	2,2	1 521 747.00
-	16	31	1 750 515.50	2 769 000	0,0	120 650.00
-	17	41	2 387 354.60	4 109 000	0,5	153 004.50
13	25	117	4 166 503.75	9 329 000	1,8	577 590.50
1	29	58	5 989 053.65	8 586 000	1,5	272 491.60
1	-	19	2 449 877.71	4 400 000	0,5	132 333.20
-	16	38	1 994 361.11	5 848 000	0,9	154 999.50
1	16	41	3 018 911.16	6 674 000	0,0	174 243.10
-	5	28	3 267 457.36	6 610 000	0,0	171 177.00
-	54	106	11 836 050.99	12 430 000	3,1	419 276.70
3	-	39	4 495 381.06	10 020 000	1,1	279 487.05
-	56	98	8 985 329.79	9 288 000	1,7	288 249.95
-	22	41	14 246 833.62	21 810 000	1,3	324 514.75
-	-	20	5 238 464.12	13 779 000	0,0	146 995.50
-	-	14	5 203 440.89	9 405 000	0,0	145 188.00
6	87	185	29 548 213.55	60 855 000	0,4	1 118 407.50
1	18	44	7 324 954.26	11 848 000	4,8	205 740.50
2	23	50	10 052 574.65	15 659 000	1,9	271 929.75
7	29	65	12 729 212.11	18 335 000	10,4	314 945.00
1	20	46	9 892 627.03	15 732 000	3,0	268 602.80
2	15	42	7 607 124.70	12 569 000	1,6	248 055.50
1	22	47	8 895 559.01	16 077 000	0,4	281 609.50
3	26	58	11 994 086.30	18 364 000	4,2	344 935.60
-	21	50	5 458 224.85	14 950 000	0,1	393 846.00
1	20	50	7 015 831.97	10 500 000	1,9	263 272.80
3	18	50	7 097 634.60	9 680 000	1,4	230 332.80

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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
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	75	39	17	6	13
	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	14	39
	Morges 31, avenue de**	1904	14	2	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de**	1911	55	1	11	15	28
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	18	49	7 024 633.91	10 184 000	0,9	246 478.50
2	15	46	6 630 787.00	9 425 000	1,1	220 486.80
1	18	48	6 710 156.13	11 652 000	0,9	207 940.80
2	16	47	6 859 310.59	11 328 000	2,5	247 199.30
1	24	56	9 025 083.16	16 569 000	2,1	361 594.85
2	27	58	10 360 792.03	17 251 000	2,9	335 815.40
10	2	66	3 880 227.40	13 069 000	2,2	436 925.05
4	2	35	1 715 612.39	6 782 000	0,0	238 858.43
2	2	32	2 045 545.61	6 932 000	1,0	249 453.28
1	-	31	3 848 726.20	11 901 000	0,0	224 480.40
1	-	30	3 517 643.10	11 829 000	0,0	228 354.03
-	10	24	4 387 498.70	11 779 000	2,0	211 242.00
5	66	99	10 272 927.65	14 713 000	0,6	404 737.00
9	56	115	28 146 766.78	32 854 000	0,4	766 586.50
1	34	69	10 004 025.77	13 686 000	5,0	374 945.50
23	-	103	13 870 493.00	35 622 000	1,4	757 513.00
-	11	31	3 989 213.75	9 416 000	0,5	194 487.50
2	2	16	1 378 511.80	5 655 000	0,0	136 392.00
2	7	48	7 334 232.55	15 146 000	0,0	279 606.00
1	8	40	2 287 447.18	5 775 000	2,0	224 633.00
1	7	53	3 979 379.94	8 546 000	3,0	326 241.50
-	8	26	1 697 036.00	7 627 000	0,0	162 312.00
-	-	16	1 452 781.20	5 805 000	0,0	152 876.00
2	-	12	1 594 106.95	5 078 000	0,0	114 232.00
4	26	65	4 267 280.48	8 893 000	1,0	312 268.00
5	-	28	9 180 744.05	17 892 000	0,3	358 411.00
-	10	58	8 569 635.75	11 412 000	0,0	398 805.60
-	12	24	2 261 097.67	4 208 000	0,4	98 893.00
7	-	38	6 950 299.10	17 465 000	0,3	333 527.80
1	3	33	2 345 585.91	9 540 000	0,0	233 500.30
18	65	158	17 502 970.55	47 021 000	2,1	994 691.00
1	6	144	24 639 754.45	58 739 000	1,5	1 047 713.10
-	-	16	1 774 086.75	7 277 000	0,0	159 252.00
2	28	62	2 205 245.10	10 683 000	0,2	303 520.80
6	5	51	8 122 300.37	23 817 000	4,8	420 987.00
1	3	14	1 395 898.41	3 931 000	0,0	99 692.00
3	10	45	2 000 708.59	7 365 000	12,9	185 569.50
-	18	44	5 554 254.58	11 697 000	1,8	294 904.00
-	-	16	2 308 943.90	3 888 000	0,0	106 040.00
1	40	78	8 163 321.30	14 336 000	0,3	322 908.30
10	-	89	11 425 112.15	37 508 000	0,8	921 870.15
1	1	16	4 140 158.86	8 526 000	16,0	127 687.10
1	-	56	7 981 620.64	27 204 000	0,6	675 201.00
4	3	23	876 604.24	2 666 000	0,6	113 234.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	13	-	6	4	3
	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
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	1966	71	14	35	22	-
Total Wohnbauten							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	16	1 506 373.91	6 160 000	0,0	155 144.00
3	14	30	3 995 250.16	6 335 000	4,0	148 408.00
-	-	30	5 283 517.15	9 287 000	4,8	234 745.00
-	9	29	2 144 413.45	8 606 000	0,9	189 789.00
-	6	25	2 217 227.50	7 630 000	0,0	171 881.00
1	6	27	3 513 596.75	8 236 000	14,2	154 072.00
1	12	33	2 967 852.05	8 401 000	1,9	159 088.00
-	15	45	6 057 461.60	10 074 000	0,1	240 636.00
10	117	192	41 705 490.73	39 978 000	3,7	652 930.50
2	8	34	3 430 806.10	6 750 000	10,7	171 574.00
-	-	22	5 929 214.37	5 407 000	1,2	182 204.00
-	58	118	13 182 701.20	22 667 000	1,6	539 019.00
1	78	155	15 250 306.60	32 520 000	0,8	722 760.75
7	34	143	55 140 535.15	62 424 000	2,6	1 260 517.05
1	31	72	22 261 009.38	20 551 000	0,6	378 981.50
-	140	284	43 913 892.55	38 496 000	1,0	1 106 037.50
1	20	37	2 259 487.10	3 862 000	3,9	120 620.00
-	10	30	1 769 680.20	5 554 000	0,0	150 566.00
1	13	34	1 803 067.80	3 761 000	0,0	132 058.00
-	10	22	2 121 378.37	6 023 000	0,0	153 902.00
-	14	28	1 647 701.19	4 136 000	0,3	132 725.00
-	29	49	2 239 740.50	4 671 000	0,2	168 662.00
-	8	23	2 905 352.00	6 158 000	1,0	178 456.00
-	7	18	2 029 758.65	4 307 000	0,2	95 589.00
7	39	70	6 686 606.10	10 358 000	0,7	330 520.00
-	8	18	1 294 352.80	3 222 000	1,3	97 398.50
2	196	306	45 997 649.20	58 211 000	0,6	1 397 409.80
-	49	103	20 471 682.90	20 243 000	1,3	562 726.35
3	52	74	6 278 899.45	9 424 000	1,9	244 822.21
-	27	54	5 596 725.90	8 327 000	4,9	258 459.60
-	27	54	5 002 833.05	7 981 000	1,8	249 815.50
6	9	34	2 463 285.55	4 989 000	0,0	146 138.00
4	48	123	15 182 672.34	22 553 000	0,5	583 127.39
-	48	86	16 924 019.43	16 204 000	1,1	352 200.09
6	97	174	29 750 997.02	28 835 000	3,5	631 545.70
			1 037 899 062.18	1 651 480 000	1,7	38 584 467.40
7	132	265	46 997 824.59	50 671 000	2,2	1 521 747.00
			46 997 824.59	50 671 000	2,2	1 521 747.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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-Cérésolle 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
Total gemischte Bauten			10	2	5	3	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

** Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen des aktuellen Geschäftsjahres.

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 301 000	0,0	171 608.00
			3 586 015.45	5 301 000	0,0	171 608.00
7	34	62	11 729 304.45	14 977 000	1,9	320 930.50
8	-	32	3 268 841.24	11 055 000	0,0	330 701.40
8	-	25	2 808 243.93	7 790 000	0,0	217 572.90
4	-	22	2 859 372.35	8 278 000	13,6	196 863.00
5	-	24	2 607 111.14	7 542 000	1,1	212 023.35
6	-	46	11 434 192.22	18 719 000	1,0	488 595.40
14	-	60	10 866 500.66	19 538 000	1,1	538 467.45
3	-	11	750 735.95	1 816 000	0,0	77 350.00
14	8	74	4 902 613.60	14 612 000	2,8	460 811.20
4	3	36	3 044 436.60	6 727 000	0,0	248 274.00
1	8	21	2 128 331.35	5 424 000	1,9	139 158.00
4	14	34	1 317 984.10	4 820 000	0,0	137 628.00
20	81	171	26 974 453.65	25 253 000	0,3	838 486.90
22	33	115	4 577 811.30	13 297 000	2,5	509 774.55
7	2	32	3 043 714.70	13 780 000	0,0	357 488.00
6	34	53	15 201 239.85	18 106 000	0,7	462 438.00
5	10	26	1 913 556.65	3 400 000	14,1	104 503.00
2	32	62	6 837 690.35	10 051 000	2,2	306 099.48
36	159	315	59 850 422.41	46 896 000	1,9	1 401 656.59
35	44	126	13 950 859.41	19 901 000	4,3	471 890.25
4	-	14	1 729 039.20	4 247 000	1,8	144 286.75
			191 796 455.11	276 229 000	1,9	7 964 998.72
6	34	53	15 201 239.85	18 106 000	0,7	462 438.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,7</i>	<i>462 438.00</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	33 109 148.17	37 261 000		255 787.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>17 673 654.11</i>	<i>18 703 000</i>	<i>0,3</i>	<i>255 787.00</i>
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	1 233 281 532.74	1 933 010 000	1,7	46 721 074.12
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>50 671 000</i>	<i>2,2</i>	<i>1 521 747.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,7</i>	<i>462 438.00</i>
Wohnbauten	1 037 899 062.18	1 651 480 000	1,7	38 584 467.40
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>50 671 000</i>	<i>2,2</i>	<i>1 521 747.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 586 015.45	5 301 000	0,0	171 608.00
Gemischte Bauten	191 796 455.11	276 229 000	1,9	7 964 998.72
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 106 000</i>	<i>0,7</i>	<i>462 438.00</i>
Total	1 266 390 680.91	1 970 271 000	1,7	46 976 861.12

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2024
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
17.04.2024 - 30.09.2027	1,6%	-	25 300 000	-	25 300 000
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
16.05.2024 - 30.09.2028	1,6%	-	15 000 000	-	15 000 000
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		398 300 000	40 300 000	0	438 600 000

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

keine

Mieter mit Mietzinseinnahmen 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).

Immobilien-gesellschaft

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 Chablière B. SA, Lausanne
La Belle Chablière 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-Immobilien 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-gesellschaft "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 in Lausanne)
- Sami Farra; Rue Voltaire in Lausanne
- Paola Corsini; «La Tourelle» in Genf
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Chemin du Croissant in Vernier

