

# UBS «Foncipars»

Jahresbericht 2025

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



**UBS**



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	4
Organisation	5
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	10
Nachhaltigkeitsbericht	15
Finanzbericht	20
Finanzrechnung	22
Anhang	24
Liegenschaftenverzeichnis	26
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	37
Bewertungsbericht	39

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2025

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.

# Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 543,7	1 491,6	1 446,5
Anzahl Anteile	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	108.32	104.67	101.50
Geplante Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.85	2.80	2.75
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	164.80	151.50	125.00
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	2 348,6	2 159,1	1 781,4
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 154,6	2 064,7	1 953,3
Durchschnittlicher Diskontierungssatz <sup>1</sup>	2,77%	2,89%	2,91%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	138 (2)	138 (3)	136 (2)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 184,0	2 079,5	1 971,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	640,3	587,9	525,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	98,6	94,8	90,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	9,5	8,1	8,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	41,6	39,3	42,9
Performance <sup>2</sup>	10,8%	23,6%	5,5%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	10,6%	17,6%	5,0%
Wohnbauten	83,0%	83,0%	84,1%
Gemischte Bauten	15,1%	13,4%	14,1%
Bauland/Angefangene Bauten	1,6%	3,3%	1,5%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,3%	0,3%
Genfersee	88,7%	90,3%	89,8%
Westschweiz	9,1%	7,4%	7,8%
Südschweiz	2,2%	2,3%	2,4%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS<sup>2</sup></b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Anlagerendite	6,3%	6,0%	5,2%
Ausschüttungsrendite	1,7%	1,8%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	87,2%	90,0%	91,4%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,8%	5,5%	5,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,4%	4,2%	4,0%
Agio/Disagio	52,1%	44,7%	23,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,6%	66,5%	65,7%
Fremdfinanzierungsquote	22,7%	21,8%	20,4%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	3,6 Jahre	3,9 Jahre	4,6 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,3%	1,2%	1,1%
Mietzinsausfallrate	1,8%	1,8%	1,5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,73%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%	0,85%

<sup>1</sup> Gemäss Bewertungsbericht.

<sup>2</sup> Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016 (Stand vom 18.12.2025)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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.

# Organisation

## **Fondsleitung**

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

## **Verwaltungsrat**

- Manuel Roller  
Präsident
- Daniel Conrad Brüllmann  
Vizepräsident
- Francesca Gigli Prym  
Mitglied
- Franz Gysin  
Mitglied
- Michèle Sennhauser  
Mitglied
- Werner Alfred Strebel  
Mitglied
- Andreas Binder  
Mitglied

## **Geschäftsleitung**

- Eugène Del Cioppo  
Geschäftsführer, Head ManCo Substance & Oversight
- Georg Pfister  
Stellvertretender Geschäftsführer,  
Head Operating Office, Finance, HR
- Beatrice Amez-Droz  
Head WLS – BD / CRM
- Marcus Eberlein  
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs  
Head Real Estate CH
- Thomas Reisser  
Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle  
Head WLS – Products

## **Depotbank**

UBS Switzerland AG, Zürich

## **Schätzungsexperten**

KPMG AG, Real Estate, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

## **Prüfgesellschaft**

Ernst & Young AG, Basel

## **Liegenschaftenverwaltungen**

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Schweiz AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend AG, Schlieren
- CSL Immobilien AG, Zürich

## **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.

## II. Mitteilung vom 23. Mai 2025

### I. Fondsvertragsänderungen

#### 1. § 5 Die Anleger

Die genannten Ziffern des § 5 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des § 5 bleiben inhaltlich unverändert:

«5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb von vier 3 Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.»

«7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;

- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;

c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);

d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.»

### 2. § 6 Anteile und Anteilsklassen

Die genannten Ziffern des § 6 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des § 6 bleiben inhaltlich unverändert:

«3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Sofern Anteilscheine ausgegeben worden sind, sind diese spätestens mit dem Rücknahmeantrag zurückzugeben.»

### 3. § 8 Anlagepolitik

Die genannten Ziffern des § 8 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die Nummerierung wird zudem angepasst.

«1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Westschweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Mindestens zwei Drittel dieser Immobilienwerte sind Wohnliegenschaften im schweizerischen Gebiet des «Léman»-Beckens oder gemischt genutzte Liegenschaften

mit einem überwiegenderen Wohnanteil im schweizerischen Gebiet des «Léman»-Beckens.

2. Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

3. 2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör; Als Grundstücke gelten:
  - a. Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
  - b. Kommerziell genutzte Liegenschaften;
  - c. Bauten mit gemischter Nutzung;
  - d. Stockwerkeigentum;
  - e. Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
  - f. Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).
- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

4. 3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

5. 4. Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt:

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt (**ESG-Integration**). Des Weiteren richtet die Fondsleitung das Portfolio des Immobilienfonds auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird (**Klimaausrichtung**).

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze «**ESG-Integration**» und «**Klimaausrichtung**» an, die im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 im Detail beschrieben werden.

In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO<sub>2</sub>e -Emissionen (kg CO<sub>2</sub>e\*/m<sup>2</sup> EBF\*\*/Jahr):
  - Netto-Null CO<sub>2</sub>e Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050
  - Zwischenziele:
    - 50% bis 2030 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
    - 60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh\*\*\*/m<sup>2</sup> EBF/Jahr):
  - 30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
  - Zwischenziel: -10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Portfolios): mindestens 50% bis 2040  
Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030
- Abdeckungsgrad der Energie und CO<sub>2</sub>e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
- Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO<sub>2</sub>e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.

\* CO<sub>2</sub>e = CO<sub>2</sub>-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen.

\*\* EBF = Energiebezugsflächen

\*\*\* kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen gemäss § 8, die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.9.2.)»

6. 5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.»

#### 4. § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung

Die genannten Ziffern des § 15 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des § 15 bleiben inhaltlich unverändert:

- «4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
  - Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
  - Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
  - Anteile an anderen Immobilienfonds und sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) und Erwerb von Immobilienzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelter, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden bis höchstens 25% [...]»

#### 5. § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug einer Schätzungsexpertin

Die genannten Ziffern des § 16 werden wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des § 16 bleiben inhaltlich unverändert:

- «9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf CHF 0.01 CHF gerundet.»

#### 6. § 21 Prüfung

§ 21 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben):

«Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.»

#### VII. Verwendung des Erfolges

##### 7. § 22

§ 22 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des § 22 bleiben inhaltlich unverändert:

- «1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres können zusätzlich zum Vortrag des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren der kollektiven Kapitalanlage des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.»

2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.»

#### VIII. Publikationen des Immobilienfonds

##### 8. § 23

§ 23 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben).

- «2. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.»

#### XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

##### 9. § 27

§ 27 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des § 27 bleiben inhaltlich unverändert:

- «1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006 27. August 2014.»

#### 10. Weitere Änderungen

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

#### II. Prospektanpassungen

Die obenstehenden, dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt neben weiteren Aktualisierungen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 26. Juni 2025 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 30. Juni 2025 in Kraft.

# Abgeschlossene Sanierung an der Rue de Beaumont in Genf



# Bericht des Portfoliomanagements

Mit einem erneut sehr guten Jahresabschluss per 31. Dezember 2025 kann UBS «Foncipars» seine Position als führender Westschweizer Wohnimmobilienfonds weiter festigen. Der Wert des Immobilienportfolios konnte um 4,4% auf CHF 2,15 Mrd. gesteigert werden und die Mieterträge erhöhten sich um 4,0% auf CHF 98,6 Mio. Der Nettoinventarwert pro Anteil stieg um 3,5% auf CHF 108.32, was eine attraktive Anlagerendite von 6,3% ergibt. Der Fonds erzielte eine über dem Gesamtmarkt liegende Performance von 10,8% (SXI Real Estate Funds TR 10,6%). Das ausgezeichnete Jahresergebnis erlaubt es UBS «Foncipars», die Ausschüttung pro Anteil um 5 Rappen auf CHF 2.85 zu erhöhen.

## Marktbericht

### Hohe Unsicherheit macht der Schweizer Wirtschaft zu schaffen

Die Schweizer Wirtschaft ist im Gesamtjahr 2025 sportevent-bereinigt um 1,4% gewachsen. Nach einem von Vorzieheffekten im Export geprägten starken Wachstum von 0,8% im 1. Quartal haben die geo- und handelspolitische Unsicherheit und die zwischenzeitlich sehr hohen US-Importzölle von 39,0% auf Schweizer Produkte die Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf deutlich gehemmt. Insbesondere die Industrie hatte unter dem Umfeld zu leiden, während das Dienstleistungssegment verhalten wachsen konnte. Zwar ist die Gesamtbeschäftigung 2025 um 10 800 Vollzeitäquivalente gewachsen, dieser Wert liegt aber 70,8% unter dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote ist zudem im Jahresverlauf 2025 von 2,9% im Januar auf 3,1% im Dezember angestiegen. In den Westschweizer Kantonen ist die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf um 0,3 Prozentpunkte auf 4,4% angestiegen. Die Inflation lag 2025 im Schnitt bei 0,2% und damit am unteren Rand des Zielbands der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Nach zwei weiteren Zinsschritten um je 25 Basispunkte auf 0,0% im Juni hat die SNB den Leitzins im 2. Halbjahr konstant belassen.

### «Flight to Safety» und Niedrigzinsumfeld führen zu hoher Immobiliennachfrage

Die hohe Unsicherheit im globalen Umfeld verschiebt den Fokus von Investoren in Richtung sicherer Häfen, wodurch die Nachfrage nach Immobilienanlagen 2025 spürbar zugelegt hat. Neben einem «Flight to Safety» lässt sich die gestiegene Nachfrage nach Immobilieninvestments seit dem vergangenen Jahr durch die höhere Attraktivität der Risikoprämie im Vergleich zu 2022 und 2023 erklären. Seit dem Tiefpunkt von nur 15 Basispunkten im 4Q22 ist die Prämie von Prime-Immobilien zum 3Q25 wieder auf 190 Basispunkte gestiegen.

### Dynamik am Mietwohnungsmarkt bleibt hoch

2025 lag die Nettozuwanderung bei 74 800 und damit 10,3% unter dem hohen Vorjahresniveau, bleibt aber im Vergleich zum langjährigen Mittel weiter erhöht. In der Westschweiz war die Zuwanderung mit einem Wanderungssaldo von knapp 24 300 Personen wieder überproportional stark. Angebotsseitig zeigt der Trend der Baubewilligungen weiter leicht nach oben. 2025 wurden knapp 40 500 Einheiten bewilligt. Bei den Baugesuchen liegt die Jahressumme 8,7% unter dem Vorjahreswert, der Abwärtstrend konnte im 4Q25 aber gestoppt werden. Da sich die baubewilligten Einheiten erst mit Verzögerung im Angebot widerspiegeln, ist die Leerwohnungsziffer 2025 weiter gesunken und beträgt lediglich noch 1,0%. In den Westschweizer Kantonen liegt die Leerwohnungsziffer auf ähnlichem Niveau. Analog dazu steigen die Mieten weiter: Gemäss Wüest Partner lagen die schweizweiten Angebotsmieten 2025 im Schnitt 1,8% höher als im Vorjahr. In der Westschweiz lag der Anstieg mit 1,7% im Vergleich zum Vorjahr nur minimal darunter. Die Bestandsmieten werden mit Blick auf die zwei erfolgten Referenzzinssatzsenkungen von 1,75% Anfang des Jahres 2025 auf aktuell 1,25% weiter leicht gedämpft.

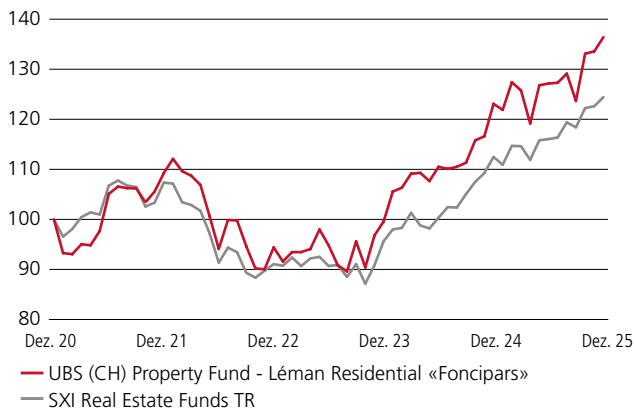
**Aktuelle Informationen zu Research Schweiz,** wie z.B. der aktuellste Outlook unserer Research-Expertin finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

# Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2025

## Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS «Foncipars» ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2025 von CHF 151.50 auf CHF 164.80 gestiegen. Das Agio erhöhte sich von 44,7% auf 52,1% und liegt über dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 2.80 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von 10,8%. Damit liegt UBS «Foncipars» leicht über dem Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welcher im gleichen Zeitraum mit einem Plus von 10,6% abschloss.

## Performance Fonds und Benchmark



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

## Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Nettoinventarwert um 3,5% von CHF 104.67 auf CHF 108.32 gesteigert werden. Der Anstieg resultiert aus Wertsteigerungen durch laufende, beziehungsweise kürzlich abgeschlossene Sanierungen und Neubautätigkeiten, aus einer positiven Verkehrswertentwicklung der Immobilien sowie durch höhere Mietzinseinnahmen. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich eine attraktive Anlagerendite von 6,3%.



**Attraktive Anlagerendite**  
von 6,3%

Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfes für wertschöpfende Sanierungen hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2025 von CHF 2.80 auf CHF 2.85 pro Anteil zu erhöhen.

Auf Basis des Börsenkurses von CHF 164.80 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 1,7%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 87,2%.



**Erhöhung der Ausschüttung**  
auf CHF 2.85

## Liegenschaftsportfolio

Das Liegenschaftsportfolio von UBS «Foncipars» umfasst per Ende des Geschäftsjahres 2025 insgesamt 138 Liegenschaften: 136 Bestandesliegenschaften sowie zwei angefangene Bauten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde eine Bestandesliegenschaft in Vernier fertiggestellt und zwei Neubauprojekte in Plan-les-Ouates im Kanton Genf fortgeführt. Der Verkehrswert sämtlicher Liegenschaften konnte von CHF 2064,7 Mio. um 4,4% auf CHF 2154,6 Mio. gesteigert werden. Das Portfoliowachstum von rund CHF 90 Mio. ist insbesondere auf den Baufortschritt angefangener Bauten sowie auf laufende, beziehungsweise kürzlich abgeschlossene Sanierungen zurückzuführen.

Die Bau- und Sanierungsaktivitäten umfassen vorwiegend das Neubauprojekt in Plan-les-Ouates (GE), die unterjährig fertiggestellte Liegenschaft in Vernier (GE), die Gesamtsanierung an der Avenue de Collonges in Lausanne sowie die energetische Sanierung an der Rue de Boudines in Meyrin (GE).



**Steigerung des Verkehrswertes**  
um 4,4% auf CHF 2154,6 Mio.

Die Ertragskraft konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gestärkt werden. Dies unter anderem durch die Steigerung der Mietzinseinnahmen von CHF 94,8 Mio. auf CHF 98,6 Mio., was einer Zunahme von 4,0% entspricht. Dieser Anstieg ist einerseits auf die Erhöhung der Mieten nach Renovierungen und Verdichtungen und andererseits auf die Erstvermietung neuer Immobilienprojekte in Crissier (VD) und Vernier (GE) zurückzuführen. Darüber hinaus konnten die Mieten im Allgemeinen bei Mieterwechseln erhöht werden, was ebenfalls zu diesem Anstieg beigetragen hat.



**Steigerung der Mietzinseinnahmen**  
um CHF 4,0% auf CHF 98,6 Mio.


Der Gesamtertrag 2025 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 86,9% (bestehend aus 86,5% klassisches Wohnen und 0,4% Studenten- und Kurzzeitwohnen), Parken 5,2%, Gewerbe 2,7%, Verkauf 2,9%, Büro 1,5% und Lager und übrige Nutzungen 0,8%. Die Anlagestrategie strebt unverändert vorwiegend Investitionen in Wohnliegenschaften mit geographischem Schwerpunkt in der Genfersee-Region, insbesondere deren zwei Hauptwirtschaftszentren Lausanne und Genf, an.


## Vereinheitlichung Verwaltungsgebühr


Für die kotierten in der Schweiz investierten Schweizer UBS Immobilienfonds wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr von 0,54% auf das durchschnittliche Gesamtfondsvermögen eingeführt. Diese Anpassung hat einen Einfluss auf die Total Expense Ratio (TER) ab 1. Januar 2025.

# Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



 Wärmepumpe und Wärmerückgewinnung aus der Abluft

 Neue Photovoltaik-Anlage auf dem Dach

 Minergie-Zertifizierung

## Gesamtsanierung «Collonges» in Lausanne

Im Oktober 2024 hat UBS «Foncipars» die umfassende Sanierung des 1963 erbauten Wohn- und Geschäftsgebäudes an der Avenue de Collonges 1 in Lausanne gestartet. Die Arbeiten konnten im März 2026 abgeschlossen werden.

Das fortgeschrittene Alter der Liegenschaft machte eine vollständige Sanierung dringend erforderlich. Im Rahmen der Arbeiten wurden insgesamt 29 Wohneinheiten sowie 370 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen saniert. Die Sanierung fand während des laufenden Betriebs statt, das heisst, die Wohnungen waren weiterhin bewohnt. Eine mögliche Aufstockung des Gebäudes wurde geprüft, jedoch aufgrund gesetzlicher Vorgaben und der damit verbundenen Kosten nicht weiterverfolgt.

Ein zentrales Element der Sanierung war die energetische Erneuerung des Gebäudes. Dabei wurden die Fassaden, das Dach und die Kellerräume neu gedämmt und sämtliche Fenster durch moderne Holz/Metall-Dreifachverglasungen ersetzt. Die alte Heizungsanlage wurde durch eine klimafreundliche Erdsonden-Wärmepumpe ausgetauscht und eine Photovoltaikanlage installiert. Im Zuge der Modernisierung erhielten die Küchen und Bäder eine zeitgemässe Ausstattung und sämtliche technischen Anlagen wurden umfassend erneuert. Zusätzlich umfasste das Projekt die Sanierung der gesamten Gebäudehülle sowie der Aussenanlagen.

Um die Belastung für die Mieterschaft während der Bauphase möglichst gering zu halten, wurden Ersatzwohnungen

bereitgestellt. Dadurch hatten die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, während der Arbeiten in eine alternative Wohnung im Gebäude umzuziehen.

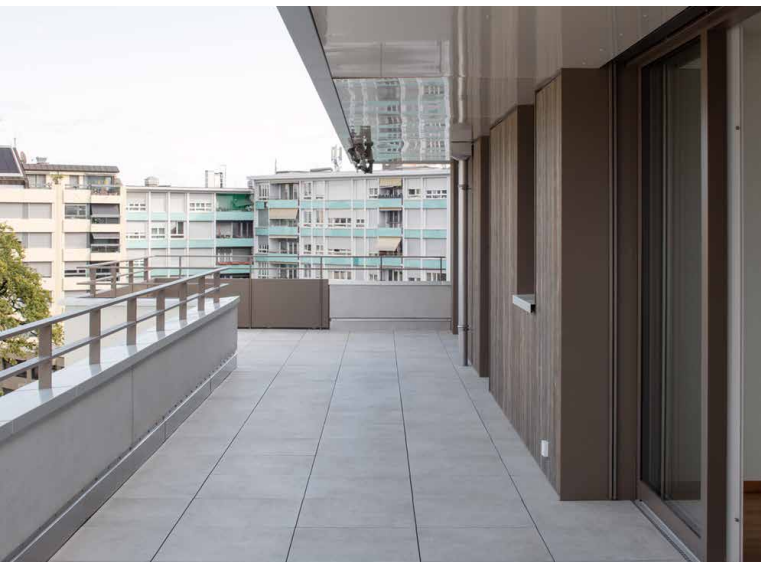
Nach Abschluss der Sanierung wird das Gebäude den hohen Anforderungen des MINERGIE-Labels und der GEAK-Klasse B entsprechen. Dies stellt eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem ursprünglichen Standard (GEAK D) dar. Durch die getroffenen Massnahmen konnte die Energiebilanz des Gebäudes signifikant optimiert werden.

Die Gesamtsanierung führte zu einer deutlichen Steigerung des Wohn- und Nutzungskomforts für die Mieterinnen und Mieter, insbesondere in den Bereichen Wohnen, Sicherheit und Energieeffizienz. Darüber hinaus bietet sich durch die erfolgte Modernisierung weiteres Mietzinspotenzial, das in den kommenden Jahren durch natürliche Fluktuation ausgeschöpft werden kann.

Mit dieser umfassenden Sanierung an einem attraktiven Standort gelingt es UBS «Foncipars», das Immobilienportfolio zu verjüngen und die Weichen für eine nachhaltige Zukunft zu stellen.

## Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 6 Mio.
Bauzeit:	vom 4Q24 bis zum 1Q26
Energiezertifikat:	Minergie ©
Anzahl Wohnungen:	29



Fernwärme und Wärmerückgewinnung aus der Abluft



Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert



Minergie-P Zertifizierung

### Fertigstellung des Neubaus «Lune» in Vernier (GE)

Die Liegenschaft am Chemin du Croissant 2+4 in der Gemeinde Vernier (GE) wurde im September 2025 fertiggestellt und ergänzt das Quartier Concorde mit einem zeitgemässen Wohnangebot. Alle Wohnungen konnten ab dem 1. Oktober 2025 erfolgreich vermietet werden

Vernier ist mit rund 35 000 Einwohnerinnen und Einwohnern die zweitgrösste Stadt des Kantons Genf und liegt nordwestlich des Stadtzentrums von Genf. Die Mikrolage im Quartier Concorde bietet eine gute Erreichbarkeit und auch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Naherholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Liegenschaft umfasst zwei Hauseingänge mit insgesamt 40 Wohnungen, die sich auf sechs Regelgeschosse und ein Attikageschoss verteilen. Das Wohnungsangebot reicht von kompakten 2-Zimmer-Einheiten über klassische 3-Zimmer- bis hin zu grosszügigen 4-Zimmer-Wohnungen. Alle Einheiten verfügen über einen Aussenraum – entweder als Sitzplatz im Erdgeschoss, als Balkon in den Obergeschossen oder als Terrasse im Attikageschoss.

Von den insgesamt 40 Wohnungen unterliegen 29 dem Regime der «Zone de Développement Locatif» (ZDLoc), während elf Einheiten dem Modell der «Habitation Mixte» (HM) zugeordnet sind. Beide Förderregimes sehen eine Mietpreisdeckelung über einen definierten Zeitraum vor – zehn Jahre bei ZDLoc und 25 Jahre bei HM. In den ersten zehn Jahren liegt der durchschnittliche Mietpreis im Bereich des 70%-Quantils, bevor er ab dem zehnten Jahr schrittweise auf 80% des Marktniveaus ansteigt.

Die Gebäude sind Minergie-P zertifiziert und bieten einen zeitgemässen Ausbaustandard. Nach Fertigstellung aller vier Gebäude des Quartierplans wird der Chemin du Croissant

weitgehend verkehrsfrei sein, was die Wohnqualität zusätzlich erhöht. Die Umgebungsgestaltung umfasst gemeinschaftlich genutzte Grünflächen mit Bäumen, Spielplätzen, Aussenmöblierung und Erschliessungswegen.

Nachhaltigkeitsanforderungen hatten beim Neubau einen hohen Stellenwert. Der Anschluss an das Fernwärmenetz, das zu 80% aus erneuerbaren Energien gespeist wird, bildet die Grundlage für eine ressourcenschonende Wärmeversorgung. Zusätzlich sorgt eine Photovoltaikanlage auf dem Dach für die Stromproduktion. Der produzierte Solarstrom wird nicht nur für Allgemeinflächen und technische Anlagen genutzt, sondern auch den Bewohnerinnen und Bewohnern direkt zur Verfügung gestellt. Möglich macht das ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) – ein in der Schweiz etabliertes Modell, das die gemeinschaftliche Nutzung von lokal erzeugtem Strom effizient und zukunftsorientiert gestaltet. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt teilweise über Wärmerückgewinnung aus der Abluft.

Das Projekt überzeugt durch seine energetische Qualität, die städtebauliche Einbettung und die klare Ausrichtung auf zeitgemässes Wohnen. Mit dem Projekt «LUNE» setzt der Immobilienfonds UBS «Foncipars» seine strategische Ausrichtung auf Wohnnutzungen konsequent fort. Die Investition trägt zur Verjüngung des Portfolios, zur Erhöhung des durchschnittlichen Objektwertes und zur geografischen Diversifikation bei.

### Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 30 Mio.
Bauzeit:	vom 3Q23 bis zum 3Q25
Energiezertifikat:	Minergie-P ©
Fertigstellung:	September 2025
Anzahl Wohnungen:	40

### Sanierungsprojekt in Lausanne mit rechtskräftiger Baubewilligung

Ende 2025 wurde die Baubewilligung für die Liegenschaften am Chemin de Bois-de-Vaux 9–11 und Chemin de Bois-de-la-Fontaine 4 in Lausanne rechtskräftig. Die Sanierung des 1963 erbauten Wohnensembles umfasst 76 Wohnungen und eine Gewerbefläche. Die Bauarbeiten werden bis März 2027 abgeschlossen sein. Bereits ab Juni 2026 ist eine Wiedervermietung der bauvakanten Wohnungen möglich. Die Wohnungen werden umfassend modernisiert, inklusive neuer Küchen, Badezimmer, Fenster und Gebäudehülle. Die Wärmeversorgung erfolgt künftig über Fernwärme, ergänzt durch eine Photovoltaikanlage mit Eigenverbrauchsgemeinschaft. Das Projekt wird mit dem Minergie-Label zertifiziert und erfüllt hohe Nachhaltigkeitsstandards. Nach Abschluss der Arbeiten wird eine technisch einwandfreie und marktfähige Immobilie mit optimierter Energieeffizienz zur Verfügung stehen.



### Energetische Sanierung in Meyrin (GE) beinahe abgeschlossen

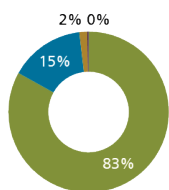
Im Mai 2025 startete UBS «Foncipars» ein energetisches Sanierungsprojekt für eine 8-geschossige Wohnliegenschaft mit 65 Wohnungen in Meyrin. Das Gebäude von 1963 gehört zu einem denkmalgeschützten «Plan de Site». Im Rahmen der Sanierung wurden Fenster durch 3-fach-Verglasung ersetzt, Brüstungen thermisch isoliert, Balkonplatten und Flachdach saniert sowie eine Photovoltaikanlage installiert. Auch die Haustechnik, der Brandschutz und die Allgemeinbereiche wurden verbessert. Die Mieter konnten während der Arbeiten in ihren Wohnungen bleiben. Das Projekt reduziert den Energieverbrauch um etwa 50% und nutzt ein Fernwärmenetz mit 80% erneuerbarer Energie. Die Photovoltaikanlage versorgt Allgemeinbereiche und Mieterschaft lokal mit Strom. Dank HPE-Zertifizierung ist die Liegenschaft für 20 Jahre von der zusätzlichen Steuer (Impôt immobilier complémentaire (ICC)) befreit.

### Energetische Sanierung in Aigle (VD) abgeschlossen

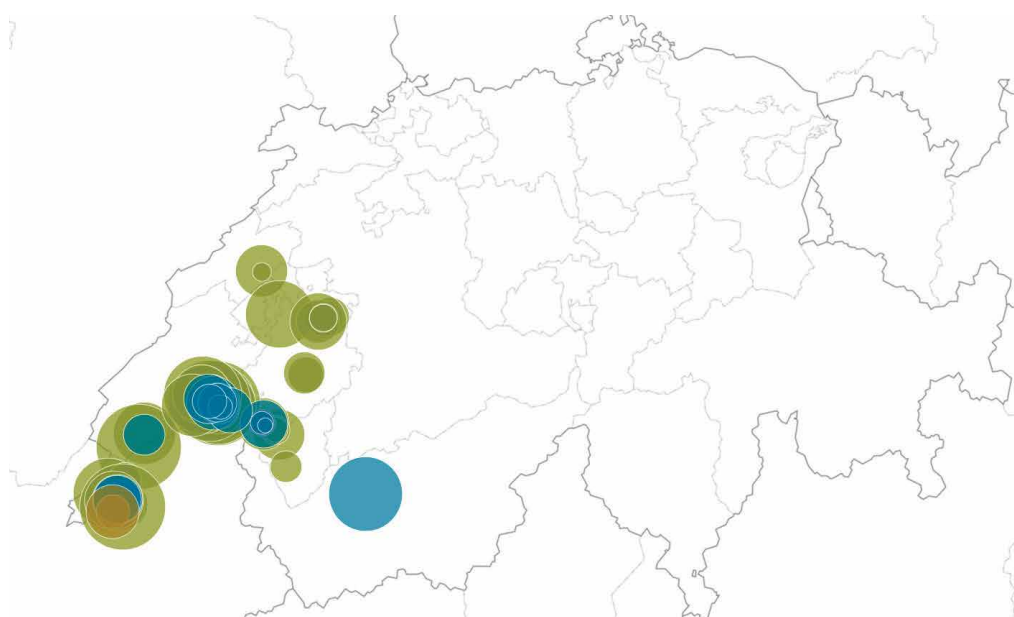
Die energetische Sanierung der Liegenschaft am Chemin des Lieugex 7–9 in Aigle wurde im Juli 2025 erfolgreich abgeschlossen. Das 1962 erbaute Gebäude mit 30 Wohnungen wurde grundlegend modernisiert. Die Massnahmen umfassten unter anderem den Ersatz der Fenster, sowie die Dämmung der Fassade und des Untergeschosses. Der Anschluss an das Fernwärmenetz der Region Aigle wird Anfang 2027 erfolgen. Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage installiert, deren Strom über eine Eigenverbrauchsgemeinschaft direkt den Mietparteien zugutekommt. Die Sanierung verbessert die Energieeffizienz deutlich und reduziert den CO<sub>2</sub>-Ausstoss nachhaltig. Die Investitionen konzentrierten sich gezielt auf bauliche Elemente mit hohem energetischem Potenzial.



### Investitionsschwerpunkte von UBS «Foncipars»



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



### Property Finder

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

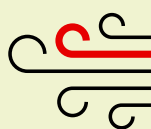
# Nachhaltigkeitsbericht

## UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» 2025

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen<sup>1</sup> auf einen Blick



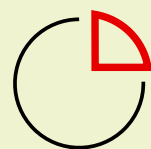
Energieintensität  
**115.4**  
kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr



Intensität  
Treibhausgasemissionen  
**18.7**  
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr



Energieträgermix  
**21,4%**  
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad  
**99,6%**

## REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark 2025<sup>2</sup>

Mit dem CO<sub>2</sub>-Benchmark bietet [REIDA](#) (Real Estate Investment Data Association) schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten bei der Bemessung der CO<sub>2</sub>-Emissionen respektive CO<sub>2</sub>-Intensität von Renditeliegenschaften. Um die oben genannten Nachhaltigkeitskennzahlen unserer Immobilienportfolios bewerten zu können, sollten sie mit dem diesjährigen Benchmark sowie den Ergebnissen der entsprechenden Peer-Gruppe verglichen werden:

### Benchmark:

- Energieintensität: 92.6 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 11.7 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 34,9%
- Datenabdeckung: 94,2%

### Peer-Gruppe Wohnen:

- Energieintensität: 98.0 kWh/m<sup>2</sup>
- CO<sub>2</sub>-Intensität: 13.3 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>
- Anteil erneuerbare Energie: 31,2%
- Datenabdeckung: 95,5%

<sup>1</sup> Nachhaltigkeitskennzahlen für das Kalenderjahr 2024 (gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016 (Stand vom 18.12.2025)» der AMAS), berechnet gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch [REIDA](#) (aktuellste methodische Grundlage). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer [Website](#) sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

<sup>2</sup> Der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark 2025 basiert auf den Umweltkennzahlen des Kalenderjahres 2024.

Der Begriff CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O), Methan (CH<sub>4</sub>) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO<sub>2</sub> den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO<sub>2</sub>e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Real Estate Switzerland berichtet grundsätzlich über CO<sub>2</sub>e. (Quelle: [myclimate.org](#)).

# Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

## Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

Real Estate Schweiz verfolgt seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Seit August 2022 sind unsere Nachhaltigkeitsziele verbindlich in die Anlagestrategie integriert.

UBS «Foncipars» wird gemäss aktueller Version der [AMAS](#) («Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug») als nachhaltiges Produkt geführt. Unter Anwendung der Anlageansätze ESG-Integration und Klima-Ausrichtung verfolgen wir qualitative sowie quantitative [Nachhaltigkeitsziele](#).

Im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht berichten wir ausschliesslich über die im Fondsreglement von UBS «Foncipars» aufgeführten Nachhaltigkeitsziele. Weiterführende Informationen zu unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsengagement erläutern wir im [Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht](#).

## Klimaausrichtung

Die Fondsleitung richtet das Portfolio von UBS «Foncipars» auf die Verringerung des ökologischen Fussabdruckes aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert

wird. Verbindliche Zwischenziele helfen uns, das Netto-Null-Ziel 2050 zu erreichen. Deshalb wurden 2022 entsprechende Zwischenziele bis 2030, 2035, 2040 und 2050 definiert.

## Unsere Nachhaltigkeitsziele<sup>2</sup>

### Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)
- Reduktion Energieintensität um 10% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 25% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)
- Abdeckungsgrad Daten 100%

### Bis 2035

- Reduktion der Treibhausgasintensität um 60% gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)

### Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)

### Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)

<sup>2</sup> Derzeit beziehen sich unsere Reduktionsziele auf Treibhausgasemissionen aus den Scopes 1 und 2 gem. Greenhouse Gas Protocol. Die wesentlichen Scope-3-Emissionen im Immobiliensektor sind 3.13 Mieterstrom und 3.2 Bauemissionen. Mit sogenannten «Green Leases» sowie Tipps zum Energiesparen arbeiten wir mit unserer Mieterschaft daran, die Scope 3.13-Emissionen zu senken und weisen diese auch freiwillig in unseren Kennzahlen aus. Zur Erfassung und Berechnung der Scope 3.2 Bauemissionen gibt es noch keine strukturierte Berechnungsmethodik und keinen branchenübergreifenden Standard. Hier engagieren wir uns aktiv in Arbeitsgruppen, um einen solchen Standard zu erarbeiten.

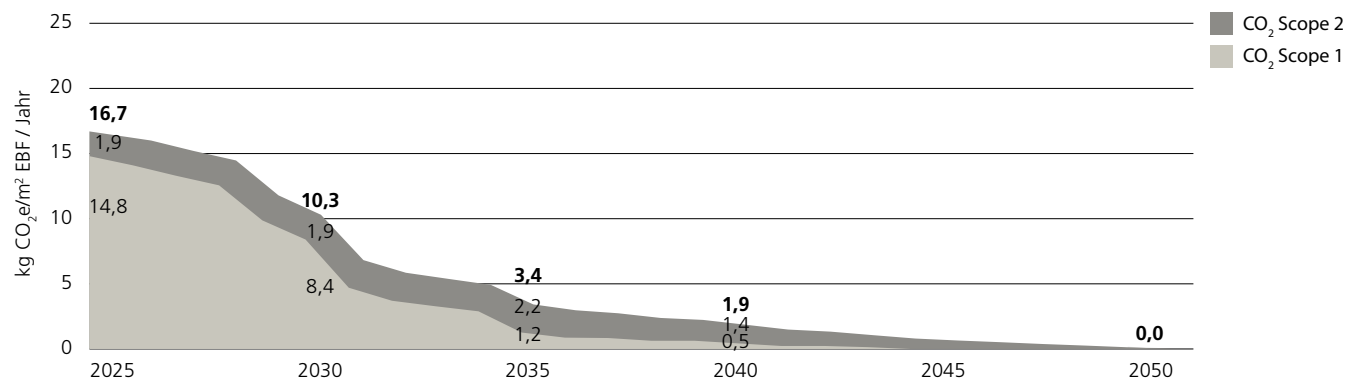
## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, haben wir im Jahr 2022 einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für unsere Liegenschaften erarbeitet, der jährlich überprüft und wo nötig angepasst wird. In die neue Bewertung fließen

bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad (Soll) hilft uns frühzeitig zu erkennen, ob wir uns auf unserem Zielpfad finden.

### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



## Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO<sub>2</sub>-Absenkpfares wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsemissionen unserer Liegenschaften anhand von Standardwerten und berechnet, wann Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien sowie die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>e-Emissionen basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Durch den Ersatz fossiler Heizsysteme durch Fernwärme und Wärmepumpen verschieben sich die Emissionen teilweise von Scope 1 zu Scope 2. Während direkte Emissionen (Scope 1) durch die Verbrennung fossiler Energieträger vor Ort reduziert werden, entstehen nun vermehrt indirekte Emissionen (Scope 2) durch den Bezug von Fernwärme und den Stromverbrauch der Wärmepumpen.

## Bestehende Unsicherheiten

Die Berechnung des Absenkpfares ist eine Simulation, welche auf den Liegenschaften im Portfolio von UBS «Foncipars» per 31. Dezember 2025 basiert. Die Berechnung stützt sich auf die Annahme einer idealen Welt. Lokale Faktoren, wie z.B. das Heizverhalten der Mieterschaft, werden nicht berücksichtigt. Ebenfalls werden weder künftige technische Innovationen einberechnet noch Portfolioänderungen (Zugänge und Abgänge) berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können von der Realität abweichen (Performance Gap).

## Massnahmen zur Dekarbonisierung

Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmaßnahmen bei Bestandesliegenschaften erfolgt laufend sowie im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Beispiele hierfür sind Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks sowie Investitionen in erneuerbare Heizsysteme. Wir betrachten die Dekarbonisierung des Liegenschaftsportfolios von UBS «Foncipars» gesamthaft und stimmen die Massnahmen konsequent aufeinander ab. Im Jahr 2025 konnten wir auf den Gebäuden der Liegenschaft «La Tourelle» am Chemin Moise Duboule eine grosse Photovoltaikanlage in Betrieb nehmen und damit den Anteil erneuerbarer Energien weiter erhöhen.

Zudem haben wir den ersten Teil unseres Programms zur energetischen Sanierung der Gebäude mit dem höchsten

Verbrauch fossiler Energieträger in unserem Portfolio erfolgreich gestartet. Dieser erste Abschnitt umfasst 14 Gebäude in Lausanne und Umgebung. Im Durchschnitt erwarten wir, die CO<sub>2</sub>-Emissionen dieser Gebäude bis 2029 schrittweise um rund 70% und den Energieverbrauch um etwa 30% senken zu können.

Der Energieverbrauch unserer Liegenschaften wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen, durch automatisierte Zähler und durch Abfrage bei den Energielieferanten oder Single-Tenants erhoben. Die Methodik folgt dem «Greenhouse Gas Protocol» (GHG Protocol), dem weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Verwalten von Treibhausgasemissionen.

## ESG-Integration

Wir integrieren Nachhaltigkeitsaspekte in den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien, sei es bei der Akquisition, bei Bau- und Sanierungsprojekten oder beim Unterhalt im Bestand. Sie haben somit grossen Einfluss auf unsere Investitionsentscheidungen. So stellen wir ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement sicher:

- Im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Liegenschaften einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Dabei kommen Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Transitionsrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit zum Tragen.
- Für alle Liegenschaften – Neubau und Bestand – werden mögliche Optimierungsmassnahmen systematisch

identifiziert und deren Umsetzung in Abhängigkeit mit der Investitionsplanung des Immobilienfonds geprüft.

- Alle Neubauten werden nach Nachhaltigkeitsstandards gebaut und zertifiziert (z.B. Minergie, SNBS und DGNB).
- Um Optimierungsmassnahmen für Bestandesliegenschaften zu identifizieren, erstellen wir für die Liegenschaften einen Gebäudeenergieausweis (GEAK). Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an. Weitere Gebäudeenergieausweise (GEAK oder vergleichbar) werden tranchenweise erstellt, um eine vollständige Abdeckung zu erreichen.

### Stand Liegenschaften mit GEAK-Ausweis bei UBS «Foncipars» in % des Marktwerts



Klasse A	0%
Klasse B	11%
Klasse C	13%
Klasse D	6%
Klasse E	1%
Klasse F	0%
Klasse G	0%
Kein GEAK	69%

Stand per 31. Dezember 2025

Im Kapitel „Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio“ in diesem Bericht wird eine Auswahl aktueller Renovations- und Bauprojekte ausführlich beschrieben.

## Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese Risiken 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 CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen. UBS «Foncipars» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO<sub>2</sub>-Absenkpades auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

# Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023	Basisjahr 2019
<b>Portfolio Charakteristik</b>				
Gesamte Fläche (EBF)	m <sup>2</sup>	433 993	411 316	411 314
Massgebende Fläche (EBF)	m <sup>2</sup>	432 285	411 316	401 675
Abdeckungsgrad	%	99,6	100,0	97,7
<b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	49 884	47 443	52 348
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	115,4	115,3	130,3
Heizöl	%	24,9	27,6	32,5
Heizgas	%	42,6	40,7	36,3
Holzpellets/Holzschnitzel	%	1,6	1,2	1,3
Fernwärme	%	23,0	22,4	21,5
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	0,9	1,0	1,6
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,4	0,4	0,6
Allgemeinstrom	%	6,7	6,6	6,2
Anteil erneuerbar	%	21,4	20,8	20,0
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b>				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	8 064	7 804	8 852
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	18,7	19,0	22,0
Intensität Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	16,2	16,6	19,2
Intensität Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	2,5	2,4	2,8
<b>Kennzahlen Mieterstrom</b>				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	89,7	83,0	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	7 267	6 923	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	18,7	20,3	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	97	93	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0,3	0,3	-
<b>Kennzahlen Photovoltaik</b>				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	599	397	38
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	300	322	38

## Berechnungsmethodik

Die Kennzahlen wurden gemäss und von REIDA berechnet (aktuellste methodische Grundlage). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet.

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften, welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Die massgebende Fläche beinhaltet die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

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

Weiterführende Informationen finden Sie unter [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://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.

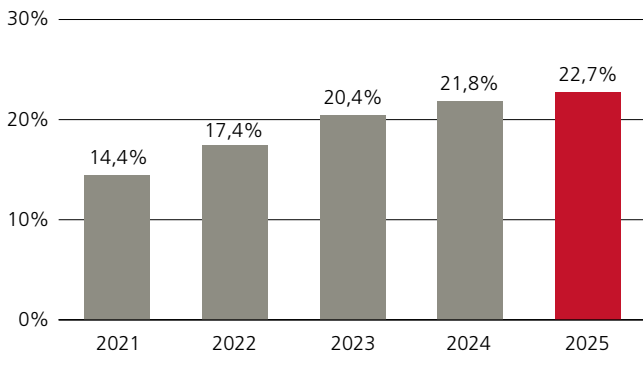
**Scope 3:** Indirekte Emissionen, die durch verschiedene vor- und nachgelagerte Prozesse sowie bei der Erstellung des zugeführten Mieterstroms verursacht werden (z.B. Mieterstrom-Emissionen unter Scope 3.13).

## Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1'543,7 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 3,5% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 490,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 22,7%, welche somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33% liegt.

### Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 46,9 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 137,7 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 10,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Im Weiteren ist die Berechnung der latenten Liquidationssteuern harmonisiert worden.

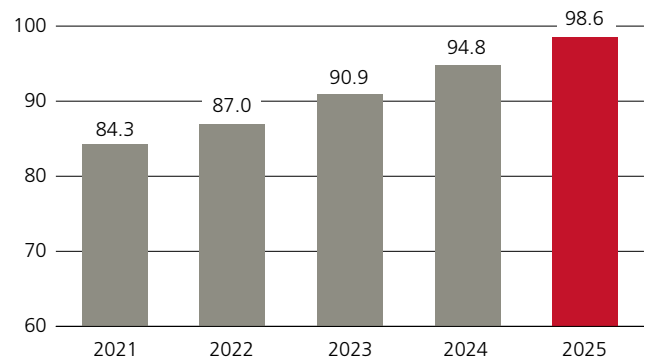
Die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV hat am 27. Januar 2025 das Rundschreiben zu den steuerlich anerkannten Zinssätzen 2025 für Vorschüsse oder Darlehen in Schweizer Franken publiziert und im Vergleich zum Vorjahr gesenkt. Dies führt zu einer höheren Steuerbelastung bei den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften.

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

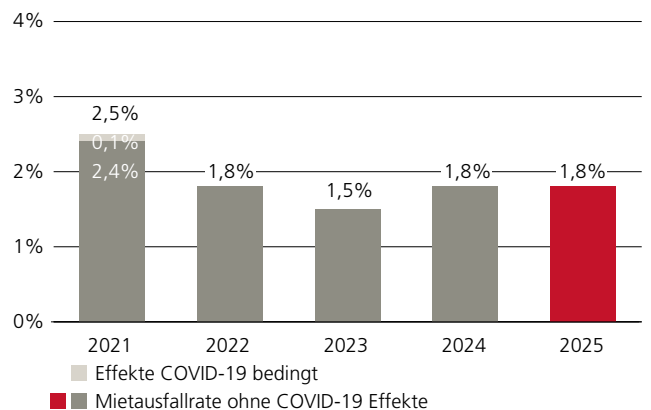
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2025 auf CHF 98,6 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,1 Jahre. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, liegt im Berichtsjahr unverändert bei 1,8% der Sollmietzinseinnahmen.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Bericht des Portfoliomanagements und dem Anhang entnommen werden.

### Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



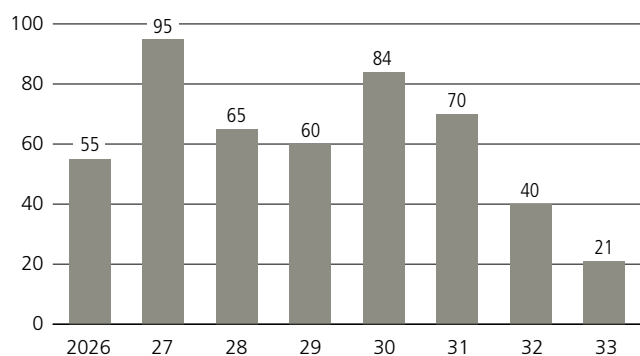
### Entwicklung der Mietzinsausfallrate



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

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 6,0 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 1,3% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 3,6 Jahre.

**Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF**



Für die Position «ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 9,5 Mio. oder 9,6% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 4,8 Mio., was 4,9% der Mietzinseinnahmen entspricht.

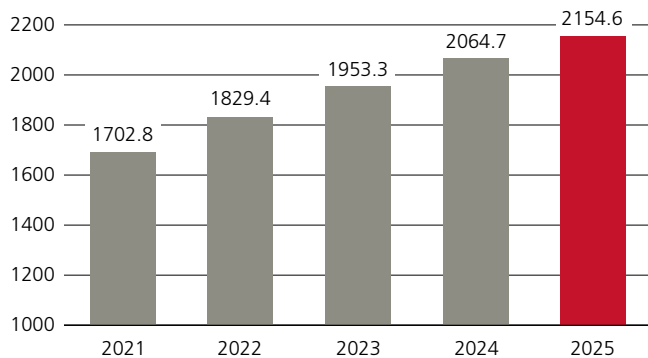
Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt CHF 30,9 Mio. aufgewendet.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in «Angefangene Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

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

Der Gesamterfolg beträgt CHF 87,0 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 11,5 Mio. und einer Entnahme von CHF 6,5 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 96,0 Mio. oder 97,4% der Mietzinseinnahmen.

**Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF**



**Fusion von Immobiliengesellschaften**

Per 1. Januar 2025 wurde die Schlussbilanz per 31. Dezember 2024 der Immobiliengesellschaft «S.I. Courette-Villars SA» an die «Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne» übertragen. Detaillierte Erläuterungen befinden sich in der Auflistung der Immobiliengesellschaften.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	13 987 501.02	6 746 922.82	7 240 578.20
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	10 000 000.00	0.00	10 000 000.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	34 590 000.00	47 863 000.00	-13 273 000.00
Wohnbauten	1 789 456 000.00	1 733 805 000.00	55 651 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	5 588 000.00	5 620 000.00	-32 000.00
Gemischte Bauten	324 933 000.00	277 417 000.00	47 516 000.00
Total Grundstücke	2 154 567 000.00	2 064 705 000.00	89 862 000.00
Sonstige Vermögenswerte	5 471 715.96	8 051 232.47	-2 579 516.51
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 184 026 216.98</b>	<b>2 079 503 155.29</b>	<b>104 523 061.69</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-55 000 000.00	-54 600 000.00	-400 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-12 669 906.83	-11 497 972.21	-1 171 934.62
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-67 669 906.83	-66 097 972.21	-1 571 934.62
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-434 950 000.00	-394 750 000.00	-40 200 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-434 950 000.00	-394 750 000.00	-40 200 000.00
Total Verbindlichkeiten	-502 619 906.83	-460 847 972.21	-41 771 934.62
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 681 406 310.15</b>	<b>1 618 655 183.08</b>	<b>62 751 127.07</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-137 695 000.00	-127 042 000.00	-10 653 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 543 711 310.15</b>	<b>1 491 613 183.08</b>	<b>52 098 127.07</b>

## Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>1 491 613 183.08</b>	<b>1 446 516 984.52</b>	<b>45 096 198.56</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-39 903 542.00	-39 190 978.75	-712 563.25
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	87 001 669.07	79 287 177.31	7 714 491.76
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	5 000 000.00	5 000 000.00	0.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 543 711 310.15</b>	<b>1 491 613 183.08</b>	<b>52 098 127.07</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>108.32</b>	<b>104.67</b>	<b>3.65</b>
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	2.85	2.80	0.05
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	105.47	101.87	3.60

## Entwicklung der Anteile

	1.1.2025-31.12.2025 Anzahl	1.1.2024-31.12.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	14 251 265	14 251 265	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>14 251 265</b>	<b>14 251 265</b>	<b>0</b>

## Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	9 130.85	27 380.55	-18 249.70
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	98 603 530.61	94 845 070.97	3 758 459.64
Sonstige Erträge	306 750.52	288 024.12	18 726.40
Übrige Aktivzinsen	2 000.00	0.00	2 000.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>98 921 411.98</b>	<b>95 160 475.64</b>	<b>3 760 936.34</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-6 037 015.57	-4 909 447.91	-1 127 567.66
Baurechtszinsen	-1 099 739.00	-944 540.80	-155 198.20
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-9 514 867.47	-8 061 543.43	-1 453 324.04
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-6 511 907.50	-9 953 438.76	3 441 531.26
Liegenschaftsaufwand	-4 834 308.54	-4 135 409.80	-698 898.74
Steuern und Abgaben	-8 808 547.75	-7 407 312.40	-1 401 235.35
Schätzungs- und Prüfaufwand <sup>1</sup>	-443 781.00	-168 930.00	-274 851.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-11 511 907.50	-14 953 438.76	3 441 531.26
Entnahme	6 511 907.50	9 953 438.76	-3 441 531.26
Reglementarische Vergütung an			
die Fondsleitung <sup>2</sup>	-11 272 300.00	-15 284 545.41	4 012 245.41
die Depotbank <sup>3</sup>	-74 968.55	0.00	-74 968.55
die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter <sup>6</sup>	-3 648 782.94	0.00	-3 648 782.94
Sonstige Aufwendungen	-92 756.39	40 771.57	-133 527.96
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>-57 338 974.71</b>	<b>-55 824 396.94</b>	<b>-1 514 577.77</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>41 582 437.27</b>	<b>39 336 078.70</b>	<b>2 246 358.57</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>41 582 437.27</b>	<b>39 336 078.70</b>	<b>2 246 358.57</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	56 072 231.80	49 527 398.61	6 544 833.19
Veränderung der Liquidationssteuern	-10 653 000.00	-9 576 300.00	-1 076 700.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>87 001 669.07</b>	<b>79 287 177.31</b>	<b>7 714 491.76</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			
	<b>1.1.2025-31.12.2025 CHF</b>	<b>1.1.2024-31.12.2024 CHF</b>	<b>Veränderung CHF</b>
Nettoertrag des Rechnungsjahres	41 582 437.27	39 336 078.70	2 246 358.57
Vortrag des Vorjahres	14 603 042.02	15 170 505.32	-567 463.30
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>56 185 479.29</b>	<b>54 506 584.02</b>	<b>1 678 895.27</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-40 616 105.25	-39 903 542.00	-712 563.25
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>15 569 374.04</b>	<b>14 603 042.02</b>	<b>966 332.02</b>
<b>Ausschüttung für 2025</b>			
(Kein Coupon - Ex-Datum 14.04.2026)			
<b>Brutto</b>	<b>CHF 2.8500</b>		
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer <sup>4</sup>	CHF -0.9975		
<b>netto pro Anteil (zahlbar ab 16.04.2026)</b>	<b>CHF 1.8525</b>		

1 Der Schätzungsaufwand wurde im Vorjahr aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

2 Siehe detaillierte Erläuterungen im Anhang.

3 Wurde im Vorjahr aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

# Anhang

## Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Infolge der rechtlichen Übernahme von Credit Suisse Funds AG per 30. April 2024 verwaltet UBS Fund Management (Switzerland) AG 14 Immobilienfonds im Schweizer Markt. Am 7. November 2024 informierte die Fondsleitung über ihre Pläne, Produkte mit ähnlichen Anlagestrategien zusammenzuführen. Im Weiteren wird die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios weiterhin beurteilt.

### Anhang per 31.12.2025

	31.12.2025	31.12.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2,0	2,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	96,0	91,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15,0	15,0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

### Kennzahlen

	31.12.2025	31.12.2024
Mietzinsausfallrate	1,8%	1,8%
Fremdfinanzierungsquote	22,7%	21,8%
Ausschüttungsrendite	1,7%	1,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	87,2%	90,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,6%	66,5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,73%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,8%	5,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,4%	4,2%
Agio/Disagio	52,1%	44,7%
Performance	10,8%	23,6%
Anlagerendite	6,3%	6,0%

Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016 (Stand vom 18.12.2025)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

### 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](http://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

	31.12.2025		31.12.2024	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
<b>Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
Bis 31.12.2024: 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.	n.a.	n.a.	0,77%	1,00%
Ab 1.1.2025: Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,54%	1,00%	n.a.	n.a.
Entschädigung für die eigenen Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	2,5%-3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die eigenen Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises.	n.a.	2,0%	2,0%	2,0%
Ab 1.1.2025: Entschädigungen für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinsen).	n.a.	5,00%	n.a.	n.a.
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%
<b>Vergütung an die Depotbank</b>				
Ab 1.1.2025: 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 bezogen auf das Nettofondsvermögen (Depotbankkommission).	0,0051%	0,05%	n.a.	n.a.

Mit Inkrafttreten der neuen Fondsverträge per 31.12.2024 wurden unsere kotierten Schweizer Immobilienfonds unter dem Namen UBS einheitlich firmiert. Per 1.1.2025 wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr für die in der Schweiz investierten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds eingeführt (0,54% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens). Auch alle weiteren Vergütungen wurden angeglichen. Einzelheiten zu den geplanten Änderungen wurden auf [www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch) veröffentlicht.

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

	31.12.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	-	-
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	46,9	52,1

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

	31.12.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	374,4	250,4
> 5 Jahre	60,6	144,4

## Anlagen

	31.12.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	n.a.	n.a.
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	n.a.	n.a.
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA - Details siehe dazu "Liegenschaftenverzeichnis"	2 154,6	2 064,7
<b>Total Anlagen</b>	<b>2 154,6</b>	<b>2 064,7</b>

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
Plan-les-Ouates	Mère-Voie 4, 6, chemin de la/Cherpines 11, chemin des		-	-	-	-	-
	Petites-Fontaines 3, 5, chemin des		-	-	-	-	-
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aigle	Lieugex 7, 9, chemin des/Planchette	1962	30	6	12	12	-
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	8	7	-
	Beaumont De 16, rue	1947	21	8	8	5	-
	Beaumont De 18, rue	1947	19	4	5	9	1
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	20	19	30	23
	Champ-d'Anier 11, chemin du	1970	25	10	13	1	1
	Champ-d'Anier 13, chemin du	1970	25	10	-	13	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du	1970	29	11	6	5	7
	Champ-d'Anier 7, chemin du	1970	26	11	-	14	1
	Champ-d'Anier 9, chemin du	1970	25	10	13	1	1
	Colladon 12, chemin	1967	24	6	1	16	1
	Colladon 28, chemin	1971	29	10	7	11	1
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	6	8	-	15
	Duboule Moïse 33, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin	1967	29	8	15	1	1
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	30	10	15	1	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	8 472 755.60	9 710 000		0.00
-	-	-	20 445 476.47	24 880 000		0.00
			<b>28 918 232.07</b>	<b>34 590 000</b>		<b>0.00</b>
-	35	65	4 974 056.96	8 660 000	0,2	498 107.20
-	72	136	24 716 396.71	23 779 000	0,5	1 353 372.00
1	6	21	1 693 080.55	2 966 000	6,9	186 655.00
-	46	78	9 213 382.80	11 144 000	2,5	604 546.00
1	47	88	16 662 685.65	15 122 000	2,0	664 337.07
-	50	98	30 461 292.24	30 680 000	0,0	1 049 527.00
1	52	105	26 999 456.45	29 206 000	0,5	1 152 474.00
7	132	265	46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50
-	16	31	1 759 255.65	2 856 000	0,3	248 640.30
-	17	41	2 395 180.00	4 376 000	1,0	310 118.00
13	25	117	4 324 575.14	9 143 000	1,1	1 164 827.00
1	29	58	5 992 037.20	8 811 000	1,6	550 345.50
2	-	20	2 455 961.80	4 680 000	0,0	273 233.85
-	16	38	2 001 767.25	6 163 000	0,6	322 804.00
2	16	42	3 026 871.90	6 925 000	1,4	352 515.50
-	5	28	3 275 066.83	6 634 000	1,5	344 853.00
-	54	106	11 836 050.99	12 887 000	4,2	852 384.70
3	-	39	4 498 364.61	10 559 000	0,6	584 931.95
-	56	98	8 985 329.79	9 282 000	1,3	596 810.55
1	22	42	15 671 706.73	21 716 000	3,6	663 076.90
1	-	22	6 873 642.03	15 355 000	0,6	446 959.65
1	-	20	6 943 896.76	15 377 000	0,0	439 986.00
6	87	185	29 548 213.55	64 843 000	1,3	2 236 569.24
1	18	44	7 791 526.36	14 120 000	1,4	469 549.15
2	23	50	10 606 323.16	16 321 000	3,1	577 572.90
7	29	65	13 444 836.75	20 226 000	7,1	656 844.05
1	20	47	10 448 051.05	15 811 000	2,9	517 770.60
2	15	42	7 973 023.10	14 676 000	3,9	540 104.00
1	22	47	9 355 050.23	16 471 000	0,6	576 392.35
3	26	58	12 669 460.51	19 748 000	2,6	702 251.70
-	21	50	5 587 015.26	15 878 000	5,3	770 640.50
1	20	50	7 165 464.60	16 310 000	7,8	554 679.10
3	18	50	7 397 467.19	15 623 000	5,1	494 388.15
1	18	49	7 505 373.49	16 678 000	4,5	571 413.95

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	9	14	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin	1967	29	8	15	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	8	1	15	2
	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	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 13, 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
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40, 42, 44, 48, 50, 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	76	40	17	7	12
	Echelettes 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 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	47	1	4	15	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	11	5	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir 11, 13, 15, av. de/Eugène-Grasset 16, 18, 20, chemin/Elysée 11, 13, av. de l'	1913	80	21	7	14	38
	Morges 31, avenue de	1904	14	2	-	-	12
	Momex 9-17, chemin de	1911	55	1	11	15	28
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	15	46	7 035 522.45	15 496 000	3,9	497 104.95
1	18	48	7 171 357.32	15 554 000	3,0	508 751.70
2	16	47	7 310 458.15	15 639 000	0,3	534 189.40
1	24	56	9 254 399.54	19 727 000	5,3	739 908.90
3	27	59	10 890 921.56	18 805 000	5,4	655 389.80
10	2	66	3 927 110.54	13 760 000	4,9	908 817.83
4	2	35	1 735 477.37	7 061 000	2,0	508 267.05
2	2	32	2 064 450.58	7 108 000	3,1	491 353.62
1	-	31	3 848 726.20	12 636 000	0,0	459 369.42
1	-	30	3 517 643.10	12 294 000	0,0	440 902.79
-	10	24	4 387 498.70	12 188 000	0,1	438 885.60
9	56	115	28 153 915.43	34 009 000	1,5	1 556 558.00
1	34	69	10 109 382.11	14 645 000	1,2	810 606.33
23	-	103	13 891 354.85	38 609 000	0,2	1 630 503.00
-	11	31	3 995 928.05	10 637 000	0,0	408 640.45
2	2	16	1 384 476.20	5 923 000	8,0	254 266.00
2	7	48	7 332 407.50	15 554 000	0,1	577 773.45
1	8	40	2 721 140.56	6 628 000	0,0	452 021.50
1	7	53	6 520 558.99	10 067 000	0,2	644 984.60
-	8	26	1 702 338.30	7 896 000	0,9	332 081.50
-	-	16	1 452 781.20	6 143 000	0,7	309 738.00
2	-	12	1 601 002.90	5 468 000	0,9	231 966.50
4	26	65	4 270 147.83	9 197 000	0,0	643 064.10
1	8	21	2 303 505.07	5 653 000	4,6	225 345.00
5	-	28	9 182 646.60	18 619 000	1,4	726 170.50
-	10	58	8 569 635.75	11 939 000	0,2	813 753.70
-	12	24	2 305 702.77	4 293 000	8,3	184 686.00
7	-	38	6 956 785.10	18 849 000	0,0	685 326.60
1	3	33	2 345 585.91	10 022 000	0,5	479 367.90
18	65	159	19 910 592.71	50 679 000	2,6	2 061 552.50
1	6	144	24 641 734.45	63 903 000	1,0	2 326 044.70
-	-	16	1 774 086.75	7 417 000	0,4	323 900.00
2	28	62	2 205 245.10	10 644 000	0,8	616 345.00
6	5	58	12 073 375.93	26 317 000	7,9	937 023.50
1	3	14	1 395 898.41	3 490 000	3,8	193 098.00
3	10	45	2 217 571.08	7 044 000	0,0	459 779.00
-	18	44	5 578 734.03	12 494 000	1,3	626 750.50
-	-	16	2 315 429.90	4 005 000	1,2	223 442.00
1	40	78	8 168 586.85	15 033 000	0,4	656 153.10
10	-	90	11 695 901.98	39 212 000	1,1	1 866 792.75
1	1	16	4 077 851.06	9 081 000	0,4	351 209.20
1	-	56	7 991 222.92	28 251 000	2,4	1 366 967.50
4	3	23	880 034.24	2 901 000	2,9	241 636.50
-	-	16	1 506 373.91	6 356 000	0,0	318 255.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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	12	6	-
	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	Chemin du Croissant 2, 4		40	12	16	12	-
	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	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
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	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
3	14	30	3 995 250.16	6 558 000	1,8	298 402.00
-	-	30	5 287 365.50	9 803 000	1,5	498 838.50
-	9	29	2 144 413.45	8 900 000	3,9	383 342.00
-	6	25	2 217 227.50	8 195 000	0,5	355 797.00
1	6	27	3 521 751.90	9 527 000	1,1	391 582.00
1	12	33	2 967 852.05	9 390 000	0,6	349 624.00
-	15	45	6 057 461.60	10 311 000	0,2	487 968.00
10	117	192	48 283 727.82	42 736 000	0,9	1 420 849.00
3	8	35	3 434 765.30	6 879 000	2,5	360 128.00
-	-	22	5 931 116.92	5 183 000	0,2	372 160.13
-	58	118	13 182 701.20	23 176 000	0,1	1 116 867.92
1	78	155	15 261 594.16	34 224 000	1,4	1 469 317.00
7	34	143	55 175 532.25	64 965 000	3,4	2 595 652.02
1	31	72	22 289 231.36	20 941 000	0,6	765 089.59
-	140	284	43 913 892.55	40 575 000	0,3	2 298 052.50
1	20	37	2 262 247.10	3 861 000	5,8	241 643.85
-	10	30	1 769 680.20	5 762 000	1,1	310 395.00
1	13	34	1 808 283.60	3 762 000	0,2	268 027.00
-	10	22	2 121 378.37	5 340 000	1,7	311 036.50
-	14	28	1 649 328.14	4 152 000	2,8	261 381.00
-	29	49	2 246 264.25	5 039 000	3,2	340 455.00
-	8	23	2 905 352.00	5 765 000	0,3	364 890.50
-	7	18	2 033 263.80	4 450 000	0,7	192 138.00
7	39	70	6 686 606.10	10 643 000	3,1	669 306.23
-	8	18	1 298 015.40	3 352 000	2,1	200 195.00
2	196	306	46 032 319.57	58 412 000	0,9	2 887 716.60
-	29	69	25 139 869.09	30 682 000	0,4	267 592.00
-	53	107	20 473 182.90	19 841 000	2,2	1 136 081.83
3	52	74	6 271 699.45	9 210 000	2,0	494 005.31
-	27	54	5 596 725.90	8 865 000	1,9	550 346.56
-	28	55	5 002 833.05	8 070 000	0,0	521 396.70
6	9	34	2 463 285.55	5 098 000	0,6	300 552.00
4	48	123	15 184 302.19	23 521 000	0,9	1 221 831.60
-	48	86	16 924 019.43	16 004 000	1,6	733 652.74
6	97	174	29 750 997.02	28 642 000	6,8	1 267 108.97
			<b>1 084 908 724.66</b>	<b>1 789 456 000</b>	<b>1,8</b>	<b>79 970 225.85</b>
7	132	265	46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50
			46 997 824.59	53 350 000	0,5	3 219 379.50

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
Genève	Aire 73 B-D, 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	-	-
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du	1946	54	31	22	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2, 4, 6, 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, ruelle des/Tanneurs, cour des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Pully	Oisillons 2, chemin des	1925	11	4	3	2	2
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	-
<b>Total gemischte Bauten</b>							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Lutry	Halles 1, ruelle des/Tanneurs, cour 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.

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 588 000	0,0	346 228.20
			<b>3 586 015.45</b>	<b>5 588 000</b>	<b>0,0</b>	<b>346 228.20</b>
6	36	70	22 045 751.77	21 382 000	2,5	1 212 503.26
7	34	62	11 729 304.45	15 592 000	2,8	636 187.00
8	-	32	3 463 985.97	11 933 000	0,8	665 771.18
8	-	25	2 919 673.39	9 484 000	0,0	468 075.00
4	-	22	2 929 468.04	9 666 000	1,5	521 869.50
5	-	24	2 745 714.19	8 238 000	3,0	429 782.25
6	-	46	11 877 334.13	20 046 000	1,2	1 011 150.14
14	-	60	10 924 230.40	21 765 000	1,2	1 109 508.30
5	66	99	10 276 181.45	14 757 000	1,6	820 174.50
3	-	11	750 735.95	1 827 000	0,0	156 509.95
12	8	74	4 907 223.60	15 293 000	0,9	981 524.00
4	3	36	6 402 999.81	12 646 000	1,9	505 217.50
4	14	34	1 321 832.45	5 115 000	0,3	277 384.00
20	81	171	27 000 593.45	25 365 000	1,3	1 681 106.75
22	33	115	4 577 811.30	13 564 000	1,1	1 051 364.00
7	2	32	3 052 826.40	13 491 000	2,3	712 776.50
6	34	53	15 201 239.85	18 069 000	0,3	960 264.00
5	10	26	2 071 924.99	3 454 000	0,5	254 716.35
2	32	62	6 837 690.35	10 268 000	2,8	624 805.00
36	159	315	59 850 422.41	48 455 000	2,3	2 830 777.25
35	44	126	14 117 162.26	20 018 000	0,9	1 069 649.78
4	-	14	1 730 894.80	4 505 000	0,3	305 960.35
			<b>226 735 001.41</b>	<b>324 933 000</b>	<b>1,5</b>	<b>18 287 076.56</b>
6	36	70	22 045 751.77	21 382 000	2,5	1 212 503.26
			<i>22 045 751.77</i>	<i>21 382 000</i>	<i>2,5</i>	<i>1 212 503.26</i>
6	34	53	15 201 239.85	18 069 000	0,3	960 264.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>18 069 000</i>	<i>0,3</i>	<i>960 264.00</i>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	<b>28 918 232.07</b>	<b>34 590 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total Fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>1 315 229 741.52</b>	<b>2 119 977 000</b>	<b>1,8</b>	<b>98 603 530.61</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>69 043 576.36</i>	<i>74 732 000</i>	<i>1,1</i>	<i>4 431 882.76</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 069 000</i>	<i>0,3</i>	<i>960 264.00</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>1 084 908 724.66</b>	<b>1 789 456 000</b>	<b>1,8</b>	<b>79 970 225.85</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>53 350 000</i>	<i>0,5</i>	<i>3 219 379.50</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>3 586 015.45</b>	<b>5 588 000</b>	<b>0,0</b>	<b>346 228.20</b>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>226 735 001.41</b>	<b>324 933 000</b>	<b>1,5</b>	<b>18 287 076.56</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>22 045 751.77</i>	<i>21 382 000</i>	<i>2,5</i>	<i>1 212 503.26</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 069 000</i>	<i>0,3</i>	<i>960 264.00</i>
<b>Total</b>	<b>1 344 147 973.59</b>	<b>2 154 567 000</b>	<b>1,8</b>	<b>98 603 530.61</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
-----	---------	-----------------	-------

### Käufe

keine

### Verkäufe

keine

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
17.05.2019 - 20.05.2025	0,21%	15 000 000	-	-15 000 000	-
09.04.2020 - 10.06.2025	0,10%	20 000 000	-	-20 000 000	-
12.05.2022 - 30.06.2025	0,94%	19 600 000	-	-19 600 000	-
11.05.2018 - 18.05.2026	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,14%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,32%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	0,97%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2025 - 31.08.2027	1,05%	-	25 000 000	-	25 000 000
17.04.2024 - 30.09.2027	1,61%	25 300 000	-	-	25 300 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,43%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	0,97%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,82%	10 200 000	-	-	10 200 000
16.05.2024 - 30.09.2028	1,61%	15 000 000	-	-	15 000 000
08.11.2024 - 08.11.2028	1,62%	20 000 000	-	-	20 000 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,48%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.09.2023 - 28.09.2029	2,17%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2024 - 01.11.2029	1,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,60%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,31%	27 600 000	-	-	27 600 000
30.06.2025 - 30.06.2030	0,82%	-	19 600 000	-	19 600 000
16.07.2024 - 16.07.2030	1,69%	10 750 000	-	-	10 750 000
08.05.2025 - 30.08.2030	1,23%	-	15 600 000	-	15 600 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,16%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,30%	31 600 000	-	-	31 600 000
10.06.2025 - 29.08.2031	1,15%	-	20 000 000	-	20 000 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,87%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2025 - 31.08.2032	1,36%	-	15 000 000	-	15 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,24%	20 600 000	-	-	20 600 000
<b>Total</b>		<b>449 350 000</b>	<b>95 200 000</b>	<b>-54 600 000</b>	<b>489 950 000</b>

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

Während des Geschäftsjahres 2025 hat der Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» dem Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal» folgende Kredite gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
19.12.2025 - 19.01.2026	0,60%	-	10 000 000	-	10 000 000
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>10 000 000</b>	<b>0</b>	<b>10 000 000</b>

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

### Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

### Prüfaufwand

Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtsjahr beläuft sich auf CHF 283 781.00 (Vorjahresberichtsjahr CHF 168 930.00) und bezieht sich wie im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

### Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

### 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  
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne  
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne  
La Belle Chablrière B. SA, Lausanne  
La Belle Chablrière 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 Cérésole 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-Martèrey 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 Immobiliengesellschaften 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 Immobiliengesellschaft "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.

#### **Fusion von Immobiliengesellschaften**

Die Immobiliengesellschaft Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne, hat per 1. Januar 2025 die nachstehenden Immobiliengesellschaften übernommen:

S.I. Courette-Villars SA

Die Umstrukturierung wurde zivilrechtlich auf dem Wege von Schwesterfusionen gemäss Fusionsgesetz durchgeführt. Die Eintragung/Löschung im Handelsregister wurde am 27. Juni 2025 vollzogen.

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

Basel, 9. April 2026

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

### 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 2025, 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 bis 8 und 22 bis 36) 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 für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



### **Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Fondsleitung 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 in internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

# Bewertungsbericht

## Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert 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 2025 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 138 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon werden zwei Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

Die bewertungsrelevanten 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 über die methodischen Bewertungsarbeiten bis zur Abgabe der Ergebnisse neutral 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. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet. 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 wenn nötig die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung.

## Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert des Portfolios auf CHF 2 154,6 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 89,9 Mio., respektive 4,35% 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) per 31. Dezember 2025 wird mit 2,77% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,35% bis 3,77% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,82%.

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Zürich, den 31. Dezember 2025

KPMG AG

Ulrich Prien  
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

Eric Delé  
MSc ETH Civil Engineering, MBA IE Madrid

**Bildnachweis**

- Régis Colombo; Titelbild (Avenue Dapples, Lausanne)
- Paola Corsini; Rue de Beaumont in Genf
- Sami Farra; Avenue de Collonges in Lausanne
- Paola Corsini; Chemin du Croissant in Vernier (GE)
- David Wagli; Chemin de Bois-de-Vaux, Chemin de Bois-de-la-Fontaine in Lausanne
- Fabio Chironi Photography; Rue des Boudines in Meyrin (GE)
- Renaud Knobel; Chemin des Lieugex in Aigle (VD)







