

UBS «Foncipars»

Jahresbericht 2024

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
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 2024

Valoren-Nr.: 1 442 085

Verkaufsrestriktionen

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

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

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 491,6	1 446,5	1 411,9
Anzahl Anteile	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	104.67	101.50	99.07
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.80	2.75	2.60
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	151.50	125.00	121.00
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	2 159,1	1 781,4	1 724,4
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 064,7	1 953,3	1 829,4
Durchschnittlicher Diskontierungssatz ¹	2,89%	2,91%	2,80%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	138 (3)	136 (2)	133 (2)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 079,5	1 971,9	1 855,4
Fremdkapital (in Mio. CHF)	587,9	525,4	443,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	94,8	90,9	87,0
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	8,1	8,3	8,2
Nettoertrag (in Mio. CHF)	39,3	42,9	36,0
Performance ²	23,6%	5,5%	-13,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	17,6%	5,0%	-15,2%
Wohnbauten	83,0%	84,1%	83,1%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,3%	0,3%
Gemischte Bauten	13,4%	14,1%	14,9%
Bauland/Angefangene Bauten	3,3%	1,5%	1,7%
Genfersee	90,3%	89,8%	91,6%
Westschweiz	7,4%	7,8%	5,9%
Südschweiz	2,3%	2,4%	2,5%
Kennzahlen gemäss AMAS²	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Anlagerendite	6,0%	5,2%	6,4%
Ausschüttungsrendite	1,8%	2,2%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	90,0%	91,4%	90,4%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,5%	5,1%	5,9%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,2%	4,0%	4,6%
Agio/Disagio	44,7%	23,2%	22,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,5%	65,7%	66,6%
Fremdfinanzierungsquote	21,8%	20,4%	17,4%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	3,9 Jahre	4,6 Jahre	4,5 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,2%	1,1%	0,7%
Mietzinsausfallrate	1,8%	1,5%	1,8% ³
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,79%	0,85%	0,75%

¹ Gemäss Bewertungsbericht.

² Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.03.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

³ Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietzinsausfallrate von 1,8%.

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

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

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Präsident der Geschäftsleitung
- Georg Pfister
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
Head Operating Office, Finance, HR
- Beatrice Amez-Droz (seit 01.11.2024)
Head WLX - BD / CRM
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
Head Real Estate Funds
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle
Head WLS - Product Management
- Hubert Zeller (bis 01.09.2024)
Head WLS - Client Management
- Thomas Schärer (bis 24.12.2024)
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
Head of ManCo Substance & Oversight

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

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 13. September 2024

I. Fondsvertragsänderungen

1. § 8 Anlagepolitik

Beim Immobilienfonds handelt es sich unverändert um einen als nachhaltig klassifizierten Immobilienfonds.

Im Rahmen der strategischen Alignierung des Produkteangebots sowie der Umsetzung der AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 26. September 2022, wird der in § 8 Ziff. 4 beschriebene ESG-Ansatz durch folgenden Wortlaut ersetzt:

«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 für den Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO₂e -Emissionen (kg CO₂e*/m² EBF**/Jahr):
 - a) Netto-Null CO₂e Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050
 - b) Zwischenziele:
 - 50% bis 2030 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
 - 60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):
 - 30% der Wärmeenergie und des Allgeminstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
 - Zwischenziel: -10% der Wärmeenergie und des Allgeminstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgeminstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Portfolios): mindestens 50% bis 2040
- Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030
- Abdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
- Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.

* CO₂e = CO₂-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.)»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

2. Weitere Änderungen

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

II. Prospektanpassungen

Obenstehend dargelegte Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 18. Oktober 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 21. Oktober 2024 in Kraft.

III. Mitteilung vom 8. November 2024

I. Fondsvertragsänderungen

Aufgrund der strategischen Alignierung des Produktangebots im Rahmen der Produkteintegration wird das Vergütungskonzept angepasst.

In § 18 und § 19 werden folgende Änderungen vorgenommen.

1. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Unter § 18 soll Ziff. 3 neu wie folgt ergänzt werden:

«3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, erheben (vgl. § 17 Ziff. 3). Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt.»

2. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

§ 19 Ziff. 1 bis Ziff. 7 soll wie folgt angepasst werden:

1. «Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission Kommission von jährlich maximal 1.0% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (pauschale Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind~~Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind~~ jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;
- c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
- d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
- e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
- f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von kollektiven Kapitalanlagen ins Handelsregister sowie für Änderungen der eingetragenen Tatsachen;
- g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;

- h) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- i) *Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;*
- j) *Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;*
- k) *Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;*
- l) *alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter ~~kollektiver Kapitalanlagen~~ oder die Depotbank verursacht werden.*
4. *Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:*
- c) *Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;*
- d) *Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;*
- e) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- f) *Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;*
- g) *Honorare der unabhängigen Schätzungsexpertin sowie allfälliger weiterer Experten für die den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;*
- h) *Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger, insbesondere bei Behörden und vor Gericht.*
- Kreditvermittlungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditbewirtschaftung:*
5. *Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:*
- a) *Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;*
- b) *Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;*
- c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
6. *Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.*
7. *Die Kosten nach Ziff. 32 Bst. a) und Ziff. 43 Bst. a) ~~erstes Lemma~~ werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. vom Verkaufswert abgezogen.»*

3. Weitere Änderungen

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

II. Prospektanpassungen

Obenstehend dargelegte Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 12. Dezember 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 31. Dezember 2024 in Kraft.

Neubau «Eclosia» in Crissier



Bericht des Portfoliomanagements

Mit einem erneut sehr guten Jahresabschluss per 31. Dezember 2024 kann UBS «Foncipars» seine Position als führender Westschweizer Wohnimmobilienfonds weiter festigen. Der Wert des Immobilienportfolios konnte um 5,7% auf CHF 2,06 Mrd. gesteigert werden und die Mieterträge erhöhten sich um 4,3% auf CHF 94,8 Mio. Der Nettoinventarwert pro Anteil stieg um 3,1% auf CHF 104.67, was eine attraktive Anlagerendite von 6,0% ergibt. Der Fonds erzielte eine über dem Gesamtmarkt liegende Performance von 23,6% (SXI Real Estate Funds TR 17,6%). Das ausgezeichnete Jahresergebnis erlaubt es UBS «Foncipars», die Ausschüttung pro Anteil um 5 Rappen auf CHF 2.80 zu erhöhen.

Marktbericht

Schweizer Wirtschaft mit solider Performance im global unruhigen Umfeld

Nach einem Wachstum von 1,2% im Jahr 2023 konnte die Schweizer Wirtschaft, trotz mangelndem Rückenwind aus dem Ausland, gemäss ersten Schätzungen 2024 ein Wachstum von 0,8% verzeichnen. Die Schweizer Wirtschaft bleibt dabei von einer Zweiteilung charakterisiert. Einem durch wiederkehrendes Reallohnwachstum soliden inländischen Konsum steht ein schwacher Aussenhandel gegenüber. Das zeigt sich auch im Einkaufsmanagerindex. Für die Industrie lag dieser über das Gesamtjahr 2024 unter der Wachstumsgrenze von 50 Punkten. Der Indikator für die Stimmung im Dienstleistungsgewerbe zeigte sich im Jahresverlauf zwar volatil, aber bedeutend positiver, insbesondere zum Jahresende hin. Die Schwäche der Industrie und deren Auswirkung auf den Arbeitsmarkt zeigte sich auch in einem Anstieg der Kurzarbeit, sowie einem Anstieg der saisonbereinigten Arbeitslosenquote – ausgehend von einem historisch sehr tiefen Niveau von 2,3% auf 2,8%. In der Westschweiz fiel der Anstieg der Arbeitslosigkeit um 0,7 Prozentpunkte auf 4.1% etwas höher aus. Inflationsrisiken sind dagegen kaum mehr auszumachen. Zum Ende des Jahres fiel die Inflationsrate auf 0,6%, im Jahresmittel lag sie 2024 lediglich noch bei 1,1%. In Reaktion darauf senkte die Schweizerische Nationalbank im Laufes des Jahres die Leitzinsen von 1,75% auf 0,5%. Eine weitere Zinssenkung von 25 Basispunkten wird aktuell im März 2025 erwartet.

Immobilienrenditen mit Stabilisierung und vereinzelt Kompressionen

Nachdem Schweizer Immobilienanlagen in den Jahren 2022 und 2023 etwas an Attraktivität eingebüsst hatten, hat sich die Stimmung 2024, auch dank der Normalisierung der Risikoprämie für direkte Immobilienanlagen, wieder erheblich gebessert. Diese liegt zum Ende des 4. Quartals 2024 mit knapp 180 Basispunkten wieder leicht über dem langjährigen Mittelwert. Nach den Korrekturen der Immobilienrenditen zwischen dem ersten Halbjahr 2022 und Anfang 2024 hat sich der Rückgang der Renditen auf Bundesobligationen positiv ausgewirkt. Immobilienrenditen haben dagegen im 2. Halbjahr vereinzelt schon wieder Kompressionen verzeichnet.

Nachfrage nach Mietwohnungen in der Schweiz ungebrochen hoch

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Nach dem Rekordwert im Jahr 2023 ist die Nettozuwanderung mit rund 82 000 zwischen Januar und November 2024 zwar im Vorjahresvergleich rückläufig, liegt aber anhaltend auf hohem Niveau. In den Westschweizer Kantonen lag die Zuwanderung zwischen Januar und November bei rund 26 600 und war damit, vor allem in den Kantonen Genf und Waadt erneut überproportional stark. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während sich die Ausweitung des Angebots mit schweizweit 38 000 baubewilligten Wohneinheiten in den vergangenen 12 Monaten nur langsam von dem sehr niedrigen Niveau erholt. Folglich ist auch die Schweizer Leerwohnungsziffer weiter von 1,15% im Vorjahr auf 1,08% im Jahr 2024 gesunken. Die anhaltende Knappheit treibt die Mieten dementsprechend weiter nach oben: Gemäss Wüest Partner haben die Angebotsmieten 2024 mit durchschnittlich 4,7% im Vorjahresvergleich den stärksten Anstieg der vergangenen 25 Jahre verzeichnet. Die Genferseeregion lag mit einem Mietwachstum von 6,3% dabei deutlich über dem Schweizer Schnitt, die übrigen Westschweizer Kantone mit 0,6% deutlich darunter.

Nachdem 2023 am Mietwohnungsmarkt durch zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatz auch die Bestandesmieten angehoben wurden, blieben diese 2024 stabil. Da sich der Referenzzinssatz auf den volumengewichteten, durchschnittlichen Zinssatz der ausstehenden Hypothekarforderungen der Schweizer Banken bezieht, werden die gesunkenen Hypothekarzinsen durch den hohen Anteil von Festhypotheken erst zeitverzögert reflektiert. Im März 2025 wird jedoch mit einer Senkung des Referenzzinssatzes und damit auch der Bestandesmieten, die sich auf dem aktuellen Niveau von 1,75% befinden, gerechnet.

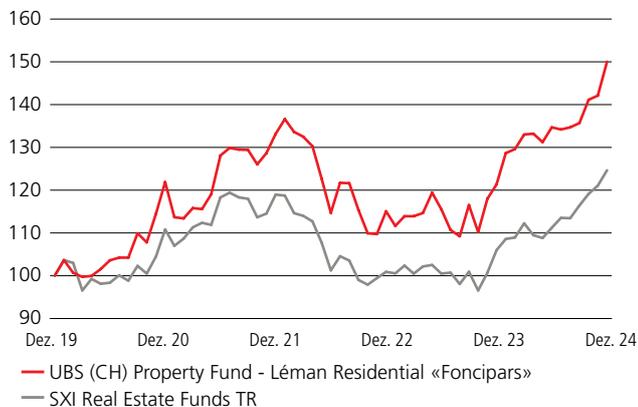
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2024

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS «Foncipars» ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2024 von CHF 125.00 auf CHF 151.50 gestiegen. Das Agio erhöhte sich von 23,2% auf 44,7% und liegt über dem Durchschnitt der kotierten Schweizer Immobilienfonds. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 2.75 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von 23,6%. Damit liegt UBS «Foncipars» deutlich über dem Benchmark SXI Real Estate Funds TR, welcher im gleichen Zeitraum mit einem Plus von 17,6% endete.

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Nettoinventarwert um 3,1% von CHF 101.50 auf CHF 104.67 gesteigert werden. Der Anstieg resultiert aus Wertsteigerungen durch Sanierungs- und Neubautätigkeiten sowie aus einer positiven Verkehrswertentwicklung der Immobilien, die durch höhere Mietzinseinnahmen unterstützt wird. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich eine attraktive Anlagerendite von 6,0%.



Attraktive Anlagerendite
von 6,0%

Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfes für wertschöpfende Sanierungen hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 von CHF 2.75 auf CHF 2.80 pro Anteil zu erhöhen. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 151.50 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 1,8%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 90,0%.



Erhöhung der Ausschüttung
auf CHF 2.80

Liegenschaftsportfolio

Das Liegenschaftsportfolio von UBS «Foncipars» umfasst per Ende Geschäftsjahr 2024 insgesamt 138 Liegenschaften: 135 Bestandsliegenschaften sowie drei angefangene Bauten, wobei im abgelaufenen Geschäftsjahr eine Bestandsliegenschaft in Crissier unterjährig fertiggestellt wurde und zwei Neubauprojekte in Plan-les-Ouates im Kanton Genf akquiriert werden konnten. Der Verkehrswert sämtlicher Immobilien konnte von rund CHF 1953 Mio. um 5,7% auf rund CHF 2065 Mio. gesteigert werden. Das Portfoliowachstum von rund CHF 111 Mio. ist insbesondere auf den Baufortschritt angefangener Bauten und auf laufende, beziehungsweise kürzlich abgeschlossene Sanierungen in Höhe von rund CHF 50 Mio., sowie auf getätigte Akquisitionen von rund CHF 25 Mio. zurückzuführen.

Die Bau- und Sanierungsaktivitäten umfassen überwiegend das Neubauprojekt in Vernier (GE), die unterjährig fertiggestellte Liegenschaft in Crissier (VD), die Gesamt-sanierung «La Tourelle» in Genf sowie die Gesamt-sanierung mit Aufstockung an der Rue de Beaumont, ebenfalls in Genf.



Steigerung des Verkehrswertes
um 5,7% auf CHF 2065 Mio.

Die Ertragskraft konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gestärkt werden. Dies unter anderem durch die Steigerung der Mietzinseinnahmen von CHF 90,9 Mio. auf CHF 94,8 Mio., was einer Zunahme von CHF 3,9 Mio., resp. 4,3% entspricht. Zu dieser Zunahme haben Mietzinserhöhungen, welche im Rahmen von zwei Referenzzinssatzschritten erfolgt sind, die Erstvermietung von Neubauprojekten in Bussigny (VD) und Crissier (VD) sowie die Akquisition der Bestandsliegenschaften in Villars-sur-Glâne im Mai 2023 beigetragen. Über das gesamte Portfolio hinweg zeigen sich die Mietzinserhöhungen nach Sanierungen und Mieterwechseln ebenfalls deutlich.



Steigerung der Mietzinseinnahmen
um CHF 4,3% auf CHF 94,8 Mio.

Der Gesamtertrag 2024 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: 87% Wohnen, 5% Parken, 3% Verkauf, 2% Gewerbe, 2% Büro und 1% Sonstiges. Die Anlagestrategie strebt unverändert vorwiegend Investitionen in Wohnliegenschaften mit geographischem Schwerpunkt in der Genfersee-Region, insbesondere deren zwei Hauptwirtschaftszentren Lausanne und Genf, an.

Ausblick

Für die kotierten in der Schweiz investierten Schweizer UBS Immobilienfonds wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr von 0,54% auf das durchschnittliche Gesamtvermögen eingeführt. Diese Reduktion führt im Fall von UBS «Foncipars» zu einer Senkung der Total Expense Ratio (TER) ab 1. Januar 2025.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Wärmerückgewinnung aus der Abluft für Wasseraufbereitung



Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert



Minergie und SNBS-Gold Zertifizierung

Gesamtsanierung La Tourelle in Genf

Das Quartier «La Tourelle» mit seinen total 34 Gebäuden, gegliedert in vier markante Gebäudeblöcke, befindet sich nördlich vom Genfer Stadtzentrum. Das Ensemble wurde in den Jahren 1968 bis 1971 erbaut und steht heute unter Denkmalschutz. 15 dieser Gebäude gehören dem Portfolio von UBS «Foncipars» an.

Bereits im 3. Quartal 2021 wurde mit der Gesamtsanierung der 419 Wohnungen begonnen und Ende 2024 konnte diese abgeschlossen werden. Die Gesamtsanierung im Innenbereich beinhaltete den kompletten Ersatz von Küchen und Badezimmern. Derzeit läuft noch die Sanierung der Allgemeinbereiche, welche bis Mitte 2025 abgeschlossen sein wird. Auch die Gebäudehülle wurde den hohen Anforderungen der Zertifizierung angepasst. Die umfassende Sanierung wurde in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege geplant und alle Liegenschaften werden nach Fertigstellung Minergie und SNBS-Gold zertifiziert sein.

Die Wiederverwendung von Baumaterialien wie Waschbecken, Toiletten, Kücheninstallationen und von Wohnungstüren, konnte dank des von SIG-éco21 finanzierten Programms zur Förderung der Wiederverwendung von Bauelementen umgesetzt werden.

Die Energiebilanz der Gebäude wurde dank der Sanierung deutlich optimiert. Die baulichen Massnahmen konzentrieren sich dabei auf die Verbesserung der thermischen Isolation der Gebäudehülle. Weiter tragen die kontrollierte Lüftung mit Wärmerückgewinnung für die Warmwasseraufbereitung,

die grosse Photovoltaik-Anlage auf den Flachdächern, der angepasste Energie-Verteilschlüssel sowie das Energiemesskonzept massgeblich zur Reduktion des Energieverbrauchs bei. Das Quartier «La Tourelle» ist seit 2012 an das Fernwärmenetz der Stadt Genf (CADIUM) angeschlossen. Die Sanierung fand im bewohnten Zustand statt, d.h. es wurden keine Kündigungen ausgesprochen. Während der gesamten Sanierungsarbeiten waren immer wieder Wohnungen frei, welche für Rochaden unter den Mietern zur Verfügung standen.

Gemäss kantonalem Energiegesetz ist die Liegenschaft aufgrund des hohen Energiestandards nach Fertigstellung während 20 Jahren von der Liegenschaftssteuer befreit.

Das Ergebnis dieser Gesamtsanierung ist eine deutliche Steigerung des Komforts für die Mieter in Bezug auf Wohnen, Sicherheit und Energieeffizienz des Gebäudes. Es besteht auch weiteres Mietzinspotenzial, das über die Fluktuation in den Folgejahren ausgeschöpft werden kann.

Mit der Gesamtsanierung dieser Liegenschaften an einem attraktiven Standort, kann UBS «Foncipars» sein Portfolio weiter verjüngen und nachhaltiger gestalten.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 64 Mio.
Bauzeit:	Q3 2021 bis Q1 2025
Energiezertifikat:	SBNS-Gold und Minergie
Anzahl Wohnungen:	419



Wärmerückgewinnung aus der Abluft für Wasseraufbereitung



Photovoltaik-Anlage auf dem Dach installiert



Minergie-Zertifizierung

Gesamtsanierung und Aufstockung in Genf

Die Liegenschaft an der Rue de Beaumont 14, 16, 18 in Genf befindet sich im beliebten Wohnquartier zwischen Eau-Vives und Champel. Die Totalsanierung inkl. Aufstockung der Liegenschaft aus dem Jahr 1939 begann im 3. Quartal 2022 und wird im Frühling 2025, mit Fertigstellung der Umgebungsarbeiten, abgeschlossen. Der Bezug der Wohnungen ist schrittweise bis Ende 2024 erfolgt.

Im Rahmen der Sanierung wurde die Gebäudehülle wärmedämmend, die Fenster durch Dreifachverglasung ersetzt und die Balkone erneuert. Die Fassaden bilden mit der Aufstockung eine architektonische Einheit, die durch das Zusammenspiel der Fassadenstrukturen und Sonnenschutzelementen elegant und leicht wirken. In den 37 Bestandswohnungen wurden die Bäder und Küchen, inklusive der Fallleitungen, erneuert, sowie die Wohnungstüren ersetzt, um den Sicherheitsnormen zu entsprechen. Die hochwertigen bestehenden Parkettböden im Eingangsbereich wurden renoviert und aufgewertet. Der Ausbaustandard und die Materialisierung der Bestandswohnungen ist jetzt wieder ansprechend und nachhaltig.

Im Rahmen der Aufstockung wurden die bestehenden Attikawohnungen im sechsten Obergeschoss rückgebaut und es erfolgte eine Aufstockung mit drei Geschossen, in denen 22 neue Wohnungen mit mittel bis gehobenem Ausbaustandard realisiert wurden. Die neuen Wohnungen mit attraktiven Grundrissen wurden mit wertigen Materialien ausgebaut: Massivholzparkett, Kücheneinbauten mit Chromstahlabdeckungen und Nasszellen mit zeitgemässer Ausstattung. Die im Dachgeschoss gelegenen Wohnungen bestechen durch variable Raumhöhen bis unter das Dach. Die grosszügigen Balkonterrassen eröffnen eine spektakuläre

Aussicht auf die Stadt und die Umgebung. Die Liegenschaft verfügt neu über 59 Wohnungen.

Das Projekt wird nach Minergie zertifiziert und es ist hervorzuheben, dass für diese Liegenschaft ein Energiesparcontracting implementiert wurde; dieses garantiert, dass die Wärmepumpe (Abluftwärme), die Photovoltaik-Installation, die thermische Solaranlage und die Gasheizung optimal aufeinander abgestimmt funktionieren und zu einer erheblichen Energieeinsparung beitragen.

Für die im bestehenden Gebäude installierte Gasheizung, welche kürzlich dringend ersetzt werden musste, wurde entschieden, diese weiter zu betreiben. Sobald das Fernwärmenetz der SIG (Génielac) im Quartier verfügbar ist, wird das Gebäude an diesen nachhaltigen Energieträger angeschlossen. Damit ist mittelfristig die Wärmeversorgung mit 100% erneuerbarer Energie möglich.

Gemäss kantonalem Energiegesetz ist die Liegenschaft aufgrund des hohen Energiestandards (Minergie) nach Fertigstellung während 20 Jahren von der Liegenschaftssteuer befreit.

Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 25 Mio. leistet einen positiven Beitrag zur Stärkung, Verjüngung und gezielten Weiterentwicklung von UBS «Foncipars»

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 25 Mio.
Bauzeit:	Q3 2022 bis Q1 2025
Energiezertifikat:	Minergie
Fertigstellung:	geplant per April 2025
Anzahl Wohnungen:	59

Dachausbau und Erstellung von 15 neuen Wohnungen in Lausanne

Die Liegenschaften befinden sich an der Avenue de la Harpe 3-5, Rue J-J Cart 5, Rue Voltaire 14 und Av. Dapples 21-23 in Lausanne, im beliebten Wohnquartier Sous-Gare zwischen dem Bahnhof und Ouchy. Im Rahmen des Dachausbaus werden 15 neue Wohnungen mit einer vermietbaren Fläche von ca. 1360 m² geschaffen. Die Arbeiten umfassen die Erneuerung und Anpassung der Dächer, den Einbau von Solarziegeln sowie Interventionen im Bereich der Elektro- und Heizungsinstallationen. Das Projekt berücksichtigt Nachhaltigkeitsaspekte wie die Verbesserung der Energiebilanz durch den Einsatz von Solarziegeln und die Dachisolierung. Die Bauarbeiten haben im Mai 2023 begonnen und die neuen Wohnungen werden schrittweise bis März 2026 fertiggestellt und bezogen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 13 Mio.



Vollvermietes Neubauprojekt in Crissier fertiggestellt

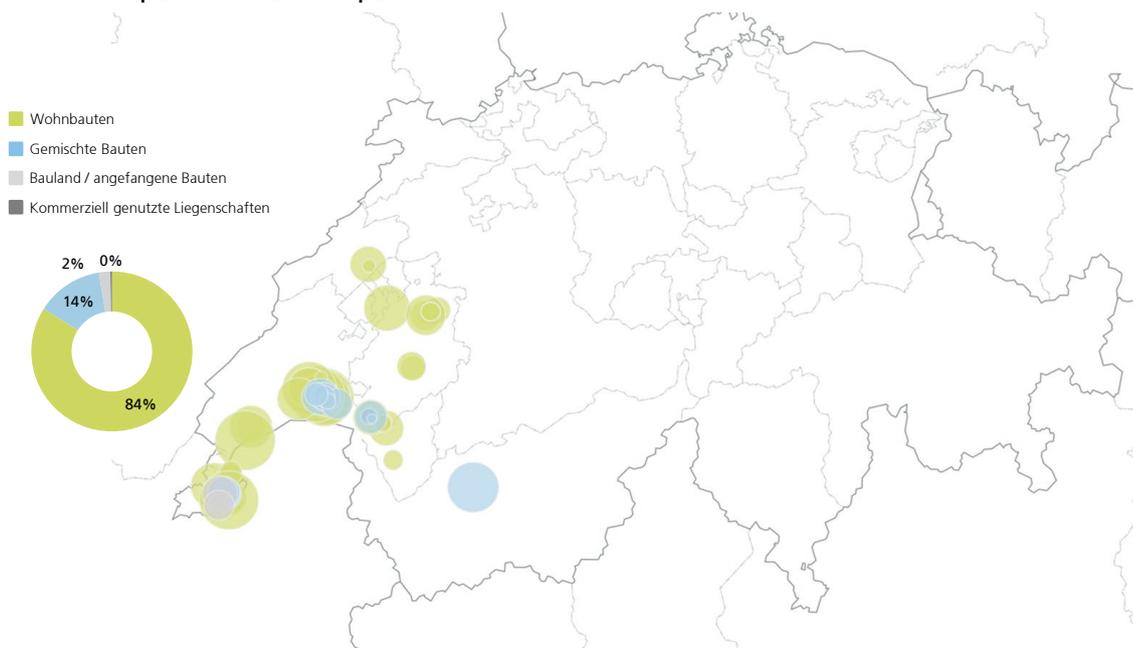
Das Neubauprojekt «Eclosia» in Crissier im Kanton Waadt, welches UBS «Foncipars» im November 2020 erworben hat, wurde per Oktober 2024 fertiggestellt. Alle Gewerbeflächen und Wohnungen sind vermietet. Das Projekt wurde in zwei Etappen errichtet und umfasst 1300 m² Gewerbefläche und 28 Mietwohnungen. Die Liegenschaft ist Minergie zertifiziert, verfügt über eine Photovoltaikanlage und begrünte Dachflächen und es wurde ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) abgeschlossen. Die Wärmeproduktion erfolgt über Erdsonden und Wärmepumpen. Die Gebäude und Mietwohnungen wurden mit hochwertigen Materialien realisiert und alle Wohnungsgrundrisse sind südwestlich ausgerichtet, um so von einer idealen Sonneneinstrahlung zu profitieren. Das Investitionsvolumen betrug ca. CHF 20 Mio.

Akquisitionen von zwei Wohnbauprojekten in Plan-Les-Ouates (GE)

In der urbanen Gemeinde Plan-les-Ouates, südlich von Genf, aber vollständig in die Stadt integriert, entsteht die Überbauung «Les Cherpines». Nach Fertigstellung sollen auf einer Fläche von 58 Hektaren rund 3700 Wohnungen entstehen. Hier hat UBS «Foncipars» zwei Neubauprojekte erworben, welche Teil der Etappe «Le Rolliet» sind, in der insgesamt rund 1000 Wohnungen realisiert werden. Das Projekt am Chemin des Petites-Fontaines umfasst ein Wohnhausprojekt mit 40 Wohnungen, welches im ersten Quartal 2027 fertiggestellt werden soll. Im Rahmen des Projekts «Chemin des Cherpines» wird bis Mitte 2029 ein weiteres Wohnhaus mit 27 Wohnungen entstehen.



Investitionsschwerpunkte von UBS «Foncipars»



Property Finder

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

Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» 2024

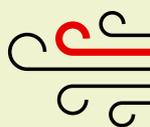
Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



Energieintensität

108.6

kWh/m² EBF/Jahr



Intensität

Treibhausgasemissionen

18.0

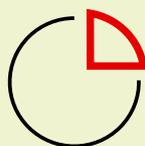
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix

20,7%

erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad

93,6%

Unsere Nachhaltigkeitsziele

Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)
- Reduktion Energieintensität um 10% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² 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 CO₂e/m² EBF/Jahr)

Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)

Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2)

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen für das Kalenderjahr 2023. 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 (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Der Begriff CO₂-Äquivalente (CO₂e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO₂), Lachgas (N₂O), Methan (CH₄) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO₂ den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO₂e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Real Estate Switzerland berichtet grundsätzlich über CO₂e.

Unser Weg zu Netto-Null CO₂-Emissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

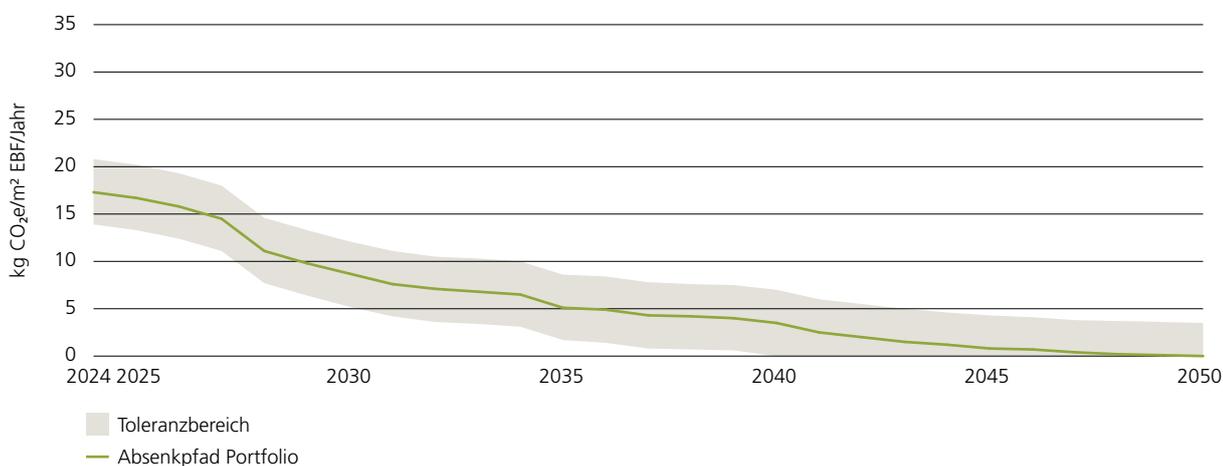
Real Estate Switzerland verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie und seit 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

Klimaausrichtung

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der jährlich re-evaluiert 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 CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns, frühzeitig zu erkennen, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO₂-Absenkpfares wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsenergie unserer Liegenschaften und ermittelt Sanierungsstrategien. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO₂e basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Berechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap).

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 sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken 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 CO₂e-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. UBS «Foncipars» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfares auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat UBS «Foncipars» für 35% ein Bauzertifikat (Minergie, SNBS) erhalten und 32% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren. Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

Ebenfalls gemessen am Marktwert verfügen 27% unserer Liegenschaften über einen GEAK-Bericht. Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an.

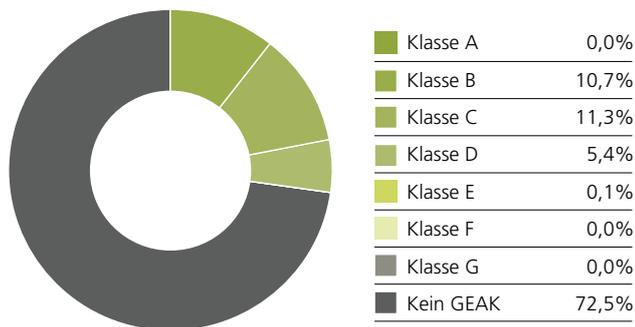
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2024 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

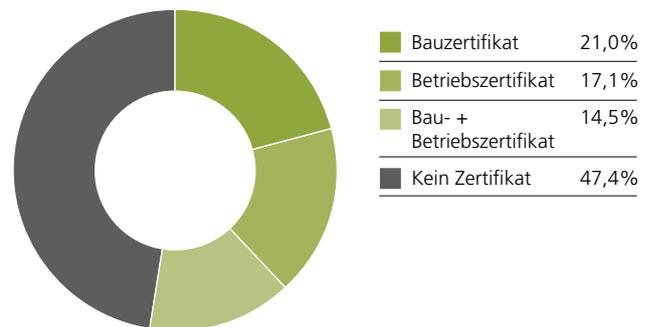
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei GRESB teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Anteil GEAK nach Klassen in % des Marktwertes



Anteil zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2024 – UBS «Foncipars» Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	90 / 100	Score	52 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
GRESB Average	76	GRESB Average	42	GRESB Average	16	GRESB Average	18
Peer Average	82	Peer Group Average	46	Peer Group Average	18	Peer Group Average	19

Resultat GRESB 2024 - UBS «Foncipars» Development: 4 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	93 / 100	Score	45 / 51	Score	24 / 25	Score	24 / 24
GRESB Average	86	GRESB Average	42	GRESB Average	23	GRESB Average	21
Peer Average	91	Peer Group Average	43	Peer Group Average	25	Peer Group Average	23

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2023	2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	411 316	408 147	411 314
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	385 035	363 485	401 675
Abdeckungsgrad	%	93,6	89,1	97,7
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	41 810	45 292	52 348
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	108,6	124,6	130,3
Heizöl	%	28,3	32,4	32,5
Heizgas	%	39,2	41,1	36,3
Holzpellets/Holzschnitzel	%	0,6	1,4	1,3
Fernwärme	%	23,7	13,7	21,5
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	1,1	3,7	1,6
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,5	1,5	0,6
Allgemeinstrom	%	6,5	6,3	6,2
Anteil erneuerbar	%	20,7	18,9	20,0
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	6 925	7 718	8 852
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	18,0	21,2	22,0
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	15,5	19,5	19,3
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2,5	1,7	2,8
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	80,7	75,5	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	7 120	6 812	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	21,5	22,1	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	129	123	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,4	0,4	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	397	387	38
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	284	199	38
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	73,9	90,5	94,2
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	318 499	415 860	433 539
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	1,05	1,13	1,12

Berechnungsmethodik

Die Nachhaltigkeitskennzahlen werden 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 (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. 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.

Erläuterungen Scopes

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

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Biogas direkt im Gebäude verursacht werden.

Scope 2: Indirekte Emissionen, die bei der Erstellung der zugeführten Fernwärme sowie des Allgemeinstroms in den Energiewerken verursacht werden.

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

Portfolio Charakteristik

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften, 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.

Kennzahlen Energie

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

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotential. In 2024 konnten vier weitere fossile Heizungen durch eine nachhaltigere Alternative ersetzt werden.

Kennzahlen Mieterstrom

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

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits 16 PV-Anlagen im Betrieb und weitere Anlagen sind in Umsetzung.

Kennzahlen Wasser

Wasser wird auch bei uns ein immer knapperes Gut. Deshalb ergreifen wir konkrete Massnahmen wie bspw. den Einbau wassersparender Armaturen, um den Wasserverbrauch zu senken bzw. die Wasserintensität unserer Liegenschaften zu reduzieren.

« Wir haben die 30 Gebäude unseres Portfolios mit dem höchsten fossilen Energieverbrauch ausgewählt, um sie bis 2030 energetisch zu sanieren. Durch die gemeinsame Bearbeitung dieser Gebäude entwickeln wir Synergien und Effizienzsteigerungen. »

Elvire Massacand
Fund Managerin
UBS «Foncipars»



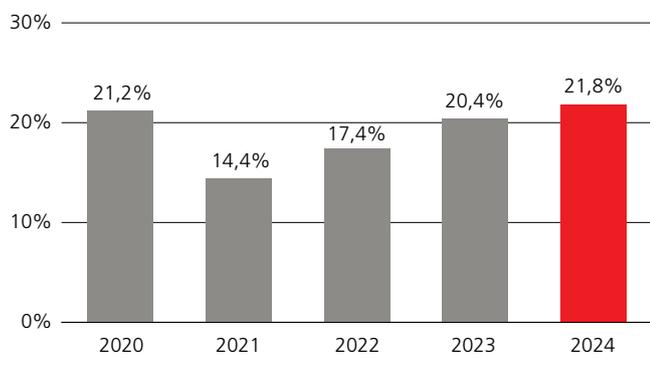
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1491,6 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 3,1% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 449,4 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 21,8%, 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 52,1 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 127,0 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 9,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum des Immobilienfonds zurückzuführen.

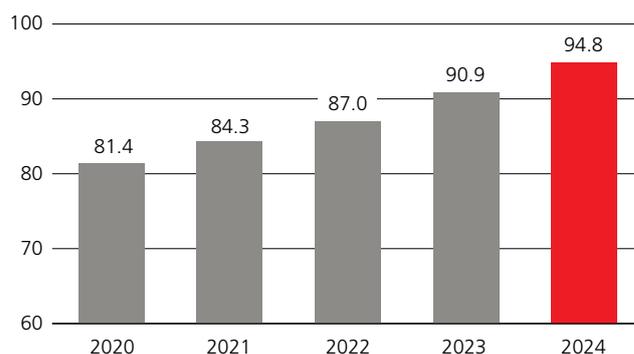
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2024 auf CHF 94,8 Mio.

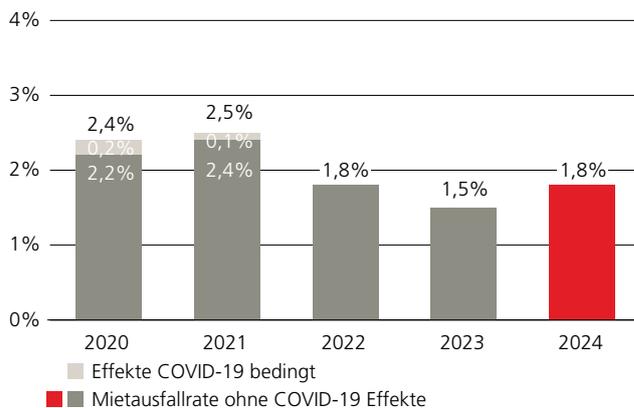
Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Bericht des Portfoliomanagers und dem Anhang entnommen werden.

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 5,0 Jahre. Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten erhöhte sich im Berichtsjahr von 1,5% auf 1,8% der Sollmieteinnahmen.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



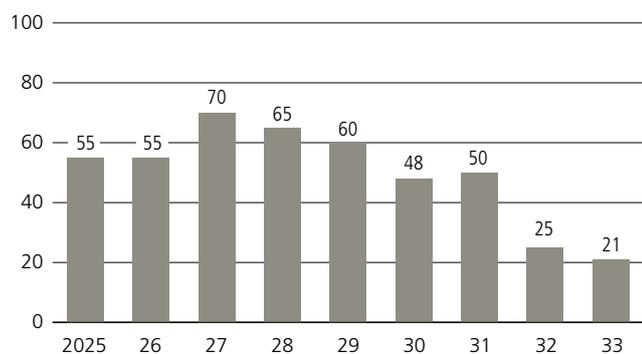
Entwicklung der Mietzinsausfallrate



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

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf 4,9 Mio. CHF. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,2% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 3,9 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF

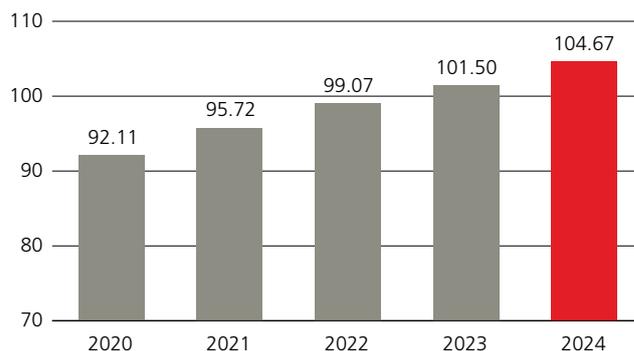


Für die Position «ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden 8,1 Mio. CHF oder 8,5% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf 4,1 Mio. CHF, was 4,4% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt 33,4 Mio. CHF aufgewendet. Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Der Gesamterfolg beträgt 79,3 Mio. CHF. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von 15,0 Mio. CHF und einer Entnahme von 10,0 Mio. CHF für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf 91,0 Mio. CHF oder 95,95% der Mietzinseinnahmen.

Inventawertentwicklung pro Anteil in CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	6 746 922.82	5 487 194.24	1 259 728.58
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	47 863 000.00	29 111 000.00	39 708 000.00
Wohnbauten	1 733 805 000.00	1 642 782 000.00	70 067 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	5 620 000.00	5 301 000.00	319 000.00
Gemischte Bauten	277 417 000.00	276 087 000.00	1 330 000.00
Total Grundstücke	2 064 705 000.00	1 953 281 000.00	111 424 000.00
Sonstige Vermögenswerte	8 051 232.47	13 125 814.01	-5 074 581.54
Gesamtfondsvermögen	2 079 503 155.29	1 971 894 008.25	107 609 147.04
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-54 600 000.00	-30 000 000.00	-24 600 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-11 497 972.21	-9 611 323.73	-1 886 648.48
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-66 097 972.21	-39 611 323.73	-26 486 648.48
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-394 750 000.00	-368 300 000.00	-26 450 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	0.00	0.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-394 750 000.00	-368 300 000.00	-26 450 000.00
Total Verbindlichkeiten	-460 847 972.21	-407 911 323.73	-52 936 648.48
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 618 655 183.08	1 563 982 684.52	54 672 498.56
Geschätzte Liquidationssteuern	-127 042 000.00	-117 465 700.00	-9 576 300.00
Nettofondsvermögen	1 491 613 183.08	1 446 516 984.52	45 096 198.56

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 446 516 984.52	1 411 916 725.20	34 600 259.32
Ordentliche Jahresausschüttung	-39 190 978.75	-37 053 289.00	-2 137 689.75
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	79 287 177.31	71 653 548.32	7 633 628.99
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	5 000 000.00	0.00	5 000 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 491 613 183.08	1 446 516 984.52	45 096 198.56
Inventarwert pro Anteil	104.67	101.50	3.16
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	2.80	2.75	0.05
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	101.87	98.75	3.11

Entwicklung der Anteile

	1.1.2024-31.12.2024 Anzahl	1.1.2023-31.12.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	14 251 265	14 251 265	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	14 251 265	14 251 265	0

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	27 380.55	60 589.95	-33 209.40
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	94 845 070.97	90 923 030.16	3 922 040.81
Sonstige Erträge	288 024.12	158 295.82	129 728.30
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	95 160 475.64	91 141 915.93	4 018 559.71
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-4 909 447.91	-3 671 204.25	-1 238 243.66
Baurechtszinsen	-944 540.80	-932 568.00	-11 972.80
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-8 061 543.43	-8 294 678.17	233 134.74
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-9 953 438.76	-9 944 329.56	-9 109.20
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-4 135 409.80	-3 985 921.10	-149 488.70
Verwaltungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-7 407 312.40	-6 528 137.15	-879 175.25
Schätzungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ²	-168 930.00	-172 481.55	3 551.55
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-14 953 438.76	-9 944 329.56	-5 009 109.20
Entnahme	9 953 438.76	9 944 329.56	9 109.20
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-15 284 545.41	-14 555 305.28	-729 240.13
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	40 771.57	-184 937.13	225 708.70
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-55 824 396.94	-48 269 562.19	-7 554 834.75
Nettoertrag	39 336 078.70	42 872 353.74	-3 536 275.04
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	39 336 078.70	42 872 353.74	-3 536 275.04
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	49 527 398.61	34 481 084.58	15 046 314.03
Veränderung der Liquidationssteuern	-9 576 300.00	-5 699 890.00	-3 876 410.00
Gesamterfolg	79 287 177.31	71 653 548.32	7 633 628.99
Verwendung des Erfolges			
	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	39 336 078.70	42 872 353.74	-3 536 275.04
Vortrag des Vorjahres	15 170 505.32	11 489 130.33	3 681 374.99
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	54 506 584.02	54 361 484.07	145 099.95
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-39 903 542.00	-39 190 978.75	-712 563.25
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	14 603 042.02	15 170 505.32	-567 463.30
Ausschüttung für 2024			
(Kein Coupon - Ex-Datum 08.04.2025)			
Brutto	CHF 2.8000		
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF -0.9800		
netto pro Anteil (zahlbar ab 10.04.2025)	CHF 1.8200		

1 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

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

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Switzerland) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Credit Suisse Asset Management (Switzerland) AG wurde per 30. August 2024 aus dem Handelsregister des Kantons Zürich gelöscht und existiert nun nicht mehr als separate Rechtseinheit. Sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind damit auf die UBS Asset Management Switzerland AG übergegangen. Die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios wird fortlaufend beurteilt.

Anhang per 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2,0	2,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	91,0	86,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15,0	15,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 578,3	1515,1
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2024	31.12.2023
Mietzinsausfallrate	1,8%	1,5%
Fremdfinanzierungsquote	21,8%	20,4%
Ausschüttungsrendite	1,8%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	90,0%	91,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,5%	65,7%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,79%	0,85%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,5%	5,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,2%	4,0%
Agio/Disagio	44,7%	23,2%
Performance	23,6%	5,5%
Anlagerendite	6,0%	5,2%

Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.03.2022)» 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) 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

	31.12.2024		31.12.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben, stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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 werden angeglichen. Einzelheiten zu den geplanten Änderungen wurden auf www.swissfunddata.ch veröffentlicht.

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

	31.12.2024 in Mio. CHF	31.12.2023 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	-	-
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	52,1	47,6

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

	31.12.2024 in Mio. CHF	31.12.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	250,4	184,7
> 5 Jahre	144,4	183,6

Anlagen

	31.12.2024 in Mio. CHF	31.12.2023 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind 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"	2 064,7	1 953,3
Total Anlagen	2 064,7	1 953,3

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Plan-les-Ouates	Mère-Voie 4, 6, chemin de la/Cherpines 11, chemin des		-	-	-	-	-
	Petites-Fontaines 3, 5, chemin des		-	-	-	-	-
Vernier	Chemin du Croissant 2, 4		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aigle	Lieugex 7, 9, chemin des/Planchette	1962	29	6	12	11	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny	Champ Perrin 6a, 6b, 8, chemin	2023	48	34	6	8	-
Bussigny-près-Lausanne	Ecoliers 3, 5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
	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	27	11	-	14	2
	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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	7 284 755.60	8 303 000		0.00
-	-	-	13 506 332.09	16 654 000		0.00
-	-	-	19 618 698.31	22 906 000		0.00
			40 409 786.00	47 863 000		0.00
1	35	65	4 113 162.57	7 108 000	1,8	478 554.70
-	72	136	24 712 296.71	23 418 000	0,8	1 313 506.17
1	6	21	1 693 080.55	2 965 000	3,3	190 437.00
-	46	78	9 213 382.80	10 770 000	1,7	598 291.00
1	47	88	16 662 685.65	15 216 000	0,7	666 786.30
-	50	98	30 461 292.24	30 222 000	0,1	1 025 640.00
4	52	108	26 996 218.85	29 026 000	0,5	1 137 162.00
7	132	265	46 997 824.59	52 726 000	1,9	3 083 501.95
-	16	31	1 756 375.50	2 796 000	3,1	237 549.10
-	17	41	2 387 354.60	4 282 000	5,2	294 169.40
6	36	70	21 014 619.81	20 956 000	2,5	661 180.37
13	25	117	4 289 822.65	9 206 000	2,1	1 150 002.06
1	29	58	5 989 053.65	8 483 000	1,3	548 821.60
2	-	20	2 449 877.71	4 514 000	0,2	267 806.20
-	16	38	1 994 361.11	5 930 000	0,5	315 507.50
2	16	42	3 018 911.16	6 702 000	0,1	351 924.55
-	5	28	3 267 457.36	6 628 000	0,0	346 258.00
-	54	106	11 836 050.99	12 365 000	2,5	854 021.30
3	-	39	4 495 381.06	10 168 000	1,5	566 098.65
-	56	98	8 985 329.79	9 299 000	1,3	585 703.35
-	22	41	15 743 478.33	21 142 000	1,0	676 312.00
-	-	21	7 024 432.37	15 197 000	0,3	362 950.00
-	-	19	6 940 119.35	15 334 000	0,0	318 368.00
6	87	185	29 548 213.55	62 848 000	0,7	2 227 857.00
1	18	44	7 830 144.96	12 315 000	5,2	411 946.90
2	23	50	10 616 554.78	15 985 000	2,6	551 171.85
7	29	65	13 466 077.09	18 890 000	11,2	617 075.60
1	20	48	10 485 510.23	15 718 000	2,7	526 344.05
2	15	42	8 082 115.20	12 889 000	3,2	461 685.40
1	22	47	9 397 800.08	15 898 000	0,5	558 354.05
3	26	58	12 593 959.77	18 444 000	4,3	692 701.70
-	21	50	5 461 542.52	15 196 000	0,1	805 744.25
1	20	50	7 283 139.98	14 111 000	2,6	488 703.80
3	18	50	7 557 335.62	13 637 000	1,9	424 111.30

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	30	10	15	1	-
	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	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	-	8	16	10
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue	1913	80	43	15	17	5
	Avant-Poste 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	75	39	17	6	13
	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	44	1	2	14	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	79	20	6	14	39
	Morges 31, avenue de	1904	14	2	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de	1911	55	1	11	15	28

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	18	49	7 504 556.68	14 167 000	0,9	507 332.70
2	15	46	7 098 149.42	13 398 000	2,2	436 558.30
1	18	48	7 169 634.66	13 596 000	1,6	422 551.30
2	16	47	7 320 270.42	13 803 000	3,2	498 385.30
1	24	56	9 381 829.69	18 021 000	2,3	693 680.85
3	27	59	10 940 108.86	17 957 000	2,5	662 101.40
10	2	66	3 882 427.40	13 560 000	1,5	899 665.20
4	2	35	1 716 812.39	7 003 000	0,8	492 638.24
2	2	32	2 045 545.61	6 982 000	1,7	495 650.28
1	-	31	3 848 726.20	12 279 000	0,2	452 209.65
1	-	30	3 517 643.10	11 989 000	0,0	456 334.86
-	10	24	4 387 498.70	11 909 000	2,4	423 532.50
5	66	99	10 272 927.65	14 433 000	1,6	805 830.35
9	56	115	28 146 766.78	32 597 000	2,6	1 508 060.50
1	34	69	10 005 189.62	13 466 000	3,3	772 224.59
23	-	103	13 870 493.00	37 240 000	0,8	1 564 641.00
-	11	31	3 989 213.75	10 067 000	0,3	397 691.00
2	2	16	1 378 973.95	5 702 000	5,7	258 336.00
2	7	48	7 334 232.55	15 187 000	0,2	566 380.00
1	8	40	2 287 447.18	6 067 000	3,1	449 322.00
1	7	53	3 979 379.94	8 769 000	4,3	646 606.50
-	8	26	1 697 036.00	7 641 000	0,0	328 396.00
-	-	16	1 452 781.20	5 941 000	0,0	309 035.00
2	-	12	1 594 106.95	5 280 000	0,0	231 619.00
4	26	65	4 268 378.83	8 898 000	0,6	637 277.00
1	8	21	2 146 280.01	5 550 000	3,9	251 035.00
5	-	28	9 180 744.05	18 209 000	0,4	720 403.00
-	10	58	8 569 635.75	11 662 000	0,3	804 701.20
-	12	24	2 265 118.27	4 198 000	0,2	198 886.00
7	-	38	6 950 299.10	18 122 000	0,2	676 110.60
1	3	33	2 345 585.91	9 735 000	0,2	472 011.50
18	65	158	17 774 496.80	49 124 000	2,1	2 019 102.50
1	6	144	24 639 754.45	61 828 000	1,6	2 113 787.70
-	-	16	1 774 086.75	7 192 000	0,0	321 780.00
2	28	62	2 205 245.10	10 934 000	0,4	612 152.80
6	5	55	9 836 811.56	25 233 000	7,6	835 081.00
1	3	14	1 395 898.41	3 996 000	0,0	200 036.00
3	10	45	2 047 682.69	7 068 000	6,9	403 710.50
-	18	44	5 568 264.38	11 925 000	3,0	596 532.00
-	-	16	2 308 943.90	3 963 000	0,9	214 823.00
1	40	78	8 163 321.30	14 740 000	0,8	647 768.15
10	-	89	11 451 128.27	38 271 000	0,6	1 850 128.40
1	1	16	4 073 896.06	8 522 000	10,9	271 927.20
1	-	56	7 983 620.64	27 378 000	0,8	1 366 396.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	13	-	6	4	3
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	10	10	11	9
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	6
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	11	7	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue	1973	54	2	24	28	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	-	12	7
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du	1975	27	-	13	6	8
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du	1975	27	2	13	6	6
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	39	30	2	-
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9, allée du	2003	38	10	12	8	8
	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	1966	71	14	35	22	-
Total Wohnbauten							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	2022	28	15	8	5	-
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
4	3	23	880 034.24	2 771 000	0,5	232 198.00
-	-	16	1 506 373.91	6 271 000	0,0	313 230.00
3	14	30	3 995 250.16	6 384 000	3,4	297 478.50
-	-	30	5 283 517.15	9 607 000	5,6	472 115.50
-	9	29	2 144 413.45	8 727 000	0,6	383 941.00
-	6	25	2 217 227.50	7 985 000	0,0	346 613.00
1	6	27	3 513 596.75	8 626 000	5,7	339 058.00
1	12	33	2 967 852.05	8 771 000	1,2	326 198.00
-	15	45	6 057 461.60	10 087 000	0,1	484 256.00
10	117	192	41 755 326.98	39 008 000	2,7	1 349 517.50
2	8	34	3 430 806.10	6 752 000	10,9	345 702.45
-	-	22	5 929 214.37	5 243 000	1,3	364 769.00
-	58	118	13 182 701.20	22 508 000	1,0	1 094 343.72
1	78	155	15 254 416.61	33 483 000	0,8	1 458 272.25
7	34	143	55 140 535.15	64 055 000	1,8	2 588 822.45
1	31	72	22 280 635.60	20 734 000	0,4	760 485.50
-	140	284	43 913 892.55	38 821 000	1,2	2 151 637.00
1	20	37	2 262 247.10	3 829 000	5,1	241 523.50
-	10	30	1 769 680.20	5 541 000	6,5	284 044.69
1	13	34	1 808 283.60	3 690 000	0,0	266 376.00
-	10	22	2 121 378.37	6 183 000	0,0	312 398.00
-	14	28	1 647 701.19	4 147 000	0,1	267 329.00
-	29	49	2 239 740.50	4 694 000	0,8	339 226.00
-	8	23	2 905 352.00	6 139 000	0,5	361 504.00
-	7	18	2 029 758.65	4 292 000	0,1	191 403.00
7	39	70	6 686 606.10	10 721 000	0,8	665 568.45
-	8	18	1 298 015.40	3 301 000	1,3	196 523.50
2	196	306	45 997 649.20	58 345 000	0,8	2 810 956.10
-	49	103	20 473 182.90	20 137 000	3,9	1 101 082.23
3	52	74	6 271 699.45	9 195 000	2,1	489 627.21
-	27	54	5 596 725.90	8 496 000	5,5	519 714.49
-	28	55	5 002 833.05	7 911 000	1,4	506 066.08
6	9	34	2 463 285.55	4 989 000	0,1	294 452.00
4	48	123	15 184 302.19	23 220 000	0,7	1 184 473.49
-	48	86	16 924 019.43	16 273 000	1,2	716 330.09
6	97	174	29 750 997.02	28 883 000	3,3	1 280 256.54
			1 076 022 620.28	1 733 805 000	1,8	78 626 171.41
7	132	265	46 997 824.59	52 726 000	1,9	3 083 501.95
6	36	70	21 014 619.81	20 956 000	2,5	661 180.37
			<i>68 012 444.40</i>	<i>73 682 000</i>	<i>2,1</i>	<i>3 744 682.32</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Genève	Aire 73 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	-	-
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du	1946	52	30	21	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	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	1	3
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Matze 6a-6b, passage de la, Pratifori 24a, 24b, 24c, rue de, Lausanne 49a, 49b, 49c, 49d, rue de	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésolle 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
Total gemischte Bauten							
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	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 620 000	0,0	344 606.00
			3 586 015.45	5 620 000	0,0	344 606.00
7	34	62	11 729 304.45	15 327 000	1,7	642 899.00
8	-	32	3 403 090.41	11 665 000	0,5	650 306.00
8	-	25	2 846 649.14	8 939 000	1,2	440 100.24
4	-	22	2 916 324.01	9 443 000	6,3	460 901.30
5	-	24	2 673 018.77	7 970 000	0,4	431 925.15
6	-	46	11 860 878.38	19 185 000	0,5	984 184.15
14	-	60	10 885 025.94	20 005 000	1,2	1 083 213.65
3	-	11	750 735.95	1 815 000	0,0	155 411.00
14	8	74	4 902 613.60	14 543 000	1,5	934 601.20
4	3	36	3 439 381.14	8 371 000	0,3	501 066.00
4	14	34	1 317 984.10	4 817 000	0,0	276 276.00
20	81	171	26 975 593.45	24 982 000	0,4	1 683 552.90
22	33	115	4 577 811.30	13 287 000	1,4	1 038 187.55
7	2	32	3 045 349.70	13 824 000	1,7	708 506.00
6	34	53	15 201 239.85	17 838 000	0,6	936 732.00
5	10	26	1 921 579.85	3 493 000	14,2	211 141.55
2	32	62	6 837 690.35	9 979 000	1,3	623 140.48
36	159	315	59 850 422.41	47 550 000	1,8	2 824 622.64
35	44	126	13 950 859.41	19 986 000	2,9	990 252.15
4	-	14	1 730 894.80	4 398 000	1,4	297 274.60
			190 816 447.01	277 417 000	1,6	15 874 293.56
6	34	53	15 201 239.85	17 838 000	0,6	936 732.00
			15 201 239.85	17 838 000	0,6	936 732.00

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	40 409 786.00	47 863 000		0.00
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	1 270 425 082.74	2 016 842 000	1,8	94 845 070.97
<i>davon im Baurecht</i>	<i>68 012 444.40</i>	<i>73 682 000</i>	<i>2,1</i>	<i>3 744 682.32</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 838 000</i>	<i>0,6</i>	<i>936 732.00</i>
Wohnbauten	1 076 022 620.28	1 733 805 000	1,8	78 626 171.41
<i>davon im Baurecht</i>	<i>68 012 444.40</i>	<i>73 682 000</i>	<i>2,1</i>	<i>3 744 682.32</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 586 015.45	5 620 000	0,0	344 606.00
Gemischte Bauten	190 816 447.01	277 417 000	1,6	15 874 293.56
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 838 000</i>	<i>0,6</i>	<i>936 732.00</i>
Total	1 310 834 868.74	2 064 705 000	1,8	94 845 070.97

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Plan-les-Ouates	Mère-Voie 4, 6, chemin de la/Cherpines 11, chemin des	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	19.08.2024
Plan-les-Ouates	Petites-Fontaines 3, 5, chemin des	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	09.10.2024

Verkäufe

keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
16.07.2014 - 16.07.2024	1,60%	10 000 000	-	-10 000 000	-
21.05.2019 - 10.11.2024	0,09%	20 000 000	-	-20 000 000	-
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
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
16.07.2024 - 16.07.2030	1,69%	-	10 750 000	-	10 750 000
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
23.03.2022 - 30.01.2032	0,87%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,24%	20 600 000	-	-	20 600 000
Total		398 300 000	81 050 000	-30 000 000	449 350 000

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

Keine

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat 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

Courette-Villard S.A., Lausanne

Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne

Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne

La Belle Chablière B. SA, Lausanne

La Belle Chablière F. SA, Lausanne

Le Cottage A SA, Lausanne

Le Cottage B SA, Lausanne

Le Cottage E SA, Lausanne

Le Galicien SA, Lausanne

Les Lières SA, Neuchâtel

Malley-Provence SA, Lausanne

S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne

S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne

S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne

S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne

S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne

S.I. Avenue Paul Cérésole 22, Vevey SA, Lausanne

S.I. Azur Prévengens C SA, Lausanne

S.I. Bocion SA, Lausanne

S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne

S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne

S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne

S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne

S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne

S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne

S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne

S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne

S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne

S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne

S.I. Ferragus S.A., Lausanne

S.I. Gladys S.A., Lausanne

S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne

S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne

S.I. La Mémise S.A., Lausanne

S.I. La Paquière S.A., Lausanne

S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne

S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne

S.I. La Valsainte S.A., Lausanne

S.I. l'Aiglon SA, Lausanne

S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne

S.I. Le Muscadin SA, Lausanne

S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne

S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne

S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne

S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne

S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne

S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne

S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel

S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne

SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.), Lausanne

SI 24 C Fayards S.A., Genève

SI 24 Crêts de Champel SA, Genève

SI 24 D Fayards S.A., Genève

SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève

SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion

SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève

SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève

SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève

SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève

SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève

SI Servette-Gaberel A S.A., Genève

SI Servette-Parc D S.A., Genève

SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève

Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne

Société Foncière L'abricotier SA, Lausanne

Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne

Société Immobilière Allos H SA, Lausanne

Société Immobilière Astarté SA, Genève

Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne

Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne

Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne

Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne

Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne

Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne

Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève
Société Immobilière Médiane SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève

Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
Valimag-Immobilien AG, Sion

Das Aktienkapital aller aufgeführten 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.



Shape the future
with confidence

Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

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

Basel 3. April 2025

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 2024, 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 Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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



Shape the future
with confidence



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigen Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

Bewertungsbericht

Auftrag

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 2024 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 138 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon werden drei 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.

Zürich, den 31. Dezember 2024

KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

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 2024 wird der Marktwert des Portfolios auf CHF 2 064,7 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 111,4 Mio., respektive 5,70% 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 2024 wird mit 2,89% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,44% bis 3,83% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,93%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Eric Delé
MSc ETH Civil Engineering, MBA IE Madrid

Bildnachweis

- Régis Colombo; Titelbild (Avenue Dapples, Lausanne)
- Farralakis Architectes; Eclasia, Crissier
- Paola Corsini; «La Tourelle», Genf
- Paola Corsini; Rue de Beaumont, Genf
- Sami Farra; Rue Voltaire in Lausanne
- Construction Perret SA; « Les Cherpines » in Plan-les-Ouates

