

UBS «Foncipars»

Halbjahresbericht 2025

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	4
Organisation	5
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	10
Umweltkennzahlen	13
Finanzrechnung	14
Anhang	16
Liegenschaftenverzeichnis	18

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2025
Valoren-Nr.: 1 442 085

Verkaufsrestriktionen

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

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

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2024 31.12.2024
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 479,2	1 429,8	1 491,6
Anzahl Anteile	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	103.80	100.33	104.67
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.80 ¹	2.75 ¹	2.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	153.60	136.00	151.50
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	2 189,0	1 938,2	2 159,1
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 078,0	1 970,3	2 064,7
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	n.a.	n.a.	2,89%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	138 (3)	136 (2)	138 (3)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 106,0	1 993,1	2 079,5
Fremdkapital (in Mio. CHF)	626,7	563,3	587,9
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	49,2	47,0	94,8
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	5,1	4,7	8,1
Nettoertrag (in Mio. CHF)	22,6	23,5	39,3
Performance ²	3,3% ³	11,0% ³	23,6%
SXI Real Estate Funds TR	3,2%	4,9%	17,6%
Wohnbauten	83,6%	83,8%	83,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,3%	0,3%
Gemischte Bauten	13,4%	14,0%	13,4%
Bauland/Angefangene Bauten	2,7%	1,9%	3,3%
Genfersee	88,5%	89,9%	90,3%
Westschweiz	9,2%	7,7%	7,4%
Südschweiz	2,3%	2,4%	2,3%
Kennzahlen gemäss AMAS²	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2024 31.12.2024
Anlagerendite	1,9% ³	1,6% ³	6,0%
Ausschüttungsrendite	1,8%	2,0%	1,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	90,0%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,8% ³	1,6% ³	5,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,5% ³	1,2% ³	4,2%
Agio/Disagio	48,0%	35,6%	44,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64,0%	66,7%	66,5%
Fremdfinanzierungsquote	23,6%	22,4%	21,8%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	4,1 Jahre	4,1 Jahre	3,9 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,3%	1,1%	1,2%
Mietzinsausfallrate	1,9%	1,7%	1,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,73%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,70%	0,81%	0,79%

¹ Ausschüttung des Vorjahres.

² Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.05.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

³ Berechnung für sechs Monate.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

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

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

- KPMG AG, Real Estate, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten:
- Kilian Schwendimann
 - Ulrich Prien
 - Eric Delé

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen

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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen
in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

II. Mitteilung vom 23. Mai 2025

II. Fondsvertragsänderungen

1. § 5 Die Anleger

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

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

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

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

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

- die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
- Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen

Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;

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

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

2. § 6 Anteile und Anteilsklassen

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

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

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

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

3. § 8 Anlagepolitik

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

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

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

3.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

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

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

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

4.

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

5.

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

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt:

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

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

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

- CO₂e -Emissionen (kg CO₂e*/m² EBF**/Jahr):
 - Netto-Null CO₂e Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050
 - Zwischenziele:
 - 50% bis 2030 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
 - 60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):
 - 30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
 - Zwischenziel:
 - 10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs 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).

~~6.~~

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

4. § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung

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

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

5. § 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Bezug einer Schätzungsexpertin

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

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

6. § 21 Prüfung

§ 21 wird wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*):

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

VII. Verwendung des Erfolges

7. § 22

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

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

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

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

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

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

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

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

8. § 23

§ 23 wird wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*).

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

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

9. § 27

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

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

10. Weitere Änderungen

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

III. Prospektanpassungen

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

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



Chemin du Croissant
in Vernier (GE)

Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Foncipars» konnte im Vergleich zum Vorjahr die Mietzinseinnahmen um 4,7% steigern und die Mietzinsausfallrate von 1,9% auf einem niedrigen Niveau halten. Die YTD-Performance liegt mit 3,3% leicht über der Performance des SXI Real Estate Funds TR Marktindex von 3,2%. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 23,6% mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,3%. Im ersten Halbjahr 2025 konnten zudem in diversen Bauprojekten erfreuliche Fortschritte gemacht werden.

Marktbericht

Robuste Schweizer Wirtschaft im unsicheren Umfeld

Das Schweizer BIP ist im 1. Quartal 2025 mit 0,8% gegenüber dem Vorquartal überraschend stark gewachsen. Das Ergebnis dürfte aber stark durch vorgezogene Aufträge bei den US-Exporten getrieben sein. Der Rückgang der Werte im Einkaufsmanagerindex, im KOF Konjunkturbarometer und die geringe wöchentliche Wirtschaftsaktivität deuten dagegen einen BIP-Rückgang im 2. Quartal 2025 an. Die Konsumentenstimmung hat sich nach dem deutlichen Rückgang im April in den Monaten Mai und Juni wieder etwas erholt. Somit dürfte der private Konsum stützender Pfeiler der Wirtschaft bleiben, obwohl sich der Arbeitsmarkt zunehmend abkühlt. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote ist im Verlauf des 1. Halbjahrs von 2,7% auf 2,9% gestiegen. Nachdem die Inflation im 1. Quartal 2025 bei 0,4% lag, ist sie im 2. Quartal im Durchschnitt auf 0% gesunken und war im Mai 2025 mit -0,1% erstmals seit vier Jahren wieder leicht negativ. In der Reaktion hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) auch am 19. Juni den Leitzins ein weiteres Mal um 25 Basispunkte auf aktuell 0,0% gesenkt. Von hier aus wird nun mit einer Seitwärtsbewegung gerechnet, wobei Risiken für eine weitere Senkung – insbesondere durch die Aufwertung des Schweizer Franken – weiter bestehen.

Nachfragewachstum übersteigt Angebotsausweitung weiterhin

Die Nettozuwanderung bleibt auf hohem Niveau, ist aber im Vergleich zu den hohen Werten in den Vorjahren leicht rückläufig. In den ersten fünf Monaten 2024 lag die Zuwanderung bei 31 200 und damit rund 10% unter dem Vorjahresniveau. In den Westschweizer Kantonen lag die Zuwanderung zwischen Januar und Mai bei rund 10 300 und war damit, vor allem in den Kantonen Genf und Waadt, erneut überproportional stark. Die schweizweite Ausweitung des Angebots erholt sich mit 10 500 baubewilligten Wohneinheiten im 1. Quartal 2025 und somit einer Jahressumme von rund 38 900 Baubewilligungen nur langsam. In der Folge bewegen sich die Angebotsmieten in der Schweiz weiter nach oben. Mit einem Plus von 1,7% im 1. Halbjahr geht die Wachstumsgeschwindigkeit gemäss Wüest Partner aber zurück. Die Genferseeregion lag nach dem überproportionalen Anstieg 2024 mit einem Mietwachstum

von 0,5% im 1. Halbjahr unter dem Durchschnitt, während die übrigen Westschweizer Kantone mit +2,1% im 1. Halbjahr aufholten. Durch den anhaltenden Nachfrageüberhang dürfte sich am Angebotsmietwachstum – insbesondere in den Zentren – kurzfristig nicht viel ändern. Die Bestandsmieten dagegen dürften durch die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes um 25 Basispunkte im März 2025 leicht zurückgehen. Im Juni ist der Referenzzinssatz bei 1,5% geblieben, jedoch ist der zugrundeliegende Durchschnittssatz weiter auf 1,44% gefallen. In Anbetracht des weiter rückläufigen Zinsniveaus wird ein weiterer Rückgang des Referenzzinssatzes auf 1,25% damit zunehmend wahrscheinlicher.

Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2025

Börsenkurs und Performance

Im ersten Halbjahr erzielte UBS «Foncipars» eine positive YTD-Performance von 3,3%. Diese liegt leicht über dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher für die sechsmonatige Berichtsperiode eine Performance von 3,2% ausweist. Demnach ist das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von 44,7% per Jahresanfang auf 48,0% per 30. Juni 2025 angestiegen. Dies widerspiegelt die erhöhte Nachfrage nach breit diversifizierten Portfolios im Wohnnutzungssegment.

Die kumulierte Mietzinsausfallrate des UBS «Foncipars» konnte seit dem letzten Geschäftsjahresabschluss per 31. Dezember 2024 bei 1,9% und somit auf einem tiefen Niveau gehalten werden. Parallel dazu konnten die Mietzinseinnahmen um CHF 2,2 Mio. auf CHF 49,2 Mio., resp um 4,7% im Vergleich zur Vorjahresperiode, gesteigert werden.

Diese positive Dynamik ist Ausdruck verschiedener erfolgreicher Wiedervermietungen sowie das Ergebnis einer guten Absorption nach Renovierungen in diversen Wohnliegenschaften, insbesondere beim Projekt «La Tourelle» in Genf.

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen ist auch auf die erfolgreiche Erstvermietung im Rahmen des Bauprojekts „Eclasia“ (2. Etappe) in Crissier (VD) im 4. Quartal 2024 sowie auf die erfolgreiche Vermietung der 22 neuen Wohnungen an der Rue de Beaumont in Genf – die durch die Aufstockung im Rahmen des Renovierungsprojekts der Liegenschaft entstanden sind – zurückzuführen.

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



Gesamtsanierung Avenue de Collonges in Lausanne



Neubauprojekt «Les Cherpines» in Plan-les-Ouates (GE)

Liegenschaftsportfolio

Die Gesamtsanierung und Aufstockung an der Rue de Beaumont in Genf wurde mit der Übergabe aller Wohnungen an die Mieter, darunter auch die 22 neuen Wohnungen, welche durch die Aufstockung entstanden sind, abgeschlossen. Mit dem Abschluss der Umgebungsarbeiten im Sommer 2025 ist das Projekt vollständig fertiggestellt.

Die im 3. Quartal 2021 begonnene Gesamtsanierung der 419 Wohnungen der Überbauung «La Tourelle» konnte Ende 2024 abgeschlossen werden. Bis Mitte 2025 wurde zudem die Sanierung der Allgemeinbereiche abgeschlossen. Zu Beginn des Jahres konnten alle 60 Ersatzwohnungen, die während der Sanierung der bewohnten Wohnungen genutzt wurden, erfolgreich wiedervermietet werden.

Im September 2024 konnten wir mit der Gesamtsanierung der Liegenschaft an der Avenue de Collonges in Lausanne beginnen, welche die Sanierung der 29 Wohnungen und ca. 400 m² Gewerbeflächen beinhaltet. Diese soll bis Ende 2025 abgeschlossen werden. Im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung der Liegenschaft sieht das Projekt auch die Sanierung der thermischen Hülle sowie die Umstellung der Energiequelle auf eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden vor. Auf dem Dach ist zudem eine Photovoltaikanlage geplant und es ist eine MINERGIE-Zertifizierung vorgesehen.

Am 1. Dezember 2023 erwarb UBS «Foncipars» ein Neubauprojekt am Chemin du Croissant 2-4 in Vernier (GE) für ein Minergie-P-zertifiziertes Mehrfamilienhaus mit 40 Wohnungen und 21 Tiefgaragenplätzen. Die Bauaktivitäten sind in vollem Gang und das Gebäude wird im Oktober dieses Jahres fertiggestellt und bezogen werden.

In der urbanen Gemeinde Plan-les-Ouates, südlich von Genf, entsteht die Überbauung «Les Cherpines». Hier hat UBS «Foncipars» zwei Neubauprojekte erworben, welche Teil der Etappe «Le Rolliet» sind, in der insgesamt rund 1000 Wohnungen realisiert werden. Im Juli 2024 wurde mit dem Bau der 40 Wohnungen am Chemin des Petites-Fontaines begonnen, welcher bis im 2. Quartal 2027 abgeschlossen werden soll.

Vereinheitlichung Verwaltungsgebühr

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

Finanzbericht

In Folge der Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG wurde die Darstellung des Halbjahresberichtes angeglichen und überarbeitet. Dies betrifft insbesondere die Darstellung der Geschäftsjahre im Teil «Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss», die Struktur der Finanzrechnung sowie die Ergänzung von weiteren Angaben im Anhang.

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 489,9 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 23,6% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 auf CHF 49,2 Mio. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beläuft sich per Halbjahr auf 1,9% der Sollmietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,9 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2025 beläuft sich auf 1,3% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken konnte mit 4,1 Jahren beibehalten werden.

Mit dem Rundschreiben vom 27. Januar 2025 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung die steuerlich anerkannten Zinssätze für Vorschüsse für das Jahr 2025 publiziert und im Vergleich zum Vorjahr gesenkt. Dies führt zu einer höheren Steuerbelastung bei den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften.

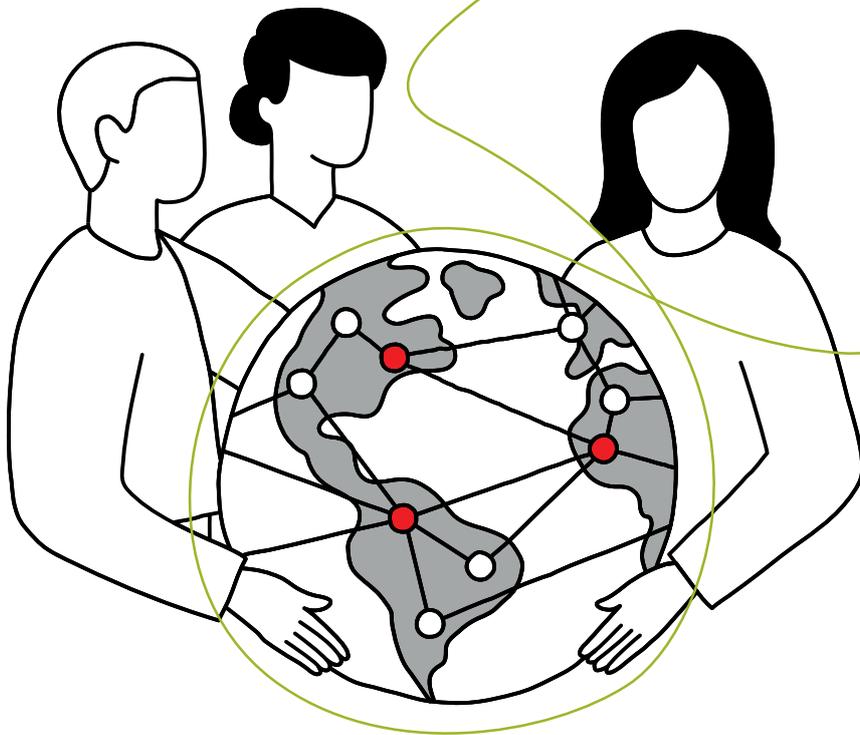
Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 27,5 Mio.

Fusion von Immobiliengesellschaften

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

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Nachhaltigkeit



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).

Weitere Ausführungen zur Nachhaltigkeit können dem zuletzt veröffentlichten Jahresbericht entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen per 30.06.2025)

Verkehrswerte	30.06.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	8 048 706.33	6 746 922.82	1 301 782.51
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten ¹	56 155 000.00	47 863 000.00	8 292 000.00
Wohnbauten ¹	1 733 790 000.00	1 733 805 000.00	-15 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	5 620 000.00	5 620 000.00	0.00
Gemischte Bauten ¹	277 432 000.00	277 417 000.00	15 000.00
Laufende Sanierungen	5 001 000.00	0.00	5 001 000.00
Total Grundstücke	2 077 998 000.00	2 064 705 000.00	13 293 000.00
Sonstige Vermögenswerte	19 915 401.13	8 051 232.47	11 864 168.66
Gesamtfondsvermögen	2 105 962 107.46	2 079 503 155.29	26 458 952.17
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-40 000 000.00	-54 600 000.00	14 600 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 734 941.20	-11 497 972.21	1 763 031.01
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-49 734 941.20	-66 097 972.21	16 363 031.01
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-449 950 000.00	-394 750 000.00	-55 200 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-449 950 000.00	-394 750 000.00	-55 200 000.00
Total Verbindlichkeiten	-499 684 941.20	-460 847 972.21	-38 836 968.99
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 606 277 166.26	1 618 655 183.08	-12 378 016.82
Geschätzte Liquidationssteuern	-127 042 000.00	-127 042 000.00	0.00
Nettofondsvermögen	1 479 235 166.26	1 491 613 183.08	-12 378 016.82

Veränderung des Nettofondsvermögens

(ungeprüfte Zahlen per 30.06.2025)

	01.01.2025-30.06.2025 CHF	01.01.2024-31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 491 613 183.08	1 446 516 984.52	45 096 198.56
Ordentliche Jahresausschüttung	-39 903 542.00	-39 190 978.75	-712 563.25
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	27 525 525.18	79 287 177.31	-51 761 652.13
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	5 000 000.00	-5 000 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 479 235 166.26	1 491 613 183.08	-12 378 016.82
Inventarwert pro Anteil	103.80	104.67	-0.87

Entwicklung der Anteile

	01.01.2025-30.06.2025 Anzahl	01.01.2024-31.12.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	14 251 265	14 251 265	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	14 251 265	14 251 265	0

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen, respektive dem letzten publizierten Jahresabschluss.

Erfolgsrechnung
(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	01.01.2025-30.06.2025	01.01.2024-30.06.2024	Veränderung
	CHF	CHF	CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	8 544.75	21 662.55	-13 117.80
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	49 181 807.60	46 976 861.12	2 204 946.48
Sonstige Erträge	182 347.62	95 216.03	87 131.59
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	49 372 699.97	47 093 739.70	2 278 960.27
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 850 566.67	-2 295 965.85	-554 600.82
Baurechtszinsen	-1 099 739.00	-902 954.00	-196 785.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-5 083 475.90	-4 711 643.90	-371 832.00
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 147 794.34	-3 766 272.20	618 477.86
Liegenschaftsaufwand	-2 275 786.11	-748 515.90	-1 527 270.21
Steuern und Abgaben	-4 660 957.40	-3 454 375.10	-1 206 582.30
Schätzungs- und Prüfungsaufwand ²	-165 000.00	-87 312.00	-77 688.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-3 147 794.34	-3 766 272.20	618 477.86
Entnahme	3 147 794.34	3 766 272.20	-618 477.86
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung ³	-5 604 700.00	-7 582 281.96	1 977 581.96
die Depotbank ⁴	-37 248.05	0.00	-37 248.05
die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter ⁴	-1 814 040.30	0.00	-1 814 040.30
Sonstige Aufwendungen	-66 930.62	-49 758.47	-17 172.15
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-26 806 238.39	-23 599 079.38	-3 207 159.01
Nettoertrag	22 566 461.58	23 494 660.32	-928 198.74
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	22 566 461.58	23 494 660.32	-928 198.74
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4 959 063.60	-1 018 213.56	5 977 277.16
Veränderung der Liquidationssteuer	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	27 525 525.18	22 476 446.76	5 049 078.42

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

3 Siehe detaillierte Erläuterung im Anhang.

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

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 (Schweiz) 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. Im Weiteren wird die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios weiterhin beurteilt.

Anhang per 30.06.2025

	30.06.2025	31.12.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2,0	2,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	91,0	91,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15,0	15,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 615,2	1 578,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2025	31.12.2024
Mietzinsausfallrate	1,9%	1,8%
Fremdfinanzierungsquote	23,6%	21,8%
Ausschüttungsrendite	1,8%	1,8%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	90,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	64,0%	66,5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,73%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,8% ¹	5,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,5% ¹	4,2%
Agio/Disagio	48,0%	44,7%
Performance	3,3% ¹	23,6%
Anlagerendite	1,9% ¹	6,0%

¹ Berechnung für sechs Monate.

Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 Stand vom 31.05.2022» 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 per Jahresabschluss entnommen werden.

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

	30.06.2025		31.12.2024	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung				
Bis 31.12.2024: Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	n.a.	n.a.	0,77%	1,00%
Ab 01.01.2025: Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,54%	1,00%	n.a.	n.a.
Entschädigung für die eigenen Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	2,5%-3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die eigenen Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	n.a.	2,0%	2,0%	2,0%
Ab 01.01.2025: Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinsen).	n.a.	5,0%	n.a.	n.a.
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%
Vergütung an die Depotbank				
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine vierteljährlich in Rechnung gestellte jährliche Kommission des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission).	0,0051%	0,05%	n.a.	n.a.

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

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

	30.06.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	0,0	0,0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	39,3	52,1

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

	30.06.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	292,6	250,4
> 5 Jahre	157,4	144,4

Anlagen

	30.06.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 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»	2 078,0	2 064,7
Total Anlagen	2 078,0	2 064,7

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	30	6	12	12	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny	Champ Perrin 6a, 6b, 8, chemin	2023	48	34	6	8	-
Bussigny-près-Lausanne	Ecoliers 3, 5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 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
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	30	10	15	1	-
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	9	14	2	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	8 472 755.60	9 491 000		0.00
-	-	-	16 842 188.34	19 989 000		0.00
-	-	-	23 387 887.14	26 675 000		0.00
			48 702 831.08	56 155 000		0.00
-	35	65	4 513 273.01	7 508 000	0,3	247 280.10
-	72	136	24 716 396.71	23 418 000	0,7	674 958.00
1	6	21	1 693 080.55	2 965 000	5,5	94 790.00
-	46	78	9 213 382.80	10 770 000	1,4	306 023.00
1	47	88	16 662 685.65	15 216 000	1,3	335 039.02
-	50	98	30 461 292.24	30 222 000	0,0	513 055.00
4	52	108	27 005 544.60	29 026 000	0,5	577 984.00
7	132	265	46 997 824.59	52 726 000	0,3	1 605 789.50
-	16	31	1 759 255.65	2 796 000	0,6	123 941.30
-	17	41	2 392 154.55	4 282 000	1,9	153 673.00
6	36	70	22 032 687.57	20 956 000	2,4	609 436.24
13	25	117	4 312 211.53	9 213 000	5,9	577 116.00
1	29	58	5 989 053.65	8 483 000	1,4	275 917.50
2	-	20	2 451 892.48	4 516 000	0,0	136 911.00
-	16	38	1 996 814.72	5 932 000	1,2	160 645.00
2	16	42	3 021 550.14	6 704 000	0,0	178 656.00
-	5	28	3 269 978.92	6 630 000	0,0	175 286.00
-	54	106	11 836 050.99	12 365 000	3,8	426 593.60
3	-	39	4 495 381.06	10 168 000	0,0	294 243.05
-	56	98	8 985 329.79	9 299 000	1,0	298 794.10
-	22	41	15 429 873.61	21 142 000	3,8	330 545.90
-	-	21	6 701 227.46	15 197 000	1,1	222 949.65
-	-	19	6 788 418.99	15 334 000	0,0	219 993.00
6	87	185	29 548 213.55	62 848 000	1,0	1 111 629.50
1	18	44	7 487 358.86	12 315 000	0,0	255 580.95
2	23	50	10 177 225.39	15 985 000	0,2	306 013.80
7	29	65	12 958 790.00	18 890 000	8,2	334 770.55
1	20	48	10 050 085.69	15 718 000	3,9	275 417.90
2	15	42	7 847 340.00	12 889 000	0,0	295 705.20
1	22	47	8 983 857.36	15 898 000	1,3	294 449.95
3	26	58	12 056 253.81	18 444 000	4,1	361 869.10
-	21	50	5 507 520.07	15 241 000	0,0	401 328.45
1	20	50	7 248 431.93	14 111 000	13,2	271 089.00
3	18	50	7 298 843.47	13 637 000	7,8	251 460.00
1	18	49	7 132 580.94	14 167 000	5,7	285 812.45
2	15	46	6 749 123.76	13 398 000	3,7	256 268.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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	76	40	17	7	12
	Echelettes 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, rue des	1905	137	68	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue**	1905	47	1	4	15	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue**	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	11	5	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir 11, 13, 15, av. de/Eugène-Grasset 16, 18, 20, chemin/Elysée 11, 13, av. de l'***	1913	80	21	6	14	39
	Morges 31, avenue de	1904	14	2	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de**	1911	55	1	11	15	28
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	18	48	6 792 965.98	13 596 000	2,2	272 460.50
2	16	47	6 952 541.37	13 803 000	0,0	273 803.50
1	24	56	9 231 019.49	18 021 000	6,4	376 518.50
3	27	59	10 484 726.60	17 957 000	8,3	329 872.00
10	2	66	3 921 066.42	13 598 000	0,9	471 635.63
4	2	35	1 734 097.37	7 020 000	4,1	248 203.05
2	2	32	2 063 070.58	6 999 000	4,8	241 608.76
1	-	31	3 848 726.20	12 279 000	0,0	221 465.40
1	-	30	3 517 643.10	11 989 000	0,0	217 317.55
-	10	24	4 387 498.70	11 909 000	0,2	219 213.60
5	66	99	10 272 927.65	14 433 000	2,4	405 209.50
9	56	115	28 146 766.78	32 597 000	2,4	765 552.00
1	34	69	10 046 630.06	13 507 000	2,0	400 635.63
23	-	103	13 870 493.00	37 240 000	0,1	811 810.00
-	11	31	3 995 928.05	10 067 000	0,0	204 737.45
2	2	16	1 378 973.95	5 702 000	4,0	130 200.00
2	7	48	7 328 775.35	15 187 000	0,2	287 997.50
1	8	40	2 311 661.58	6 091 000	0,0	244 327.00
1	7	53	4 014 642.16	8 804 000	0,4	338 752.10
-	8	26	1 697 036.00	7 641 000	0,4	165 245.50
-	-	16	1 452 781.20	5 941 000	0,0	156 162.00
2	-	12	1 594 106.95	5 280 000	1,8	115 892.50
4	26	65	4 270 147.83	8 898 000	0,0	326 635.10
1	8	21	2 146 280.01	5 550 000	5,5	111 789.00
5	-	28	9 180 744.05	18 209 000	2,8	356 931.00
-	10	58	8 569 635.75	11 662 000	0,0	408 300.60
-	12	24	2 265 118.27	4 198 000	5,5	94 893.00
7	-	38	6 950 299.10	18 122 000	0,0	343 128.80
1	3	33	2 345 585.91	9 735 000	0,3	240 418.20
18	65	159	18 448 450.86	49 773 000	3,2	1 021 139.00
1	6	144	24 639 754.45	61 828 000	1,3	1 140 489.10
-	-	16	1 774 086.75	7 192 000	0,0	162 534.00
2	28	62	2 205 245.10	10 934 000	0,5	309 098.00
6	5	58	11 302 887.90	26 673 000	10,1	454 301.00
1	3	14	1 395 898.41	3 996 000	1,1	99 314.00
3	10	45	2 051 397.66	7 071 000	0,0	228 257.00
-	18	44	5 568 264.38	11 925 000	0,7	313 062.00
-	-	16	2 308 943.90	3 963 000	2,5	110 250.00
1	40	78	8 163 321.30	14 740 000	0,0	329 304.80
10	-	90	11 524 919.35	38 344 000	1,8	934 408.75
1	1	16	4 077 851.06	8 522 000	0,8	167 092.10
1	-	56	7 985 202.42	27 379 000	3,4	674 646.50
4	3	23	882 025.54	2 771 000	4,7	116 733.50
-	-	16	1 506 373.91	6 271 000	0,0	158 088.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	13	-	6	4	3
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des**	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	10	10	11	9
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	6
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	12	6	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	9	15	-
	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
3	14	30	3 998 512.41	6 384 000	1,9	146 642.00
-	-	30	5 283 517.15	9 607 000	0,0	253 254.00
-	9	29	2 144 413.45	8 727 000	6,9	185 144.50
-	6	25	2 217 227.50	7 985 000	1,0	176 751.00
1	6	27	3 513 596.75	8 626 000	2,3	186 122.00
1	12	33	2 967 852.05	8 771 000	1,3	170 480.00
-	15	45	6 057 461.60	10 087 000	0,1	244 026.00
10	117	192	42 548 859.23	39 801 000	0,6	702 666.00
3	8	35	3 430 806.10	6 752 000	8,9	174 299.00
-	-	22	5 929 214.37	5 243 000	0,0	186 432.00
-	58	118	13 182 701.20	22 508 000	0,1	558 154.80
1	78	155	15 257 366.61	33 483 000	0,9	735 894.00
7	34	143	55 169 031.65	64 055 000	4,9	1 278 534.00
1	31	72	22 280 635.60	20 734 000	0,7	381 760.74
-	140	284	43 913 892.55	38 821 000	0,1	1 148 921.00
1	20	37	2 262 247.10	3 829 000	4,9	122 041.50
-	10	30	1 769 680.20	5 541 000	2,0	152 535.00
1	13	34	1 808 283.60	3 690 000	0,0	134 310.00
-	10	22	2 121 378.37	6 183 000	2,0	155 274.00
-	14	28	1 649 328.14	4 147 000	4,7	128 304.00
-	29	49	2 244 591.90	4 694 000	5,9	163 609.00
-	8	23	2 905 352.00	6 139 000	0,0	183 048.00
-	7	18	2 029 758.65	4 292 000	0,0	96 330.00
7	39	70	6 686 606.10	10 721 000	2,0	336 690.53
-	8	18	1 298 015.40	3 301 000	0,0	101 146.00
2	196	306	46 034 893.92	58 357 000	0,7	1 437 708.80
-	53	107	20 473 182.90	20 137 000	1,6	568 075.12
3	52	74	6 271 699.45	9 195 000	2,5	245 082.50
-	27	54	5 596 725.90	8 496 000	1,2	278 021.96
-	28	55	5 002 833.05	7 911 000	0,1	259 889.90
6	9	34	2 463 285.55	4 989 000	0,0	149 244.00
4	48	123	15 184 302.19	23 220 000	0,3	613 781.50
-	48	86	16 924 019.43	16 273 000	2,4	365 699.50
6	97	174	29 750 997.02	28 883 000	6,1	637 643.20
			1 074 749 767.63	1 737 408 000	2,0	40 897 963.48
7	132	265	46 997 824.59	52 726 000	0,3	1 605 789.50
6	36	70	22 032 687.57	20 956 000	2,4	609 436.24
			69 030 512.16	73 682 000	0,9	2 215 225.74

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	54	31	22	1	-
	Collonges 1, avenue**	1963	29	19	6	4	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2, 4, 6, 8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, ruelle des/Tanneurs, cour des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Pully	Oisillons 2, chemin des**	1925	11	4	3	2	2
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Matze 6a-6b, passage de la, Pratifori 24a, 24b, 24c, rue de, Lausanne 49a, 49b, 49c, 49d, rue de	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésolle 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
Total gemischte Bauten			10	2	5	3	-
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.

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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 620 000	0,0	173 196.00
			3 586 015.45	5 620 000	0,0	173 196.00
7	34	62	11 729 304.45	15 327 000	2,1	320 325.00
8	-	32	3 463 985.97	11 725 000	0,9	327 474.60
8	-	25	2 919 673.39	9 012 000	0,0	228 166.50
4	-	22	2 929 468.04	9 456 000	0,0	264 664.50
5	-	24	2 745 714.19	8 042 000	4,5	209 190.05
6	-	46	11 876 034.13	19 200 000	1,5	505 536.59
14	-	60	10 922 295.70	20 042 000	1,3	552 883.60
3	-	11	750 735.95	1 815 000	0,0	78 263.95
12	8	74	4 902 613.60	14 543 000	0,0	489 363.00
4	3	36	4 458 991.90	9 389 000	0,3	249 153.15
4	14	34	1 317 984.10	4 817 000	0,4	138 145.00
20	81	171	26 975 593.45	24 982 000	0,2	849 146.00
22	33	115	4 577 811.30	13 287 000	0,7	527 475.00
7	2	32	3 050 094.70	13 824 000	2,0	356 834.50
6	34	53	15 201 239.85	17 838 000	0,3	479 272.00
5	10	26	2 032 983.29	3 603 000	0,6	127 326.00
2	32	62	6 837 690.35	9 979 000	7,0	297 879.00
36	159	315	59 850 422.41	47 550 000	2,6	1 420 344.30
35	44	126	13 950 859.41	19 986 000	0,6	536 281.78
4	-	14	1 730 894.80	4 398 000	0,7	152 923.60
			192 224 390.98	278 815 000	1,4	8 110 648.12
6	34	53	15 201 239.85	17 838 000	0,3	479 272.00
			15 201 239.85	17 838 000	0,3	479 272.00

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	48 702 831.08	56 155 000		0.00
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	1 270 560 174.06	2 021 843 000	1,9	49 181 807.60
<i>davon im Baurecht</i>	<i>69 030 512.16</i>	<i>73 682 000</i>	<i>0,9</i>	<i>2 215 225.74</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 838 000</i>	<i>0,3</i>	<i>479 272.00</i>
Wohnbauten	1 074 749 767.63	1 737 408 000	2,0	40 897 963.48
<i>davon im Baurecht</i>	<i>69 030 512.16</i>	<i>73 682 000</i>	<i>0,9</i>	<i>2 215 225.74</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 586 015.45	5 620 000	0,0	173 196.00
Gemischte Bauten	192 224 390.98	278 815 000	1,4	8 110 648.12
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 838 000</i>	<i>0,3</i>	<i>479 272.00</i>
Total	1 319 263 005.14	2 077 998 000	1,9	49 181 807.60

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2025
17.05.2019 - 20.05.2025	0,21%	15 000 000	-	-15 000 000	-
09.04.2020 - 10.06.2025	0,10%	20 000 000	-	-20 000 000	-
12.05.2022 - 30.06.2025	0,94%	19 600 000	-	-19 600 000	-
11.05.2018 - 18.05.2026	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,14%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,32%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	0,97%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2025 - 31.08.2027	1,05%	-	25 000 000	-	25 000 000
17.04.2024 - 30.09.2027	1,61%	25 300 000	-	-	25 300 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,43%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	0,97%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,82%	10 200 000	-	-	10 200 000
16.05.2024 - 30.09.2028	1,61%	15 000 000	-	-	15 000 000
08.11.2024 - 08.11.2028	1,62%	20 000 000	-	-	20 000 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,48%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
29.09.2023 - 28.09.2029	2,17%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2024 - 01.11.2029	1,56%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,60%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,31%	27 600 000	-	-	27 600 000
30.06.2025 - 30.06.2030	0,88%	-	19 600 000	-	19 600 000
16.07.2024 - 16.07.2030	1,69%	10 750 000	-	-	10 750 000
08.05.2025 - 30.08.2030	1,23%	-	15 600 000	-	15 600 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,16%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,30%	31 600 000	-	-	31 600 000
10.06.2025 - 29.08.2031	1,15%	-	20 000 000	-	20 000 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,87%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2025 - 31.08.2032	1,36%	-	15 000 000	-	15 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,24%	20 600 000	-	-	20 600 000
Total		449 350 000	95 200 000	-54 600 000	489 950 000

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

keine

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

Prüfaufwand

Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtshalbjahr beläuft sich auf CHF 87 500.00 (Vorjahresberichtshalbjahr CHF 87 312.00) und bezieht sich wie im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Immobilien-gesellschaft

La Cité de Sully SA, Vevey
Sarintra SA, Fribourg
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel
Aconit SA, Lausanne
Cité Bertigny A. SA, Fribourg
Cité Bertigny B. SA, Fribourg
Cité Bertigny C. SA, Fribourg
Cité Bertigny D. SA, Fribourg
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne
La Belle Chablière B. SA, Lausanne
La Belle Chablière F. SA, Lausanne
Le Cottage A SA, Lausanne
Le Cottage B SA, Lausanne
Le Cottage E SA, Lausanne
Le Galicien SA, Lausanne
Les Lières SA, Neuchâtel
Malley-Provence SA, Lausanne
S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne
S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne
S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne
S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne
S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne
S.I. Avenue Paul Cérésolle 22, Vevey SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne
S.I. Bocion SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne
S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne
S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne
S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne
S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne
S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne
S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne
S.I. Ferragus S.A., Lausanne
S.I. Gladys S.A., Lausanne
S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne
S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne
S.I. La Mémise S.A., Lausanne
S.I. La Paquière S.A., Lausanne
S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne
S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne
S.I. La Valsainte S.A., Lausanne
S.I. l'Aiglon SA, Lausanne
S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne
S.I. Le Muscadin SA, Lausanne
S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne
S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne
S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne
S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne
S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne
S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne
S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel
S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne
SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.), Lausanne
SI 24 C Fayards S.A., Genève
SI 24 Crêts de Champel SA, Genève
SI 24 D Fayards S.A., Genève
SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève
SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion
SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève

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

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

Fusion von Immobilien-gesellschaften

Die Immobilien-gesellschaft Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne, hat per 1. Januar 2025 die nachstehende Immobilien-gesellschaft übernommen:

S.I. Courette-Villars SA

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

Bildnachweis

- Régis Colombo; Titelbild (Avenue Dapples in Lausanne)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Chemin du Croissant in Vernier
- Puma Construction SA; Avenue de Collonges, Lausanne
- Construction Perret SA; «Les Cherpines» in Genf

