

UBS PF Europe

Jahresbericht 2022/2023

UBS (CH) Property Fund – Europe



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	11
Bericht des Portfoliomanagements	12
Nachhaltigkeitsbericht	17
Finanzrechnung	26
Anhang	28
Liegenschaftenverzeichnis	30
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	34
Bewertungsbericht	36

Anlagefonds schweizerischen Rechts

(Art Immobilienfonds)

Dieser Anlagefonds investiert ausschliesslich in ausländische Immobilien.

Geprüfter Jahresbericht per 30. Juni 2023

Valoren-Nr.: 14539972

Verkaufsrestriktionen

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

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

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

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Geschäftsführer
- Georg Pfister
Stellvertretender Geschäftsführer und
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser
Leiter Compliance

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Delegation von Teilaufgaben

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

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

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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen
in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

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

II. Fondsvertragsänderungen

Mitteilung vom 8. Juni 2022

I. Anpassung des Fondsvertrags an das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG), das Finanzinstitutsgesetz (FINIG), das revidierte Kollektivanlagengesetz (KAG) und die dazugehörigen Verordnungen

Am 1. Januar 2020 trat das Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (Finanzdienstleistungsgesetz, FIDLEG) sowie das Bundesgesetz über die Finanzinstitute (Finanzinstitutsgesetz, FINIG) in Kraft. Im Rahmen dieser neuen Gesetze wurde ebenfalls das Kollektivanlagengesetz (KAG) sowie die dazugehörigen Verordnungen revidiert. In der Folge wird der Fondsvertrag des UBS PF Europe an die vorgenannten Gesetze sowie den darauf basierenden neuen Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. Diese Anpassungen sind gesetzlich erforderlich.

1. Die Fondsleitung (§ 3)

In Ziff. 2 werden die Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht der Fondsleitung neu wie folgt umschrieben:

«Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen

Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.»

Die in Ziff. 3 festgehaltene Regelungen zur Übertragung (vorher Delegation) werden umformuliert und lauten neu wie folgt:

«Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger.

Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.»

2. Die Depotbank (§ 4)

In Ziff. 4 werden die Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht der Depotbank neu wie folgt umschrieben:

«Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.»

In Ziff. 5 wird der Begriff «Sammelverwahrer» bzw.

«Sammelverwahrung» durch «Zentralverwahrer» bzw. «Zentralverwahrung» ersetzt.

3. Der qualifizierte Anleger (§ 5)

Ziff. 1 wird in Bezug auf die Definition des qualifizierten Anlegers spezifiziert und erweitert:

«Als qualifizierte Anleger im Sinne dieses Fondsvertrages gelten

professionelle Anleger nach Art. 4 Abs. 3-5 oder nach Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG. Es sind ausschliesslich folgende Anleger:

- a) Beaufsichtigte Finanzintermediäre wie Banken, Wertpapierhäuser und Fondsleitungen;
- b) Beaufsichtigte Versicherungsunternehmungen;
- c) Öffentlich-rechtliche Körperschaften und Vorsorgeeinrichtungen sowie Einrichtungen, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen, mit professioneller Tresorerie;
- d) Unternehmen mit professioneller Tresorerie;
- e) Grosse Unternehmen; ein grosses Unternehmen gilt als ein Unternehmen, das zwei der folgenden Grössen überschreitet:
 - Bilanzsumme von CHF 20 Mio.;
 - Umsatzerlöse von CHF 40 Mio.;
 - Eigenkapital von CHF 2 Mio.
- f) Vermögende Privatpersonen gemäss Art. 4 Abs. 3 lit. i FIDLEG sowie vermögende Privatpersonen, die schriftlich erklären, dass sie als professionelle Anleger gelten wollen.»

4. Anlagepolitik (§ 8)

Der vorgenannte Paragraph wird um die folgende neue Ziff. 6 ergänzt:

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

5. Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug einer Schätzungsexpertin (§ 16)

Die Fondsleitung passt das bisherige „hybride“ Schätzungsexpertensystem an das in den AMAS-Musterdokumenten / Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Ausgabe 5. August 2021 vorgesehene System mit einer juristischen Person und den hauptverantwortlichen natürlichen Personen an: Es werden nicht mehr die bei der jeweiligen Schätzungsfirma tätigen Angestellten, sondern die Gesellschaft selbst als Schätzungsexpertin beauftragt. Die Durchführung der Schätzungen oder die Schätzungsmethode der zum Fonds gehörenden Immobilien bleibt unverändert. Für UBS PF Europe wird somit in § 16 einschliesslich in den entsprechenden Ziffern des Fondsvertrages sowie im Prospekt festgehalten, dass die juristische Person Wüest Partner AG und nicht mehr wie bis anhin ihre jeweiligen Angestellten als verantwortliche Schätzungsexpertin beauftragt ist.

In § 16 Ziff. 2 wird überdies festgehalten, dass – im Einklang mit der «Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen» der SFAMA (neu AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) – bei der Ausgabe von Anteilen eine neue Schätzung nicht erforderlich ist, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 6 Monate ist.

Weiter wird in Ziff. 7 des gleichnamigen Paragraphen die anwendbare Richtlinie zum Zwecke der Grundstücksbewertung aktualisiert (vormals SFAMA; neu AMAS). Sie lautet wie folgt:

«Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds.»

In Ziff. 8 wird der Begriff «unbebaute Grundstücke» neu durch «Bauland» ersetzt.

6. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (§ 20)
Anstelle von «Vertriebsträger» wird der Ausdruck «Vertreiber» verwendet.

7. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (§ 21)

Der Paragraph wird aktualisiert; die Kostenpositionen werden dabei neu gegliedert und teilweise neu bezeichnet. Diese Anpassungen haben – mit Ausnahme der unterstrichenen Änderung – keine materiellen Auswirkungen. Die aktualisierten Passagen lauten neu wie folgt:

Ziff. 3:

«Nicht in der Kommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten der Fondsleitung und der Depotbank, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
- b) [...]»

Ziff. 4. lautet neu wie folgt:

«Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;
- Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Umfang von maximal 8% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen;
- 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;

- Honorare der Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für die Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- 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;
- Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds.»

Die im obenstehenden Abschnitt aufgeführte unterstrichene Änderung stellt eine nicht von Gesetzes wegen notwendige Anpassung dar.

Ziff. 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;»

Ziff. 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 Gesteungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.»

Ziff. 7:

«Die Kosten nach Ziff. 3 Bst. a und Ziff. 4 erstes Lemma werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen - bzw. dem Verkaufswert abgezogen.»

8. Prüfung (§ 23)

Im Rahmen der Umbenennung der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) in Asset Management Association Switzerland (AMAS) wird der vorgenannte Paragraph entsprechend aktualisiert. Die Namensanpassung erfolgt ebenfalls in allen entsprechenden Bestimmungen des Fondsvertrags.

9. Weitere Anpassungen des Fondsvertrags

Die oben dargelegten Änderungen haben Anpassungen des Fondsvertrags zur Folge, die rein formeller bzw. redaktioneller Natur sind oder sich auf angepasste Referenzierungen im Fondsvertrag beziehen.

II. ESG

In Anlehnung an die im europäischen Raum geltenden regulatorischen Vorschriften zu einer nachhaltigen Anlagepolitik (Sustainable Finance Disclosure Regulation; SFDR) wird in der Anlagepolitik des Immobilienfonds neu ein Nachhaltigkeitsbezug aufgenommen und in § 8 eine neue Ziff. 5 mit folgendem Wortlaut integriert:

«Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, durch ein international breit diversifiziertes Immobilienportfolio eine nachhaltige Ertragskraft und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes zu erreichen, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess anhand der im Prospekt unter Ziff. 1.9.2. beschriebenen Nachhaltigkeitsansätze **ESG-Integration** und **Ausschluss** miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt.

Die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds folgende **Nachhaltigkeitsziele** (sog. «Zielmatrix») festgelegt:

- CO₂-Emissionen (kg CO₂e/m² VMF*/Jahr): -50% bis 2030 (Basis 2019)***
 - Energieverbrauch (kWh**/m² VMF/Jahr): -30% bis 2040 (Basis 2019)***
 - Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Portfolios): mindestens 50% bis 2040
 - Gebäudelabel (inkl. Energieausweise) für Liegenschaften: mindestens 90% bis 2030 Klimaneutralität (Netto-Null CO₂ Ziel) des Portfolios: 100% bis 2050***
 - Abdeckungsgrad Daten: 100% bis 2030***
- * VMF = Vermietbare Flächen
 ** kWh = Kilowattstunde
 *** Aufgrund von Transaktionen und Projekten kann es zu vorübergehenden Abweichungen von bis zu 5% kommen.»

III. Prospektanpassungen

Der Prospekt wird ebenfalls an das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG), das Finanzinstitutsgesetz (FINIG), das revidierte Kollektivanlagengesetz (KAG) und die dazugehörigen Verordnungen sowie an den darauf basierenden neuen Musterprospekt der AMAS angepasst. Diese Anpassungen sind gesetzlich und regulatorisch erforderlich. Der Prospekt entspricht neu der Finanzdienstleistungsverordnung-Reihenfolge. Des Weiteren weist der Prospekt neu in Übereinstimmung mit dem Fondsvertrag ebenfalls einen Nachhaltigkeitsbezug auf.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 9. August 2022 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 12. August 2022 in Kraft.

Mitteilung vom 27. September 2022

I. Die Änderungen im Detail im Rahmen der Umwandlung des UBS PF Europe in einen Publikumsfonds

Im Rahmen der Erstgenehmigung wurde der Immobilienfonds UBS PF Europe von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA von der Einhaltung ausgewählter Vorschriften während der Aufbauphase befreit. Diese gewährten Derogationen gemäss § 1 Ziff. 3 des Fondsvertrags werden im Rahmen der Umwandlung in einen Publikumsfonds und Kotierung rückgängig gemacht; gleichzeitig werden Publikumsfonds-spezifische Bestimmungen abgebildet. Es handelt sich um die folgenden Vorschriften, die für den Fonds während der Aufbauphase nicht anwendbar waren:

- Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts;
- Pflicht, für einen regelmässigen Handel der Anteile zu sorgen;
- Pflicht zur Erstellung eines vereinfachten Prospekts;
- Pflicht zur Bezeichnung eines Publikationsorgans;
- Pflicht zur Preispublikation;
- Pflicht zur Ausgabe der Anteile in bar; anstelle der Barzahlung des Anlegers zum Erwerb von Fondsanteilen kann die Fondsleitung im Einzelfall auch einer Einbringung von Anlagen in Form einer Sacheinlage zustimmen;
- Bestimmung, wonach Anleger jeweils auf das Ende des Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten die Rücknahme ihrer Anteile verlangen können;
- Bestimmungen über das Bezugsrecht bei Sacheinlagen i.S.v. Art. 66 Abs. 1 KAG;
- Bestimmung über die Belastung der Grundstücke im Durchschnitt bis maximal zu einem Drittel des Verkehrswertes gemäss Art. 65 Abs. 2 und 3 KAG i.V.m. Art. 96 Abs. 1 KKV.
- Risikodiversifikationsbestimmungen nach 3 Jahren und nach 4 Jahren ab Lancierung des Immobilienfonds.

Ferner werden gestützt auf § 1 Ziff. 4 des Fondsvertrags im Rahmen der Umwandlung im gesamten Fondsvertrag all jene Bestimmungen entfernt, die den Anlegerkreis auf qualifizierte Investoren beschränken resp. durch entsprechende publikumsfondsspezifische Klauseln ersetzt:

- Aufhebung der Beschränkung des Anlegerkreises (§ 5 sowie weitere, einschlägige Bestimmungen im Fondsvertrag);
- Anpassung der Kündigungs- und Auszahlungsbedingungen (§ 5 sowie weitere, einschlägige Bestimmungen im Fondsvertrag);
- Aufhebung der Beschränkung, wonach die Immobilienfondsanteile zwingend bei der Depotbank aufzubewahren sind (§ 6).

Die notwendigen Änderungen werden nachfolgend im Detail erläutert.

1.1 Bezeichnung, Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank (§ 1)

In § 1 werden die Ziffern 2 bis 4 im Rahmen der Umwandlung des Anlagefonds in einen Publikumsfonds ersatzlos gestrichen. Diese beziehen sich einerseits auf die bereits zuvor erwähnten

Derogationen sowie die Aufhebung der Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Investoren sowie andererseits auf den technischen Ablauf der Öffnung des Fonds für das Publikum innerhalb eines Zeithorizontes von fünf Jahren.

1.2 Der qualifizierte Anleger (§ 5)

Infolge der Umwandlung des UBS PF Europe in einen Publikumsfonds lautet die Bezeichnung von § 5 nicht mehr „Der qualifizierte Anleger“, sondern neu „Die Anleger“.

In Ziffer 1 ist neu erwähnt, dass der Kreis der Anleger nicht beschränkt ist. In diesem Zusammenhang steht ebenfalls die Aufhebung der Vorgabe in § 6 Ziff. 5, wonach die Fondsanteile zwingend bei der Depotbank UBS Switzerland AG einzubuchen und zu verwahren sind.

Die Öffnung des Fonds hat ebenfalls zur Folge, dass es sich beim vorliegenden Immobilienfonds nicht mehr um einen „Anlagefonds schweizerischen Rechts für qualifizierte Anleger der Art «Immobilienfonds»“, sondern neu um einen „Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»“ handelt.

Im Weiteren werden in § 5 Ziff. 5 die Kündigungs- und Auszahlungsbedingungen angepasst. Neu gilt, dass die Anleger die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds – unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten – in bar verlangen können. Ebenfalls gilt neu, dass die Fondsleitung unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen kann (vgl. § 17 Ziff. 2). Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres. Die nachfolgenden Ziffern 6 und 7 werden ersatzlos gestrichen.

1.3 Belastung der Grundstücke (§ 14)

Die Belastung aller Grundstücke, welche gemäss § 14 Ziff. 2 bis anhin im Durchschnitt 50% des Verkehrswertes betragen durfte, wird auf einen Drittel herabgesetzt.

Ferner wird neu festgehalten, dass zur Wahrung der Liquidität die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

1.4 Risikoverteilung und deren Beschränkungen (§ 15)

§ 15 wird an die Publikumsfonds-spezifischen Bestimmungen angepasst. Ziffer 1, wonach während der ersten zwei Jahren nach Lancierung des Fonds keine Anlagebeschränkungen zu beachten waren, und welche Bezug auf die während der Aufbauphase geltenden Anlagebeschränkungen Bezug nimmt, wird ersatzlos gestrichen. Ferner kommen in den nachfolgenden Ziffern neue Diversifikationsbestimmungen zum Tragen. Der neue Wortlaut von § 15 lautet wie folgt:

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
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 (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und Erwerb von Immobilienzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelter, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, bis höchstens 25%;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

1.5 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug einer Schätzungsexpertin (§ 16)

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds und der Anteil der einzelnen Klassen (Quoten) wird auf Ende des Rechnungsjahres zum Verkehrswert sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Euro berechnet (Ziffer 1).

Gemäss Ziffer 2 gilt neu, dass die Fondsleitung auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch die Schätzungsexpertin überprüfen lässt. Bis anhin wurden die Grundstücke mindestens zweimal pro Jahr inkl. auf den Abschluss des Rechnungsjahres geschätzt.

Die Durchführung der Schätzungen oder die Schätzungsmethode der zum Fonds gehörenden Immobilien bleibt unverändert.

1.6 Ausgabe von Anteilen (§ 17) sowie Rücknahme von Anteilen (§ 19)

Die beiden Paragraphen 17 und 19 werden in § 17 zusammengelegt, dessen Bezeichnung neu „Ausgabe und Rücknahmen von Anteilen sowie Handel“ lautet. Einschlägige Bestimmungen in § 19 werden ersatzlos gestrichen resp. neu in § 17 integriert. Der neue § 17 lautet neu wie folgt:

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.

2. Die Rücknahme von Anteilen und deren Auszahlung erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.

Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder ein Wertpapierhaus einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezählten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
 - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 lit. a) bis c) vorstehend genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

1.7 Einzahlung in zulässige Anlagen statt in bar (§ 18)
§ 18, welcher die Sacheinlagen regelt («Einzahlung in zulässige Anlagen statt in bar») wird ersatzlos gestrichen; Sacheinlagen können künftig nicht mehr getätigt werden. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls § 5 Ziff. 2, § 17 Ziff. 1 sowie § 20 Ziff. 1 (neu § 18 Ziff. 1) angepasst. Der bisherige Paragraph 20 wird im Zuge der beschriebenen Streichung neu zu § 18 («Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger»).

1.8 Rechenschaftsablage (§ 22, neu § 20)
Neu gilt, dass ein Halbjahresbericht zu erstellen ist. § 22 wird um die neue Ziffer 4 (neu § 20 Ziff. 4) ergänzt; ergänzt bzw. angepasst werden. Weitere einschlägige Bestimmungen in § 21 Ziff. 1 und 2 (neu § 19 Ziff. 1 und 2), § 26 (neu § 23) neue Ziff. 4 werden entsprechend angepasst bzw. ergänzt.

1.9 Bezug der Fondsdokumente (§ 25) sowie Mitteilungen des Immobilienfonds (§ 26, neu § 23)
§ 25 wird gestrichen; der Hinweis betreffend kostenlosen Bezug der Fondsdokumente findet sich neu in § 23 (vormals § 26) Ziff. 4.

Ferner wird § 26 (neu § 23) im Zuge der Umwandlung dahingehend angepasst, wonach die Anleger über mitteilungspflichtige Änderungen des Fondsvertrages nicht mehr mittels eingeschriebenen Briefes, sondern neu durch Publikationen im einschlägigen Publikationsorgan informiert werden; als Publikationsorgan dient die Internetplattform Swiss Fund Data AG, www.swissfunddata.ch (vgl. ebenfalls Ziff. 5.2 des Prospekts). Der Titel dieses Paragraphen lautet neu «Publikationen des Immobilienfonds». Die damit zusammenhängende Anpassungen werden in § 6 Ziff. 2, § 27 Ziff. 5 und 7 (neu § 24 Ziff. 5 und 7), § 28 neue Ziff. 4 (neu § 25 Ziff. 4) sowie § 29 (neu § 26) des Fondsvertrags vorgenommen.

Ferner wird § 26 (neu § 23) um die neue Ziffer 3 ergänzt. So wird festgehalten, dass die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. der Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» der Anteilsklassen bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium (i.c. [Swissfunddata AG](http://www.swissfunddata.ch)) publiziert werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit im besagten Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.

1.10 Laufzeit des Immobilienfonds, Öffnung in einen Publikumsfonds und Auflösung (§ 28, neu § 25)
Die Bestimmungen, welche die Öffnung des Fonds in einen Publikumsfonds zum Gegenstand haben, werden gestrichen. Folglich lautet der Titel dieses Paragraphen neu «Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung». Entsprechend werden die Vorgaben in § 28 (neu § 25) in Ziffer 1, welche bei der Umwandlung in einen Publikumsfonds sowie bei Kotierung einzuhalten sind, entfernt. Gestrichen wird ebenfalls die in Ziffer 2 nicht mehr massgebende Bestimmung, wonach die Anleger über die Auflösung des Immobilienfonds im Falle der Kündigung des Fondsvertrags durch die Fondsleitung mittels eingeschriebenen Briefs in Kenntnis zu setzen sind. Im

Weiteren wird Ziffer 3 ersatzlos gestrichen, welcher zufolge die Fondsleitung ermächtigt ist, den Immobilienfonds in den in dieser Bestimmung aufgeführten Fällen zu liquidieren. Die Ziffern 4 (neu) und 5 reflektieren ebenfalls die für einen Publikumsfonds spezifischen Bestimmungen im Liquidationsfall.

1.11 Erstellung eines Basisinformationsblattes
Neu muss ein Basisinformationsblatt (bis anhin «vereinfachter Prospekt», welcher bisher gemäss § 1 Ziff. 3 derogiert war) erstellt werden. Der Inhalt entspricht den gesetzlichen Vorgaben gemäss Art. 76 Ziff. 1 und 3 sowie Art. 77 KAG i.V.m. Art. 107 KKV und Anhang 2 KKV. Die bis anhin fehlenden Begrifflichkeiten bzw. Hinweise auf das Basisinformationsblatt werden im gesamten Fondsvertrag ergänzt.

1.12 Anpassung der Referenzierungen sowie Update des Prospekts
Im Weiteren werden infolge der Umwandlung in einen Publikumsfonds die Referenzierungen im gesamten Dokument aufdatiert. Ebenfalls werden alle relevanten Passagen im Prospekt in Übereinstimmung mit den neuen fondsvertraglichen Bestimmungen angepasst.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 4. November 2022 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 10. November 2022 in Kraft.

Mitteilung vom 27. April 2023

I. Fondsvertragsänderungen

1. Die Umstellung der Ertragsverwendung des Immobilienfonds von «thesaurierend» auf «ausschüttend»
Im Rahmen der vorgesehenen Umstellung der Ertragsverwendung des Fonds von «thesaurierend» auf «ausschüttend» werden die folgenden Bestimmungen im Fondsvertrag angepasst:

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

In § 6 Ziff. 4 soll der Wortlaut wie folgt angepasst werden (die Anpassung ist optisch hervorgehoben):

*«Zurzeit bestehen zwei Anteilsklassen mit den Bezeichnungen (EUR) I und (CHF hedged) I. Die Anteile der Klassen (EUR) I und (CHF hedged) I sind ~~thesaurierende~~ **ausschüttende** Anteile und unterstehenden den in § 19 Ziff. 1 und 2 genannten Maximalsätzen der Verwaltungs- und Depotbankkommission. Anteile der Anteilsklasse (EUR) I werden in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds in Euro (EUR) und Anteile der Anteilsklasse (CHF hedged) I werden in Schweizer Franken (CHF) ausgegeben und zurückgenommen. Die Währungsrisiken der in CHF aufgelegten Anteilsklasse (CHF hedged) I werden weitgehend abgesichert. Die Anleger können aufgrund der Währungsabsicherung nicht von einer möglichen positiven Entwicklung des Wechselkurses profitieren.»*

§ 22 Verwendung des Erfolges

§ 22 Ziff. 1 soll angepasst werden und neu wie folgt lauten:

«Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der entsprechenden Rechnungseinheit der jeweiligen Anteilsklasse (EUR/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 beträgt, und*
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.»*

2. Anpassung des Anlageziels in der Anlagepolitik (§ 8)

Im Weiteren ist es vorgesehen, das Anlageziel anzupassen. § 8 Ziff. 5 soll neu wie folgt lauten (die Anpassung ist optisch hervorgehoben):

«Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich darin, durch ein international breit diversifiziertes Immobilienportfolio eine nachhaltige Ertragskraft und eine kontinuierliche Wertsteigerung des Immobilienbestandes zu erreichen, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren. [...]»

3. Anpassung der kurzfristig verfügbaren Mittel (§ 9)

§ 9 Ziff. 4 wird an den Wortlaut des AMAS Musterfondsvertrages für Immobilienfonds dahingehend angepasst, wonach Postguthaben neu nicht mehr als kurzfristig verfügbare Mittel zur Verfügung stehen:

«Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse sowie und Post und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.»

II. Prospektanpassungen

Die in obenstehender Ziffer I. 1. und 2. dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 5. Juni 2023 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 7. Juni 2023 in Kraft.



Otto-Hahn-Strasse 16,
Neuenburg am Rhein

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. EUR)	250,3	255,6	187,8
Anzahl Anteile - (CHF hedged) I	23 629 932	23 629 932	19 800 620
Inventarwert pro Anteil (in CHF) - (CHF hedged) I	10.34	10.83	10.40
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.24	n.a.	n.a.
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	10.65	n.a.	n.a.
Grundstücke/Immobilien (in Mio. EUR)	280,3	276,3	164,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. EUR)	349,1	349,0	250,9
Fremdkapital (in Mio. EUR)	98,8	93,3	63,1
Mietzinseinnahmen (in Mio. EUR)	11,3	9,4	6,5
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. EUR)	0,5	0,7	0,1
Nettoertrag (in Mio. EUR)	5,0	3,3	1,7
Performance ¹ (seit Kotierung)	-5,3%	n.a.	n.a.
SXI Real Estate Funds TR	n.a.	n.a.	n.a.
Kommerziell genutzte Liegenschaften	95,4%	94,7%	100,0%
Wohnbauten	4,6%	5,3%	0,0%
Norwegen	13,9%	15,9%	26,1%
Italien	14,3%	14,5%	22,9%
Deutschland	29,5%	24,4%	17,1%
Niederlande	20,9%	22,3%	12,8%
Spanien	16,0%	16,8%	11,5%
Belgien	5,4%	6,1%	9,6%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Anlagerendite	-4,5%	4,1%	2,3%
Ausschüttungsrendite	2,3%	n.a.	n.a.
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	111,1%	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ²	-1,7%	12,8%	-0,2%
Rendite des investierten Kapitals «Return on Invested Capital» (ROIC) ³	-0,8%	10,2%	0,2%
Agio/Disagio	3,0%	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61,1%	50,3%	50,4%
Fremdfinanzierungsquote	30,5%	28,8%	32,5%
Mietausfallrate	0,2%	0,4%	1,2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	1,02%	0,88%	0,83%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value) (seit Kotierung)	1,43%	n.a.	n.a.

¹ Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

² Der ROE wird anhand des in der Erfolgsrechnung dargestellten Gesamterfolges in EUR ermittelt, welcher aufgrund von Währungseffekten stark schwanken kann. Wird der Gesamterfolg in Schweizer Franken ermittelt, in welchem auch die Fondsanteile denominated sind, fallen aufgrund der Währungsabsicherung geringere Währungseffekte an. Zudem fallen die Währungseffekte auf den Kassenbeständen in Schweizer Franken weg. Die Kennzahlen in CHF können dem Anhang entnommen werden.

³ Der ROIC wird anhand des in der Erfolgsrechnung dargestellten Gesamterfolges in EUR und den zu entrichtenden Hypothekarzinsen ermittelt, welcher aufgrund von Währungseffekten stark schwanken kann. Werden Gesamterfolg und Hypothekarzinsen in Schweizer Franken ermittelt, in welchem auch die Fondsanteile denominated sind, fallen aufgrund der Währungsabsicherung geringere Währungseffekte an. Zudem fallen die Währungseffekte auf den Kassenbeständen in Schweizer Franken weg. Die Kennzahlen in CHF können dem Anhang entnommen werden.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS PF Europe konnte auch im Geschäftsjahr 2022/23 Resilienz beweisen und weiter wachsen. Zurückzuführen ist dies auf die hohe Portfolioqualität. Die Mietausfallrate liegt zum 30. Juni 2023 bei 0,2% und die Mietzinseinnahmen konnten im Vergleich zum Vorjahr um rund EUR 2 Mio. bzw. 21,4%, auf EUR 11,3 Mio. gesteigert werden.

Marktbericht

Wirtschaftslage bleibt angespannt

Nachdem im zweiten Halbjahr 2022 aufgrund des Ukrainekriegs noch mit einer Energiemangellage und resultierenden, schwerwiegenden Folgen für die Wirtschaft gerechnet werden musste, ist der erwartete Wirtschaftseinbruch ausgeblieben. Vor allem der Arbeitsmarkt präsentiert sich, mit einer rekordtiefen Arbeitslosenquote von 6,4% im Juni 2023, sehr solide. Aufgrund der verschärften Finanzierungsbedingungen hat sich die wirtschaftliche Dynamik zuletzt jedoch abgeschwächt. Somit rechnet Oxford Economics für die Eurozone mit einem leichten Wachstum von 0,6% für 2023 und 1,1% für 2024. Die Inflation bleibt währenddessen dominierendes Thema. Nachdem die Teuerung im Herbst 2022 auf bis zu 10,6% angestiegen ist, ging sie bis Juli 2023 auf 5,3% im Jahresvergleich zurück. Damit liegt sie weiterhin deutlich über dem Ziel der Europäischen Zentralbank (EZB) von 2,0%. Der anhaltende Inflationsdruck hat die EZB dazu veranlasst, die Zinsen auf einen rekordhohen Einlagenzinssatz von 3,75% und einen Hauptrefinanzierungssatz von 4,25% anzuheben.

Zinsanstieg bleibt nicht folgenlos

Der Zinsanstieg hat sich auf den europäischen Immobilienmarkt durch höhere Fremdkapitalkosten, den Anstieg der Renditen von Staatsanleihen und damit auf die Risikoprämien für Immobilien ausgewirkt. Das jährliche Investitionsvolumen zwischen 2Q22 und 2Q23 belief sich gemäss RCA auf EUR 220,0 Mrd. und lag damit 48,0% unter dem Vorjahreswert und 24,0% unter dem 10-jährigen Mittel. Rückgänge wurden dabei in allen Segmenten verzeichnet. Innerhalb der letzten zwölf Monate haben sich gemäss CBRE die Spitzenrenditen für Büros um durchschnittlich 87 Basispunkte, für Logistikimmobilien um 83 Basispunkte und im Wohnsegment um 83 Basispunkte korrigiert. Aufgrund bereits erfolgter Korrekturen während der Pandemie verzeichnete das Detailhandelsegment im letzten Jahr nicht nur den geringsten Rückgang der Transaktionen, sondern mit 55 Basispunkten auch die geringste Preiskorrektur.

Büro: Fokussierung auf Qualität und Lage

Während die Straffung der Geldpolitik alle Immobiliensegmente unter Druck setzt, ist der Bürosektor aufgrund des Trends zu hybridem Arbeiten von einer zusätzlichen, erheblichen Unsicherheit über die zukünftige Nachfrage betroffen. Nachdem im ersten Halbjahr 2022 noch ein gewisser Nachholbedarf zu

beobachtet war, ist der Büroflächenumsatz seither wieder rückläufig und die durchschnittliche Leerstandsquote der Eurozone ist von 7,1% auf 7,6% gestiegen. Der Anstieg wurde aufgrund der anhaltenden Flucht in Qualität besonders in peripheren Lagen und bei unmodernen, energetisch unsanierten Liegenschaften verzeichnet. Da das Angebot hochqualitativer Büroflächen knapp ist, sind die europäischen Spitzenmieten laut Savills mit durchschnittlich 6,3% im Vergleich zum Vorjahr deutlich angestiegen, während Sekundärobjekte mit negativen Mietwachstumserwartungen konfrontiert sind.

Detailhandel: leichter Mietanstieg in Top Lagen

Auch der stationäre Detailhandel sieht sich aufgrund des durch die Pandemie ausgelösten Online-Shopping-Booms, dem ein geringes Konsumentenvertrauen und ein Kaufkraftverlust aufgrund sinkender Realeinkommen folgten, mit anhaltend herausfordernden Rahmenbedingungen konfrontiert. Ähnlich wie im Bürosegment ist ein Trend zu qualitativ hochwertigen Immobilien zu beobachten. So sind die High-Street-Spitzenmieten im Vergleich zum Vorjahr um 2,9% gestiegen, während sich Sekundärobjekte meist nur mit grösserem Aufwand vermieten lassen.

Logistik: knappes Angebot stützt Mietwachstum

Während sich der Umsatz im Logistiksegment im Vergleich zu den Rekorden während der Pandemie etwas verlangsamt hat, verzeichnete ein grosser Teil der Märkte im vergangenen Jahr immer noch einen höheren Flächenumsatz als im 5-Jahres-Durchschnitt. Zudem zeigt sich, dass Angebotsengpässe – neben oder trotz einer Eintrübung der wirtschaftlichen Stimmung – ein wichtiger limitierender Faktor für den Umsatz bleiben. Die daraus resultierende Knappheit treibt das Mietwachstum weiter an, was sich in einem Anstieg des JLL European Logistics Rental Index um 12,2% gegenüber dem Vorjahr (1Q23) ausdrückt.

Wohnen: Nachfrageverschiebung verstärkt Knappheit

Der europäische Wohnungsmarkt ist ähnlich dem Logistiksegment aufgrund zu geringer Fertigstellungszahlen in vielen Ballungsräumen von Knappheit geprägt. Diese wird nun – aufgrund der höheren Finanzierungskosten – durch eine zusätzliche Verschiebung der Nachfrage von dem Eigentums- in den Mietmarkt verschärft. Die Verknappung hat die durchschnittlichen Mieten gemäss Property Market Analysis im 1Q23 im Vergleich zum Vorjahr folglich um 7,2% steigen lassen.

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2022/2023

Börsenkurs und Performance

Am 10. November 2022 konnte der UBS PF Europe an der SIX Swiss Exchange mit einem Eröffnungskurs von CHF 11.25 erfolgreich kotiert werden. Somit haben seit diesem Tag auch private Anleger die Möglichkeit, in europäische Core Immobilien zu investieren. Die wirtschaftlichen Unsicherheiten und die damit verbundene hohe Inflation und das stark gestiegene Zinsniveau haben den Handel mit Immobilienprodukten global sehr stark eingeschränkt. Verkäufer sind nicht bereit, langfristig nachhaltige Positionen unter Wert zu veräussern, wohin Käufer nicht bereit sind, zu diesen Preisen zu kaufen. Dieser Entwicklung konnte sich auch UBS PF Europe nicht ganz entziehen und der Börsenkurs ist von CHF 11.25 auf CHF 10.65 gesunken. Zum Stichtag entspricht dies einer Börsenperformance von -5,3% seit Kotierung.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

UBS PF Europe sieht für das Geschäftsjahr 2022/2023 eine Ausschüttung in Höhe von CHF 0.24 je Anteil vor.

Der Anstieg der Zinsen und Inflationsraten fiel in Europa im Verhältnis zur Schweiz deutlich höher aus und führte bei europäischen Immobilien folglich zu stärkeren Anpassungen der Immobilienpreise. Seit Anfang Juli 2022 sind die Spitzenanfangsrenditen der Sektoren, in denen UBS PF Europe investiert ist, im Schnitt um ca. 90 Basispunkte von 3,4% auf 4,3% (Quelle: CBRE) gestiegen. Es ist jedoch zu betonen, dass auch hier die Transaktionsvolumina stark zurückgegangen sind und keinen finalen Schluss auf eine mittel- bis langfristige Entwicklung der Werte zulassen. Insbesondere Eigentümer von Core Immobilien, die nicht aus Unternehmensgründen gezwungen sind Immobilien zu veräussern, sind selten bereit, ihre Liegenschaften zu den gestiegenen Renditen zu veräussern. Eine unterschiedliche Preisentwicklung bei Core Immobilien einerseits und Core+ und Value Add Immobilien andererseits ist deutlich zu erkennen. Dies spiegelt sich dementsprechend in den aktuellen Verkehrswerten des UBS PF Europe deutlich wider. Die hochwertige Objektqualität resultierte in einer vergleichsweise moderaten Abwertung um rund 40 Basispunkte.

Per 30. Juni 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios EUR 280,3 Mio.

Der Inventarwert pro Anteil am UBS PF Europe ist im vergangenen Jahr um 4,5% von CHF 10.83 auf CHF 10.34 gesunken. Die wesentlichen Gründe für die negative Anlagerendite des UBS PF Europe liegen vor allem in der durch die Zinsentwicklung getriebenen Abwertung der Verkehrswerte und der nicht realisierten Fremdwährungseffekte.

Liegenschaftsportfolio

Die Mieterträge stiegen von EUR 9,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 11,3 Mio. in der Berichtsperiode. Mehrere Mietverträge konnten verlängert oder erweitert werden. So konnten neben diversen Wohnungen z.B. auch Mietverträge mit Einzelhandelsmieter in Madrid und in Oslo um jeweils fünf und

zehn Jahre verlängert werden. Ein staatlicher Mieter hat in Brüssel das Mietverhältnis um sechs Jahre verlängert.

Vor allem aufgrund des hohen Indexierungsgrades der Mietverträge und weiterer Vermietungen konnte die Sollmiete seit Ende Juni 2022 um ca. 6,6% (ohne die neue Liegenschaft in Neuenburg am Rhein) auf EUR 11,5 Mio. erhöht werden. Den grössten Anteil am Einkommen des Fonds haben nach wie vor bonitätsstarke kommerzielle sowie staatliche Mieter. Die Vermietungsquote bleibt bei nahezu 100%, die gewichtete durchschnittliche Mietvertragslaufzeit liegt bei rund 6,9 Jahren und bietet damit einen langfristig gesicherten Cashflow.

Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 2,2%, die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 2,5 Jahre und die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 30,5%.

Die Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit haben zu einer Verbesserung des GRESB-Ratings geführt und UBS PF Europe erzielte die maximal erreichbare Anzahl von 5 Sternen. Der Fonds liegt mit diesem Ergebnis auf Platz elf von 167 Teilnehmern in dieser Peer Group und damit unter den Top 7%. Die Bestrebung, bestehende oder auch neue Liegenschaften zukunftsfähig zu gestalten, bleibt ein Hauptziel des UBS PF Europe. Auf der langfristig vermieteten Liegenschaft in Zwolle wurde vom Mieter eine Photovoltaik Anlage errichtet. Weitere Anlagen sind in den kommenden Jahren auf den Liegenschaften in Madrid und Neuenburg am Rhein geplant, was die Wert- und Nachhaltigkeit des Portfolios weiter erhöhen wird.

Der Fondsvertrag sieht eine Reduzierung des CO₂-Ausstosses auf Netto Null bis spätestens zum Jahr 2050 vor. Das Portfolio Management strebt an, dieses Ziel bereits früher zu erreichen.

UBS PF Europe konnte in der Berichtsperiode in Deutschland eine Logistkliegenschaft antreten und sich eine weitere Wohnliegenschaft sichern. Somit erhöhte sich die Anzahl der Liegenschaften von zwölf auf 13 (bzw. 14 im neuen Geschäftsjahr 2023/2024).

Ausblick

Aufgrund des veränderten Zinsmarktumfeldes gewinnt ein aktives Liquiditätsmanagement weiter an Bedeutung. Das Portfoliomanagement verfolgt eine Fremdkapitalstrategie, welche die Kapitalkosten weiter optimiert. Der aktuelle Verschuldungsgrad von 30,5% wird weiter reduziert und somit eine erhöhte Flexibilität des Fonds im aktuellen Umfeld ermöglicht. Ebenfalls werden weitere Ankäufe getätigt; die zu attraktiven Konditionen bereits gesicherte Wohnliegenschaft in Aachen, Deutschland, wird im August 2023 und damit im neuen Geschäftsjahr angetreten. Weitere konkrete Ankäufe (u.a. eine Arrondierung) befinden sich in fortgeschrittener Prüfung. Ziel es ist, die Flexibilität des Fonds im aktuellen Umfeld zu erhöhen sowie die Attraktivität und das weitere Wachstum des UBS PF Europe sicherzustellen.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



An sehr etablierter Logistikklage an der Bundesautobahn A5 im Dreiländereck



Ausgezeichnete Verkehrsanbindung



10 Jahre Single-Tenant Mietvertrag

Akquisition einer Neubaulegistkliegenschaft in Neuenburg am Rhein (D)

Die neue, multifunktionale Logistikhalle befindet sich in sehr etablierter Logistikklage an der Bundesautobahn A5 in Neuenburg am Rhein, im Süden Baden-Württembergs, und somit in unmittelbarer Nähe zur Schweiz. Dies ist eine konsequente Fortschreibung der Logistikstrategie des Fonds. Die Liegenschaft ist langfristig an eine Baumarktkette vermietet, die ihre Schweizer Baumärkte aus Neuenburg am Rhein beliefert. Die vermietbare Fläche beträgt etwa 14 000 m².

Beim Bau der 2022 fertiggestellten Immobilie wurde grosser Wert auf Nachhaltigkeit gelegt und das Objekt erhielt eine Gold-Zertifizierung der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Das Portfolio Management konnte im Zuge des Ankaufsprozesses eine signifikante Preisreduktion durchsetzen und den veränderten Marktgegebenheiten Rechnung tragen.

Key Facts

Investitionsvolumen: Rund EUR 20,4 Mio.

Bruttorendite (GIY): 4,6%

Vermietungsstand: 100%; WAULT rund 10 Jahre



In sehr guter Wohnlage im Zentrum der Universitätsstadt Aachen



Ausgezeichnete Verkehrsanbindung



Mietsteigerungspotential durch Indexanpassungen

Sicherung einer Wohnliegenschaft in Aachen (D)

Im Mai 2023 wurde der Erwerb einer modernen Wohnliegenschaft an sehr guter Wohnlage im Zentrum der Universitätsstadt Aachen gesichert. Der Antritt erfolgt in der Berichtsperiode 2023/2024, am 16. August 2023.

Die 2014 errichtete Liegenschaft besteht aus vier mehrgeschossigen Wohnhäusern mit insgesamt 64 gehobenen Wohneinheiten und einer Mietfläche von insgesamt 7 640 m². Obgleich Innenstadtlage, verfügt das Ensemble über grosszügige Balkone und Freiflächen sowie eine Tiefgarage mit 74 Stellplätzen.

Aus Portfoliosicht stellt die Wohnliegenschaft in Aachen eine weitere, langfristig wertvolle Wohnliegenschaft an sehr guter Lage mit Mietsteigerungspotential dar. Mit dem Antritt steigt der Anteil an Mieteinnahmen aus Wohnnutzung im UBS PF Europe von 12% auf ca. 21%.

Key Facts

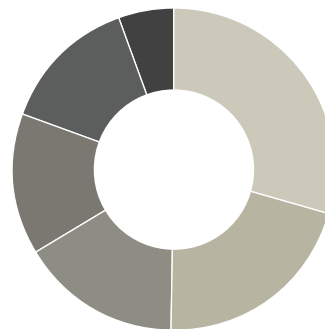
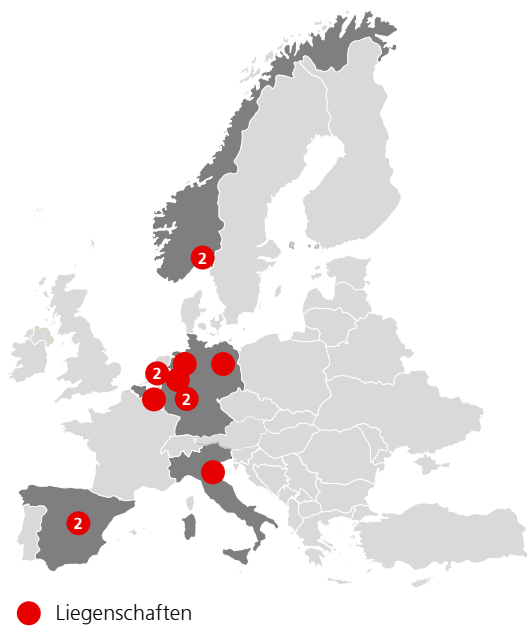
Investitionsvolumen:	Rund EUR 27,7 Mio.
Bruttorendite (GIY):	4,0%
Vermietungsstand:	100%; Mietsteigerungspotential durch Indexanpassung

Installation einer PV Anlage in Zwolle (NL)

Mit dem jetzigen Mieter und damaligen Verkäufer der Liegenschaft in Zwolle konnte im Rahmen der Sale and Lease Back-Mietvertragsverhandlung (15 Jahre, triple net) dem Nachhaltigkeitsaspekt Rechnung getragen werden. Dem Mieter wurde die Installation einer PV Anlage ermöglicht, um zukünftig von selbstproduziertem Grünstrom zu profitieren. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte die Installation einer 590 000 kWh Photovoltaik Anlage abgeschlossen werden.



Investitionsschwerpunkte von UBS PF Europe



Deutschland	29,5%
Niederlande	20,9%
Spanien	16,0%
Italien	14,3%
Norwegen	13,9%
Belgien	5,4%

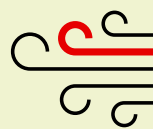
Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund – Europe
2023

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹
auf einen Blick



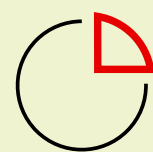
Energieintensität
51,1
kWh/m² GFA/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
5,2
kg CO₂e/m² GFA/Jahr



Energieträgermix
55,2%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
Wärme
100%

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss Asset Management Association Switzerland (AMAS) für das Kalenderjahr 2022. 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.

Wir planen zukunftsorientiert für ein nachhaltiges Immobilienmanagement

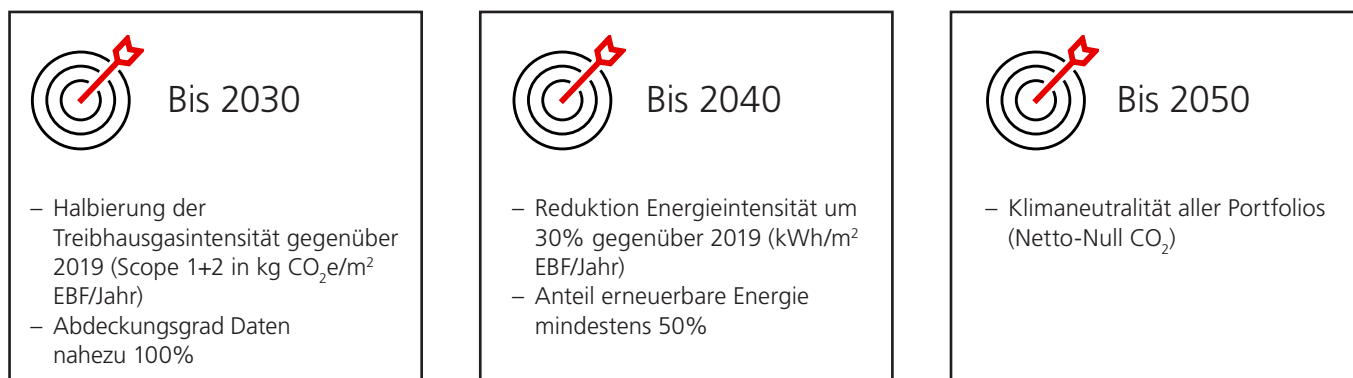
Wir übernehmen Verantwortung

Ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienbranche ist für uns absolut unverzichtbar, denn unsere heutigen Entscheidungen beeinflussen das Leben künftiger Generationen. Aus diesem Grund spielt Nachhaltigkeit in unserem Geschäftsalltag eine zentrale Rolle. Seit August 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert.

Mit der Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus sowie der Anwendung von definierten Ausschlusskriterien ist UBS PF Europe gemäss UBS-internem Sustainable Investing (SI) Framework bewusst als SI Focus Product positioniert.

Das UBS SI Framework kategorisiert UBS-Produkte von Non-ESG Integration zu Impact Investing. Die Produkte der Kategorie SI Focus gehören zum Angebot für nachhaltiges Investieren.

Unsere Nachhaltigkeitsziele



Klimarisiken

Die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse können bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Im Vordergrund stehen dabei physische sowie transitorische Klimarisiken. Sie zu kennen, ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch klimabedingte Ereignisse wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre entstehen können. UBS PF Europe bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Gebäude gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden.

Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. UBS PF Europe misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpades auf Liegenschafts- sowie Produktebene. So erkennen wir frühzeitig, ob lokale und nationale Vorschriften eingehalten werden.

Unser Ziel ist Netto-Null

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

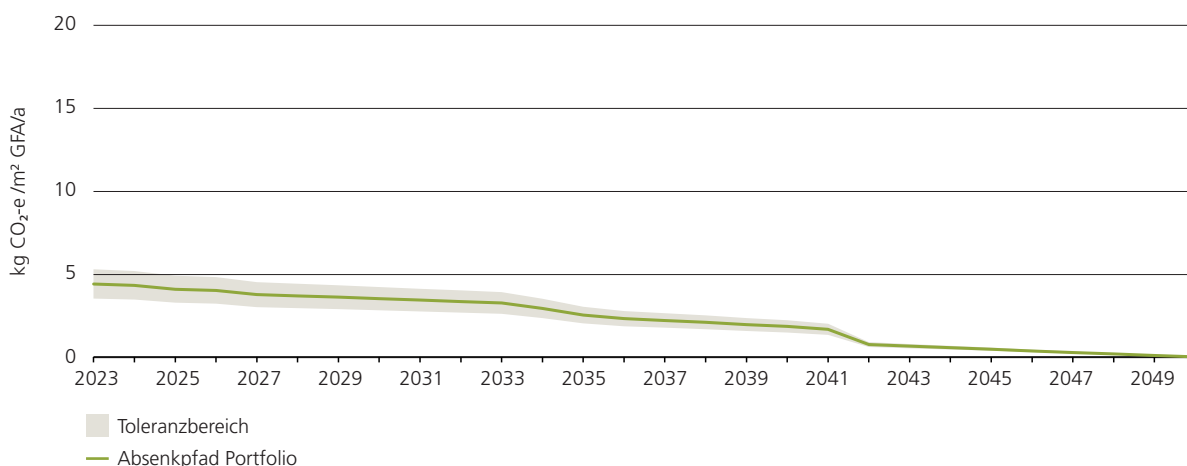
Real Estate Schweiz verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien, sowohl bei Anlageentscheidungen als auch bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

CO₂-Absenkpfad – Unser Weg zu Netto-Null

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der nun jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen jeweils die bereits umgesetzten Massnahmen sowie neu gewonnene Erkenntnisse mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns dabei sicherzustellen, dass wir auf dem Zielpfad sind.

CO₂-Absenkpfad

(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des 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 CO₂-Äquivalente 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).



Umsetzung der Anlagestrategie

Neben der Modernisierung der Liegenschaften, wie z.B. die Umstellung auf regenerative Energieträger, ist auch die Verjüngung des Bestandes Teil der Anlagestrategie. Insbesondere der Ankauf der modernen Logistikliegenschaft in Neuenburg am Rhein hat zu einer deutlichen Verbesserung des CO₂-Absenkpfeils auf Portfolioebene geführt.

Neben der neu errichteten PV Anlage in Zwolle sind weitere PV Anlagen in Spanien und Deutschland geplant.



Zertifizierung "Gebäude im Betrieb" von weiteren Liegenschaften

Auch im Geschäftsjahr 2022/23 wurde die zielgerichtete Zertifizierung des Bestandesportfolios von UBS PF Europe weiter vorangetrieben. So konnten weitere 5 Liegenschaften mit dem Zertifikat Silber der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für "Gebäude im Betrieb" ausgezeichnet werden. Insgesamt sind nun 72% des Marktwertes nach «DGNB im Betrieb» oder «WELL Building Standard» zertifiziert.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeits-Engagements

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

Gebäudezertifikate und Energielabel

UBS PF Europe hat gemessen am Marktwert für 7% der Liegenschaften ein Bauzertifikat (BREEAM/New Construction Very Good) erhalten und 72% wurden nach «DGNB im Betrieb» oder «WELL Building Standard» zertifiziert. Die Betriebszertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren.

Alle Liegenschaften von UBS PF Europe verfügen über ein European Union Energy Performance Certificate (EU EPC). Das EU EPC ist ein Ratingsystem, welches die Energieeffizienz eines Gebäudes zusammenfasst. Es gibt den Liegenschaften ein Rating von A+ (sehr effizient) bis G (ineffizient).

Global Real Estate Sustainability Benchmark

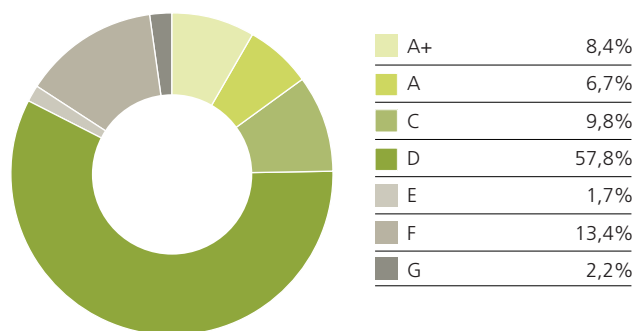
Um unsere Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, haben wir auch im 2022 am jährlichen Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Es ist die führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche.

GRESB beurteilt die GRESB eigenen ESG Kriterien mit Hilfe eines umfassenden Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Dies beinhaltet Angaben zu Zielen, Strategien, Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall. Er analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Resultat GRESB 2022

Im GRESB-Rating 2022 wurde UBS PF Europe mit 5 Sternen ausgezeichnet und einem GRESB Score von 87/100. Dieses sehr erfreuliche Resultat motiviert uns, die weitere Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie entschlossen voranzutreiben.

Anteil EU EPC nach Klassen in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2022 – UBS PF Europe Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		<i>Environmental</i>		<i>Social</i>		<i>Governance</i>	
Score	87/100	Score	49 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
GRESB Average	74	GRESB Average	40	GRESB Average	16	Average	18
Peer Average	73	Benchmark Average	38	Benchmark Average	17	Benchmark Average	19

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2022	2021	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (GFA)	m ²	82 139	43 067	36 790
Massgebende Fläche (GFA)	m ²	82 139	41 396	32 179
Abdeckungsgrad	%	100	69,1	87,5
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	kWh/Jahr	4 197 517	3 158 320	2 575 898
Energieintensität	kWh/m ² GFA/Jahr	51,1	76,3	80,0
Heizöl	%	0,0	0,0	0,0
Heizgas	%	24,3	17,8	0,0
Fernwärme	%	35,9	48,8	65,8
Holzpellets/Holzschnitzel	%	0,0	0,0	0,0
Wärmepumpe	%	19,4	19,0	21,7
Allgemeinstrom	%	20,4	14,4	12,5
Andere	%	0,0	0,0	0,0
Anteil erneuerbar	%	55,2	72,7	89,5
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	428 970	211 974	97 440
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² GFA/Jahr	5,2	5,1	3,0
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² GFA/Jahr	2,3	2,5	0,0
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² GFA/Jahr	2,9	2,6	3,0
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp/Jahr	303	303	300
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	101 937	102 265	280 441
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	100	96,1	75,4
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	13 999	9541	9123
Wasserintensität	m ³ /m ² GFA/Jahr	0,17	0,23	0,33
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	100	96,1	87,5
Energieverbrauch Mieterstrom	kWh/Jahr	2 233 529	1 156 694	871 886
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² GFA/Jahr	27,2	27,9	27,1
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	501 328	156 950	123 257
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² GFA/Jahr	6,1	3,8	3,8

Berechnungsmethodik

Gemäss REIDA Benchmark werden alle Liegenschaften, welche über die gesamte Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren, berücksichtigt - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen.

Die Kennzahlen wurden soweit möglich gemäss dem REIDA CO₂-Benchmark Methodikpapier V 1.2 berechnet. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren gemäss CRREM V2.03 verwendet, für Fernwärme wird ein regional spezifischer Koeffizient berücksichtigt.

Erläuterungen Scopes

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

Scope 1: Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (Heizöl, Erdgas).

Scope 2: Indirekte Emissionen, die zur Liegenschaft geführt werden aber nicht dort verursacht werden (z.B. Fernwärme, Allgemeinstrom).

Scope 3: Kann verschiedene vor- und nachgelagerte Emissionen umfassen (z.B. Mieterstrom unter Scope 3.13).

Portfolio Charakteristik

Die Kennzahlen zeigen den Abdeckungsgrad an erhobenen Messwerten in % der gesamten Portfolio-Geschossfläche (GFA).

Kennzahlen Energie und Treibhausgasemissionen

Durch Optimierungsmassnahmen wie die Installation von LED Lampen konnten in einzelnen Liegenschaften die Energieeffizienz gesteigert sowie die Treibhausgasemissionen gesenkt werden. Über das gesamte Portfolio zeigen die Verbräuche und Emissionen jedoch Schwankungen, die insbesondere auf den Zukauf von Objekten zurückzuführen sind.

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Bis Ende 2022 waren bereits zwei PV-Anlagen in Betrieb. Seit Sommer 2023 konnte eine weitere Anlage in Zusammenarbeit mit dem Mieter installiert werden.

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.

Kennzahlen Mieterstrom

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

« Immobilien mit Nachhaltigkeitsdefiziten lehnen wir für Kaufentscheidungen nicht grundsätzlich ab, sondern prüfen die Möglichkeiten, sie nachhaltiger zu gestalten. Damit übernehmen wir Verantwortung gegenüber der Allgemeinheit und identifizieren Wertsteigerungspotentiale für die Zukunft. »

Florian Kutz
Fund Manager
UBS PF Europe

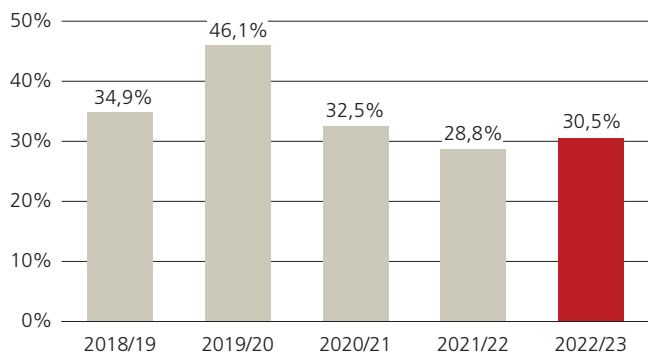


Erläuterung zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf EUR 250,3 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 2,1% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei EUR 85,6 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 30,5% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf EUR 27,7 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf EUR 9,2 Mio. geschätzt. Die Abnahme von EUR 1,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Abnahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

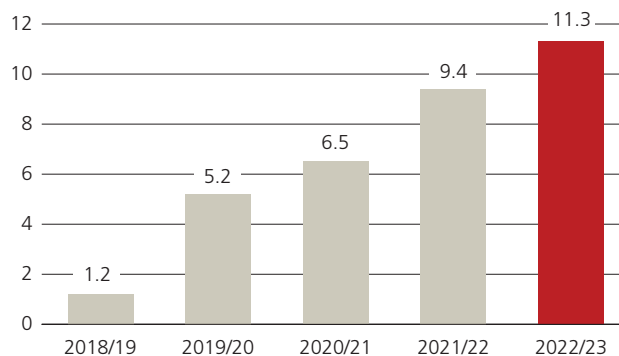
Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2022/23 auf EUR 11,3 Mio. Im Vergleich zu der vergangenen Rechnungsperiode konnten die Mietzinseinnahmen um EUR 2,0 Mio. bzw. 21,4% gesteigert werden.

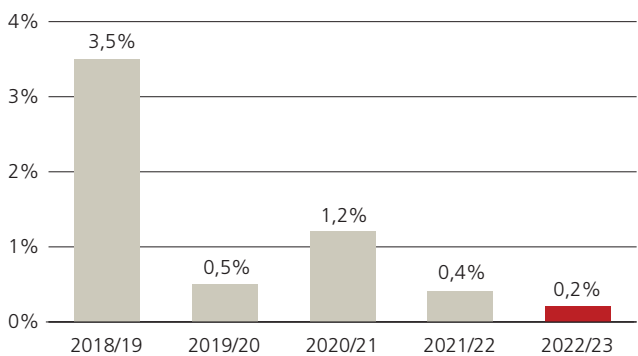
Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 6,9 Jahre.

Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 0,4% auf 0,2% der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

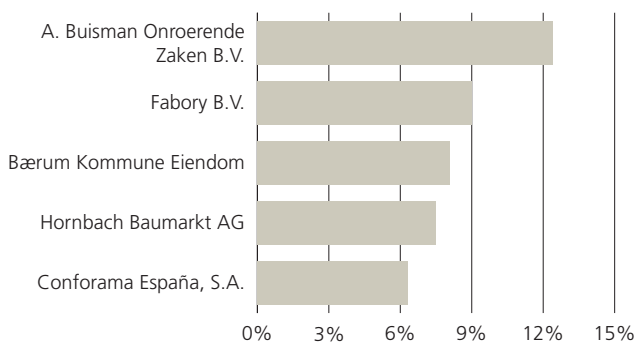
Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. EUR



Entwicklung der Mietausfallrate



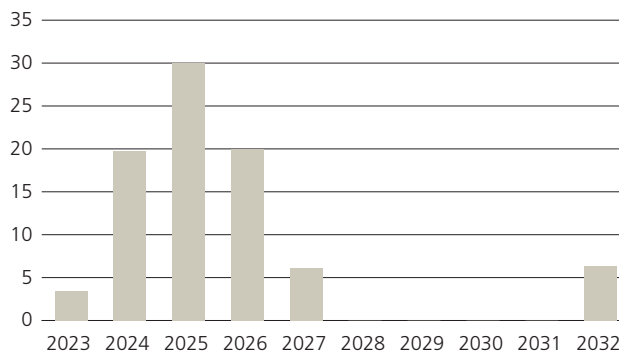
Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Es bestehen per Bilanzstichtag fünf Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5,0% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekenzinsen belaufen sich auf EUR 1,4 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 2,2% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 2,5 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. EUR



Für die Position "Ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen" wurden EUR 0,5 Mio. oder 4,1% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf EUR 0,5 Mio., was 4,0% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2022/23 insgesamt EUR 0,1 Mio. aufgewendet.

Der Gesamterfolg beträgt EUR -4,3 Mio., wobei EUR 2,5 Mio. auf realisierte und nicht realisierte Gewinne aus Währungen und EUR -11,8 Mio. auf nicht realisierte Kapitalgewinne aus Anlagen zurückzuführen sind.

Die nicht realisierten Gewinne und Verluste aus Währungen ergeben sich aus der Umrechnung der Vermögens- und Erfolgsrechnungspositionen.

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

Die Währungen in der Vermögensrechnung wurden zur Minimierung des Währungsrisikos gemäss Fondsvertrag mittels Devisentermingeschäften abgesichert.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.06.2023 EUR	30.06.2022 EUR	Veränderung EUR
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	64 453 529.97	61 136 678.32	3 316 851.65
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen ¹	0.00	4 995 504.05	-4 995 504.05
Grundstücke			
Wohnbauten	12 960 000.00	14 720 000.00	-1 760 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	267 300 742.50	261 624 314.84	5 676 427.66
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>119 480 742.50</i>	<i>127 864 314.84</i>	<i>-8 383 572.34</i>
Total Grundstücke	280 260 742.50	276 344 314.84	3 916 427.66
Derivative Finanzinstrumente	1 159 495.89	5 585 620.20	-4 426 124.31
Sonstige Vermögenswerte	3 186 800.97	905 437.84	2 281 363.13
Gesamtfondsvermögen	349 060 569.34	348 967 555.26	93 014.08
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3 966 282.93	-3 172 818.28	-793 464.65
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-3 966 282.93	-3 172 818.28	-793 464.65
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-85 611 000.00	-79 491 000.00	-6 120 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-85 611 000.00	-79 491 000.00	-6 120 000.00
Total Verbindlichkeiten	-89 577 282.93	-82 663 818.28	-6 913 464.65
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	259 483 286.40	266 303 736.98	-6 820 450.58
Geschätzte Liquidationssteuern ²	-9 198 762.20	-10 671 140.85	1 472 378.65
Nettofondsvermögen	250 284 524.21	255 632 596.12	-5 348 071.91

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.7.2022-30.06.2023 EUR	1.7.2021-30.06.2022 EUR	Veränderung EUR
Negativzinsen	-72 217.30	-366 500.31	294 283.01
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	11 348 644.98	9 351 503.94	1 997 141.04
Sonstige Erträge	122 787.56	90 653.68	32 133.88
Übrige Aktivzinsen	240 361.63	0.00	240 361.63
Total Ertrag	11 639 576.86	9 075 657.31	2 563 919.55
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 420 312.92	-931 017.51	-489 295.41
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-466 240.27	-680 443.17	214 202.90
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	0.00	0.00	0.00
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-451 981.85	-572 925.18	120 943.33
Verwaltungsaufwand	-301 700.45	-230 024.00	-71 676.45
Steuern und Abgaben	-503 759.33	-606 582.97	102 823.64
Schätzungsaufwand	-88 402.51	-103 150.49	14 747.98
Aufwand der Prüfgesellschaft	-303 308.34	-201 618.02	-101 690.32
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	0.00	0.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00	0.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-2 715 234.08	-2 038 316.67	-676 917.41
die Depotbank	-10 502.89	-11 118.36	615.47
Sonstige Aufwendungen	-359 858.13	-449 638.10	89 779.97
Total Aufwand	-6 621 300.77	-5 824 834.48	-796 466.29

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

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

	1.7.2022-30.06.2023 EUR	1.7.2021-30.06.2022 EUR	Veränderung EUR
Nettoertrag	5 018 276.10	3 250 822.83	1 767 453.27
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen	0.00	0.00	0.00
Realisierte Gewinne und Verluste aus Währungen	12 178 268.60	14 035 347.84	-1 857 079.24
Realisierter Erfolg	17 196 544.70	17 286 170.67	-89 625.97
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste aus Anlagen	-11 763 011.00	7 079 839.39	-18 842 850.39
Nicht realisierte Gewinne und Verluste aus Währungen	-9 701 837.68	4 646 165.26	-14 348 002.94
Gesamterfolg	-4 268 303.98	29 012 175.32	-33 280 479.30

Verwendung des Erfolges

	1.7.2022-30.06.2023 EUR	1.7.2021-30.06.2022 EUR	Veränderung EUR
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus direktem Grundbesitz	38 930.55	165 770.14	-126 839.59
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus indirektem Grundbesitz	5 051 562.86	3 451 553.00	1 600 009.86
Nettoertrag des Rechnungsjahres aus übrigen Erträgen	-72 217.30	-366 500.31	294 283.01
Vortrag des Vorjahres	0.00	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	708 646.73	0.00	708 646.73
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	5 726 922.83	3 250 822.83	2 476 100.00
Thesaurierung Ertrag aus direktem Grundbesitz (eidg. verrechnungssteuerfrei)	0.00	-165 770.14	165 770.14
Thesaurierung Ertrag aus indirektem Grundbesitz (inkl. eidg. Verrechnungssteuer) Thesaurierung	0.00	-3 451 553.00	3 451 553.00
Ertrag aus übrigen Erträgen (inkl. eidg. Verrechnungssteuer)	0.00	366 500.31	-366 500.31
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg (eidg. verrechnungssteuerpflichtig)	-4 979 345.55	0.00	-4 979 345.55
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres (eidg. verrechnungssteuerfrei)	-708 646.73	0.00	-708 646.73
Vortrag auf neue Rechnung (eidg. verrechnungssteuerfrei)	38 930.55	0.00	38 930.55
Vortrag auf neue Rechnung	38 930.55	0.00	38 930.55

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.7.2022-30.06.2023 EUR	1.7.2021-30.06.2022 EUR	Veränderung EUR
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	252 381 773.29	186 106 587.96	66 275 185.33
Saldo aus dem Anteilsverkehr inkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	39 558 559.00	-39 558 559.00
Gesamterfolg	-4 268 303.98	29 012 175.32	-33 280 479.30
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz (eidg. verrechnungssteuerfrei)	165 770.14	-494 646.00	660 416.14
Thesaurierungskonto Ertrag aus indirektem Grundbesitz (eidg. verrechnungssteuerpflichtig)	2 243 509.45	1 718 099.94	525 409.51
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (eidg. verrechnungssteuerpflichtig)	-238 224.69	-268 180.10	29 955.41
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	250 284 524.21	255 632 596.12	-5 348 071.91
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	10.34	10.83	-0.49

Entwicklung der Anteile

	1.7.2022-30.06.2023 Anzahl	1.7.2021-30.06.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	23 629 932.00	19 800 620.00	3 829 312.00
Ausgegebene Anteile	0.00	3 829 312.00	-3 829 312.00
Zurückgenommene Anteile	0.00	0.00	0.00
Bestand Ende Berichtsperiode	23 629 932.00	23 629 932.00	0.00

Ausschüttung für 2022/2023³

(Kein Coupon - Ex-Datum 3.10.2023)

Brutto aus indirektem Grundbesitz und übrigen Erträgen (eidg. verrechnungssteuerpflichtig)	CHF 0.2101
Brutto aus Kapitalgewinnen (eidg. verrechnungssteuerfrei)	CHF 0.0299
Total Brutto pro Anteil	CHF 0.2400
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ⁴	CHF 0.0735
Netto pro Anteil (zahlbar ab 5.10.2023)	CHF 0.1665

Umrechnungskurse

EUR 1 = 0.97605 CHF (per 30.06.2023)

NOK 100 = 8.555 EUR (per 30.06.2023)

EUR 1 = 0.99702 CHF (Durchschnittskurs der Berichtsperiode)

NOK 100 = 9.438 EUR (Durchschnittskurs der Berichtsperiode)

³ Aufgrund Währungsumrechnung auf vier Nachkommastellen gerundet.

⁴ Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg aus direktem Grundbesitz und aus Kapitalgewinnen ist von der eidg. Verrechnungssteuer befreit. Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg aus indirektem Grundbesitz und aus den übrigen Erträgen ist eidg. verrechnungssteuerpflichtig. Für nicht in der Schweiz domizilierte Anteilinhaber mit Bankenerklärung (Affidavit) erfolgt die Ausschüttung ohne Abzug der Verrechnungssteuer von 35%.

Anhang

	30.06.2023	30.06.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. EUR)	0,0	0,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. EUR)	4,1	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. EUR)	198,5	145,7
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	1 407 638	n.a.

Kennzahlen

	30.06.2023	30.06.2022
Mietausfallrate	0,2%	0,4%
Fremdfinanzierungsquote	30,5%	28,8%
Ausschüttungsrendite	2,3%	n.a.
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	111,1%	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	61,1%	50,3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	1,02%	0,88%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	1,43%	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	-1,7%	12,8%
Agio/Disagio	3,0%	n.a.
Performance	-5,3%	n.a.
Anlagerendite ¹	-4,5%	4,1%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ Unter Berücksichtigung der auf dem Ertrag aus indirektem Grundbesitz sowie dem übrigen Ertrag abgeführten Verrechnungssteuer beträgt die Anlagerendite -4,1% (anstelle -4,5%) und per 30. Juni 2022 4,5% (anstelle 4,1%).

Ergänzende Angaben

Der ROE und der ROIC werden anhand der Erfolgsrechnung in EUR ermittelt, welcher stark schwanken kann. Werden die für die Berechnung des ROE und des ROIC verwendeten Zahlen in Schweizer Franken (CHF) ermittelt, in welchem auch die Fondsanteile denomiert sind, fallen aufgrund der Währungsabsicherung geringere Währungseffekte an. Zudem fallen die Währungseffekte auf den Kassenbeständen in Schweizer Franken weg. Vor diesem Hintergrund resultiert in Schweizer Franken (CHF) ein ROE von -4,3% (30. Juni 2022: 3,6%) bzw. ein ROIC von -2,6% (30. Juni 2022: 3,3%).

Angaben über Derivate

Am Ende der Berichtsperiode offene Derivate auf Devisen

Verkauf Währung	Verkauf Betrag	Kauf Währung	Kauf Betrag	Fälligkeit	Wiederbeschaffungswert in EUR	in % des Gesamtfondsvermögens
Devisentermingeschäfte¹						
EUR	235 000 000	CHF	229 583 744	17.07.2023	411 137	0,1%
NOK	459 000 000	EUR	40 009 940	17.07.2023	748 359	0,2%
Total					1 159 496	0,3%

¹ Bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern.

Ergänzende Angabe

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

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

Die per Jahresende offenen Devisentermingeschäfte dienen ausschliesslich der Währungsabsicherung. Währungsabgesicherte Fondsanteilklassen sind weitestgehend gegen das Währungsrisiko gegenüber der Fondswährung abgesichert. Teilweise kann es zu geringen Über- oder Unterabsicherungen kommen. Dieses zusätzliche Währungsrisiko ist in der Berechnung nicht berücksichtigt.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

Vergütungen an die Fondsleitung	30.06.2023		30.06.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete maximale jährliche Kommission des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (Verwaltungskommission der Fondsleitung).	0,90%	1,50%	0,90%	1,50%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	n.a.	3,0%	n.a.	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird, und bei der Übernahme von Grundstücken und Liegenschaften anstelle einer Bareinzahlung.	1,5%	2,0%	1,5%	2,0%
Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit der Verwaltung der einzelnen Liegenschaften im Verhältnis zu den jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.	2,7%	8,0%	2,5%	8,0%
Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten.	n.a.	1,5%	n.a.	1,5%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	0,0%	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%	0,1%	0,0051%	0,1%

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

	30.06.2023 in Mio. EUR	30.06.2022 in Mio. EUR
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	27,7	-

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

	30.06.2023 in Mio. EUR	30.06.2022 in Mio. EUR
1 bis 5 Jahre	73,1	73,1
> 5 Jahre	12,5	6,4

Liegenschaftenverzeichnis

Land	Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen	Wohnungsgrößen (Zimmer)			
					<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften								
Belgien	Brüssel	Rond-Point Robert Schuman 14	1964	-	-	-	-	-
Deutschland	Wiesbaden	Viktoriastrasse 51	1965	-	-	-	-	-
Deutschland	Berlin	Kieler Strasse 1-2	2002	-	-	-	-	-
Deutschland	Hamburg	Alter Steinweg 13, Michaelisstrasse 22	1987	32	30	2	-	-
Deutschland	Neuenburg am Rhein	Otto-Hahn-Strasse 16	2022	-	-	-	-	-
Italien	Florenz	Via de Tornabuoni 1	1500	-	-	-	-	-
Niederlande	Tilburg	Zevenheuvelenweg 44	2019	-	-	-	-	-
Niederlande	Zwolle	Mindenstraat 20-22	2000, 2004	-	-	-	-	-
Norwegen	Oslo/Sandvika	Claude Monets Alle 21	1997	-	-	-	-	-
Norwegen	Oslo/Sandvika	Arnold Haukelands plass 5	1998	-	-	-	-	-
Spanien	Madrid	Plaza del Comercio 14	2002	-	-	-	-	-
Spanien	Madrid	Avenida de Pio XII 44	1980	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften				32	30	2	-	-
Wohnbauten								
Deutschland	Frankfurt am Main	Sonnemannstrasse 67-69	1960	47	45	2	-	-
Total Wohnbauten				47	45	2	-	-
Total fertige Bauten (inkl. Land)				79	75	4	-	-
Belgien	Brüssel	Rond-Point Robert Schuman 14	1964	-	-	-	-	-
Italien	Florenz	Via de Tornabuoni 1	1500	-	-	-	-	-
Norwegen	Oslo/Sandvika	Claude Monets Alle 21	1997	-	-	-	-	-
Norwegen	Oslo/Sandvika	Arnold Haukelands plass 5	1998	-	-	-	-	-
Spanien	Madrid	Avenida de Pio XII 44	1980	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>				-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten EUR	Verkehrswert EUR	Verkehrswert Landeswährung	Mz-Ausfall in %	Mz-Ausfall EUR	Bruttoertrag EUR
6	16	22	13 801 481	15 230 000		0,8	-6 000	769 789
7	81	88	13 561 579	11 790 000		0,0		596 608
7	19	26	14 913 262	15 160 000		0,0		612 828
8	52	92	22 824 016	20 990 000		0,2	-1 360	696 467
3	49	52	21 743 127	21 700 000		0,0		104 519
3	-	3	36 161 378	40 160 000		0,0		1 260 632
3	135	138	20 318 143	21 920 000		0,0		1 065 043
3	94	97	39 304 906	36 560 000		0,0		1 403 289
9	67	76	27 992 081	31 040 107	362 830 000	0,1	-2 048	1 605 069
11	47	58	7 745 270	8 000 636	93 520 000	0,0		591 961
2	-	2	19 280 269	19 700 000		0,0		1 077 327
5	87	92	25 083 916	25 050 000		0,0		1 125 757
67	647	746	262 729 427	267 300 743		0,1	-9 408	10 909 289
3	4	54	13 883 125	12 960 000		2,7	-12 369	439 356
3	4	54	13 883 125	12 960 000		2,7	-12 369	439 356
70	651	800	276 612 552	280 260 743		0,2	-21 777	11 348 645
6	16	22	13 801 481	15 230 000		0,8	-6 000	769 789
3	-	3	36 161 378	40 160 000		0,0		1 260 632
9	67	76	27 992 081	31 040 107	362 830 000	0,1	-2 048	1 605 069
11	47	58	7 745 270	8 000 636	93 520 000	0,0		591 961
5	87	92	25 083 916	25 050 000		0,0		1 077 327
34	217	251	110 784 125	119 480 743		0,2	-8 048	5 304 778

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten EUR	Verkehrswert EUR	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag EUR
Total fertige Bauten (inkl. Land)	276 612 552	280 260 743	0,2	11 348 645
Kommerziell genutzte Liegenschaften	262 729 427	267 300 743	0,1	10 909 289
Wohnbauten	13 883 125	12 960 000	2,7	439 356
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>110 784 125</i>	<i>119 480 743</i>	<i>0,2</i>	<i>5 304 778</i>
Total	276 612 552	280 260 743	0,2	11 348 645

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

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

Käufe

Deutschland	Neuenburg am Rhein	Otto-Hahn-Strasse 16	kommerziell genutzte Liegenschaft	17.05.2023
-------------	--------------------	----------------------	-----------------------------------	------------

Verkäufe

Keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Währung	Bestand in EUR 30.06.2022	Aufnahme in EUR	Rückzahlung in EUR	Bestand in EUR 30.06.2023
30.08.2019 - 31.08.2024	1.2%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
02.07.2019 - 26.06.2025	4.8%	EUR	3 600 000	-	-	3 600 000
02.07.2019 - 31.08.2024	1.1%	EUR	5 400 000	-	-	5 400 000
26.09.2019 - 26.09.2024	1.4%	EUR	9 000 000	-	-	9 000 000
27.05.2020 - 26.05.2025	1.1%	EUR	3 400 000	-	-	3 400 000
27.05.2020 - 26.05.2025	4.9%	EUR	2 400 000	-	-	2 400 000
15.10.2020 - 30.08.2025	1.0%	EUR	3 800 000	-	-	3 800 000
15.10.2020 - 30.08.2025	4.7%	EUR	3 200 000	-	-	3 200 000
15.03.2022 - 15.03.2025	2.0%	EUR	13 551 000	-	-	13 551 000
15.10.2021 - 30.09.2026	1.2%	EUR	11 000 000	-	-	11 000 000
15.10.2021 - 29.09.2023	5.1%	EUR	5 000 000	-	-	5 000 000
15.11.2021 - 30.09.2026	0.8%	EUR	4 000 000	-	-	4 000 000
15.11.2021 - 30.09.2023	4.2%	EUR	3 350 000	-	-	3 350 000
17.05.2022 - 30.03.2032	1.5%	EUR	6 390 000	-	-	6 390 000
03.05.2023 - 30.03.2027	3.8%	EUR	-	3 060 000	-	3 060 000
03.05.2023 - 30.03.2027	3.4%	EUR	-	3 060 000	-	3 060 000
Total			79 491 000	6 120 000	-	85 611 000

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

Während der ersten drei Quartale des Geschäftsjahres 2022/2023 hat der Immobilienfonds UBS PF Europe den Immobilienfonds UBS «Swissreal» und UBS «Sima» folgende Kredite gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2022	Bestand in EUR 30.06.2022	Gewährung in CHF	Rückzahlung in CHF	Bestand in CHF 30.06.2023	Bestand in EUR 30.06.2023
23.05.2022 - 22.07.2022	0.0%	5 000 000	4 995 504		-5 000 000	-	-
19.12.2022 - 17.01.2023	0.5%	-	-	20 000 000	-10 000 000	-	-
19.12.2022 - 20.03.2023	0.5%	-	-	-	-10 000 000	-	-
Total		5 000 000	4 995 504	20 000 000	-25 000 000	-	-

Der kreditaufnehmende und der kreditgewährende Immobilienfonds partizipieren gleichermassen an den vereinbarten Darlehenskonditionen.

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Immobilien Gesellschaften

PFE Holding AG, Basel, Schweiz
PFE Norway AS, Oslo, Norwegen
Claude Monet Alle I AS, Baerum, Norwegen
Claude Monet Alle I ANS, Baerum, Norwegen
PFE Spain Holding 1, S.L, Madrid, Spanien
PFE Spain Megapark, S.L, Madrid, Spanien
PFE Spain Pio, S.L., Madrid, Spanien
PFE S.A.S di PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italien
PFE Tornabuoni S.r.l, Bolzano, Italien
PFE Belgium Holding SA, Watermael-Boitsfort, Belgien
Schuman 14 SA, Watermael-Boitsfort, Belgien

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund - Europe, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. Juni 2023, 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 11 und 26 bis 33) 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.

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.

28. September 2023

Ernst & Young AG

Roland Huwiler
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Michael Gurdan
Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche vom UBS (CH) Property Fund – Europe gehaltenen Liegenschaften per 30. Juni 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 13 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich keine Liegenschaften in der Projektierungs- oder Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten 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 den UBS PF Europe akkreditierten Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner 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. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Zürich, den 30. Juni 2023

Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / dipl. Ing. ETH
(Mandatsleiter)

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. 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 bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungsergebnis

Per 30. Juni 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios EUR 280,26 Mio. Gegenüber dem 31. Dezember 2022 hat sich der Wert somit um EUR 6,21 Mio. respektive 2,27% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 3,83% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,90% bis 5,80% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,42%.

Pascal Marazzi-de Lima
MRICS, Dipl. Arch. ETH, Partner
(Stv. Mandatsleiter)

Fotografen

- Stefan Streit Fotografie; Titelbild, Brüssel, Belgien
- Stefan Streit Fotografie; Logistikhalle in Neuenburg am Rhein, Deutschland
- CBRE GmbH, Wohnliegenschaft Aachen, Deutschland
- A. Buisman, Logistikhalle in Zwolle, Niederlande

