

# UBS «Foncipars»

Halbjahresbericht 2023

UBS (CH) Property Fund

– Léman Residential «Foncipars»



**UBS**



# Inhaltsverzeichnis

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Ungeprüfter Halbjahresbericht per  
30. Juni 2023

Valoren-Nr.: 1 442 085

## **Verkaufsrestriktionen**

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

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

# Organisation

## Fondsleitung

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

## Verwaltungsrat

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

KPMG AG, Real Estate, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

## Liegenschaftsverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Schweiz AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend AG, Schlieren (ab 31. März 2023)

## 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.



# Wohnneubauprojekt «Artemis» in Bussigny (VD)





# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 400,0	1 352,6	1 300,6
Anzahl Anteile	14 251 265	14 251 265	14 251 265
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	98.23	94.91	91.26
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	2.60	2.60	2.55
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	119.00	120.60	137.10
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 887,8	1 753,5	1 612,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 915,8	1 779,6	1 648,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	515,9	427,1	347,7
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	44,6	43,3	41,8
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	4,1	4,0	4,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	23,9	24,6	24,9
Performance (nach 6 Monaten) <sup>2</sup>	0,4%	-13,9%	5,1%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	-0,4%	-14,9%	6,7%
Wohnbauten	83,2%	83,4%	83,0%
Gemischte Bauten	14,5%	15,0%	16,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,3%	0,3%
Bauland/Angefangene Bauten	2,0%	1,3%	0,7%
Kanton Waadt	59,9%	61,7%	63,7%
Kanton Genf	29,5%	29,5%	27,8%
Kanton Freiburg	6,8%	4,7%	4,0%
Kanton Wallis	2,4%	2,6%	2,9%
Kanton Neuenburg	1,4%	1,5%	1,6%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,8%	1,9%	1,9%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,2%	1,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,8%	1,9%	1,9%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,4%	1,5%	1,4%
Agio/Disagio	21,1%	27,1%	50,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,0%	67,9%	67,2%
Fremdfinanzierungsquote	21,1%	18,2%	15,2%
Mietausfallrate	1,3%	1,7% <sup>3</sup>	2,7% <sup>4</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,85%	0,71%	0,70%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

4 Inkl. gewährte Mietzinsersätze (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,5% (anstelle von 2,7%) per Halbjahresabschluss belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

# Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Foncipars» schliesst das erste Halbjahr 2023 erfolgreich ab und konnte, im Vergleich zur Vorjahresperiode, die Mietausfallrate von 1,7% auf 1,3% senken sowie die Mietzinseinnahmen um 3,0% erhöhen. In der Berichtsperiode konnten eine Sanierung und ein Neubauprojekt erfolgreich abgeschlossen sowie eine Akquisition getätigt werden. Der Hypothekenbestand weist eine mittlere Restlaufzeit von 4,8 Jahren sowie eine durchschnittliche Verzinsung von 1,05% auf. Damit bleibt das Zinsänderungsrisiko begrenzt.

## Marktbericht

Das Schweizer Bruttoinlandprodukt stieg im 1. Quartal 2023 um 0,3% im Vergleich zum Vorquartal. Neben einer weiteren Stabilisierung der Lieferketten wurde das BIP-Wachstum vor allem vom soliden privaten Konsum gestützt. Für das 2. Quartal 2023 zeichnet sich angesichts der global rückläufigen Güternachfrage aber eine Abschwächung ab. Für 2023 wird mit einem unterdurchschnittlichen, aber positiven BIP-Wachstum von 0,9%, für 2024 mit 1,3%, gerechnet. Die Inflation ist mit dem Rückgang auf 1,7% im Juni 2023 zwischenzeitlich wieder ins Zielband der SNB von 0-2% gefallen, wobei dies besonders auf erneut wegfallende Energiebasiseffekte zurückzuführen ist. Dazu dürften auch die steigenden Mieten im zweiten Halbjahr wieder zu einem Anstieg der Inflation auf über 2% führen. Die Schweizerische Nationalbank hat in Reaktion auf die inflationäre Entwicklung den Leitzins innerhalb des vergangenen Jahres um insgesamt 250 Basispunkte auf aktuell 1,75% angehoben. Im 3. Quartal 2023 dürfte der Anhebungszyklus mit einem weiteren Schritt um 25 Basispunkte abgeschlossen und der Leitzins bis 2024 konstant bei 2% belassen werden. Die Reduktion der Risikoprämie für Immobilienanlagen sowie die gestiegenen Finanzierungskosten haben im 1. Quartal 2023 zu einem Anstieg der Spitzennettoanfangsrendite für Wohnliegenschaften um rund 25 Basispunkte im Vorjahresvergleich geführt.

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt ändern sich kaum. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag im 2. Quartal 2023 mit knapp 33 000 Wohneinheiten rund 33% unter dem langjährigen Mittel. Der aus dem Nachfrageüberhang resultierende Rückgang der Leerstandsquote treibt die Mieten nach oben: Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 2. Quartal 2023 um 1% gestiegen. Nach Jahren sinkender Mieten wurde im ersten Halbjahr 2023 auch in der Westschweiz und am Genfersee mit 0,5%, respektive 0,9% im Vorjahresvergleich, erstmalig wieder Mietpreiswachstum verzeichnet. Ausserdem wurde im Juni 2023 der hypothekarische

Referenzzinssatz erstmalig seit seiner Einführung 2008 um 25 Basispunkte angehoben, was bei Wohnmietverträgen mit einem Referenzzinsstand von 1,25 Prozentpunkten einer Mieterhöhung von 3% entspricht. Die anhaltend höheren Finanzierungskosten dürften zu weiteren Referenzzinssatzerhöhungen führen, womit erhebliches Mietsteigerungspotenzial nicht nur bei Angebots- sondern auch bei Bestandsmieten besteht.

## Entwicklung des Fonds vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023

UBS «Foncipars» erzielte, nach einer negativen Performance von -13,6% im Jahr 2022 (SXI Real Estate Funds TR -15,2%), eine positive YTD-Performance von 0,4%. Diese liegt über dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher für die sechsmonatige Berichtsperiode eine Performance von -0,4% ausweist. Das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, hat sich innerhalb der Berichtsperiode von 22,1% per Jahresanfang auf 21,1% per 30. Juni 2023 leicht negativ verändert.

Dank mehreren Vermietungserfolgen konnte der Leerstand im Portfolio in den letzten sechs Monaten weiter reduziert werden. So konnte die kumulierte Mietausfallrate innerhalb eines Jahres von 1,7% auf 1,3% gesenkt werden.

Parallel dazu konnten die Mietzinseinnahmen, im Vergleich zur Vorjahresperiode, um 3,0% gesteigert werden.

Diese positive Dynamik ist Ausdruck zahlreicher erfolgreicher Wiedervermietungen in Mehrfamilienhäusern sowie einer guten Absorption nach Renovierungen. Der Anstieg der Mietzinseinnahmen ist auch auf die erfolgreiche Erstvermietung der ersten Etappe des Bauprojekts Eclasia in Crissier (VD) im 4. Quartal 2022 und auf den Erwerb eines Wohngebäudes in Villars-sur-Glâne (per 1. Mai 2023) zurückzuführen.

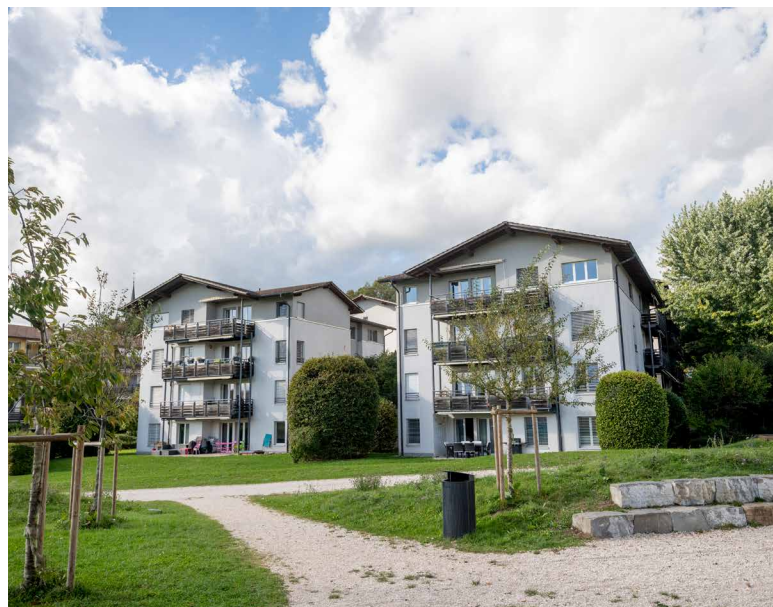
Die Akquisition in Villars-sur-Glâne Anfang Mai 2023 beinhaltet 13 vollvermietete Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs bis zwölf Wohnungen, die zwischen 1996 und 2004 errichtet wurden und total 109 Wohnungen und 133 Parkplätze umfassen. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 46 Mio.

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





**Aufstockung an der Rue de Beaumont in Genf**



**Akquisition in Villars-sur-Glâne ( FR)**

Im ersten Halbjahr 2023 wurden auch diverse Sanierungs- und Neubauprojekte erfolgreich fortgesetzt. Diese Massnahmen werden nach Fertigstellung zur weiteren Verbesserung der Portfolioqualität und zur Steigerung der Erträge beitragen.

Unter anderem wurde im 1. Quartal 2023 die energetische und technische Sanierung inkl. Dachausbau an der Avenue de Morges 31 in Lausanne erfolgreich abgeschlossen. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entstanden zwei zusätzliche 2 1/2-Zimmerwohnungen mit schöner Aussicht auf den Genfersee.

Die Gesamtsanierung und Aufstockung an der Rue de Beaumont in Genf schreitet planmässig voran und sollte im 2. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Nach dem Rückbau der bestehenden Attikawohnungen im sechsten Obergeschoss werden in den drei neuen Geschossen 22 neue Wohnungen realisiert. Dadurch wird die Liegenschaft neu über 59 Wohnungen verfügen. Die Fertigstellung und Vermietung von sieben der 22 Wohnungen ist bereits für die zweite Jahreshälfte 2023 geplant.

Die im 3. Quartal 2021 begonnene Gesamtsanierung der 419 Wohnungen 'La Tourelle' in Genf läuft derzeit auf Hochtouren. Per Ende Dezember 2022 waren bereits fünf Liegenschaften mit insgesamt 130 Wohnungen fertig saniert. In der ersten Hälfte des Jahres 2023 konnten zwei weitere Liegenschaften mit 52 Wohnungen fertiggestellt werden. Die Fertigstellung und Bezug der letzten Liegenschaft ist für Ende 2024 vorgesehen.

Im Juni diesen Jahres konnten die Bauarbeiten am Wohnneubauprojekt «Artemis» in Bussigny im Kanton Waadt, welches 2020 akquiriert werden konnte, abgeschlossen und die insgesamt 48 Wohnungen wie geplant am 1. Juli den neuen Mietern übergeben werden. Die Erstvermietung ist äusserst erfolgreich verlaufen. Alle Wohnungen waren bereits zwei Monate vor dem Bezugstermin vermietet.

## **Finanzbericht**

### **Erläuterung zur Vermögensrechnung**

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 398,3 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 21,1% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### **Erläuterungen zur Erfolgsrechnung**

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 auf CHF 44,6 Mio.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 1,5 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2023 beläuft sich auf 1,05% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken konnte auf 4,8 Jahre erhöht werden.

Die Mietausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 1,3% der Sollmietzinseinnahmen.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 25,1 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2023 CHF	30.06.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	6 851 014.46	4 656 565.57	2 194 448.89
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten <sup>1</sup>	37 420 000.00	22 940 000.00	14 480 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>12 772 000.00</i>	<i>7 402 000.00</i>	<i>5 370 000.00</i>
Wohnbauten <sup>1</sup>	1 566 608 000.00	1 459 246 000.00	107 362 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>4 997 700.00</i>	<i>49 576 000.00</i>	<i>-44 578 300.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	5 403 000.00	5 437 000.00	-34 000.00
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	273 155 000.00	263 329 000.00	9 826 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>18 260 000.00</i>	<i>17 978 000.00</i>	<i>282 000.00</i>
Laufende Sanierungen	5 214 000.00	2 523 000.00	2 691 000.00
Total Grundstücke	1 887 800 000.00	1 753 475 000.00	134 325 000.00
Sonstige Vermögenswerte	21 197 418.93	21 506 102.79	-308 683.86
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 915 848 433.39</b>	<b>1 779 637 668.36</b>	<b>136 210 765.03</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-20 000 000.00	0.00	-20 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 813 422.23	-4 057 732.98	-1 755 689.25
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-25 813 422.23	-4 057 732.98	-21 755 689.25
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-378 300 000.00	-318 500 000.00	-59 800 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-378 300 000.00	-318 500 000.00	-59 800 000.00
Total Verbindlichkeiten	-404 113 422.23	-322 557 732.98	-81 555 689.25
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 511 735 011.16</b>	<b>1 457 079 935.38</b>	<b>54 655 075.78</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-111 765 810.00	-104 498 108.00	-7 267 702.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 399 969 201.16</b>	<b>1 352 581 827.38</b>	<b>47 387 373.78</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	23 818.30	0.00	23 818.30
Negativzinsen	0.00	-105 676.30	105 676.30
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	44 566 983.52	43 263 091.36	1 303 892.16
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00	0.00
Sonstige Erträge	30 035.47	394 491.32	-364 455.85
<b>Total Ertrag</b>	<b>44 620 837.29</b>	<b>43 551 906.38</b>	<b>1 068 930.91</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 520 394.30	-945 868.40	-574 525.90
Baurechtszinsen	-914 568.00	-848 910.00	-65 658.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-4 064 549.57	-3 952 941.62	-111 607.95
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 538 540.03	-1 116 267.00	-422 273.03
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 246 382.81	-1 056 998.33	-189 384.48
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-4 127 087.25	-4 201 880.70	74 793.45
Schätzungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-94 469.55	-77 500.00	-16 969.55
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-1 538 540.03	-1 116 267.00	-422 273.03
Entnahme	1 538 540.03	1 116 267.00	422 273.03
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-7 161 981.13	-6 704 481.56	-457 499.57
die Depotbank <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-52 200.05	-49 471.86	-2 728.19
<b>Total Aufwand</b>	<b>-20 720 172.69</b>	<b>-18 954 319.47</b>	<b>-1 765 853.22</b>

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>23 900 664.60</b>	<b>24 597 586.91</b>	<b>-696 922.31</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>23 900 664.60</b>	<b>24 597 586.91</b>	<b>-696 922.31</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	1 205 100.36	935 210.05	269 890.31
<b>Gesamterfolg</b>	<b>25 105 764.96</b>	<b>25 532 796.96</b>	<b>-427 032.00</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens

(ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2023-30.6.2023 CHF	1.1.2022-30.6.2022 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>1 411 916 725.20</b>	<b>1 364 102 319.42</b>	<b>47 814 405.78</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-37 053 289.00	-37 053 289.00	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	25 105 764.96	25 532 796.96	-427 032.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 399 969 201.16</b>	<b>1 352 581 827.38</b>	<b>47 387 373.78</b>

<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>98.23</b>	<b>94.91</b>	<b>3.32</b>
--------------------------------	--------------	--------------	-------------

### Entwicklung der Anteile

	1.1.2023-30.6.2023 Anzahl	1.1.2022-30.6.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	14 251 265	14 251 265	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>14 251 265</b>	<b>14 251 265</b>	<b>0</b>



# Anhang

	30.06.2023	30.06.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2,0	2,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	86,0	81,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15,0	15,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 275,9	1 234,6
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	30.06.2023	30.06.2022
Mietausfallrate	1,3%	1,7% <sup>1</sup>
Fremdfinanzierungsquote	21,1%	18,2%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66,0%	67,9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,85%	0,71%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>2</sup>	1,8%	1,9%
Agio/Disagio	21,1%	27,1%
Performance <sup>2</sup>	0,4%	-13,9%
Anlagerendite <sup>2</sup>	1,8%	1,9%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

<sup>1</sup> Per Halbjahresabschluss 30.06.2022 wurden keine Mietzinsersasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 1,7%.

<sup>2</sup> Berechnung für 6 Monate.

## Angaben über Derivate

Keine

## Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

	30.06.2023		30.06.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
<b>Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	30.06.2023 in Mio. CHF	30.06.2022 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	45,8	60,2

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

	30.06.2023 in Mio. CHF	30.06.2022 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	214,7	184,6
> 5 Jahre	163,6	133,9

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Angefangene Bauten</b>							
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		9	9	-	-	-
<b>Total angefangene Bauten</b>							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		9	9	-	-	-
<i>davon im Baurecht</i>							
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aigle	Lieugex 7-9, chemin des/Planchette**	1962	29	6	12	11	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-
	Xavier-de-Poret 19-25, chemin	1990	40	4	20	16	-
Bussigny-près-Lausanne	Ecoliers 3-5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du	1910	79	35	44	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-
Fribourg	Bertigny 09, route de**	1958	18	6	12	-	-
	Bertigny 11, route de**	1958	22	5	15	2	-
	Bertigny 13, route de**	1964	24	11	8	5	-
	Bertigny 15, route de**	1963	23	10	5	8	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri	1964	52	6	30	10	6
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de	1954	36	16	14	6	-
	Veveyse 6, 8, 10, 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-
Genève	Beaumont De 14, rue**	1939	15	1	6	8	-
	Beaumont De 16, rue**	1947	15	2	7	6	-
	Beaumont De 18, rue**	1947	14	-	4	8	2
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	20	19	30	23
	Champ-d'Anier 11, chemin du**	1970	25	23	-	-	2
	Champ-d'Anier 13, chemin du**	1970	25	10	13	-	2
	Champ-d'Anier 15, chemin du**	1970	29	17	5	1	6
	Champ-d'Anier 7, chemin du**	1970	25	10	-	13	-
	Champ-d'Anier 9, chemin du**	1970	25	23	-	2	-
	Colladon 12, chemin**	1967	24	6	1	16	-
	Colladon 28, chemin**	1971	29	16	1	6	6
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	6	8	-	15
	Duboule Moïse 33, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 37, chemin**	1967	30	24	1	1	-



Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	26 406 255.51	24 648 000		0.00
3	7	19	13 100 762.59	12 772 000		205 500.00
			<b>39 507 018.10</b>	<b>37 420 000</b>		<b>205 500.00</b>
3	7	19	13 100 762.59	12 772 000	0,0	205 500.00
			13 100 762.59	12 772 000	0,6	205 500.00
1	35	65	3 865 658.05	7 444 000	0,7	240 889.10
-	72	136	24 712 296.71	22 720 000	0,1	640 521.60
1	6	21	1 691 946.55	2 954 000	2,8	92 410.00
-	46	78	9 213 382.80	10 485 000	1,0	284 650.00
1	47	88	16 575 429.05	15 576 000	2,2	314 888.05
4	52	108	26 993 813.60	27 968 000	0,5	556 954.00
7	132	265	46 997 824.59	49 977 000	0,1	1 545 351.00
-	16	31	1 747 075.50	2 742 000	0,9	116 725.50
-	17	41	2 387 354.60	4 112 000	0,0	149 475.00
13	25	117	4 159 773.75	9 321 000	4,5	542 434.00
1	29	58	5 989 053.65	8 527 000	2,3	265 400.40
1	-	19	2 450 158.08	4 451 000	2,1	121 914.50
-	16	38	1 994 642.98	5 902 000	1,3	147 373.00
1	16	41	3 019 193.03	6 720 000	2,6	163 056.50
-	5	28	3 267 737.73	6 702 000	0,8	164 751.00
-	54	106	11 836 050.99	12 442 000	5,8	394 005.50
3	-	39	4 438 139.61	9 864 000	0,0	271 581.00
-	56	98	8 985 329.79	9 450 000	1,6	282 671.00
-	23	38	12 027 107.90	15 056 000	0,9	269 136.00
-	-	15	3 070 016.09	9 692 000	2,4	139 479.00
-	-	14	3 176 650.84	9 668 000	1,1	144 594.50
6	87	185	29 693 235.57	57 983 000	1,5	1 019 367.22
1	18	44	6 503 885.83	11 100 000	3,4	199 974.00
2	23	50	9 128 297.99	11 172 000	1,6	261 348.00
7	29	65	11 523 438.29	12 665 000	1,1	331 908.00
1	23	49	8 938 728.46	15 604 000	1,3	271 359.00
2	18	45	6 730 894.98	11 751 000	1,5	227 910.00
1	22	47	8 103 034.06	15 904 000	1,0	278 040.00
3	26	58	11 040 278.87	18 173 000	0,5	356 356.00
-	21	50	5 445 834.85	14 900 000	1,1	383 021.90
1	20	50	6 325 238.75	10 460 000	1,2	250 660.00
3	18	50	6 405 726.59	9 534 000	1,0	228 661.50
1	18	49	6 325 903.99	10 040 000	0,6	240 275.70

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 39, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin**	1967	29	23	-	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin**	1967	31	8	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin**	1967	29	8	1	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue**	1948	54	25	22	7	-
	Favre Louis 15, rue**	1948	29	14	15	-	-
	Favre Louis 17, rue**	1948	28	13	8	7	-
	Roveray Du 3, rue	1934	30	26	-	-	-
	Roveray Du 5, rue	1934	29	26	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	-	14
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	-	8	16	10
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue**	1913	80	43	15	17	5
	Avant-Poste, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Bocion François 5, passage	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chailly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chailly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40-52, avenue de**	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de**	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue**	1905	73	37	16	6	14
	Echelettes 2-12, 5, 7, 9, 11, rue des	1905	137	68	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue**	1905	40	-	-	13	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue**	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	9	7	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir, avenue/Grasset Eugène, chemin/Elysée, avenue de l**	1913	79	20	6	12	41
	Morges 31, avenue de**	1904	14	2	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de**	1911	54	-	11	14	29
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	15	46	5 945 838.30	9 300 000	0,3	218 715.00
1	18	48	6 021 814.42	9 860 000	0,4	231 458.00
2	16	47	6 163 645.93	9 493 000	0,8	232 602.00
1	24	56	8 208 396.47	12 522 000	0,0	316 851.00
2	27	58	9 496 489.68	12 885 000	1,0	319 757.50
10	2	66	3 812 645.10	12 917 000	0,7	458 911.10
4	2	35	1 684 309.44	6 474 000	1,0	234 203.00
2	2	32	2 007 699.96	6 432 000	3,3	241 231.64
1	-	31	3 848 726.20	11 797 000	0,0	208 328.15
1	-	30	3 517 643.10	11 538 000	0,0	200 970.41
-	10	24	4 387 498.70	11 645 000	2,6	207 530.50
5	66	99	10 272 927.65	14 853 000	1,6	399 686.00
9	56	115	28 146 766.78	33 002 000	1,1	758 507.65
1	34	69	9 998 942.20	13 689 000	1,6	378 868.18
23	-	103	13 870 493.00	31 931 000	1,4	742 855.00
-	11	31	3 986 755.25	9 111 000	1,3	185 948.00
2	2	16	1 378 511.80	5 559 000	0,0	133 530.00
2	7	48	7 334 232.55	14 435 000	0,5	284 691.00
1	8	40	2 203 175.20	6 055 000	0,0	222 342.00
1	7	53	3 849 578.25	9 293 000	0,2	329 306.50
-	8	26	1 697 036.00	7 508 000	0,0	157 272.00
-	-	16	1 452 781.20	5 773 000	2,1	142 233.00
2	-	12	1 594 106.95	5 002 000	2,7	106 233.00
4	26	65	4 267 280.48	8 806 000	4,8	288 050.75
5	-	28	9 180 744.05	17 455 000	0,0	356 676.00
-	10	58	8 545 945.75	11 188 000	0,0	385 602.60
-	12	24	2 227 521.66	4 179 000	0,2	99 738.00
7	-	38	6 950 299.10	17 037 000	0,0	317 626.80
1	3	33	2 345 585.91	9 294 000	0,0	224 606.50
18	65	156	17 027 453.33	45 658 000	1,6	956 518.00
1	6	144	24 639 754.45	57 246 000	1,2	1 029 519.60
-	-	16	1 774 086.75	7 138 000	0,0	155 338.00
2	28	62	2 205 245.10	10 630 000	0,6	294 005.05
6	5	51	6 088 681.33	23 219 000	0,2	426 601.00
1	3	14	1 395 898.41	3 839 000	0,0	96 192.00
3	10	45	1 932 919.26	7 282 000	1,5	211 406.00
-	18	44	5 554 254.58	11 481 000	0,2	304 937.00
-	-	16	2 308 943.90	3 881 000	0,0	102 318.00
1	40	78	8 163 321.30	13 950 000	0,7	313 370.30
10	-	89	11 268 611.96	36 664 000	0,0	878 588.70
1	1	16	3 599 666.69	8 177 000	2,0	148 284.10
1	-	55	7 677 032.42	26 200 000	0,3	656 221.00
4	3	23	873 304.24	2 662 000	3,8	106 086.00
-	-	16	1 506 373.91	6 120 000	0,9	146 049.95



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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	14	30	3 995 250.16	6 322 000	0,2	153 932.00
-	-	30	5 283 517.15	9 039 000	0,0	233 552.00
-	9	29	2 144 413.45	8 449 000	0,7	184 666.00
-	6	25	2 217 227.50	7 555 000	0,9	167 557.00
1	6	27	3 513 596.75	8 185 000	0,0	171 906.00
1	12	33	2 967 852.05	8 367 000	0,0	159 012.00
-	15	45	6 057 461.60	10 036 000	1,1	229 863.00
10	117	192	41 665 934.40	42 298 000	2,7	639 140.00
2	8	34	3 430 806.10	6 790 000	0,0	185 817.00
-	-	22	5 929 214.37	5 455 000	4,4	168 574.00
-	58	118	13 182 701.20	22 589 000	0,0	534 929.17
1	78	155	15 248 863.45	32 308 000	0,3	706 125.00
7	34	143	55 137 681.10	61 234 000	0,8	1 246 967.67
1	31	72	21 964 684.06	20 320 000	1,2	363 674.00
-	140	284	43 913 892.55	38 500 000	2,8	1 082 667.35
1	20	37	2 259 487.10	3 908 000	4,3	115 815.00
-	10	30	1 769 680.20	5 529 000	1,7	141 833.00
1	13	34	1 799 347.80	3 786 000	0,0	128 856.00
-	10	22	2 121 378.37	5 996 000	0,0	150 582.00
-	14	28	1 647 701.19	4 135 000	0,8	127 894.30
-	29	49	2 238 309.15	4 744 000	2,7	160 588.00
-	8	23	2 905 352.00	6 155 000	8,9	161 316.00
-	7	18	2 029 758.65	4 302 000	0,0	95 754.00
7	39	70	6 681 672.00	10 339 000	0,7	315 547.50
-	8	18	1 288 052.80	3 216 000	0,2	96 152.00
2	196	306	45 994 150.07	57 700 000	0,4	1 394 816.80
-	49	103	20 400 787.90	20 079 000	9,8	504 431.43
3	52	74	6 255 999.45	9 537 000	2,0	244 002.00
-	27	54	5 596 725.90	8 252 000	3,7	253 223.10
-	27	54	4 999 785.55	7 945 000	1,5	246 099.70
6	9	34	2 463 285.55	5 023 000	1,6	139 500.50
4	48	123	15 182 672.34	22 321 000	0,7	564 811.15
-	48	86	16 833 891.63	17 101 000	0,0	78 662.50
6	97	174	29 604 430.12	30 068 000	0,0	138 337.50
			<b>983 901 636.49</b>	<b>1 571 822 000</b>	<b>1,2</b>	<b>36 393 512.62</b>
7	132	265	46 997 824.59	49 977 000	0,1	1 545 351.00
			46 997 824.59	49 977 000	0,1	1 545 351.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
Genève	Aire 73, avenue de	2008	21	-	4	-	17
	Cornavin 3, rue de	1954	24	-	6	18	-
	Cornavin 5, rue de	1954	17	-	6	11	-
	Cornavin 7, rue de	1954	18	-	6	12	-
	Cornavin 9, rue de	1954	19	1	6	12	-
	Wendt 56, avenue	1962	40	10	20	10	-
	Wendt 58, avenue	1962	46	12	34	-	-
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du	1946	52	30	21	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2-8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Pully	Oisillons 2, chemin des	1925	11	4	3	1	3
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Lausanne 47-51, rue de/La Matze 6	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésolle 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
<b>Total gemischte Bauten</b>			10	2	5	3	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 403 000	0,0	166 169.10
			<b>3 586 015.45</b>	<b>5 437 000</b>	<b>0 0</b>	<b>169 088.00</b>
7	34	62	11 729 304.45	14 899 000	5,0	308 750.92
8	-	32	2 912 194.66	10 905 000	0,5	312 263.85
8	-	25	2 582 288.29	7 613 000	0,9	218 608.76
6	-	24	2 552 812.05	7 975 000	14,4	197 430.02
5	-	24	2 395 544.82	7 398 000	2,5	205 429.15
6	-	46	11 163 021.83	18 555 000	1,3	474 932.00
13	-	59	10 602 014.11	19 307 000	0,2	531 246.00
3	-	11	750 735.95	1 874 000	0,0	75 306.00
14	8	74	4 901 453.45	14 282 000	3,4	459 463.50
4	3	36	2 965 263.20	6 862 000	5,9	229 047.50
1	8	21	2 128 331.35	5 356 000	0,0	149 664.00
4	14	34	1 317 984.10	4 744 000	0,0	136 578.00
20	81	171	26 939 664.55	24 760 000	0,1	819 759.90
22	33	115	4 576 811.30	13 117 000	0,6	501 881.00
7	2	32	3 043 714.70	13 449 000	1,6	340 885.00
6	34	53	15 201 239.85	18 260 000	0,5	458 898.00
5	10	26	1 750 214.55	3 346 000	4,3	112 896.00
2	32	62	6 837 690.35	10 149 000	3,6	300 872.00
36	159	315	59 774 363.76	46 018 000	0,0	1 357 724.80
35	39	121	13 950 859.41	20 031 000	3,8	471 050.40
4	-	14	1 727 874.80	4 255 000	0,7	139 115.00
			<b>189 803 381.53</b>	<b>273 155 000</b>	<b>1,6</b>	<b>7 801 801.80</b>
6	34	53	15 201 239.85	18 260 000	0,5	458 898.00
			15 201 239.85	18 260 000	0,5	458 898.00

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	<b>39 507 018.10</b>	<b>37 420 000</b>		<b>205 500.00</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>13 100 762.59</i>	<i>12 772 000</i>	<i>0,6</i>	<i>205 500.00</i>
<b>Total Fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>1 177 291 033.47</b>	<b>1 850 380 000</b>	<b>1,3</b>	<b>44 361 483.52</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>49 977 000</i>	<i>0,1</i>	<i>1 545 351.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 260 000</i>	<i>0,5</i>	<i>458 898.00</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>983 901 636.49</b>	<b>1 571 822 000</b>	<b>1,2</b>	<b>36 393 512.62</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 997 824.59</i>	<i>49 977 000</i>	<i>0,1</i>	<i>1 545 351.00</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>3 586 015.45</b>	<b>5 403 000</b>	<b>0,0</b>	<b>166 169.10</b>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>189 803 381.53</b>	<b>273 155 000</b>	<b>1,6</b>	<b>7 801 801.80</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>18 260 000</i>	<i>0,5</i>	<i>458 898.00</i>
<b>Total</b>	<b>1 216 798 051.57</b>	<b>1 887 800 000</b>	<b>1,3</b>	<b>44 566 983.52</b>

## Veränderungen im Bestand

### Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
Villars-sur-Glâne	Château 6, 6a, 7, 8, 8a, 8b, 8c, 9, allée du	Wohnbauten	01.05.2023
Villars-sur-Glâne	Fontaine 2, 2a, 2e, 3-10, chemin de la	Wohnbauten	01.05.2023

### Verkäufe

Keine

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2023
30.09.2014 - 29.09.2023	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
16.07.2014 - 16.07.2024	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
21.05.2019 - 10.11.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 20.05.2025	0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.04.2020 - 10.06.2025	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.05.2022 - 30.06.2025	0,9%	19 600 000	-	-	19 600 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	1,0%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,4%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,8%	10 200 000	-	-	10 200 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.04.2023 - 28.06.2030	2,3%	-	27 600 000	-	27 600 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,2%	18 800 000	-	-	18 800 000
24.04.2023 - 30.06.2031	2,3%	-	31 600 000	-	31 600 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,9%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.04.2023 - 15.04.2033	2,2%	-	20 600 000	-	20 600 000
<b>Total</b>		<b>318 500 000</b>	<b>79 800 000</b>	<b>0</b>	<b>398 300 000</b>



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

keine

**Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%**

keine

**Geschäfte mit Nahestehenden**

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

## **Immobilien-gesellschaft**

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

SI 24 D Fayards S.A., Genève  
SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève  
SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion  
SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève  
SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève  
SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève  
SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève  
SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève  
SI Servette-Gaberel A S.A., Genève  
SI Servette-Parc D S.A., Genève  
SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève  
Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne  
Société Foncière L'abricotier SA, Lausanne  
Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne  
Société Immobilière Allos H SA, Lausanne  
Société Immobilière Astarté SA, Genève  
Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne  
Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne  
Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne  
Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne  
Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne  
Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne  
Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne  
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne  
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne  
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève  
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne  
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève  
Société Immobilière Médiane SA, Genève  
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève  
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève  
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève  
Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève  
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève  
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève  
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève  
Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève  
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève  
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne  
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne  
Valimag-Immobilien AG, Sion

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

**Fotografen**

- Régis Colombo; Titelbild (Avenue Dapples, Lausanne)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Wohnneubauprojekt «Artemis» in Bussigny
- Christian de Caccamo; Rue de Beaumont in Genf
- UBS Real Estate Advisory; Wohnüberbauung in Villars-sur-Glâne







