

# UBS «Foncipars»

Jahresbericht 2019

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





# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	18
Anhang	20
Liegenschaftenverzeichnis	22
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	32
Bewertungsbericht	33

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Geprüfter Jahresbericht per  
31. Dezember 2019

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 Paragraf 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,  
Aeschenplatz 6, 4052 Basel

## Verwaltungsrat

- André Müller-Wegner, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(bis 31.12.2019)
- Reto Ketterer, Vizepräsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Thomas Rose, Mitglied  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied  
Non-executive Director
- Dr. Andreas Schlatter, Unabhängiges Mitglied  
Non-executive Director (bis 31.12.2019)

## Geschäftsleitung

- André Valente  
Managing Director  
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo  
Managing Director  
Leiter Business Development & Client Management und  
Stellvertretender Geschäftsführer
- Dr. Daniel Brüllmann  
Managing Director  
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller  
Executive Director  
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister  
Executive Director  
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance
- Thomas Reisser  
Executive Director  
Leiter Compliance
- Beat Schmidlin  
Executive Director  
Leiter Legal Services

## Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

## Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Stefan Pfister
- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

## Liegenschaftenverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona GVA AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- De Rham & Cie SA, Lausanne

## Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der  
Schweiz

## Kontaktstelle in Liechtenstein

Zahlstelle  
Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft,  
Städtle 44, FL-9490 Vaduz

# Mitteilungen an die Anleger

## **I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich**

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland sind die folgenden Ausführungen zu beachten: Das deutsche Investmentsteuergesetz wurde zum 1. Januar 2018 umfangreich reformiert. Die Reform brachte grundlegende Veränderungen bei der Besteuerung von Publikumsfonds mit sich. Die in der Vergangenheit ausgestellten Bescheinigungen gemäss § 5 InvStG, welche im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, sind nach neuer Rechtslage nicht mehr vorgesehen.

Eine Steuerpflicht auf Anlegerebene ergibt sich insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften 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.

# Neubau an der Rue de la Morâche in Nyon



# Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 128,3	1 054,8	987,6
Anzahl Anteile	12 826 138	12 826 138	12 826 138
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	87.97	82.23	77.00
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.55	2.50	2.50
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.25	0.00	0.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	115.00	92.05	100.00
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 491,7	1 431,5	1 353,4
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 508,5	1 442,3	1 358,8
Fremdkapital (in Mio. CHF)	380,2	387,5	371,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	79,0	76,4	71,7
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	7,5	7,1	6,6
Nettoertrag (in Mio. CHF)	29,6	33,2	32,8
Performance <sup>1</sup>	27,9%	-5,6%	12,8%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	20,7%	-5,3%	6,6%
Wohnbauten	77,8%	78,3%	78,7%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,4%	0,4%	0,4%
Gemischte Bauten	17,0%	17,5%	18,4%
Bauland/Angefangene Bauten	4,8%	3,8%	2,5%
Kanton Waadt	64,3%	63,8%	63,3%
Kanton Genf	26,4%	26,2%	25,9%
Kanton Freiburg	4,3%	4,4%	4,6%
Kanton Wallis	3,2%	3,6%	3,9%
Kanton Neuenburg	1,8%	2,0%	2,3%
<b>Kennzahlen gemäss SFAMA</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Anlagerendite	10,3%	10,4%	8,6%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,7%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	82,6%	96,7%	97,7%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	9,1%	10,0%	8,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6,7%	7,3%	6,2%
Agio/Disagio	30,7%	11,9%	29,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,9%	68,4%	66,4%
Fremdfinanzierungsquote	19,1%	19,2%	17,4%
Mietausfallrate	3,3%	5,1%	2,2%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,84%	0,86%	0,85%

<sup>1</sup> Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

# Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Foncipars» hat im Geschäftsjahr 2019 sein Portfolio weiter strategiekonform entwickeln können. Dabei stieg der Wert seines Liegenschaftsportfolios um 4,2% auf CHF 1,49 Mrd. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und dem Anstieg des Nettoinventarwertes pro Anteil um 7,0% ergibt sich eine attraktive Anlagerendite von 10,3%. Dieses erfreuliche Resultat mit einer nachhaltig gesteigerten Ertragskraft ermöglicht es, die Ausschüttung auf CHF 2.55 pro Anteil zu erhöhen. Zudem hat die Fondsleitung beschlossen, aufgrund besonders günstigen Marktkonditionen, eine ausserordentliche Dividende in der Höhe von CHF 0.25 pro Anteil auszuschütten.

## Marktbericht

### Verhaltenes Tempo des Wirtschaftswachstums für 2020

Infolge der anhaltenden globalen Unsicherheiten bleibt die Stimmung in den meisten Volkswirtschaften der Welt gedrückt. Das Schweizer Bruttoinlandprodukt (BIP) dürfte 2019 nach den aktuellen Schätzungen nur geringfügig gewachsen sein (+0,9% real). 2020 wird eine Beschleunigung der Wirtschaftsaktivität mit einem prognostizierten realen Wachstum von 1,4% erwartet. Allerdings sind in dieser Prognose auch Sondereffekte wie Einnahmen aus der europäischen Fussballmeisterschaft (UEFA) und der Sommerolympiade (IOC) enthalten. Je nach Schätzung könnten diese Sonderbeiträge bis zu 0,5% des realen BIP-Wachstums ausmachen. Ohne Berücksichtigung dieser Spezialeffekte bleiben die Wirtschaftsperspektiven 2020 für die Schweiz positiv, aber auf einem verhaltenen Niveau.

### Zunehmende Attraktivität der Anlageklasse Immobilien trotz höherer Transaktionspreise

Das aktuell sehr tiefe Renditeniveau im Obligationsmarkt verstärkt die relative Attraktivität der Schweizer Immobilienanlagen, und dies trotz des erneuten Anstiegs der Transaktionspreise. Die mittlere Risikoprämie – d.h. der Unterschied zwischen der Ankaufrendite einer Immobilie und der Rendite einer 10-jährigen Bundesobligation – erreichte am Ende des 3. Quartals letzten Jahres mit 2,7% fast einen historischen Höchststand.

### Mietwohnungen: Die Planungstätigkeit kühlt sich weiter ab

Der Anfang 2019 eingeleitete Abkühlungstrend der Planungstätigkeit setzt sich im Schweizer Wohnungsmarkt

zurzeit fort. Gemäss Bauinfo sank die Jahressumme der Anzahl baubewilligter Wohneinheiten im 4. Quartal 2019 um -14% im Vergleich zum Vorjahreswert. Allerdings bleibt die absolute Grösse der Projektpipeline mit knapp 44 000 Wohnungen pro Jahr angesichts des bestehenden Ungleichgewichts im Markt sehr hoch.

Mit einem Saldo von circa 55 000 Personen ist die Zuwanderungsdynamik 2019 im Vergleich zum Vorjahr stabil geblieben (+0,5%). Damit verharrt die Migration im Vergleich zu den Jahren 2008-2015 immer noch auf einem verhaltenen Niveau. Als Haupttreiber der demographischen Entwicklung bleibt die Abkühlung der Zuwanderungsdynamik nicht ohne Folgen auf das Bevölkerungswachstum der Schweiz. 2018 lag die nationale Wachstumsrate mit 0,8% deutlich unter dem Durchschnitt der fünf vorherigen Jahre (1,1%).

Infolge des verhaltenen Nachfragewachstums und der weiterhin regen Bautätigkeit bleibt die Vermarktungslage im Schweizer Mietwohnungsmarkt schwierig. Gemäss den Daten von Wüest Partner befindet sich die Angebotsquote weiterhin auf einem Aufwärtstrend, obwohl starke regionale Unterschiede bestehen. Vor diesem Hintergrund bleiben die Angebotsmieten von Schweizer Wohnungen weitgehend unter Druck. Wüest Partner rapportierte im 4. Quartal 2019 eine durchschnittliche Korrektur von 0,9% im Jahresvergleich. Da die aktuelle Projektpipeline im Vergleich zum Absorptionspotenzial noch hoch bleibt, werden in naher Zukunft weiterhin eher mieterfreundliche Bedingungen im Schweizer Mietwohnungsmarkt anzutreffen sein.

**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)

# Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2019

## Börsenkurs und Performance

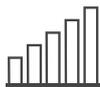
Per Geschäftsjahresende am 31. Dezember 2019 betrug der Börsenkurs des UBS «Foncipars» beachtliche CHF 115.00. Das Jahreshoch lag sogar bei CHF 119.20; dies anfangs Dezember 2019. Anlagen in Schweizer Immobilien sind angesichts des gesunkenen Zinsniveaus sowie der wirtschaftlichen Unsicherheiten weiter hoch geschätzt. So hat sich im Geschäftsjahr 2019 auch der Börsenkurs des UBS «Foncipars» sehr positiv entwickeln können. Das Agio hat sich von 11,9% auf 30,7% erhöht. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 2.50 pro Anteil ergibt sich eine erfreuliche Performance von 27,9% (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 20,7%).

## Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Nettoinventarwert um 7,0% von CHF 82.23 auf CHF 87.97 gesteigert werden. Die Zunahme resultiert vorwiegend aus wertvermehrenden Sanierungen, dem Anstieg der Verkehrswerte von Bestandesliegenschaften sowie der Senkung der geschätzten Liquidationssteuern aufgrund des neuen reduzierten Steuersatzes aus der Unternehmenssteuerreform im Kanton Genf. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich eine erfreuliche Anlagerendite von 10,3%.

**7,0%**

Steigerung des Inventarwertes auf CHF 87.97



Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfes für wertschöpfende Sanierungs- und Neubauprojekte hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2019 von CHF 2.50 auf CHF 2.55 pro Anteil zu erhöhen. Im Berichtsjahr 2019 konnten zudem drei Liegenschaften erfolgreich veräussert werden. Unter anderem aufgrund dieser Sondereinnahmen hat die Fondsleitung beschlossen, für das Geschäftsjahr 2019 eine ausserordentliche und einmalige steuerfreie zusätzliche Ausschüttung von CHF 0.25 pro Anteil auszurichten.



Ausserordentliche Dividende von

**CHF 0.25**

pro Anteil

## Liegenschaftsportfolio

Das Liegenschaftsportfolio von UBS «Foncipars» umfasst per Ende 2019 128 Liegenschaften, wovon zwei sich noch in Bau befinden. Ausserdem wurden drei nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften in Sion, Bussigny und St. Aubin verkauft. Der Verkehrswert sämtlicher Immobilien konnte von CHF 1432 Mio. um 4,2% auf CHF 1492 Mio. gesteigert werden. Dies entspricht einem Anstieg von CHF 60 Mio. Zahlreiche Sanierungsaktivitäten im Fonds tragen zur kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität bei. Ein Beispiel hierfür bildet die Gesamtanierung an der Rue du Roveray 3 und 5 in Genf. Dank dem Ersatz der alten Ölheizungen, kombiniert mit energetischen Optimierungen wie der Wärmerückgewinnung auf Gebäudeabluft und einer Photovoltaikanlage, wird sich die Liegenschaft nun auch in Bezug auf Nachhaltigkeit bald wieder auf neuestem Stand befinden.

Die Ertragskraft konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 76,4 Mio. auf CHF 79,0 Mio erhöht. Dies entspricht einer Zunahme um CHF 2,6 Mio. resp. um 3,4%. Haupttreiber dieser Ertragssteigerung waren insbesondere der weitere Abbau der Leerstände bei den zwei Liegenschaften «Les Rives de la Broye» in Payerne und «La Matze» in Sion. Aber auch die Vermietung der 24 neuen Wohnungen an der Avenue Calas in Genf sowie im Allgemeinen der Mietzinserhöhung nach Sanierungen und Mieterwechsel zeigen sich hier deutlich.

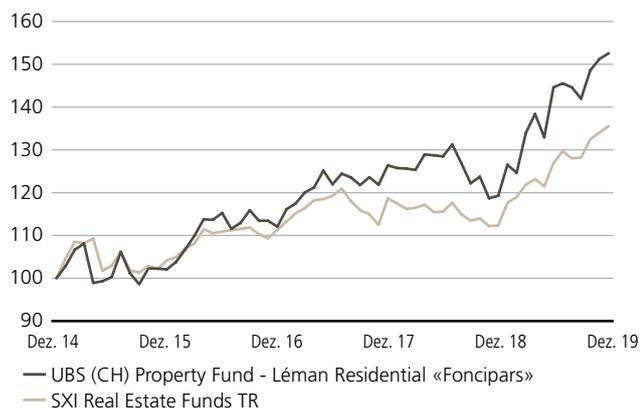


**CHF 79,0 Mio.**

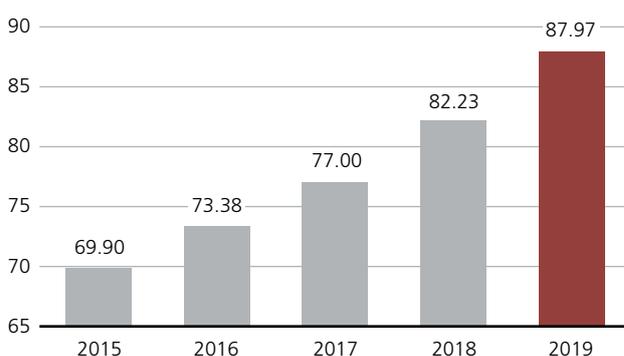
Zunahme der Mietzinseinnahmen um 3,4%

Der Gesamtertrag 2019 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: 87% Wohnen, 5% Parken, 3% Verkauf, 3% Gewerbe und 2% Büro. Die Anlagestrategie strebt unverändert vorwiegend Investitionen in Wohnliegenschaften mit geografischem Schwerpunkt in der Genferseeregion, insbesondere deren zwei Hauptwirtschaftszentren Lausanne und Genf, an. Die regionale Diversifikation des Immobilienportfolios setzt sich wie folgt zusammen: 64% Waadt, 27% Genf, 4% Freiburg, 3% Wallis und 2% Neuenburg.

## Performance Fonds und Benchmark



## Inventarwertentwicklung pro Anteil in CHF



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

# Highlights aus dem Portfolio



## Neubau an der Rue de la Môrache in Nyon (VD)

Seit Frühjahr 2016 wird in Nyon im Kanton Waadt an der Rue de la Morâche 8, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof, ein Neubauprojekt mit Wohn- und Geschäftsnutzung realisiert. UBS «Foncipars» hat das Projekt im Februar 2016 akquiriert. Das alte Gebäude der Swisscom, auf dessen Grundstück das Neubauprojekt entsteht, wurde in zwei Etappen zurückgebaut. Die Liegenschaft verfügt über eine Gesamtfläche von rund 6000 m<sup>2</sup>.

Das Neubauprojekt umfasst 102 Mietwohnungen, welche sich vor allem an Pendler, ältere Leute und Studenten richten. Die ideale Lage erlaubt es, die grossen Zentren Lausanne und Genf in Kürze zu erreichen. Der Wohnungsmix besteht aus 55 1-, 29 2-, 11 3-, 6 4- und 1 5-Zimmer-Wohnungen, welche über einen modernen hochwertigen Ausbaustandard mit offenen Grundrissen verfügen. Des Weiteren verfügt die Liegenschaft über rund 1000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Erdgeschoss, ca. 500 m<sup>2</sup> Technikräume für die Swisscom und eine Einstellhalle mit 42 Parkplätzen. Auf der Rückseite des Gebäudes liegen die grösseren Wohneinheiten, welche entsprechend auch über grössere Balkone verfügen und freie Sicht in einen begrünten Aussenraum haben.

Die Liegenschaft ist einseitig an das angrenzende Grundstück angebaut und im Minergie®-Standard zertifiziert. Auf der Strassenseite befindet sich ein begrüntes Flachdach, auf der Rückseite ein Schrägdach mit Solarpaneelen. Die Fenster sind dreifachverglast, die Wärmeerzeugung und die Kühlung im Sommer (Kommerzflächen) wird durch zwei Wärmepumpen sichergestellt, alle Wohnungen verfügen über eine kontrollierte Lüftung. Im April 2020 sind die 63 Wohnungen der letzten Etappe bezugsbereit und Ende Februar 20 waren bereits rund 39 Wohnungen vermietet – ein Vermietungsstand von rund 60%.

Das Neubauprojekt leistet einen positiven Beitrag zur Stärkung, Verjüngung und zielgerichteten Entwicklung von UBS «Foncipars» und setzt einen massgebenden architektonischen Akzent an einer erstklassigen Lage in Nyon.

### Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 53 Mio.
Bauzeit:	in zwei Etappen vom 2Q16 bis zum 1Q20
Fertigstellung:	Frühjahr 2020
Anzahl Wohnungen:	102
Gebäudezertifikat:	Minergie



### Gesamtsanierung «La Tourelle» in Genf

Die 417 Wohnungen am Chemin Duboule Moise, Chemin Colladon und Chemin du Champs-d'Anier, gehören zu einem städtebaulichen Ensemble mit vier markanten Gebäudeblocks, die einen grosszügigen Grünraum umranden, welche in den Jahren 1968 -1971 erstellt wurden und seither im Besitz von UBS «Foncipars» sind. Die Gebäude beinhalten je ein Untergeschoss, ein Erdgeschoss und zehn bis elf Obergeschosse mit Mietwohnungen, wobei die zwei obersten Geschosse grosszügige Duplexwohnungen beinhalten. Im Bereich der Grünzone befindet sich eine unterirdische Garage, welche sich im Gemeinschaftseigentum befindet und von allen Bewohnern des Quartiers genutzt werden kann.

Das Quartier "La Tourelle" ist im Inventar der Denkmalpflege erfasst. Für die Gesamtsanierung wurde von der Denkmalpflege ein "Plan du Site" in Auftrag gegeben. Dieser stellt ein Planungsinstrument des Kantons Genf dar, welches bei grösseren städtebaulichen Ensembles, die spezielle architektonische und städtebauliche Qualitäten aufweisen, zur Anwendung kommt. Der Plan definiert die Rahmenbedingungen für künftige Interventionen und Sanierungen und koordiniert die Ansprüche der

Denkmalpflege (SMS), des 'Service de l'Energie' (OCEN) sowie dem Amt der Feuerpolizei. Um gute Chancen für den Erhalt der Baubewilligung zu erhalten, wurde, in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege, die Sanierung von mehreren Pilotwohnungen und von kommerziellen Flächen geplant und im Geschäftsjahr 2019 realisiert. Diese Referenzobjekte werden ab Mitte 2020 auch für die TU-Ausschreibung genutzt.

Mit Baustart ca. Mitte 2021 ist eine klassische Gesamtsanierung (Bäder, Küchen und Eingangsbereich) mit Hauptaugenmerk auf die Sanierung der technischen Installationen und die Optimierung der Energiebilanz der Gebäude vorgesehen. Diese soll durch eine zusätzliche thermische Isolation der Flachdächer, weiteren Verbesserungen an der Gebäudehülle, durch die Wärmerückgewinnung der neu kontrollierten Gebäudeabluft sowie durch die grossflächige Photovoltaikanlage sichergestellt werden. Mit Abschluss der umfassenden Sanierungsarbeiten ca. Mitte 2023 sollten die Gebäude mit dem Label „MINERGIE Renovation“ zertifiziert werden und gleichzeitig die kantonale Zertifizierung HPE (Haute performance énergétique) erhalten.

#### Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 60 Mio.
Bauzeit:	2Q21 bis 3Q23
Fertigstellung:	Herbst 2023
Anzahl Wohnungen:	417
Angestrebtes Gebäudezertifikat:	Minergie Renovation/HPE GE



### Gesamtsanierung an der Rue du Roveray in Genf

Im September 2019 haben die Arbeiten für die Gesamtsanierung der zwei Wohnliegenschaften an der Rue du Roveray 3 und 5 begonnen. Im Jahr 1934 erbaut, verfügen die zwei Liegenschaften zusammen über 59 1- bis 3½-Zimmer-Wohnung. Nebst der klassischen Küchen- und Badsanierung wird die Liegenschaft auch im Bereich Nachhaltigkeit aufgerüstet: Die beiden bestehenden Ölheizungen werden zurückgebaut und bis zur Verfügbarkeit des Fernwärmenetzes durch eine neue Erdgasheizung ersetzt. Zum Einsatz kommt neu auch eine energieeffiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für die Warmwasseraufbereitung. Die Gebäudehülle wird punktuell thermisch isoliert und das sanierte Flachdach wird mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet.

### Fertigstellung «Twins» Wohnneubauprojekt in Bussigny (VD)

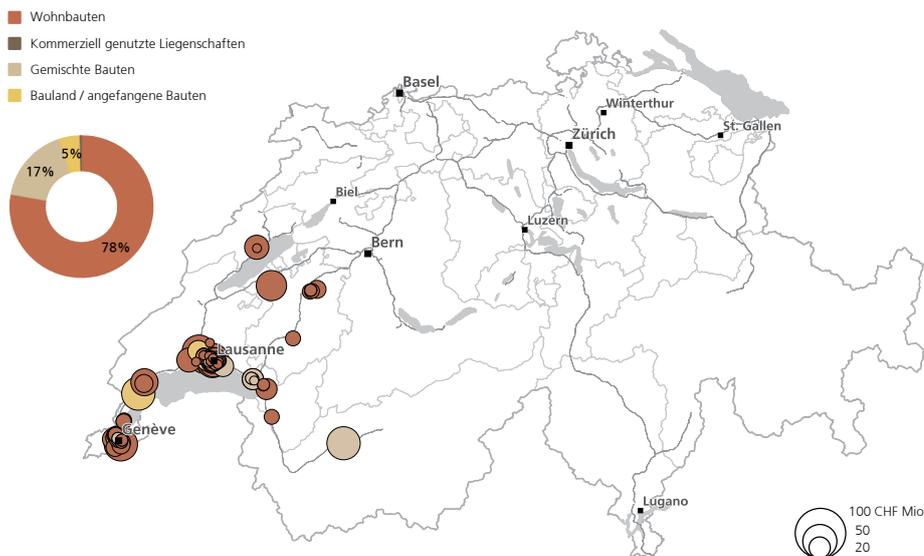
Mitte Juni 2018 hat UBS «Foncipars» an erhöhter Lage in Bussigny im Kanton Waadt das Wohnneubauprojekt «Twins» erworben. Das Projekt umfasste zwei Mehrfamilienhäuser, die durch einen gemeinsamen Sockel verbunden sind, in welchem sich die gemeinsame Einstellhalle mit 42 Parkplätzen, Keller- und Technikräumen sowie eine ebenerdige Gewerbe- und Verkaufsfläche von rund 300 m<sup>2</sup> befinden. Die beiden Wohntürme beinhalten total 52 Wohnungen, welche ab Mai 2020 bezugsbereit sind. Bereits Ende Februar 20 waren rund 42 Wohnungen vermietet, was einem Vermietungsstand von über 80% entspricht.



### Einzelwohnungssanierungen in Lausanne

UBS «Foncipars» ist an der Avenue Dapples 21-23, Avenue Cart JJ 6-8, Avenue de la Harpe 1, Rue Jean-Louis de Bons 2 im Besitz wunderschöner Liegenschaften aus dem frühen 20. Jahrhundert. In den vergangenen Jahren wurden die Gebäude stets gut unterhalten. Die alten Ölheizungen wurden mit Anschluss an das Fernwärmenetz nachhaltig ersetzt und auch die Fassaden wurden renoviert und befinden sich wieder in gutem Zustand. Im Rahmen von Mieterwechseln werden nun nach und nach auch die Wohnungen saniert. Im letzten Jahr wurden drei solcher Einzelwohnungssanierungen durchgeführt. Darunter eine 7-Zimmer-Wohnung, welche im Rahmen der Sanierung in zwei kleinere Wohneinheiten aufgeteilt wurde, sowie sechs unbenutzte isolierte Räume, welche zu drei 2½-Zimmer-Wohnungen umstrukturiert wurden.

### Investitionsschwerpunkte von UBS «Foncipars»



### Property Finder

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

# Nachhaltigkeitsbericht

## Nachhaltigkeit sichert die Renditen langfristig

Als verantwortungsvoller institutioneller Investor sind wir überzeugt, dass Strategien für nachhaltige Immobilienanlagen und langfristige Renditen in direktem Zusammenhang stehen. Ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement generiert Mehrwert, indem es die Attraktivität der Immobilien für Mieter und Käufer steigert, das Risiko-Profil des Immobilienportfolios verbessert, die Ertragsstärke nachhaltig sichert und unsere Wettbewerbsposition stärkt. Deshalb denken wir schon heute an morgen und stellen damit sicher, dass die Immobilienanlageprodukte ihren Wert nicht nur behalten, sondern langfristig steigern können.

## Strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement

Seit 2012 verfolgen wir konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn Zieldimensionen und 30 dazugehörigen Teilzielen in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Die Teilziele sind mit Messgrößen hinterlegt und in die Managementprozesse eingebunden. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht uns, finanzielle Ziele mit Lösungen für ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen in Einklang zu bringen und unser Immobilienportfolio fit für die Zukunft zu halten.

## Energieeffizienz und Optimierung der Lebenszykluskosten im Zentrum

In der aktuellen Phase der Strategieumsetzung konzentrieren wir uns auf die Steigerung der Energieeffizienz und der damit verbundenen Reduktion der Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie auf die Optimierung der Lebenszykluskosten. Neben der laufenden Verbesserung der Datengrundlage setzen wir auf eine strukturierte Energiebeschaffung, Betriebsoptimierungen und den Ausbau der Solarenergie.

## Nachhaltige Ausrichtung des Portfolios

Bei der Entwicklung unseres Portfolios berücksichtigen wir Nachhaltigkeit in all unseren Entscheidungen. Im vergangenen Jahr veräusserten wir beispielsweise drei Liegenschaften, die, unter anderem, unsere Nachhaltigkeitsstrategie nicht mehr unterstützten. Neben dem selektiven Verkauf und Kauf von Liegenschaften konzentrieren wir uns vor allem auf die Erschliessung innerer Wachstumspotenziale. 2019 fokussierten wir uns auf die sorgfältige Planung und Validierung zukünftiger Bauvorhaben. Eine umfassende Portfolioanalyse erlaubte uns, Liegenschaften nach ihrem Sanierungsbedarf sowie Verdichtungs- und Aufwertungspotenzial und unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien zu priorisieren. Einige Projekte haben wir bereits gestartet, wie etwa die Sanierung an der Rue du Roveray 3 und 5 in Genf. Im Rahmen des Sanierungsprojekts werden die Nassräume und Eingangsbereiche der Wohnungen neugestaltet, wodurch neben der technischen Instandhaltung auch die Ergonomie, die Sicherheit und die Energieeffizienz signifikant verbessert werden. Wir erweitern zudem den allgemeinen Nutzungsbereich mit zusätzlichen Veloräumen und Waschküchen. Da das Fernwärmenetz im Quartier in absehbarer Zeit nicht vorhanden sein wird, ersetzen wir die bestehende Ölheizung mit einer Gasheizung und installieren eine kontrollierte Lüftung sowie eine Wärmepumpe, die

zugleich die Warmwasseraufbereitung unterstützt. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach wird ausserdem einen Grossteil des Stroms produzieren. Zudem läuft zusammen mit dem Verein «MATERIUUM» ein Pilotprojekt zur Wiederverwendung der Bauteile aus den 1930er Jahren.

## Mieterbedürfnisse im Mittelpunkt

Eine hohe Behaglichkeit und Sicherheit für unsere Mieter sind uns wichtig. So setzten wir beispielsweise bei der Wohnüberbauung «Les Rives de la Broye» in Payerne auf eine naturnahe Umgebungsgestaltung mit einem Begegnungsplatz, der zum Verweilen einlädt. Technologische und gesellschaftliche Entwicklungen zeigen sich in veränderten Mieterbedürfnissen. Beispielsweise führen strukturelle Veränderungen in der Gesellschaft zu einer grösseren Nachfrage nach Kleinwohnungen und altersgerechten Wohnflächen. Im Berichtsjahr setzten wir an der Rue de la Môrache in Nyon eine Überbauung mit 102 Wohnungen, davon 54 kompakt möblierten Mikroapartments, fort, die sehr schnell an eine gemischte Mieterschaft von Pendlern, älteren Leuten und Studenten vermietet werden könnte. Wir reagieren auch auf die steigende Anzahl Elektrofahrzeuge im Markt mittels bauseitiger Vorbereitungen und der Installation von Ladestationen bei Sanierungs- und Neubauobjekten. Die erste Ladestation wird Anfang 2020 an der Avenue Calas in Genf in Betrieb genommen.

## Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und nehmen deshalb am jährlichen GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark teil.

## Global Real Estate Sustainability Benchmark

Auch dieses Jahr hat UBS «Foncipars» beim GRESB teilgenommen. Mittels Verbesserungen in der Datengrundlage und durch die Umsetzung von Sanierungsprojekten und Gebäudeoptimierungen konnte der Fonds die Punktezahl weiter steigern und wurde erstmals mit fünf Green Stars ausgezeichnet. Dieses erfreuliche Resultat motiviert uns in der weiteren, entschlossenen Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



## Gebäudezertifikate

Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Bussigny-près-Lausanne, Chemin de la Tatironne	Minergie
Genève, Avenue Calas	Minergie
Nyon, Rue de la Morâche	Minergie*
Payerne, Les Rives de la Broye	Minergie
Sion, Rue de Lausanne	Minergie
Gland, Allée Louis-Cristin	Minergie-Eco

\*provisorisch

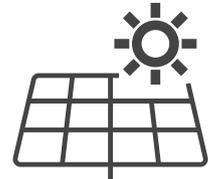
# Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2019



Mit fünf Sternen im GRESB 2019 ausgezeichnet



5% an zertifizierten Liegenschaften

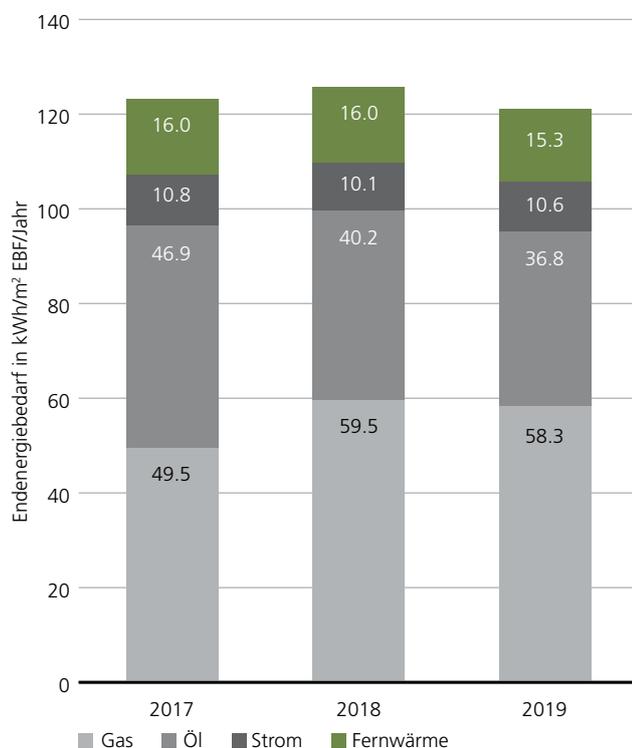


3 Solaranlagen in Betrieb und 7 in Planung

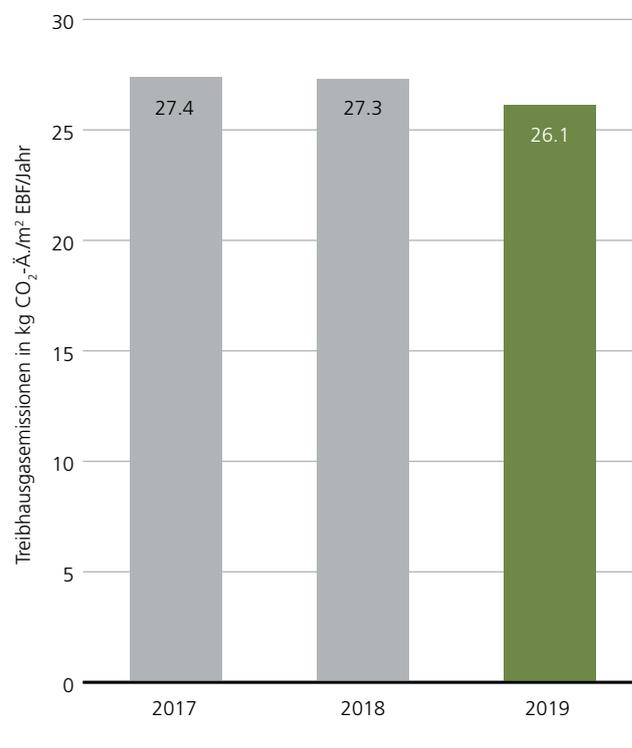


25% der Liegenschaften von UBS «Foncipars» werden mit erneuerbaren Energieträgern beheizt. Die Anzahl Heizungen mit erneuerbaren Energieträgern hat in den letzten 10 Jahren um 60% zugenommen.

**Energieverbrauch**  
(klimakorrigiert)



**Treibhausgasemissionen**  
(klimakorrigiert)



Wir bauen heute für morgen.  
Nachhaltig. Rentabel. Für alle.

«Wir haben den Willen und die Mittel, das Portfolio nachhaltig zu gestalten.»

**Elvire Massacand**  
**Fund Manager UBS «Foncipars»**



*In welchen Nachhaltigkeitsbereichen ist UBS «Foncipars» stark?*

Das nachhaltige Denken ist fest in unserer Arbeitsweise verankert und zeigt sich in der progressiven Planung all unserer Bau- und Sanierungsvorhaben. Dabei denken wir stets im Gesamtkonzept und arbeiten mit allen Stakeholdern zusammen. Dies zeigt sich in der Projektierungsphase der Sanierung von 417 Wohnungen im «Quartier de la Tourelle» in Genf, bei dem wir intensiv mit den für den Schutzplan zuständigen Behörden sowie den Nachbarn im Quartier zusammenarbeiten. Stets nehmen wir unsere Verantwortung für die Gesellschaft wahr, indem wir uns für den Erhalt denkmalgeschützter Gebäude einsetzen, den Energieverbrauch der Gebäude kontinuierlich reduzieren und auf bezahlbare Mieten sowie eine gut durchmischte Mieterschaft achten.

*Wo gibt es bei UBS «Foncipars» Verbesserungsmöglichkeiten?*

Unser Fokus liegt nach wie vor auf der Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen und der Verbesserung der Energieeffizienz unserer Objekte. Im vergangenen Jahr führten wir deshalb eine vertiefte Analyse unserer Bausubstanzen gemäss GEAK\* durch, um energetische Optimierungspotenziale zu ermitteln. Neben der Durchführung von Betriebsoptimierungen ist die Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme ein zentraler Bestandteil unserer Sanierungsstrategie. Aufgrund geographischer und technischer Gegebenheiten erstreckt sich die Dekarbonisierung jedoch oftmals über einen mittel- bis langfristigen Zeithorizont. Dies zeigte sich bei der Renovation an der Rue des Alpes 104 in Montreux, bei der wir die bestehende Ölheizung zunächst mit einer Gasheizung ersetzen mussten, weil der Anschluss an das Fernwärmenetz erst in drei bis vier Jahren zur Verfügung stehen wird. Zusätzlich planen wir eine thermische Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung.

\* Gebäudeenergieausweis der Kantone

*Welche Rolle spielen Photovoltaikanlagen für UBS «Foncipars»?*

Der gezielte Ausbau von Photovoltaikanlagen ermöglicht uns, den Stromverbrauch der Allgemeinflächen oder für E-Mobilität vermehrt durch günstige, erneuerbare Energie zu decken und so die Attraktivität unserer Liegenschaften weiter zu steigern. In Städten wie Genf erfüllen wir damit auch neue rechtliche Vorschriften. Im vergangenen Jahr prüften wir die Liegenschaften unseres Portfolios auf ihre Eignung für die Installation von Photovoltaikanlagen. Aufgrund der beträchtlichen Anzahl an Wohnobjekten in Innenstädten ist das Potential allerdings limitiert. Die vorhandenen Dächer können ungeeignet sein oder es bestehen Vorgaben seitens des Denkmalschutzes. Deshalb verfolgen wir die technische Weiterentwicklung bezüglich Photovoltaik-Lösungen laufend und beurteilen daraufhin die Objekte immer wieder neu. Gegenwärtig betreiben wir drei Anlagen in Nyon, Genf und Bussigny und planen sieben weitere.

*Warum ist UBS «Foncipars» eine geeignete Anlage für nachhaltig orientierte Investoren?*

Dank unserer Historie und einem langjährigen umsichtigen Management, sind wir gut positioniert und in der Lage, langfristig ausgerichtete Investitionen zu tätigen und den Wert des Portfolios nachhaltig zu steigern. Wir verbessern unsere Nachhaltigkeitsperformance stetig, was uns auch von externer Seite im Rahmen des GRESB Benchmarking bestätigt wurde. Letztes Jahr wurden wir zum ersten Mal mit fünf Green Stars ausgezeichnet. Zudem setzen wir bei der Entwicklung unseres Portfolios die Mieterbedürfnisse ins Zentrum und stellen so sicher, dass wir auch in Zukunft solide Renditen für Anleger generieren.

## **Nachhaltiges Immobilienmanagement**

Weitere Informationen zum Thema, wie z.B. den übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht, finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

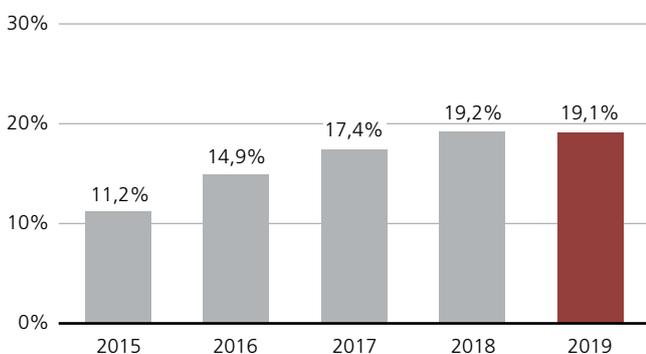
## Finanzbericht

### Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1128,3 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 7,0% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 285,1 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 19,1% 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 CHF 15,2 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 87,2 Mio. geschätzt. Die Senkung um CHF 15,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist auf die Anwendung des neuen reduzierten Steuersatzes des Kantons Genf zurückzuführen.

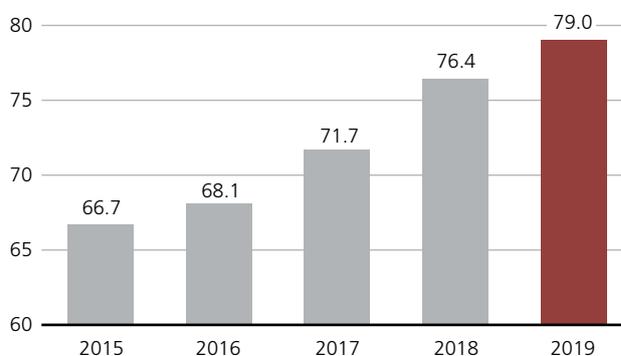
Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) angenommen, in dessen Zuge nun diverse Kantone die Gewinn- und Kapitalsteuern senken. Der Kanton Genf senkt den effektiven Gewinnsteuersatz von 24,16% auf 13,99% ab dem Jahr 2020. Bei zahlreichen Kantonen ist die STAF derzeit in der Umsetzungsphase. Die entsprechenden Reduktionen auf den Liquidationssteuern wurden im Jahresbericht per 31. Dezember 2019 berücksichtigt.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

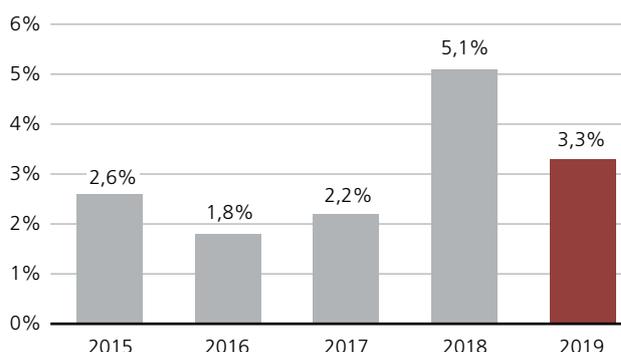
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2019 auf CHF 79,0 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,7 Jahre.

Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten reduziert sich im Berichtsjahr von 5,1% auf 3,3% der Sollmietzinseinnahmen.

#### Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



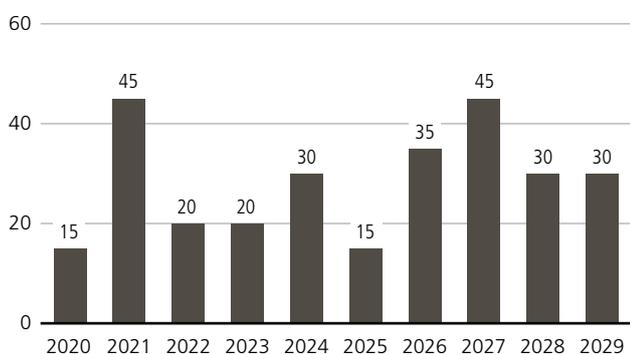
#### Entwicklung der Mietausfallrate



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

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,4 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,8% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 5,4 Jahre.

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



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 7,5 Mio. oder 9,5% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 3,5 Mio. was 4,4% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt CHF 12,0 Mio. aufgewendet.

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

Tiefere Steuersätze im Kanton Waadt bewirkten eine Abnahme der Position «Steuern und Abgaben».

Der Gesamterfolg beträgt CHF 95,6 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 15,2 Mio. und einer Entnahme von CHF 5,2 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 71,0 Mio. oder 89,9% der Mietzinseinnahmen.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3 631 016.28	5 826 466.84	-2 195 450.56
Sonstige Anlagen <sup>1</sup>	5 000 000.00	0.00	5 000 000.00
<b>Grundstücke</b>			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	71 234 000.00	54 114 000.00	17 120 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	0.00	0.00	0.00
Wohnbauten	1 160 631 000.00	1 121 010 000.00	39 621 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	47 362 000.00	46 664 000.00	698 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	5 428 000.00	5 536 000.00	-108 000.00
Gemischte Bauten	254 385 000.00	250 862 000.00	3 523 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	17 465 000.00	17 335 000.00	130 000.00
Total Grundstücke	1 491 678 000.00	1 431 522 000.00	60 156 000.00
Sonstige Vermögenswerte	8 154 136.13	4 954 972.18	3 199 163.95
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 508 463 152.41</b>	<b>1 442 303 439.02</b>	<b>66 159 713.39</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-15 000 000.00	-90 000 000.00	75 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7 857 592.20	-9 167 128.54	1 309 536.34
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-22 857 592.20	-99 167 128.54	76 309 536.34
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-270 100 000.00	-185 200 000.00	-84 900 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-270 100 000.00	-185 200 000.00	-84 900 000.00
Total Verbindlichkeiten	-292 957 592.20	-284 367 128.54	-8 590 463.66
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 215 505 560.21</b>	<b>1 157 936 310.48</b>	<b>57 569 249.73</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-87 246 000.00	-103 179 914.00	15 933 914.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 128 259 560.21</b>	<b>1 054 756 396.48</b>	<b>73 503 163.73</b>

## Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-80 520.90	-27 994.75	-52 526.15
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	78 982 287.15	76 388 248.92	2 594 038.23
Aktivierete Bauzinsen	106 929.25	549 978.20	-443 048.95
Sonstige Erträge	567 813.95	301 686.32	266 127.63
<b>Total Ertrag</b>	<b>79 576 509.45</b>	<b>77 211 918.69</b>	<b>2 364 590.76</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 438 770.35	-2 411 361.90	-27 408.45
Baurechtszinsen	-750 000.00	-750 000.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-7 487 807.66	-7 106 488.60	-381 319.06
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-5 193 884.31	-5 911 874.04	717 989.73
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 488 422.62	-3 863 935.83	375 513.21
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-9 027 506.36	-13 300 515.80	4 273 009.44
Schätzungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-148 025.80	-166 812.45	18 786.65
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-15 193 884.31	-5 911 874.04	-9 282 010.27
Entnahme	5 193 884.31	5 911 874.04	-717 989.73
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-11 164 261.04	-10 549 178.57	-615 082.47
die Depotbank <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-284 238.39	7 804.06	-292 042.45
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>-49 982 916.53</b>	<b>-44 052 363.13</b>	<b>-5 930 553.40</b>

<sup>1</sup> Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA.

<sup>2</sup> Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>29 593 592.92</b>	<b>33 159 555.56</b>	<b>-3 565 962.64</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	7 222 636.66	674.26	7 221 962.40
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>36 816 229.58</b>	<b>33 160 229.82</b>	<b>3 655 999.76</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	58 752 279.15	66 059 765.49	-7 307 486.34
<b>Gesamterfolg</b>	<b>95 568 508.73</b>	<b>99 219 995.31</b>	<b>-3 651 486.58</b>

### Verwendung des Erfolges

	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	29 593 592.92	33 159 555.56	-3 565 962.64
Vortrag des Vorjahres	12 927 783.96	11 833 573.40	1 094 210.56
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	3 206 534.50	0.00	3 206 534.50
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>45 727 911.38</b>	<b>44 993 128.96</b>	<b>734 782.42</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-32 706 651.90	-32 065 345.00	-641 306.90
Zur Ausschüttung an die Anleger Kapitalgewinn	-3 206 534.50	0.00	-3 206 534.50
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>9 814 724.98</b>	<b>12 927 783.96</b>	<b>-3 113 058.98</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>1 054 756 396.48</b>	<b>987 601 746.17</b>	<b>67 154 650.31</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-32 065 345.00	-32 065 345.00	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr excl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	95 568 508.73	99 219 995.31	-3 651 486.58
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	10 000 000.00	0.00	10 000 000.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 128 259 560.21</b>	<b>1 054 756 396.48</b>	<b>73 503 163.73</b>

<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>87.97</b>	<b>82.23</b>	<b>5.73</b>
--------------------------------	--------------	--------------	-------------

### Entwicklung der Anteile

	1.1.2019-31.12.2019 Anzahl	1.1.2018-31.12.2018 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	12 826 138	12 826 138	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>12 826 138</b>	<b>12 826 138</b>	<b>0</b>

### Ausschüttung für 2019

(kein Coupon - Ex-Datum 07.04.2020)

<b>Brutto</b>	<b>CHF 2.5500</b>
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer <sup>3</sup>	CHF -0.8925
<b>netto pro Anteil (zahlbar ab 09.04.2020)</b>	<b>CHF 1.6575</b>

(kein Coupon - Ex-Datum 07.04.2020)

<b>Brutto (Kapitalgewinn)</b>	<b>CHF 0.2500</b>
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00
<b>netto pro Anteil (zahlbar ab 09.04.2020)</b>	<b>CHF 0.2500</b>

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

# Anhang

	31.12.2019	31.12.2018
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2,0	2,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	71,0	61,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15,0	15,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 192,8	1 181,2
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

## Kennzahlen

	31.12.2019	31.12.2018
Mietausfallrate	3,3%	5,1%
Fremdfinanzierungsquote	19,1%	19,2%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,7%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	82,6%	96,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,9%	68,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,84%	0,86%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	9,1%	10,0%
Agio/Disagio	30,7%	11,9%
Performance	27,9%	-5,6%
Anlagerendite	10,3%	10,4%

Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

## Angaben über Derivate

Keine

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

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

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

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

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	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.	1,15%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern 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 Vertriebssträgern 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 Grundstückskäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2019 in Mio. CHF	31.12.2018 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	15,2	27,9

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

	31.12.2019 in Mio. CHF	31.12.2018 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	130,0	100,0
> 5 Jahre	140,1	85,2

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Angefangene Bauten</b>							
Bussigny-près-Lausanne			-	-	-	-	-
Nyon	Morâche 8, rue de la		39	32	6	-	1
<b>Total angefangene Bauten</b>							
<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	-
Bussigny-près-Lausanne	Industrie 5, rue de l'	1963	-	-	-	-	-
	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	-
Genève	Veveyse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-
	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	39	30	16	7
	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	2
	Champ-d'Anier 9, chemin du	1970	25	23	-	2	-
	Colladon 12, chemin	1967	24	6	1	16	1
	Colladon 28, chemin	1971	26	14	-	6	6
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	14	-	8	7
	Duboule Moïse 33, chemin	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 35, chemin	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	28	27	-	1	-
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 41, chemin	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin	1967	31	14	-	15	2

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	20 723 907.75	20 044 000		0.00
2	15	56	48 914 848.39	51 190 000		723 598.90
			<b>69 638 756.14</b>	<b>71 234 000</b>		<b>723 598.90</b>
2	34	65	3 829 502.25	7 847 000	1,5	486 440.20
-	72	136	24 657 461.81	23 207 000	5,6	1 225 432.25
1	6	21	1 687 828.15	2 965 000	5,4	176 013.00
-	46	78	9 213 382.80	10 270 000	4,0	546 990.15
-	-	-	0.00	0	0,4	102 446.50
7	120	253	46 960 494.39	47 362 000	3,4	3 054 048.57
-	16	31	1 737 215.50	2 787 000	5,8	215 586.00
-	17	41	2 385 854.60	3 823 000	2,0	283 983.00
13	25	117	4 109 151.15	9 405 000	2,7	1 003 744.00
-	29	57	5 983 883.65	8 164 000	2,6	508 972.30
1	-	19	2 449 018.60	4 063 000	0,3	245 713.00
-	16	38	1 993 503.50	5 146 000	7,6	265 992.00
1	16	41	3 018 053.55	6 190 000	0,5	332 656.00
-	5	28	3 266 598.25	6 296 000	1,7	335 127.50
-	54	106	11 823 679.19	12 240 000	2,0	808 313.25
3	-	39	4 436 177.46	9 503 000	2,3	509 903.00
-	56	98	8 980 892.55	10 050 000	3,4	540 024.25
-	23	38	10 182 804.90	12 796 000	1,7	568 894.00
-	-	15	1 323 184.40	4 855 000	0,0	294 718.45
-	-	14	1 377 397.60	5 400 000	0,0	322 934.30
5	87	184	29 739 591.32	47 645 000	1,8	1 774 254.00
-	18	43	5 141 471.78	7 177 000	1,9	400 895.20
-	23	48	7 533 664.44	9 030 000	0,7	527 262.80
2	29	60	9 511 161.11	10 902 000	2,5	649 254.20
-	23	48	7 304 022.53	9 361 000	1,7	525 644.30
-	18	43	5 329 994.58	7 590 000	3,2	441 602.20
-	22	46	6 696 472.60	9 478 000	2,0	526 400.50
-	26	52	9 276 581.72	11 692 000	0,8	684 617.65
-	21	50	5 440 155.00	13 238 000	2,2	762 591.88
-	22	51	4 805 339.05	8 708 000	1,5	505 078.80
1	18	48	4 968 729.85	7 803 000	1,2	441 675.15
-	18	46	5 050 674.51	8 416 000	0,3	486 461.15
-	18	47	4 626 082.83	7 738 000	0,6	436 799.15
-	18	47	4 768 029.23	7 923 000	1,0	431 579.15
-	19	48	4 877 493.20	7 917 000	3,9	437 280.15
-	24	55	6 376 972.45	10 267 000	0,3	646 800.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	27	10	-	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	47	7	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	27	20	7	-	-
	Roveray Du 3, rue	1934	30	30	-	-	-
	Roveray Du 5, rue	1934	29	29	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	1	13
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	8	2
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue	1913	77	40	15	17	5
	Avant-Poste, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Bocion François 5, passage	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	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	38	16	4	15
	Echelettes 2-12, 5, 7, 9, 11, rue des	1905	136	67	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	-	-	12	28
	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	8	8	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir, avenue/Grasset Eugène, chemin/Elysée, avenue de l'	1913	78	19	5	10	44
	Morges 31, avenue de	1904	12	-	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de	1911	54	-	10	12	32
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	14	-	6	4	4
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	27	55	7 816 351.90	9 985 000	3,4	625 958.65
10	2	66	3 621 256.30	11 610 000	0,1	843 037.00
2	2	31	1 786 022.25	5 575 000	1,2	435 931.00
-	-	30	2 375 714.20	6 337 000	12,5	311 009.50
-	-	29	2 138 202.80	6 343 000	2,1	342 593.65
-	10	24	4 380 095.95	10 190 000	0,0	437 729.82
5	66	99	10 272 927.65	14 565 000	2,4	790 760.00
9	56	115	28 146 766.78	31 584 000	1,7	1 507 720.00
-	34	68	9 949 921.10	12 545 000	2,7	709 827.20
21	-	98	5 761 479.50	13 121 000	2,9	1 170 744.80
-	11	31	3 985 761.20	8 228 000	0,6	361 791.20
1	7	47	4 177 666.00	7 604 000	2,5	511 018.00
1	7	53	3 834 608.25	8 496 000	1,6	614 343.00
1	8	40	2 190 865.20	5 361 000	0,2	431 987.00
-	8	26	1 697 036.00	6 447 000	2,4	293 865.00
2	2	16	1 362 160.75	4 919 000	1,6	258 180.00
-	-	16	1 450 801.20	4 979 000	0,0	260 688.00
2	-	12	1 579 442.85	4 404 000	0,9	206 576.00
4	26	65	4 241 535.78	8 439 000	0,4	596 664.10
5	-	28	9 180 744.05	15 780 000	0,3	703 985.00
-	10	58	8 474 132.31	9 560 000	3,0	697 171.20
-	12	24	2 153 469.85	3 497 000	1,7	182 706.00
6	-	37	6 950 299.10	14 948 000	0,7	611 748.20
1	3	33	2 335 175.91	7 577 000	1,0	416 049.40
16	65	154	15 339 293.10	36 751 000	0,7	1 767 711.85
1	6	143	24 601 677.05	49 421 000	1,5	2 009 521.35
-	-	16	1 774 086.75	6 501 000	0,0	288 086.00
3	28	63	2 205 245.10	9 968 000	1,0	550 279.85
5	5	50	5 602 125.48	18 510 000	1,1	830 591.00
-	3	13	1 304 616.76	3 482 000	0,0	183 600.00
3	10	45	1 666 958.35	6 120 000	4,0	390 591.20
1	17	44	5 483 334.18	10 866 000	1,8	589 447.00
-	-	16	2 303 883.90	3 250 000	0,0	180 701.00
-	40	77	8 130 199.90	12 268 000	1,9	594 101.50
6	-	84	10 588 475.15	30 930 000	0,6	1 646 568.00
1	-	13	1 318 919.00	4 685 000	2,5	249 632.20
-	-	54	7 543 513.87	23 751 000	0,7	1 265 177.00
3	3	22	845 629.84	2 295 000	3,8	207 308.00
-	-	16	1 489 883.90	5 423 000	0,7	278 236.00
2	14	30	3 993 260.15	5 338 000	0,1	296 295.00
-	-	30	5 265 364.85	8 477 000	1,0	436 986.50
-	9	29	2 128 148.60	7 646 000	0,7	359 596.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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	-	-
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	-	3
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	7
	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	-
	Oisillons 2, chemin des	1925	11	4	3	1	3
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du	2004	108	2	17	63	26
Sion	Pratifori 29, rue	1956	-	-	-	-	-
Vernier	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue	1973	54	27	27	-	-
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	15	6	6	-
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	41	28	2	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la <i>davon im Baurecht</i>	2017	126	26	62	36	2
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	6	25	2 205 599.65	6 824 000	0,9	317 519.00
-	6	26	3 513 596.75	7 157 000	3,9	336 745.50
-	12	32	2 946 299.10	7 238 000	3,9	296 842.00
-	15	45	6 025 749.10	8 894 000	0,6	435 433.00
2	8	34	3 376 470.20	6 297 000	0,3	348 464.00
-	-	22	5 913 237.82	5 402 000	17,1	296 445.00
-	58	118	13 027 948.00	21 762 000	0,8	1 019 154.75
-	78	154	15 228 340.80	26 213 000	1,2	1 281 790.00
-	139	283	43 649 165.60	40 285 000	20,1	1 841 255.00
-	10	30	1 763 857.95	5 223 000	2,4	280 633.50
-	13	33	1 780 017.45	3 191 000	1,6	246 182.50
1	20	37	2 240 755.35	3 801 000	2,7	226 630.50
-	10	22	2 117 045.77	5 653 000	11,6	263 288.00
-	14	28	1 628 725.14	3 674 000	0,0	249 641.50
-	29	49	2 228 479.05	4 471 000	1,3	302 231.44
-	8	23	2 895 325.20	5 827 000	2,3	335 052.65
-	7	18	2 029 758.65	4 002 000	0,4	188 342.00
8	40	72	6 621 378.30	10 058 000	5,5	581 677.50
5	10	26	1 711 926.40	3 374 000	2,2	237 858.00
-	8	18	1 280 969.85	2 864 000	3,6	183 877.00
3	195	306	45 739 318.55	52 883 000	1,5	2 734 870.51
-	-	-	0.00	0	1,3	149 694.00
1	48	103	20 367 534.55	20 026 000	4,5	1 048 959.80
2	56	77	6 240 656.15	9 135 000	1,7	484 863.00
-	27	54	5 575 825.80	7 639 000	1,1	505 702.10
-	27	54	4 987 138.60	7 279 000	2,2	471 437.00
7	9	35	2 446 774.25	4 882 000	1,3	273 719.00
4	49	124	15 177 646.14	21 547 000	4,4	1 085 345.01
			<b>725 029 113.48</b>	<b>1 160 631 000</b>	<b>2,8</b>	<b>62 976 294.43</b>
7	120	253	46 960 494.39	47 362 000	3,4	3 054 048.57
			46 960 494.39	47 362 000	3,4	3 054 048.57
6	-	12	3 583 639.45	5 428 000	0,0	312 532.30
			<b>3 583 639.45</b>	<b>5 428 000</b>	<b>0,0</b>	<b>312 532.30</b>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Gemischte Bauten</b>							
Genève	Aïre 73, avenue de	2008	21	4	-	13	4
	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	7	12	-	-
	Favre Louis 15, rue	1948	27	27	-	-	-
	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	51	30	19	1	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
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Saint-Aubin-Sauges	Senet 5, rue du	1971	-	-	-	-	-
Sion	Lausanne 47-51, rue de/La Matze 6	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Céréssole 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
<b>Total gemischte Bauten</b>							
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.

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
5	34	60	11 717 944.45	13 310 000	2,8	631 399.50
8	-	32	2 306 163.29	9 319 000	2,1	578 924.85
8	-	25	2 144 109.50	6 278 000	2,9	396 919.95
6	-	24	2 097 624.66	6 736 000	1,5	425 820.50
5	-	24	1 921 526.86	6 150 000	0,9	400 463.80
5	2	34	1 574 803.80	5 637 000	1,1	408 119.90
6	-	46	10 990 658.51	16 212 000	0,2	932 313.35
11	-	57	10 424 659.47	16 349 000	1,9	1 012 784.30
3	-	11	746 243.50	1 845 000	0,0	143 274.00
14	8	73	4 689 440.80	12 024 000	1,0	857 823.90
4	3	36	2 872 326.01	5 697 000	2,1	445 393.00
1	8	21	2 110 851.35	4 720 000	0,6	285 009.00
4	14	34	1 306 569.70	4 233 000	0,0	261 792.00
20	81	171	26 878 169.70	22 867 000	0,9	1 610 590.00
22	33	115	4 527 961.15	12 181 000	1,6	923 777.00
9	-	32	3 026 131.75	12 106 000	2,6	633 994.50
6	34	53	15 201 239.85	17 465 000	5,2	899 507.00
2	34	64	6 837 690.35	10 077 000	2,6	608 250.00
-	-	-	0.00	0	0,0	119 293.02
36	159	315	59 500 151.76	47 791 000	23,6	2 172 984.00
36	39	122	13 935 434.46	19 226 000	0,6	970 441.60
4	-	14	1 724 544.85	4 162 000	4,7	250 986.35
			<b>186 534 245.77</b>	<b>254 385 000</b>	<b>5,7</b>	<b>14 969 861.52</b>
6	34	53	15 201 239.85	17 465 000	5,2	899 507.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>17 465 000</i>	<i>5,2</i>	<i>899 507.00</i>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Angefangene Bauten</b>	<b>69 638 756.14</b>	<b>71 234 000</b>		<b>723 598.90</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl, Land)</b>	<b>915 146 998.70</b>	<b>1 420 444 000</b>	<b>3,3</b>	<b>78 258 688.25</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>47 362 000</i>	<i>3,4</i>	<i>3 054 048.57</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 465 000</i>	<i>5,2</i>	<i>899 507.00</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>725 029 113.48</b>	<b>1 160 631 000</b>	<b>2,8</b>	<b>62 976 294.43</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>47 362 000</i>	<i>3,4</i>	<i>3 054 048.57</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>3 583 639.45</b>	<b>5 428 000</b>	<b>0,0</b>	<b>312 532.30</b>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>186 534 245.77</b>	<b>254 385 000</b>	<b>5,7</b>	<b>14 969 861.52</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 465 000</i>	<i>5,2</i>	<i>899 507.00</i>
<b>Total</b>	<b>984 785 754.84</b>	<b>1 491 678 000</b>	<b>3,3</b>	<b>78 982 287.15</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
keine			
<b>Verkäufe</b>			
Bussigny-Prés-Lausanne	Rue de l'Industrie 5	Wohnbauten	01.08.2019
Sion	Av. De Pratifori 29	Wohnbauten	01.08.2019
St-Aubin	Rue du Senet 5	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.08.2019

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
12.05.2017 - 13.05.2019	0,2%	15 000 000	-	-15 000 000	-
17.05.2017 - 17.05.2019	0,2%	15 000 000	-	-15 000 000	-
09.05.2016 - 20.05.2019	0,4%	20 000 000	-	-20 000 000	-
15.04.2016 - 20.05.2019	0,4%	20 000 000	-	-20 000 000	-
01.07.2011 - 01.07.2019	2,3%	10 000 000	-	-10 000 000	-
18.12.2017 - 18.12.2019	0,1%	10 000 000	-	-10 000 000	-
22.12.2011 - 22.12.2020	1,8%	15 000 000	-	-	15 000 000
29.11.2013 - 20.05.2021	1,8%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2016 - 20.05.2021	0,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
26.02.2016 - 20.05.2022	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
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
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	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
<b>Total</b>		<b>275 200 000</b>	<b>99 900 000</b>	<b>-90 000 000</b>	<b>285 100 000</b>

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

Während des Geschäftsjahres 2019 hat der Immobilienfonds UBS «Foncipars» dem Immobilienfonds UBS Direct Urban folgende Kredite gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
03.10.2019 - 20.11.2019	-0,2%	-	5 000 000	-5 000 000	-
20.11.2019 - 31.03.2020	-0,2%	-	5 000 000	-	5 000 000
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>10 000 000</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>5 000 000</b>

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

### 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 und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 Stand 13. September 2016).

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds

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

bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, 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) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

## **Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

## **Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft**

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Basel, 6. April 2020

Ernst & Young AG

Sandor Frei  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Prüfer)

Roman Sandmeier  
Zugelassener Revisionsexperte

# Bewertungsbericht

## Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2019 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 128 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich zwei 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 UBS «Foncipars» akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG haben 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

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA 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.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) 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. Dem Bewertungsexperten 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 akkreditierten Bewertungsexperten von KPMG AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2019 beträgt der Marktwert des Portfolios 1 491,7 Mio. CHF. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um 60,2 Mio. CHF respektive 4,2% erhöht.

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.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2019 wird mit 3,36% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,79% bis 3,98% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 5,66%.

Zürich, den 31. Dezember 2019

KPMG AG

Ulrich Prien  
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

Kilian Schwendimann  
dipl. Betriebsökonom FH, dipl. Architekt FH, MRICS

## 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 Chablère B. SA, Lausanne  
La Belle Chablère 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. Bocien 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 Pratifiori 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-gesellschaften "S.I. Sous les Vignes No 2 SA", "S.I. Gladys S.A.", "SI Pratifiori 29 Sion S.A." enthalten, die jedoch keine Liegenschaften mehr in den Aktiven halten.

### **Bildnachweis**

- Régis Colombo; Titelbild (Avenue Dapples, Lausanne)
- Division Valentin Faure + Simon Rimaz, Bild Seite 6, Rue de la Morâche in Nyon
- Mangeat-Wahlen architectes; Bild Fassaden, Rue de la Morâche in Nyon
- Marie-Pierre Cravedi photographe; Bild Wohnung, Rue de la Morâche in Nyon
- Itten+Brechbuehl SA, Aussenaufnahmen, Quartier de la Tourelle in Genf
- Division Valentin Faure + Simon Rimaz, Bild Wohnung, Quartier de la Tourelle in Genf
- Division Valentin Faure + Simon Rimaz, Fassade, Rue du Roveray, Genf
- Jaguar Realestate SA; «Twins» in Bussigny
- Régis Colombo; kleines Bild Avenue Dapples, Lausanne









UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

