

# UBS «Foncipars»

Halbjahresbericht 2020

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





# 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 2020

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

- Reto Ketterer, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Christian Maurer, Mitglied  
Executive Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(ab 1.1.2020)
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied  
Non-executive Director

## Geschäftsleitung

- André Valente  
Managing Director  
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo  
Managing Director  
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Business  
Development & Client Management
- Dr. Daniel Brüllmann  
Managing Director  
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller  
Executive Director  
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister  
Managing 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

## Liegenschaftsverwaltungen

- 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.

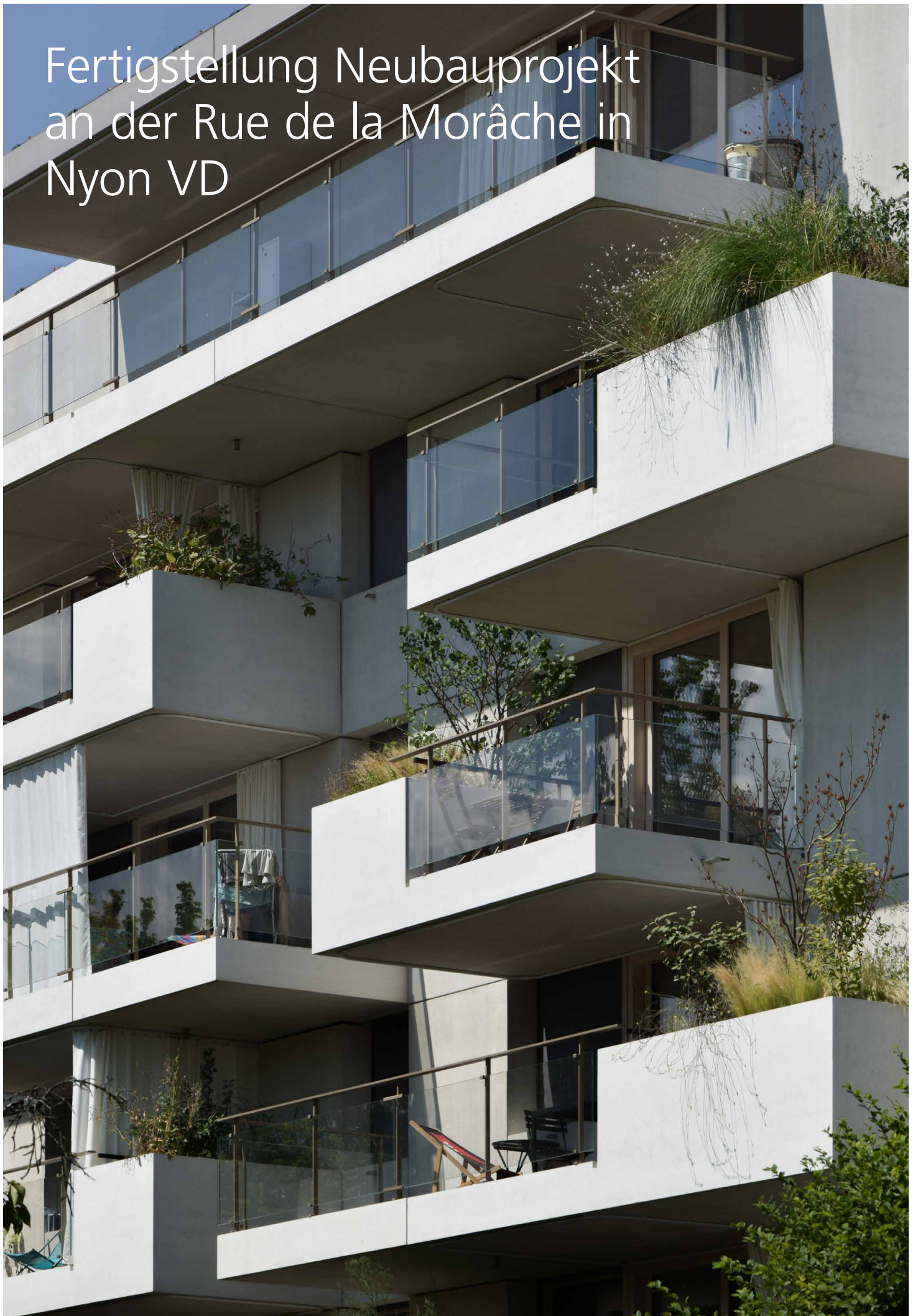
Eine Steuerpflicht auf Anlegerebene ergibt sich insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen 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.

Fertigstellung Neubauprojekt  
an der Rue de la Morâche in  
Nyon VD



# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 115,2	1 045,3	975,6
Anzahl Anteile	12 826 138	12 826 138	12 826 138
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	86.95	81.50	76.07
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	2.55	2.50	2.50
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.25	0.00	0.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	116.30	109.00	99.15
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 500,3	1 440,7	1 368,7
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 523,6	1 457,8	1 381,4
Fremdkapital (in Mio. CHF)	408,4	412,5	405,8
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	39,9	39,3	37,7
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	3,2	3,6	3,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	23,3	22,0	20,4
Performance <sup>2</sup> (nach 6 Monaten)	3,6%	21,3%	1,6%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	-1,6%	13,0%	-2,6%
Wohnbauten	77,4%	77,9%	78,2%
Gemischte Bauten	17,0%	17,4%	18,2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,4%	0,4%	0,4%
Bauland/Angefangene Bauten	5,2%	4,3%	3,2%
Kanton Waadt	64,5%	64,0%	63,5%
Kanton Genf	26,3%	26,0%	25,9%
Kanton Freiburg	4,3%	4,4%	4,5%
Kanton Neuenburg	1,7%	2,0%	2,2%
Kanton Wallis	3,2%	3,6%	3,9%
<b>Kennzahlen gemäss SFAMA</b>	<b>30.06.2020</b>	<b>30.06.2019</b>	<b>30.06.2018</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	2,1%	2,2%	2,1%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,3%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	2,0%	2,1%	2,0%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,6%	1,6%	1,6%
Agio/Disagio	33,8%	33,7%	30,3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,4%	69,6%	72,1%
Fremdfinanzierungsquote	21,0%	21,2%	20,1%
Mietausfallrate <sup>3</sup>	2,7%	3,8%	5,5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,78%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,79%	0,87%	0,83%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

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

3 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19).

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» steigert seine Mietzinseinnahmen um 1,5% im Vergleich zum Halbjahresabschluss per 30. Juni 2019 und zeigt sich mit einer Performance von 3,6% sehr erfreulich.

## Marktbericht

### Robuster Mietwohnungssektor

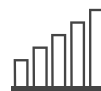
Ähnlich wie 2019 hätte 2020 ein Jahr mit mässigem, aber positiven Wachstum für die Schweizer Wirtschaft sein sollen. Der Ausbruch der globalen COVID-19-Pandemie führte jedoch zu einer abrupten Abwärtskorrektur der Aussichten. Gegenwärtig ist die Bandbreite der Prognosen in unserer Branche gross, aber der Konsens deutet auf einen scharfen Rückgang des realen BIP der Schweiz von über -3% in 2020 hin. Die Aufhebung der Lockdown-Massnahmen, die schrittweise erfolgen, stellen allerdings eine positive Entwicklung für die konjunkturelle Erholung im In- und Ausland dar, wobei das Risiko einer weiteren Pandemiewelle weiterhin besteht. Der aktuelle makroökonomische Ausblick (wirtschaftliche Herausforderungen, starker Franken, tiefe Inflation) spricht für eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, was den Weg für eine Verlängerung des extrem tiefen Zinsumfelds ebnet. Dies stützt die relative Attraktivität der Investitionen im Schweizer Immobilienmarkt weiterhin.

Der Mietwohnungsmarkt bleibt weitgehend verschont von den Konsequenzen der COVID-19-Pandemie. Auf dem Höhepunkt des Lockdowns wurden Wohnimmobilien zum Zufluchtsort, in welchen sich nun der grösste Teil der täglichen Aktivitäten abspielte. Die Mietzinseinnahmen erfolgten in diesem Sektor aber auch in dieser aussergewöhnlichen Situation weitgehend normal. Allerdings dürfte der erwartete Rückgang der Zuwanderung das Nachfragewachstum nach Mietwohnungen in den kommenden Quartalen etwas dämpfen. Wie in der Vergangenheit sollten sich die Auswirkungen in den Grosszentren und deren Agglomerationen in Grenzen halten, da die Marktbedingungen in diesen Gebieten nach wie vor sehr angespannt sind.

### Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2020

Nach einer starken Performance von 27,9% im Jahr 2019 und einem Börsenkurs von CHF 115.00 per Abschluss 31. Dezembem 2019 verhielt sich der Aktienkurs in der ersten Jahreshälfte relativ volatil und schloss schliesslich per 30. Juni 2020 bei CHF 116.30 leicht höher. UBS «Foncipars» erzielte damit eine YTD-Performance von 3,6% (SXI Real Estate Funds TR -1,6%). Beeinflusst sowohl durch die starke Nachfrage der Anleger nach Immobilienfonds als auch durch die Covid-19-Pandemie erreichte der Börsenkurs am 22. Januar 2020 mit CHF 124.30 seinen Höchststand und am 16. März 2020 mit CHF 97.30 seinen Tiefststand.

YTD-Performance  
3,6%



Trotz des Lockdowns konnte UBS «Foncipars» seine Entwicklungs- und Sanierungsaktivitäten fortsetzen; Die Sanierung der Gebäude an der Rue de Roveray 3 und 5 in Genf mit 59 Wohnungen hat sich leicht verlangsamt, dürfte aber wie geplant im Herbst/Winter dieses Jahres abgeschlossen werden.

Die 63 Wohnungen der zweiten Etappe des Neubauprojekts an der Rue de la Morâche in Nyon wurden planmässig per 1. April 2020 übergeben und bis zum 30. Juni 2020 waren alle der 102 Wohnungen vermietet. Auch bei der Wohnüberbauung «Twins» in Bussigny VD waren alle der 52 neuen Wohnungen, mit Übergabe am 1. Mai und am 1. Juni, bis zum 30. Juni 2020 vollständig vermietet.

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen um 1,5% ist vor allem auf die weitere Senkung der Mietausfallrate zurückzuführen, die sich in den ersten sechs Monaten von 3,3% auf 2,7% reduziert hat. Hier widerspiegeln sich vor allem die Vermietungserfolge der zwei Liegenschaften in Sion VS und Payerne VD.

**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)





Rue de la Morâche in Nyon VD

## Finanzbericht

### Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 315,6 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 21,0% und liegt somit deutlich unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 auf CHF 39,9 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der dadurch folgenden Erklärung der ausserordentlichen Lage in der Schweiz durch den Bundesrat, wurden betroffenen Mietparteien CHF 0,1 Mio. an Mietzinsentlassungen und -reduktionen zugesprochen. Im Weiteren belaufen sich die gewährten Stundungen per Stichtag auf CHF 0,2 Mio. Per 30. Juni 2020 belaufen sich somit die Mietzinsentlassungen, -reduktionen und -stundungen auf insgesamt CHF 0,3 Mio., was 0,3% der annualisierten Nettosollmiete entspricht.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

### Umgang der UBS Fondsleitung mit COVID-19

Wir sind daran interessiert, die wirtschaftlichen Folgen der aktuellen Situation abzufedern und einen Interessenausgleich zu finden. Die Anliegen unserer Geschäftsmieter prüfen wir zusammen mit den von uns beauftragten Liegenschaftsverwaltungen partnerschaftlich und setzen uns für zeitnahe, individuelle Lösungen ein. Unser Vorgehen orientiert sich an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Je nach Betroffenheit vereinbaren wir Mietzinsstundungen, Mietzins- und/oder Teilmietzinsentlassungen, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

### Auswirkungen von COVID-19 auf UBS «Foncipars»

Mit einem Anteil von rund 87% aus reiner Wohnnutzung dürften die Auswirkungen der von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Branchen/Mieter (ca. 2%) nur unwesentlich ausfallen.

Weitere Auswirkungen und Risiken werden im Finanzbericht sowie im Anhang dieses Abschlusses offengelegt.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2020 CHF	30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	1 935 346.92	10 246 055.63	-8 310 708.71
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten <sup>1</sup>	78 872 000.00	61 391 000.00	17 481 000.00
Wohnbauten <sup>1</sup>	1 160 631 000.00	1 121 010 000.00	39 621 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>47 362 000.00</i>	<i>46 664.00</i>	<i>47 315 336.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	5 428 000.00	5 536 000.00	-108 000.00
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	254 385 000.00	250 862 000.00	3 523 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>17 465 000.00</i>	<i>17 335 000.00</i>	<i>130 000.00</i>
Laufende Sanierungen	996 000.00	1 926 000.00	-930 000.00
Total Grundstücke	1 500 312 000.00	1 440 725 000.00	59 587 000.00
Sonstige Vermögenswerte	21 363 267.93	6 815 127.90	14 548 140.03
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 523 610 614.85</b>	<b>1 457 786 183.53</b>	<b>65 824 431.32</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-70 500 000.00	-20 000 000.00	-50 500 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 584 152.06	-4 228 567.99	-1 355 584.07
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-76 084 152.06	-24 228 567.99	-51 855 584.07
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-245 100 000.00	-285 100 000.00	40 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-245 100 000.00	-285 100 000.00	40 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-321 184 152.06	-309 328 567.99	-11 855 584.07
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 202 426 462.79</b>	<b>1 148 457 615.54</b>	<b>53 968 847.25</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-87 246 000.00	-103 179 914.00	15 933 914.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 115 180 462.79</b>	<b>1 045 277 701.54</b>	<b>69 902 761.25</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	01.01.2020-30.06.2020 CHF	01.01.2019-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-44 167.55	-28 558.25	-15 609.30
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	39 948 394.32	39 343 654.83	604 739.49
Aktivierete Bauzinsen	90 200.00	99 092.50	-8 892.50
Sonstige Erträge	36 376.62	249 126.92	-212 750.30
<b>Total Ertrag</b>	<b>40 030 803.39</b>	<b>39 663 316.00</b>	<b>367 487.39</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 178 584.90	-1 243 004.75	64 419.85
Baurechtszinsen	-750 000.00	-750 000.00	0.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 195 638.14	-3 552 848.50	357 210.36
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-948 565.10	-1 331 628.05	383 062.95
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-681 767.06	-851 569.31	169 802.25
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-4 086 267.50	-4 287 045.52	200 778.02
Schätzungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-74 997.10	-85 428.70	10 431.60
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-948 565.10	-1 331 628.05	383 062.95
Entnahme	948 565.10	1 331 628.05	-383 062.95
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-5 753 461.00	-5 549 900.04	-203 560.96
die Depotbank <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-64 336.50	-52 216.97	-12 119.53
<b>Total Aufwand</b>	<b>-16 733 617.30</b>	<b>-17 703 641.84</b>	<b>970 024.54</b>

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

<b>Nettoertrag</b>	<b>23 297 186.09</b>	<b>21 959 674.16</b>	<b>1 337 511.93</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>23 297 186.09</b>	<b>21 959 674.16</b>	<b>1 337 511.93</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-463 097.11	626 975.90	-1 090 073.01
<b>Gesamterfolg</b>	<b>22 834 088.98</b>	<b>22 586 650.06</b>	<b>247 438.92</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	01.01.2020-30.06.2020 CHF	01.01.2019-30.06.2019 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>1 128 259 560.21</b>	<b>1 054 756 396.48</b>	<b>73 503 163.73</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-35 913 186.40	-32 065 345.00	-3 847 841.40
Gesamterfolg	22 834 088.98	22 586 650.06	247 438.92
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 115 180 462.79</b>	<b>1 045 277 701.54</b>	<b>69 902 761.25</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>86.95</b>	<b>81.50</b>	<b>5.45</b>

### Entwicklung der Anteile

	01.01.2020-30.06.2020 Anzahl	01.01.2019-30.06.2019 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	12 826 138	12 826 138	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>12 826 138</b>	<b>12 826 138</b>	<b>0</b>

# Anhang per 30.06.2020

	30.06.2020	30.06.2019
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)	1 201,8	1 188,4
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	30.06.2020	30.06.2019
Mietausfallrate <sup>1</sup>	2,7%	3,8%
Fremdfinanzierungsquote	21,0%	21,2%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,4%	69,6%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,78%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,79%	0,87%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>1</sup>	2,0%	2,1%
Agio/Disagio	33,8%	33,7%
Performance <sup>1</sup>	3,6%	21,3%
Anlagerendite <sup>1</sup>	2,1%	2,2%

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

<sup>1</sup> Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19).

<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, 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.

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus/COVID-19 und dem Kampf gegen die Pandemie sind in vielen Ländern einschneidende Massnahmen in Kraft gesetzt worden, deren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt noch nicht absehbar sind. Vor allem sind die Folgen im Moment schlecht quantifizierbar, weil noch keine bzw. nicht genug aktuelle Vergleichsabschlüsse und Transaktionen mit diesen Randbedingungen vorliegen. Entsprechend ist die Bewertungsunsicherheit aktuell erhöht.

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

	30.06.2020		30.06.2019	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
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.	n.a.	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

	30.06.2020 in Mio. CHF	30.06.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	6,0	18,9

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

	30.06.2020 in Mio. CHF	30.06.2019 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	105,0	100,0
> 5 Jahre	140,1	185,1

## Angaben zu bereits bekannten bzw. erwarteten Auswirkungen und Risiken im Zusammenhang mit Covid-19

Es sind insgesamt 131 Mieteranfragen eingegangen, wovon 130 zum Zeitpunkt der Berichterstattung bereits erledigt werden konnten.

Die per 30. Juni 2020 gewährten Mietzinsermisse betragen CHF 0,1 Mio., was 0,1% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 30. Juni 2020 wurden um die gewährten Mietzinsermisse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,5% (anstelle von 2,7%) per Halbjahresabschluss belaufen.

Die Höhe der gestundeten Mietzinsausstände per 30. Juni 2020 beträgt rund CHF 0,2 Mio., was 0,2% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die gestundeten Mietzinsausstände wurden sorgfältig analysiert und im Rahmen des vorliegenden Halbjahresabschlusses allfällige Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten infolge nicht geleisteter bzw. verweigerter Mietzinszahlungen zu verzeichnen.

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Angefangene Bauten</b>							
Bussigny-près-Lausanne	Chemin des Ecoliers 3-5 (Twins)		-	-	-	-	-
Nyon	Morâche 8, rue de la		-	-	-	-	-
<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	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	-
	Veveysse 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	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	28	15	1	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	30	28	1	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	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	24 850 081.05	24 170 000		94 473.00
-	-	-	52 432 043.42	54 702 000		540 116.00
			<b>77 282 124.47</b>	<b>78 872 000</b>		<b>634 589.00</b>
2	34	65	3 829 502.25	7 847 000	6,2	230 670.10
-	72	136	24 664 881.31	23 207 000	1,8	633 272.15
1	6	21	1 687 828.15	2 965 000	0,0	93 228.00
-	46	78	9 213 382.80	10 270 000	6,7	265 762.00
7	120	253	46 960 494.39	47 362 000	6,4	1 511 264.08
-	16	31	1 737 215.50	2 787 000	1,2	113 472.00
-	17	41	2 387 354.60	3 823 000	3,4	144 556.00
13	25	117	4 114 351.15	9 405 000	3,2	506 036.50
1	29	58	5 983 883.65	8 164 000	3,2	258 692.40
1	-	19	2 449 421.50	4 063 000	1,7	120 949.70
-	16	38	1 993 906.40	5 146 000	4,3	141 084.00
1	16	41	3 018 456.45	6 190 000	0,7	166 493.50
-	5	28	3 267 001.15	6 296 000	2,1	166 294.00
-	54	106	11 823 679.19	12 240 000	1,8	405 811.25
3	-	39	4 436 177.46	9 503 000	1,8	256 441.00
-	56	98	8 982 469.25	10 051 000	1,8	274 312.55
-	23	38	10 173 878.00	12 796 000	13,0	256 650.75
-	-	15	1 319 141.65	4 855 000	0,0	147 791.00
-	-	14	1 377 100.65	5 400 000	0,0	160 866.00
5	87	184	29 645 216.27	47 645 000	1,4	897 853.30
-	18	43	5 158 229.78	7 193 000	2,4	202 096.00
-	23	48	7 555 312.74	9 051 000	1,4	265 335.50
2	29	60	9 538 260.41	10 929 000	1,1	330 948.50
-	23	48	7 325 670.83	9 382 000	0,4	267 220.00
-	18	43	5 346 752.58	7 606 000	1,1	230 021.50
-	22	46	6 718 183.15	9 499 000	0,9	266 538.00
2	27	57	9 330 331.46	11 745 000	10,6	317 967.00
-	21	50	5 440 155.00	13 238 000	5,0	368 494.40
-	22	51	4 823 592.15	8 726 000	1,4	250 350.00
1	18	48	4 987 076.40	7 821 000	25,6	166 102.10
-	18	48	5 053 990.21	8 419 000	1,4	237 576.70
-	18	47	4 644 335.93	7 756 000	0,0	217 068.00
-	18	47	4 786 282.33	7 941 000	0,2	216 666.00
-	19	48	4 895 762.50	7 935 000	0,8	227 673.00
-	24	55	6 400 551.95	10 290 000	2,2	314 442.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 47, chemin**	1967	29	11	1	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	75	39	16	5	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	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	27	57	7 847 645.94	10 016 000	6,7	308 240.50
10	2	66	3 624 256.30	11 610 000	2,4	411 493.20
2	2	31	1 829 614.90	5 618 000	0,0	223 931.00
-	-	30	2 463 776.25	6 425 000	0,0	180 016.70
-	-	29	2 266 309.20	6 471 000	0,0	179 963.00
-	10	24	4 385 620.95	10 190 000	9,3	192 456.00
5	66	99	10 272 927.65	14 565 000	0,5	402 320.00
9	56	115	28 146 766.78	31 584 000	1,2	761 615.00
-	34	68	9 950 638.15	12 545 000	6,6	341 251.00
21	-	98	5 769 975.80	13 129 000	1,9	597 875.60
-	11	31	3 985 761.20	8 228 000	0,7	180 528.00
1	7	47	4 196 513.50	7 622 000	0,6	262 210.00
1	7	53	3 834 608.25	8 496 000	0,6	311 243.40
1	8	40	2 190 865.20	5 361 000	1,0	214 704.00
-	8	26	1 697 036.00	6 447 000	1,0	147 830.00
2	2	16	1 362 160.75	4 919 000	2,0	129 807.00
-	-	16	1 450 801.20	4 979 000	2,9	128 282.00
2	-	12	1 579 442.85	4 404 000	9,2	96 433.00
4	26	65	4 247 428.23	8 439 000	1,5	292 573.25
5	-	28	9 180 744.05	15 780 000	0,8	350 202.00
-	10	58	8 475 113.70	9 560 000	2,1	360 565.60
-	12	24	2 153 540.21	3 497 000	0,0	93 597.00
6	-	37	6 950 299.10	14 948 000	3,2	302 693.40
1	3	33	2 335 175.91	7 577 000	0,2	210 955.75
16	65	156	15 495 936.46	36 907 000	2,6	877 478.50
1	6	143	24 603 527.05	49 421 000	1,2	1 014 483.00
-	-	16	1 774 086.75	6 501 000	0,0	144 048.00
3	28	63	2 205 245.10	9 968 000	0,0	279 078.00
5	5	50	5 602 125.48	18 510 000	0,5	423 562.00
-	3	13	1 359 535.91	3 536 000	0,0	93 246.00
3	10	45	1 666 958.35	6 120 000	2,2	201 834.10
1	17	44	5 483 334.18	10 866 000	5,3	282 581.00
-	-	16	2 305 773.90	3 250 000	1,6	92 848.00
-	40	77	8 130 199.90	12 268 000	1,0	300 633.50
6	-	84	10 689 049.36	31 030 000	0,7	851 306.90
1	-	13	1 318 919.00	4 685 000	0,0	134 896.10
-	-	54	7 543 513.87	23 751 000	0,4	629 444.95
3	3	22	845 629.84	2 295 000	0,0	108 084.00
-	-	16	1 494 083.90	5 423 000	8,6	128 008.00
2	14	30	3 993 260.15	5 338 000	0,7	147 144.00
-	-	30	5 265 364.85	8 477 000	3,9	212 494.00
-	9	29	2 128 148.60	7 646 000	0,0	182 328.00

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
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	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	6	25	2 205 599.65	6 824 000	2,7	159 210.00
-	6	26	3 513 596.75	7 157 000	1,0	175 202.00
-	12	32	2 946 299.10	7 238 000	0,0	164 179.00
-	15	45	6 033 269.15	8 894 000	1,1	218 603.37
2	8	34	3 378 255.00	6 298 000	0,0	173 862.00
-	-	22	5 913 237.82	5 402 000	4,7	172 407.00
-	58	118	13 042 665.35	21 772 000	0,8	513 456.62
-	78	154	15 228 340.80	26 213 000	1,3	640 508.40
-	139	283	43 708 150.30	40 285 000	4,9	1 077 630.00
-	10	30	1 763 857.95	5 223 000	1,9	142 024.50
-	13	33	1 780 017.45	3 191 000	0,0	125 592.00
1	20	37	2 240 755.35	3 801 000	3,6	113 659.00
-	10	22	2 118 704.17	5 653 000	0,5	148 761.00
-	14	28	1 633 955.24	3 674 000	3,0	120 453.00
-	29	49	2 228 479.05	4 471 000	0,7	155 749.00
-	8	23	2 897 605.20	5 827 000	0,0	169 296.00
-	7	18	2 029 758.65	4 002 000	0,0	94 800.00
8	40	72	6 639 467.95	10 058 000	8,1	289 585.50
5	10	26	1 711 926.40	3 374 000	2,6	118 249.30
-	8	18	1 286 589.85	2 864 000	8,6	87 822.00
3	195	306	45 739 318.55	52 883 000	0,6	1 376 898.35
1	48	103	20 367 534.55	20 026 000	2,0	542 651.30
2	56	77	6 240 656.15	9 135 000	2,2	242 051.90
-	27	54	5 575 825.80	7 639 000	0,2	256 365.60
-	27	54	4 987 138.60	7 279 000	1,2	239 396.00
7	9	35	2 448 124.25	4 882 000	0,0	138 516.00
4	49	124	15 180 036.14	21 547 000	1,6	550 646.00
			<b>726 010 709.13</b>	<b>1 161 560 000</b>	<b>2,4</b>	<b>31 621 858.27</b>
7	120	253	46 960 494.39	47 362 000	6,4	1 511 264.08
			46 960 494.39	47 362 000	6,4	1 511 264.08
6	-	12	3 583 639.45	5 428 000	0,0	156 810.00
			<b>3 583 639.45</b>	<b>5 428 000</b>	<b>0,0</b>	<b>156 810.00</b>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Gemischte Bauten</b>							
Genève	Aire 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	28	28	-	-	-
	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	-
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

davon im Stockwerkeigentum

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen

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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
5	34	60	11 717 944.45	13 310 000	2,6	316 517.20
8	-	32	2 313 771.16	9 324 000	2,4	294 485.95
8	-	25	2 153 801.52	6 283 000	1,7	207 045.50
6	-	24	2 103 138.53	6 741 000	1,3	214 056.20
5	-	24	1 927 040.73	6 155 000	1,1	205 904.70
4	2	34	1 583 967.40	5 637 000	0,7	208 590.00
6	-	46	11 013 095.06	16 234 000	1,7	458 207.79
11	-	57	10 449 940.97	16 374 000	0,4	521 360.40
3	-	11	746 243.50	1 845 000	1,2	71 134.40
14	8	73	4 689 440.80	12 024 000	0,8	425 487.00
4	3	36	2 872 326.01	5 697 000	6,8	216 863.60
1	8	21	2 112 651.35	4 720 000	1,2	146 290.00
4	14	34	1 306 569.70	4 233 000	3,0	130 444.00
20	81	171	26 896 668.45	22 867 000	1,5	802 667.10
22	33	115	4 527 961.15	12 181 000	1,1	460 217.60
9	-	32	3 026 131.75	12 106 000	9,0	302 800.25
6	34	53	15 201 239.85	17 465 000	1,4	462 765.00
2	34	64	6 837 690.35	10 077 000	0,2	310 920.00
36	159	315	59 755 229.81	47 791 000	14,9	1 159 140.71
36	39	122	13 946 734.51	19 226 000	1,2	487 563.00
4	-	14	1 727 681.85	4 162 000	0,0	132 676.65
			<b>186 909 268.90</b>	<b>254 452 000</b>	<b>3,8</b>	<b>7 535 137.05</b>
6	34	53	15 201 239.85	17 465 000	1,4	462 765.00
			15 201 239.85	17 465 000	1,4	462 765.00

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Angefangene Bauten</b>	<b>77 282 124.47</b>	<b>78 872 000</b>		<b>634 589.00</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>916 503 617.48</b>	<b>1 421 440 000</b>	<b>2,7</b>	<b>39 313 805.32</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>47 362 000</i>	<i>6,4</i>	<i>1 511 264.08</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 465 000</i>	<i>1,4</i>	<i>462 765.00</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>726 010 709.13</b>	<b>1 161 560 000</b>	<b>2,4</b>	<b>31 621 858.27</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>47 362 000</i>	<i>6,4</i>	<i>1 511 264.08</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>3 583 639.45</b>	<b>5 428 000</b>	<b>0,0</b>	<b>156 810.00</b>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>186 909 268.90</b>	<b>254 452 000</b>	<b>3,8</b>	<b>7 535 137.05</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 465 000</i>	<i>1,4</i>	<i>462 765.00</i>
<b>Total</b>	<b>993 785 741.95</b>	<b>1 500 312 000</b>	<b>2,7</b>	<b>39 948 394.32</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
keine			
<b>Verkäufe</b>			
keine			

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2020
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
08.05.2020 - 14.06.2021	0,2%	-	10 500 000	-	10 500 000
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
09.04.2020 - 10.06.2025	0,1%	-	20 000 000	-	20 000 000
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>285 100 000</b>	<b>30 500 000</b>	<b>0</b>	<b>315 600 000</b>

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

Während des ersten Semesters des Geschäftsjahres 2020 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 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2020
20.11.2019 - 31.03.2020	-0,2%	5 000 000	-	-5 000 000	-
<b>Total</b>		<b>5 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>0</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 (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association) vom 2. April 2008 Stand 13. September 2016).

## 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. 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)
- Real Estate Switzerland; Rue de la Morâche in Nyon





UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel

