

UBS «Foncipars»

Jahresbericht 2020

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
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 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
(von 01.01.2020 bis 24.08.2020)
- Michael Kehl, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(ab 24.08.2020)
- Thomas Rose, Vizepräsident (ab 01.01.2020)
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
(von 1.1.2020 bis 24.8.2020)
- Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(ab 24.8.2020)
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied
(ab 24.8.2020)

Geschäftsleitung

- André Valente
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Products
White Labelling Solutions
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Thomas Reisser
Leiter Compliance
- Beat Schmidlin
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 Real Estate 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,
Stättle 44, FL-9490 Vaduz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

Fertigstellung des Neubaus an der Rue de la Morâche in Nyon



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 181,4	1 128,3	1 054,8
Anzahl Anteile	12 826 138	12 826 138	12 826 138
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	92.11	87.97	82.23
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2.55	2.55	2.50
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.00	0.25	0.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	136.80	115.00	92.05
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 607,2	1 491,7	1 431,5
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 628,6	1 508,5	1 442,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	447,2	380,2	387,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	81,4	79,0	76,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	7,3	7,5	7,1
Nettoertrag (in Mio. CHF)	30,2	29,6	33,2
Performance ¹	21,9%	27,9%	-5,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	10,8%	20,7%	-5,3%
Wohnbauten	83,2%	77,8%	78,3%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,4%	0,4%
Gemischte Bauten	16,0%	17,0%	17,5%
Bauland/Angefangene Bauten	0,5%	4,8%	3,8%
Kanton Waadt	63,7%	64,3%	63,8%
Kanton Genf	27,8%	26,4%	26,2%
Kanton Freiburg	4,0%	4,3%	4,4%
Kanton Wallis	2,9%	3,2%	3,6%
Kanton Neuenburg	1,6%	1,8%	2,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Anlagerendite	8,2%	10,3%	10,4%
Ausschüttungsrendite	1,9%	2,4%	2,7%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	81,4%	82,6%	96,7%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	7,0%	9,1%	10,0%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,3%	6,7%	7,3%
Agio/Disagio	48,5%	30,7%	11,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,7%	67,9%	68,4%
Fremdfinanzierungsquote	21,2%	19,1%	19,2%
Mietausfallrate ²	2,4%	3,3%	5,1%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,76%	0,84%	0,86%

¹ Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Foncipars» hat im Geschäftsjahr 2020 den Wert seines Liegenschaftsportfolios um 7,7% auf CHF 1,61 Mrd. gesteigert und dank einem Mietertragszuwachs von 3,1% die Ertragskraft weiter gestärkt. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und dem Anstieg des Nettoinventarwertes pro Anteil um 4,7% ergibt sich eine attraktive Anlagerendite von 8,2%. Mit einer Börsenperformance von 21,9% hat UBS «Foncipars» zudem den Markt (SXI Real Estate Funds TR 10,8%) deutlich übertroffen. Mit diesem erfreulichen Jahresergebnis festigt UBS «Foncipars» seine Stellung als führender Westschweizer Wohnimmobilienfonds.

Marktbericht

Wirtschaft: Impfkampagne als Hoffnungsträger

Nach einer Entspannung im letzten Sommer nahm die COVID-19-Pandemie im Laufe des Herbsts 2020 wieder an Kraft zu. Die zweite Infektionswelle bedingte die erneute Verschärfung der Schutzmassnahmen, die im Januar 2021 mit der Wiedereinführung eines Teil-Lockdowns in der Schweiz ihren Höhepunkt erreichte. Die weitere Entwicklung der globalen Pandemie bleibt zurzeit unsicher, insbesondere aufgrund der steigenden Anzahl neuer Mutationen des COVID-19-Virus. Trotzdem lassen die gestartete Impfkampagne sowie der jüngste Rückgang der Infektionsfälle mittelfristig auf Lockerungen der Lockdown-Massnahmen hoffen. Im Vergleich zum Ausnahmezustand vom Frühling 2020 scheint die Schweizer Wirtschaftsaktivität auf die erneuten Einschränkungen insgesamt robuster zu reagieren. Gemäss aktuellen Schätzungen wird eine Erholung des realen Wirtschaftswachstums von +3,5% für 2021 vorgesehen, nach einem geschätzten Rückgang von -3,0% im letzten Jahr. Allerdings stellt der zweite Lockdown bei stark betroffenen Sektoren wie z.B. der Gastronomie oder etlichen Non-Food-Branchen des Detailhandels einen hohen Stresstest dar.

Weiterhin hohe Nachfrage nach Schweizer Immobilieninvestitionen

Infolge der erwarteten baldigen Erholung der Wirtschaft sowie der aktuell hohen Energiepreise dürfte die Teuerungsdynamik 2021 anziehen, aber von einem sehr tiefen Niveau. Damit erwartet Oxford Economics eine verhaltene Inflationsrate von 0,7% im Durchschnitt für das Jahr 2021. Diese niedrige Teuerungserwartung zusammen mit den Unsicherheiten der weiteren Entwicklung der globalen Pandemie sprechen für eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank. Vor diesem Hintergrund bleibt die Nachfrage nach Schweizer Immobilieninvestitionen

sehr hoch. Gemäss den Daten von Wüest Partner sind die Top-Nettoanfangsrenditen im Mehrfamilienhäusersektor 2020 durch den hohen Investitionsdruck von 1,75% auf 1,60% zurückgegangen. Eine Kompression der Anfangsrenditen war ebenfalls bei kommerziellen «Prime» Immobilien festzustellen, jedoch um nur -5 Bps sowohl im Büromarkt (2,00%) als auch im Einzelhandelsimmobiliensektor (2,45%).

Mietwohnungsmarkt trotz der Pandemie

Der Schweizer Mehrfamilienhäusersektor zeigt sich trotz des Pandemieausbruchs weiter sehr robust. Im Vergleich zu gewissen kommerziellen Sektoren waren die Folgen für die Mietzahlungen bisher marginal und das Absorptionspotenzial bleibt angesichts der unsicheren Bedingungen überraschend solide. Diese Stabilität lässt sich unter anderem aus dem stärkeren Rückgang der Auswanderungsdynamik im Vergleich zur Einwanderung erklären, was zum Anstieg der Nettomigration 2020 um rund 12% im Vergleich zum Vorjahr führte.

Laut Bauinfo verharrt die Planung neuer Wohnungen aktuell weiterhin auf einem hohen Niveau: Ende des vierten Quartals 2020 wurden für das ganze Jahr Baubewilligungen für rund 45 000 Einheiten erteilt. Damit übersteigt die Bautätigkeit weiterhin das Absorptionspotenzial, wobei die Angebotsmieten des Sektors im kommenden Jahr meist unter Druck bleiben dürften. Die Bestandsmieten dürften jedoch recht robust bleiben, da Anpassungen des Mietniveaus in bestehenden Portfolios in der Regel nur sehr graduell erfolgen.

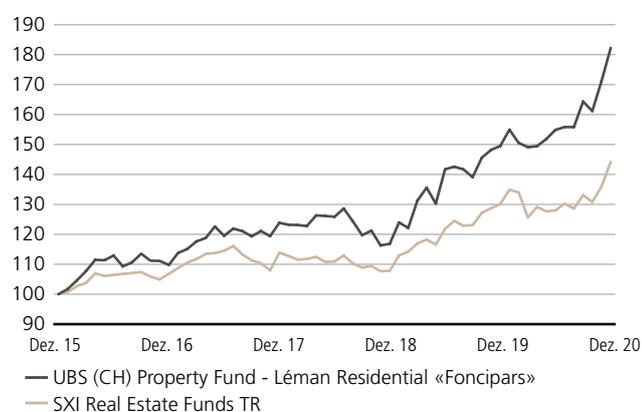
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten, finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2020

Börsenkurs und Performance

Per Geschäftsjahresende am 31. Dezember 2020 betrug der Börsenkurs des UBS «Foncipars» beachtliche CHF 136.80, was auch gleich dem Jahreshoch entspricht. Anlagen in Schweizer Immobilien sind angesichts des gesunkenen Zinsniveaus sowie der wirtschaftlichen Unsicherheiten weiter sehr gefragt. So hat sich im Geschäftsjahr 2020 auch der Börsenkurs des UBS «Foncipars» sehr positiv entwickeln können und das Agio hat sich von 30,7% auf 48,5% erhöht. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 2.80 pro Anteil (inkl. einer ausserordentliche Dividende von CHF 0.25) ergibt sich eine erfreuliche Performance von 21,9% (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 10,8%)

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Nettoinventarwert um 4,7% von CHF 87.97 auf CHF 92.11 gesteigert werden. Diese Zunahme resultiert vorwiegend aus wertvermehrenden Sanierungen und Baufortschritten bei Neubauprojekten sowie dem Anstieg der Verkehrswerte von Bestandesliegenschaften. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich eine erfreuliche Anlagerendite von 8,2%.

Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfes für wertschöpfende Sanierungen hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Vorjahresniveau von CHF 2.55 beizubehalten (ohne Berücksichtigung der ausserordentlichen Dividende von CHF 0.25 aus dem Kapitalgewinn). Daraus ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 1,9% (basierend auf dem Börsenkurs von CHF 136.80 per Geschäftsjahresende).

Liegenschaftsportfolio

Das Liegenschaftsportfolio von UBS «Foncipars» umfasst per Ende 2020 insgesamt 131 Liegenschaften: 129 Bestandesliegenschaften und zwei angefangene Bauten, wobei im abgelaufenen Geschäftsjahr ein Projekt in Bussigny/VD, ein Projekt in Crisser/VD und eine Bestandesliegenschaft in Onex/GE akquiriert werden konnten. Der Verkehrswert sämtlicher Immobilien konnte von CHF 1492 Mio. um 7,7% auf CHF 1607 Mio. gesteigert werden. Die Wertsteigerung im Umfang von rund CHF 116 Mio. stammt einerseits aus der Akquisitionen in der Höhe von insgesamt rund CHF 28 Mio. und andererseits aus Wertsteigerung im Bestand von rund CHF 73 Mio. Die zwei Neubauprojekte, eines in Nyon an der Rue de la Mòrache mit 102 Wohnungen und das zweite in Bussigny am Chemin des Ecoliers mit 52 Wohnungen, welche im abgelaufenen Geschäftsjahr fertiggestellt wurden, haben ebenfalls etwa CHF 15 Mio. zum Wachstum des Bestandesportfolios im Jahr 2020 beigetragen.

Die Ertragskraft konnte gegenüber dem Vorjahr erneut gestärkt werden. Dies u.a. durch die Steigerung der Mietzinseinnahmen von CHF 79,0 Mio. auf CHF 81,4 Mio. Das entspricht einer Zunahme von CHF 2,5 Mio., resp. um 3,1%. Haupttreiber dieser Ertragssteigerung waren insbesondere die erfolgreiche Erstvermietung der zwei Neubauprojekte in Nyon und Bussigny sowie der weitere Abbau der Leerstände bei den zwei Liegenschaften «Les Rives de la Broye» in Payerne und «La Matze» in Sion.

Der Gesamtertrag 2020 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 Genfersee-Region, insbesondere deren zwei Hauptwirtschaftszentren Lausanne und Genf an.

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. Politische und regulatorische Entwicklungen verfolgen wir eng und orientieren unser Vorgehen an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Je nach Betroffenheit vereinbaren wir Mietzinsstundungen, Mietzins- und/oder Teilmietzinsersüsse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS «Foncipars»

Als Westschweizer Wohnimmobilienfonds ist UBS «Foncipars» von der anhaltenden Ausnahmesituation weiterhin nur marginal tangiert. Nur rund 2% der Mietzinseinnahmen stammen aus den von erneuten Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffenen Branchen/Mietern, während 87% aus reiner Wohnnutzung generiert werden. Während die mittel- bis langfristigen wirtschaftlichen Folgen der Pandemie heute nicht abschätzbar erscheinen, hatten die vereinbarten Mietzinsersüsse nur einen marginalen Einfluss auf das Ergebnis (rund 0,2%-Punkte der Mietausfallrate).

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

Highlights aus dem Portfolio



Wohnneubauprojekt «Twins» in Bussigny (VD)

Im Juni 2018 hat UBS «Foncipars» an erhöhter Lage am Chemin des Ecoles in Bussigny im Kanton Waadt das Wohnneubauprojekt «Twins» erworben. Die beiden Wohnkörper beinhalten insgesamt 52 Wohnungen, welche ab Mai 2020 bezugsbereit waren. Bereits ab Bezugsdatum waren alle Wohnungen vermietet.

Die Gemeinde mit über 8000 Einwohner liegt nordwestlich der Stadt Lausanne. Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, insbesondere nach Lausanne, sowie der nahe Autobahnanschluss machen die Gemeinde zu einem beliebten Wohnort. Zudem profitiert das Neubauprojekt von der erhöhten Lage und einige Wohnungen bieten so eine wunderbare Aussicht auf den See und die Berge.

Das Projekt «Twins» umfasst zwei Mehrfamilienhäuser, die durch einen gemeinsamen Sockel verbunden sind. In diesem Sockel befinden sich die Einstellhalle mit 42 Parkplätzen, Keller- und Technikräume sowie eine ebenerdige Gewerbe- und Verkaufsfläche von rund 300 m². Es wird ein ausgewogener Wohnungsmix angeboten mit vier 1 ½ Zimmerwohnungen, 31 2 ½ Zimmerwohnungen, 12 3 ½ Zimmerwohnungen sowie fünf 4 ½ Zimmerwohnungen. Die Wohnungen im Erdgeschoss verfügen über einen privaten Gartenanteil und die Wohnungen in den oberen Geschossen jeweils über eine Loggia.

Die beiden Liegenschaften sind mit E-Smart ausgerüstet; damit können die Mieter u.a. den Energieverbrauch über einen Bildschirm in der Wohnung regelmässig kontrollieren und die Raumtemperatur individuell steuern. Auch werden darauf Meldungen der Verwaltung direkt und elektronisch übermittelt. Im Eingangsbereich wurden Paketboxen installiert, welche den Mietern erlauben, auch in Abwesenheit Pakete zu empfangen und in der Autoeinstellhalle stehen drei fix eingerichtete Elektroauto-Ladestationen zu Verfügung. Der Allgemiestrom wird über die hauseigene Photovoltaik-Anlage produziert.

Das vollvermietete Neubauprojekt leistet einen positiven Beitrag zur Stärkung, Verjüngung und zielgerichteten Entwicklung von UBS «Foncipars».

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 27 Mio.
Bauzeit:	3. Quartal 2018 bis 1. Quartal 2020
Fertigstellung:	Frühjahr 2020
Anzahl Wohnungen:	52
Verkaufsfläche:	300 m ²



Gesamtsanierung an der Rue du Roveray in Gené

Im Oktober 2019 haben die Arbeiten für die Gesamtsanierung der zwei Wohnliegenschaften an der Rue du Roveray 3 und 5 in Gené begonnen. Im Jahr 1934 erbaut, befanden sich die beiden Gebäude inkl. der über 59 1- bis 3 ½-Zimmer-Wohnungen in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die Liegenschaften befinden sich im sehr beliebten Quartier 'Eaux-Vives' im Zentrum von Gené, in unmittelbarer Nähe zur Seepromenade. Zur Gesamtsanierung gehören im Innenbereich der komplette Ersatz von Küchen und Badezimmern und die Erneuerung der Eingangsbereiche und Wohnungstüren. Ausserdem wurden alle Leitungen ersetzt, Elektro-Installationen adaptiert sowie Waschküchen und Treppenhäuser saniert. Der denkmalgeschützte Lift wurde entsprechend erhalten und renoviert. Durch die Reorganisation der Wärmeversorgung wurden im Untergeschoss Flächen frei, welche für den Einbau von Waschküchen und Containerbereichen sowie als Veloabstellfläche genutzt werden konnten.

Neben der klassischen Küchen- und Badsanierung wurden die Liegenschaften vor allem auch im Bereich Nachhaltigkeit saniert, damit sie wieder den heutigen Ansprüchen und auch den Nachhaltigkeitszielen von Real Estate Schweiz gerecht werden. So wurden die beiden bestehenden Ölheizungen 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. Zudem wurde die Gebäudehülle punktuell thermisch aufgewertet und auf dem sanierten Flachdach wurde eine Photovoltaikanlage installiert.

Speziell bei dieser Gesamtsanierung: In Zusammenarbeit mit MATERIUM haben wir interessante Erfahrungen im Bereich der Wiederverwendung von Baumaterialien (Re-use) sammeln können: vor dem Rückbau der Bausubstanz wurden die Bauelemente klassiert, dokumentiert und im Internet zum Kauf angeboten. Neben gusseisernen Badewannen haben vor allem Badezimmeraccessoires und alte Fensterelemente reges Interesse geweckt. Nach Abschluss der Sanierung ist vorgesehen, die CO₂-Bilanz dieses 'Re-use-Projektes' zu erheben und die gesammelten Erfahrungen in andere Sanierungsprojekte einfließen zu lassen.

Diese Gesamtsanierung bot für UBS «Foncipars» eine weitere grossartige Möglichkeit für Wachstum aus dem Bestand an einem attraktiven Standort.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 8 Mio.
Bauzeit:	4. Quartal 2019 bis 1. Quartal 2021
Fertigstellung:	Frühling 2021
Anzahl Wohnungen:	59



Innensanierung an der Rue de l'Ancienne-Douane in Lausanne

Im Juli 2020 haben die Arbeiten für die Innensanierung des 1913 erbauten Gebäudekomplexes «Ancienne-Douane» in der Nähe der Altstadt von Lausanne begonnen. Die Gebäude mit insgesamt 77 Wohnungen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss wurden bereits vor ein paar Jahren im Aussenbereich (Fassaden und Dächer) saniert, seit Sommer 2020 läuft nun die Sanierung des Innenbereiches inkl. Erneuerung der Haustechnik. Durch den zusätzlichen Ausbau des Dachgeschosses entstehen drei neue Wohnungen. Neben der klassischen Küchen- und Badsanierung wird auch hier im Bereich Nachhaltigkeit einiges getan: Der Energieträger Heizöl wurde bereits ersetzt und geheizt wird neu via Fernwärmenetz der Lausanner Industriedienste (SIL). Zum Einsatz kommt neu auch eine energieeffiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für die neue zentrale Warmwasseraufbereitung und auch die Gebäudehülle wird thermisch verbessert. Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf CHF 13 Mio.

Akquisition eines Neubauprojektes in Crissier (VD)

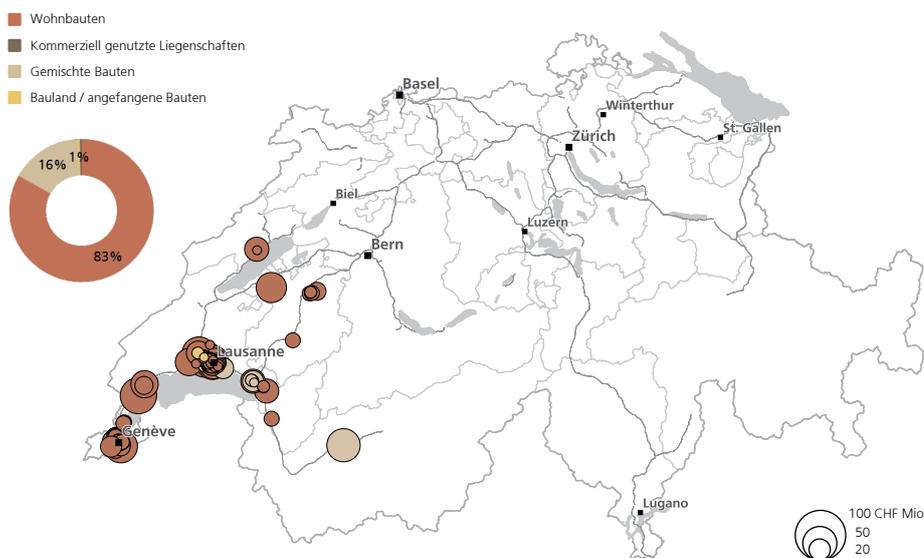
Mit Antritt per 20. November 2020 konnte UBS «Foncipars» ein Neubauprojekt an der Rue due Jura 2, Rue des Alpes 60 in Crissier im Kanton Waadt im Baurecht erwerben. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus wird die bereits jetzt auf dem Grundstück ansässige Polyklinik beherbergen (rund 600 m², welche langfristig vermietet sind) sowie weitere 600 m² kommerzielle Flächen und darüber liegend 28 neue 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen. In einer ersten Etappe wird der erste Teil des Gebäudes mit den neuen Flächen für die Polyklinik erstellt und nach deren Bezug kann das alte Gebäude abgebrochen werden und der zweite Teil der Liegenschaft inkl. einer Garage wird fertiggestellt. Abschluss der gesamten Arbeiten mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 20 Mio. ist für den Sommer 2024 vorgesehen.



Akquisition des Wohnneubauprojektes «Champ Perrin» in Bussigny (VD)

Mit Antritt per 15. Dezember 2020 hat UBS «Foncipars» ein Wohnneubauprojekt mit zwei Mehrfamilienhäusern und insgesamt 46 Wohnungen in Bussigny im Kanton Waadt erworben. Die Liegenschaften werden sich innerhalb des neu gebauten Quartiers mit durchgängig überhöhten Wohnräumen und einer Balkonbegrünung von den anderen Liegenschaften im Quartier abheben und profitieren von der erhöhten Lage, welche eine wunderbare Aussicht auf den See und die Berge bietet. Die Mehrfamilienhäuser sind durch eine gemeinsame Einstellhalle unterirdisch miteinander verbunden. Um dem Nachhaltigkeitsaspekt von Real Estate Schweiz gerecht zu werden, erfolgt die Wärmeproduktion über Erdsonden und Wärmepumpen und die Liegenschaften werden Minergie Eco zertifiziert. Die Fertigstellung ist für das erste Quartal 2023 vorgesehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund CHF 31 Mio.

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

Nachhaltigkeitsbericht

Philosophie

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen sehen wir die Notwendigkeit für ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement. Ausgehend vom Nachhaltigkeitsverständnis der Brundtland-Definition, richten wir unser Handeln so aus, dass wir heute bereits an morgen und an zukünftige Generationen denken. Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt Nachhaltigkeit bei allen unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Fonds oder die Weiterentwicklung der Organisation.

Auf dem Weg zum positiven Impact

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Wir sind der Meinung, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen. Dabei halten wir uns an die Sustainable Development Goals der United Nations (UN) und fokussieren auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können. Nachhaltigkeit ist eine relevante Komponente eines erfolgreichen Immobilienmanagements.

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Zentrum

In der aktuellen Phase der Strategieumsetzung konzentrieren wir uns neben der Steigerung der Energieeffizienz auf den Ersatz von fossilen Brennstoffen durch erneuerbare Energiequellen und treiben unsere Photovoltaikprojekte weiter voran. Zudem arbeiten wir an der laufenden Verbesserung unserer Datengrundlage.

Portfolioentwicklung nach höchsten Standards

Als ältester Immobilienfonds der Schweiz ist das Portfolio von UBS «Foncipars» historisch gewachsen und verfügt über zahlreiche Immobilien in Altstadtzonen und an Top-Lagen in der Westschweiz. Im aktuellen Marktumfeld ist es schwierig, geeignete Objekte zu akquirieren. Deshalb konzentrieren uns darauf, das hohe Wertsteigerungspotenzial unserer Immobilien durch Sanierung und Nachverdichtung auszuschöpfen. Gezielte Analysen dienen dazu, Liegenschaften nach ihrem Sanierungsbedarf sowie Aufwertungspotenzial zu priorisieren. Mittels Sanierungen unserer Bestandbauten erhöhten wir im Berichtsjahr die Energieeffizienz und erzielten Fortschritte bei der Umstellung auf erneuerbare Energien im Sinne der Energiestrategie 2050 des Bundes. In der Umsetzung von Energiesparkonzepten und Gebäudeoptimierungen können wir uns auf jahrelange Erfahrung stützen. Für die Sanierung von «La Tourelle» in Genf erreichten wir 2020 die Vorzertifizierung gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Gold. Nebst der klassischen Küchen-, Bad- und Eingangsbereichssanierung, wird die Gebäudehülle besser isoliert, Photovoltaikanlagen mit fast 1000 m² Solarzellen, sowie E-Mobilitäts-Ladestationen für die Bewohner und die Öffentlichkeit installiert. Der Neubau an der Rue de la Morâche 8 in Nyon erhielt im Berichtsjahr die definitive Minergie-Zertifizierung. Neubauprojekte lassen wir systematisch zertifizieren.

Gemeinsam zukünftige Liegenschaften gestalten

Damit unser Portfolio auch in Zukunft für unsere Mieter attraktiv bleibt, beziehen wir gesellschaftliche Entwicklungen und Trends in unsere Investitionsentscheidungen mit ein. Neben strenger werdenden Regulierungen im Energiebereich, sind auch neue Wohn- und Familienmodelle, die alternde Bevölkerung, ein wachsender Anspruch an Sicherheit und Gesundheitsschutz und nicht zuletzt der Klimawandel zu berücksichtigen. Die nachhaltige Immobilienentwicklung ist nur im Kollektiv möglich, deshalb tauschen wir unsere Erfahrungen zwischen den verschiedenen Projekten aus, achten auf die Betreuung der regionalen Netzwerke mit den besten Spezialisten, pflegen eine enge Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden und stehen im Austausch mit Experten. Beispielsweise haben wir zur Förderung der erneuerbaren Energie vom spezialisierten Beratungsunternehmen «Energie Zukunft Schweiz» alle Liegenschaften auf ihre Eignung für Photovoltaikanlagen prüfen lassen. Bis Ende 2021 werden wir 15 Projekte realisieren. Auch wollen wir das Potenzial für die Wiederverwertung von Materialien und Bauteilen stärker nutzen und arbeiten in diesem Bereich mit lokalen Verbänden und Partnern wie der Genfer Hochschule für Kunst und Design HEAD zusammen.

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-Rating teilgenommen. Der Fonds wurde mit vier Punkten für die Bestandesobjekte und mit fünf Green Stars für die Bauprojekte ausgezeichnet. Dieses erfreuliche Resultat motiviert uns in der weiteren entschlossenen Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



Gebäudezertifikate

Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

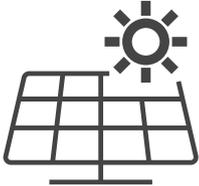
Liegenschaft	Zertifikat
Bussigny-près-Lausanne, Chemin de la Tatirone	Minergie
Genève, Avenue Calas	Minergie-Renovation
Nyon, Rue de la Morâche	Minergie
Payerne, Les Rives de la Broye	Minergie
Sion, Rue de Lausanne	Minergie
Gland, Allée Louis-Cristin	Minergie-Eco
Genève, Quartier de La Tourelle	* Minergie-Renovation / SNBS Gold
Crisser, Rue du Jura 2, Rue des Alpes 60	* Minergie
Bussigny, Chemin Champ Perrin	* Minergie-P

*Vorzertifikat / Zertifikat in Planung

Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2020



GRESB-Rating 2020:
Bestand: 4 Sterne
Bauprojekte: 5 Sterne



Vier Photovoltaikanlagen
im Betrieb und zehn
weitere in Planung

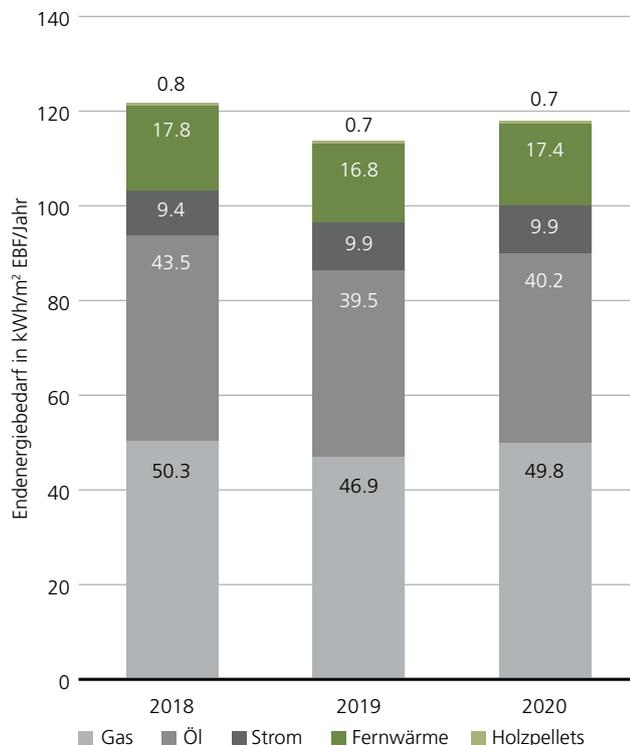


Vorzertifizierung
SNBS Gold für das
Sanierungsprojekt
«La Tourelle» in Genf.
Definitive Minergie
Zertifizierung Neubau
an der Rue de la
Morâche 8 in Nyon

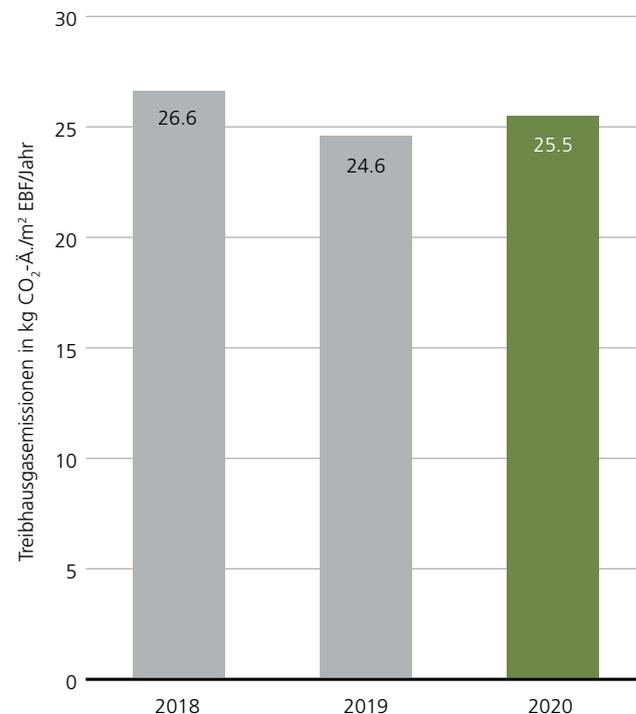


Mehr als 70 Prozent
unserer Mieter sind mit
ihrer Wohnsituation
zufrieden.

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)



Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)



Die Kennzahlen beziehen nur Liegenschaften mit ein, die eine vollständige Datengrundlage der letzten 3 Jahre vorweisen. Aufgrund von zeitlich bedingten Datenlücken kann es zu Abweichungen im Vergleich zu Vorjahreszahlen kommen. Die Kennzahlen sind klimakorrigiert indem der Witterungseffekt (z.B. warmer Winter im Vergleich zu kaltem Winter) rausgerechnet wurde. Die Kennzahlen beinhalten die Wärmeenergie sowie den Allgemeinstrom der Liegenschaften.

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

«Wir bereiten unser Portfolio auf die Zukunft vor.»

Elvire Massacand
Fund Manager UBS «Foncipars»



Welche Ziele setzt sich UBS «Foncipars» bei der Nachhaltigkeit?

Wir wollen die drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales mit der gleichen Intensität angehen. Nachhaltigkeit spielt eine Schlüsselrolle im Immobilienmanagement, denn nur wenn wir zukunftsgerichtet denken, bieten wir weiterhin ein attraktives Portfolio. Die soziale Dimension ist in unserem Alltag allgegenwärtig, denn wir wollen bezahlbaren Wohnraum für ein angenehmes, gesundes Leben schaffen. Daneben priorisieren wir die Reduktion unseres ökologischen Fussabdrucks. Es geht darum, erneuerbare Energien zu nutzen, Energie zu sparen und CO₂-Emissionen zu senken. Dies sind Schwerpunkte, die uns noch lange beschäftigen werden – nicht zuletzt, weil die gesetzlichen Auflagen schärfer werden.

Welche Herausforderungen gibt es dabei?

Da wir viele Liegenschaften in denkmalgeschützten Altstadtlagen haben, stossen wir im ökologischen Bereich immer wieder an Grenzen, zum Beispiel bei Fassadenrenovierungen und der Installation von Photovoltaikanlagen. Dafür engagieren wir uns im Denkmalschutz und leisten damit einen gesellschaftlichen Beitrag. Bei der Dekarbonisierung der Heizenergie sind wir auf die Verfügbarkeit von Alternativen zu fossilen Systemen angewiesen. Beispielsweise existiert im Quartier Rue du Roveray in Genf noch kein Fernwärmenetz, deshalb ersetzen wir bei der Liegenschaft die Ölheizung zunächst durch eine effizientere Gasheizung.

Die soziale Dimension ist Ihnen wichtig. Welches Feedback erhalten Sie von den Mietern?

Mehr als 70 Prozent unserer Mieter sind mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Das ergab eine Umfrage durch Real Estate Switzerland 2020. Pluspunkte sammeln wir mit unseren

Toplagen und der Raumaufteilung. Auch die Services durch den Hauswart werden gut bewertet. Viele Mieter wünschen sich einen besseren Sonnen- und Wärmeschutz im Sommer. Darum werden wir uns kümmern, zumal dieses Problem durch den Klimawandel immer grössere Bedeutung erhält. Wir betrachten Mieter als Experten für ihre Wohnsituation – sie wissen genau, wo die Stärken und Schwächen liegen. Dieses Wissen nutzen wir auch beim Sanierungsprojekt «La Tourelle» in Genf, wo wir die Bewohner des Quartiers durch den Einsatz eines Mediators systematisch einbeziehen. Während der Sanierung unterstützt der Mediator den Totalunternehmer bei der Kommunikation mit den Mietern. Nach Abschluss der Arbeiten sind Workshops und Treffen vorgesehen, um Feedback einzuholen, den sozialen Kontakt zwischen den Bewohnern zu fördern und Informationen über Nachhaltigkeit zu vermitteln.

Was macht UBS «Foncipars» attraktiv für nachhaltig orientierte Investoren?

Unser Portfolio hat aufgrund seiner Historie und der sehr attraktiven urbanen Lagen ein hohes wirtschaftliches Potenzial. Unsere langjährige Erfahrung hilft uns auch beim Antizipieren von Zukunftstrends, um unser Portfolio gezielt weiterzuentwickeln. Wir sind motiviert und offen für neue Themen und erweitern unser Nachhaltigkeitspektrum laufend. Ein Beispiel ist die Wiederverwertung von Material und Bauteilen. Wir ruhen uns nicht auf dem Erreichten aus, sondern verbessern stetig unsere Nachhaltigkeitsperformance. Das bestätigte 2020 auch wieder die GRESB-Bewertung mit vier, beziehungsweise fünf Sternen. Dadurch erfüllen wir die Voraussetzungen, auch in Zukunft erfolgreich solide Renditen zu erwirtschaften.

Nachhaltiges Immobilienmanagement

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

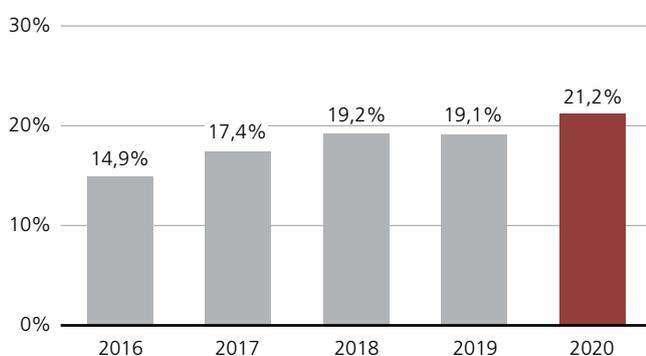
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 1181,4 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 4,7% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 340,1 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 21,2% 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 81,0 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 96,9 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 9,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum des Immobilienfonds zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2020 auf CHF 81,4 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der besonderen Lage in der Schweiz, mit den vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen, wurden betroffenen Mietparteien CHF 0,1 Mio. an Mietzinserrissen und –reduktionen zugesprochen.

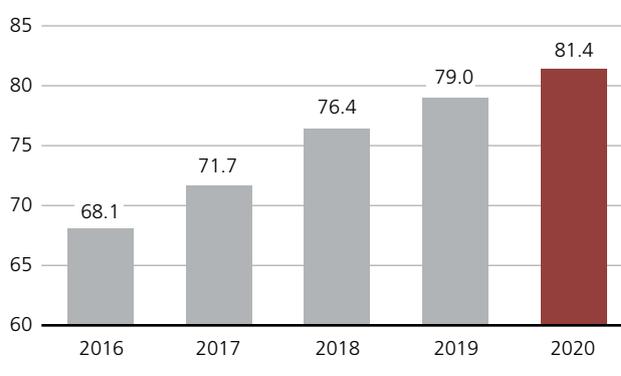
Per 31. Dezember gab es keine gewährten Stundungen. Somit betragen per Stichtag die gewährten Mietzinserrisse, -reduktionen und –stundungen in der Summe CHF 0,1 Mio., was 0,1% der Mietzinseinnahmen ausmacht.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Bericht des Portfoliomanagers und dem Anhang entnommen werden.

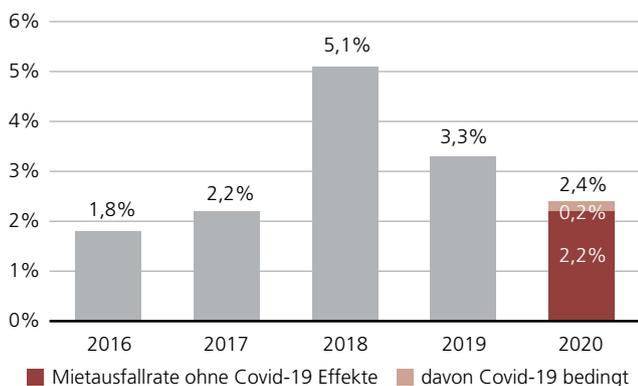
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,9 Jahre.

Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 3,3% auf 2,4% der Sollmieteinnahmen reduziert werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



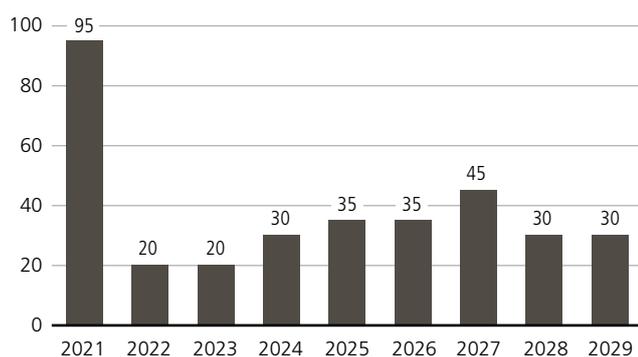
Entwicklung der Mietausfallrate



Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mieteinnahmen 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 0,6% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 4,0 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 7,3 Mio. oder 9,0% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 3,6 Mio., was 4,4% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt CHF 16,2 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 Genf bewirkten eine Abnahme der Position «Steuern und Abgaben».

Der Gesamterfolg beträgt CHF 79,1 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 17,8 Mio. und einer Entnahme von CHF 7,8 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 81,0 Mio. oder 100,0% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	8 806 919.36	3 631 016.28	5 175 903.08
Sonstige Anlagen ¹	0.00	5 000 000.00	-5 000 000.00
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7 519 000.00	71 234 000.00	-63 715 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	1 696 000.00	0.00	1 696 000.00
Wohnbauten	1 336 485 000.00	1 160 631 000.00	175 854 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	48 846 000.00	47 362 000.00	1 484 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	5 423 000.00	5 428 000.00	-5 000.00
Gemischte Bauten	257 746 000.00	254 385 000.00	3 361 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	17 989 000.00	17 465 000.00	524 000.00
Total Grundstücke	1 607 173 000.00	1 491 678 000.00	115 495 000.00
Sonstige Vermögenswerte	12 583 784.00	8 154 136.13	4 429 647.87
Gesamtfondsvermögen	1 628 563 703.36	1 508 463 152.41	120 100 550.95
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-85 000 000.00	-15 000 000.00	-70 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite ¹	-10 000 000.00	0.00	-10 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-10 211 723.30	-7 857 592.20	-2 354 131.10
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-105 211 723.30	-22 857 592.20	-82 354 131.10
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-245 100 000.00	-270 100 000.00	25 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-245 100 000.00	-270 100 000.00	25 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-350 311 723.30	-292 957 592.20	-57 354 131.10
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 278 251 980.06	1 215 505 560.21	62 746 419.85
Geschätzte Liquidationssteuern	-96 851 102.00	-87 246 000.00	-9 605 102.00
Nettofondsvermögen	1 181 400 878.06	1 128 259 560.21	53 141 317.85

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-137 305.45	-80 520.90	-56 784.55
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	81 435 988.38	78 982 287.15	2 453 701.23
Aktivierete Bauzinsen	110 900.00	106 929.25	3 970.75
Sonstige Erträge	93 683.00	567 813.95	-474 130.95
Total Ertrag	81 503 265.93	79 576 509.45	1 926 756.48
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 367 355.20	-2 438 770.35	71 415.15
Baurechtszinsen	-762 356.15	-750 000.00	-12 356.15
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-7 329 566.13	-7 487 807.66	158 241.53
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-7 831 103.30	-5 193 884.31	-2 637 218.99
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 550 135.06	-3 488 422.62	-61 712.44
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-7 557 417.05	-9 027 506.36	1 470 089.31
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-149 147.10	-148 025.80	-1 121.30
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-17 831 103.30	-15 193 884.31	-2 637 218.99
Entnahme	7 831 103.30	5 193 884.31	2 637 218.99
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-11 652 696.63	-11 164 261.04	-488 435.59
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-132 176.02	-284 238.39	152 062.37
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-51 331 952.64	-49 982 916.53	-1 349 036.11

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

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	30 171 313.29	29 593 592.92	577 720.37
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	7 222 636.66	-7 222 636.66
Realisierter Erfolg	30 171 313.29	36 816 229.58	-6 644 916.29
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	48 883 190.96	58 752 279.15	-9 869 088.19
Gesamterfolg	79 054 504.25	95 568 508.73	-16 514 004.48

Verwendung des Erfolges

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	30 171 313.29	29 593 592.92	577 720.37
Vortrag des Vorjahres	9 814 724.98	12 927 783.96	-3 113 058.98
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	3 206 534.50	-3 206 534.50
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	39 986 038.27	45 727 911.38	-5 741 873.11
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-32 706 651.90	-32 706 651.90	0.00
Zur Ausschüttung an die Anleger Kapitalgewinn	0.00	-3 206 534.50	3 206 534.50
Vortrag auf neue Rechnung	7 279 386.37	9 814 724.98	-2 535 338.61

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 128 259 560.21	1 054 756 396.48	73 503 163.73
Ordentliche Jahresausschüttung	-35 913 186.40	-32 065 345.00	-3 847 841.40
Saldo aus dem Anteilverkehr excl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	79 054 504.25	95 568 508.73	-16 514 004.48
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	10 000 000.00	10 000 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 181 400 878.06	1 128 259 560.21	53 141 317.85

Inventarwert pro Anteil	92.11	87.97	4.14
--------------------------------	--------------	--------------	-------------

Entwicklung der Anteile

	1.1.2020-31.12.2020 Anzahl	1.1.2019-31.12.2019 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	12 826 138	12 826 138	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	12 826 138	12 826 138	0

Ausschüttung für 2020

(kein Coupon - Ex-Datum 13.04.2021)

Brutto	CHF 2.5500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF -0.8925
netto pro Anteil (zahlbar ab 15.04.2021)	CHF 1.6575

³ 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

	31.12.2020	31.12.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2,0	2,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	81,0	71,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15,0	15,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 219,3	1 192,8
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallrate ¹	2,4%	3,3%
Fremdfinanzierungsquote	21,2%	19,1%
Ausschüttungsrendite	1,9%	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	81,4%	82,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,7%	67,9%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) - MV (Market Value)	0,76%	0,84%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	7,0%	9,1%
Agio/Disagio	48,5%	30,7%
Performance	21,9%	27,9%
Anlagerendite	8,2%	10,3%

¹ Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,2% (anstelle von 2,4%) per Jahresabschluss belaufen. Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

	31.12.2020		31.12.2019	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	1,15%	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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2020 in Mio. CHF	31.12.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	81,0	15,2

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

	31.12.2020 in Mio. CHF	31.12.2019 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	105,0	130,0
> 5 Jahre	140,1	140,1

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

Es sind insgesamt 52 Mieteranfragen eingegangen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren alle Mieteranfragen bereits bearbeitet. Die per 31. Dezember 2020 gewährten Mietzinsermässe betragen CHF 0,1 Mio. was 0,1% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 31. Dezember 2020 wurden um die gewährten Mietzinsermässe reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,4% (anstelle von 2,2%) per Jahresabschluss belaufen.

Per 31. Dezember 2020 gibt es keine Stundungen.

Am 13. Januar 2021 hat der Bundesrat die Bedingungen gelockert, die ein Unternehmen erfüllen muss, um Härtefallhilfe zu erhalten. Unter anderem gelten Betriebe, die seit dem 1. November 2020 insgesamt während mindestens 40 Kalendertagen behördlich geschlossen werden, neu ohne Nachweis eines Umsatzrückgangs als Härtefall. Zudem können neu auch 2021 erfolgte Umsatzrückgänge geltend gemacht werden. Die Obergrenzen für A-fonds-perdu-Beiträge werden auf 20 Prozent des Umsatzes bzw. 750 000 Franken je Unternehmen erhöht. Die Verordnungsänderung erlaubt es, Härtefälle auf breiter Front zu unterstützen. Unternehmen haben ihre Gesuche an die Kantone zu richten. Im Fall von UBS «Foncipars» sind nach aktuellem Kenntnisstand rund 57 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 167 000) potenziell anspruchsberechtigt.

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

Weitere Ausführungen können dem Bericht des Portfoliomanagements sowie dem Finanzbericht entnommen werden.

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Angefangene Bauten							
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		-	-	-	-	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
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	Ecoliers 3-5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du	1910	79	35	44	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-
Fribourg	Bertigny 09, route de	1958	18	6	12	-	-
	Bertigny 11, route de	1958	22	5	15	2	-
	Bertigny 13, route de	1964	24	11	8	5	-
	Bertigny 15, route de	1963	23	10	5	8	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri	1964	52	6	30	10	6
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de	1954	36	16	14	6	-
	Veveyse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-
Genève	Beaumont De 14, rue	1939	15	1	6	8	-
	Beaumont De 16, rue	1947	15	2	7	6	-
	Beaumont De 18, rue	1947	14	-	4	8	2
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	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	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	9 512 161.60	5 823 000		0.00
-	-	-	1 648 377.00	1 696 000		8 269.00
			11 160 538.60	7 519 000		8 269.00
-	-	-	1 648 377.00	1 696 000		8 269.00
			<i>1 648 377.00</i>	<i>1 696 000</i>		<i>8 269.00</i>
2	34	65	3 829 502.25	7 580 000	6,6	458 090.20
-	72	136	24 682 610.56	23 165 000	2,4	1 256 758.15
1	6	21	1 689 618.10	2 970 000	3,6	179 685.75
-	46	78	9 213 382.80	10 397 000	6,4	532 193.00
4	52	108	26 880 508.55	26 955 000	0,0	603 627.00
7	120	253	46 960 494.39	48 846 000	4,0	3 022 814.58
-	16	31	1 737 215.50	2 725 000	0,8	228 009.00
-	17	41	2 387 354.60	4 106 000	1,9	291 960.50
13	25	117	4 116 771.15	9 219 000	3,0	1 016 882.00
1	29	58	5 983 883.65	8 485 000	2,3	521 919.80
1	-	19	2 449 421.50	4 175 000	1,0	242 717.50
-	16	38	1 993 906.40	5 323 000	3,0	286 594.00
1	16	41	3 018 456.45	6 340 000	0,4	332 046.50
-	5	28	3 267 001.15	6 435 000	1,1	334 248.00
-	54	106	11 830 221.69	12 376 000	1,6	813 040.25
3	-	39	4 438 139.61	9 659 000	2,8	515 899.00
-	56	98	8 982 469.25	10 131 000	1,8	548 148.70
-	23	38	10 277 531.70	13 443 000	8,7	532 934.75
-	-	15	1 392 459.45	5 141 000	3,0	286 530.30
-	-	14	1 458 830.65	5 686 000	1,9	317 784.30
6	87	185	29 693 235.57	51 108 000	1,6	1 792 104.96
-	18	43	5 436 367.70	7 367 000	2,6	399 894.50
-	23	48	7 881 325.11	9 792 000	1,1	527 426.00
2	29	60	9 955 739.55	11 884 000	0,7	660 560.50
-	23	48	7 658 480.74	10 084 000	0,6	528 566.00
-	18	43	5 623 643.64	7 856 000	0,7	460 811.50
-	22	46	7 001 233.85	10 757 000	1,2	537 394.00
2	27	57	9 711 666.99	13 250 000	8,5	647 831.00
-	21	50	5 443 577.30	14 042 000	2,4	768 898.15
-	22	51	5 077 696.81	9 405 000	1,5	505 937.25
1	18	48	5 241 662.10	8 434 000	1,2	441 302.35
-	18	48	5 320 944.28	8 983 000	1,1	481 162.65
-	18	47	4 896 844.29	8 424 000	0,0	439 573.25

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	11	1	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	47	7	-	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	29	-	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	28	21	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	72	36	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	-	-	13	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	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	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	18	47	5 039 761.23	8 614 000	0,2	438 599.25
-	19	48	5 151 759.47	8 610 000	1,1	460 263.25
-	24	55	6 716 731.77	11 498 000	1,8	638 275.25
1	27	57	8 187 859.14	11 358 000	3,8	636 112.90
10	2	66	3 661 189.15	11 984 000	2,6	828 054.15
4	2	35	1 611 810.05	6 169 000	1,7	427 485.75
2	2	32	1 938 988.45	5 866 000	0,4	450 809.00
-	-	30	3 583 545.05	9 313 000	0,0	366 512.40
-	-	29	3 246 119.15	9 264 000	0,0	365 421.00
-	10	24	4 385 620.95	10 811 000	4,9	403 172.00
5	66	99	10 272 927.65	14 577 000	0,8	802 831.50
9	56	115	28 146 766.78	32 170 000	0,6	1 533 904.50
-	34	68	9 951 478.20	12 549 000	3,8	700 561.00
21	-	98	7 803 021.45	16 756 000	1,4	1 209 500.00
-	11	31	3 985 761.20	8 666 000	2,3	335 819.00
1	7	47	4 327 193.92	8 941 000	1,8	520 076.00
1	7	53	3 834 608.25	8 929 000	0,5	623 502.40
1	8	40	2 196 585.20	5 738 000	2,8	423 171.00
-	8	26	1 697 036.00	6 712 000	0,6	297 986.00
2	2	16	1 362 160.75	5 199 000	3,1	256 959.00
-	-	16	1 450 801.20	5 431 000	5,6	254 839.00
2	-	12	1 579 442.85	4 763 000	11,6	188 543.00
4	26	65	4 255 926.63	8 827 000	1,6	584 422.65
5	-	28	9 180 744.05	16 301 000	0,6	704 456.00
-	10	58	8 515 381.60	10 359 000	3,1	717 861.20
-	12	24	2 156 804.06	3 684 000	1,0	185 278.00
6	-	37	6 950 299.10	15 302 000	0,9	619 378.60
1	3	33	2 335 175.91	8 177 000	1,1	419 947.25
16	65	153	15 999 361.91	39 796 000	2,2	1 776 137.50
1	6	143	24 605 927.05	51 794 000	1,1	2 027 601.35
-	-	16	1 774 086.75	6 850 000	0,0	287 268.00
3	28	63	2 205 245.10	10 257 000	0,9	556 308.00
5	5	50	5 745 635.38	19 737 000	1,0	843 581.00
-	3	13	1 380 423.51	3 527 000	0,0	187 938.00
3	10	45	1 668 641.45	6 391 000	2,9	401 551.20
1	17	44	5 483 334.18	11 394 000	4,4	569 827.50
-	-	16	2 305 773.90	3 498 000	1,1	187 889.10
-	40	77	8 130 199.90	12 683 000	0,6	603 979.50
7	-	85	10 790 467.21	32 919 000	1,8	1 691 575.60
1	-	13	1 318 919.00	4 886 000	0,0	264 162.20
-	-	54	7 543 513.87	24 845 000	0,6	1 265 090.95
3	3	22	845 629.84	2 437 000	0,0	216 168.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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
	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
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	20	11	9	-
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	-
Total Wohnbauten							
Bussigny-près-Lausanne	Tatirone 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	16	1 494 083.90	5 585 000	5,6	263 953.00
2	14	30	3 993 260.15	5 603 000	4,8	283 896.00
-	-	30	5 265 364.85	8 773 000	3,0	429 748.00
-	9	29	2 128 148.60	7 953 000	0,0	365 316.00
-	6	25	2 205 599.65	7 176 000	1,4	322 320.00
-	6	26	3 513 596.75	7 663 000	0,5	347 108.00
-	12	32	2 946 299.10	7 811 000	0,9	324 081.00
-	15	45	6 033 269.15	9 274 000	0,9	437 374.37
2	8	34	3 417 810.80	6 448 000	3,1	341 631.00
-	-	22	5 913 237.82	5 382 000	4,0	346 533.50
-	58	118	13 169 373.19	22 179 000	1,4	1 018 822.12
-	78	154	15 228 340.80	29 203 000	1,7	1 297 311.40
8	37	147	54 432 533.67	59 250 000	0,5	1 642 174.00
1	31	72	21 916 200.00	20 436 000	1,3	180 360.00
-	139	283	43 708 150.30	40 264 000	4,8	2 146 895.00
-	10	30	1 765 393.95	5 386 000	3,6	279 099.00
-	13	33	1 780 017.45	3 365 000	1,0	249 767.50
1	20	37	2 240 755.35	3 859 000	3,0	227 270.00
-	10	22	2 118 704.17	5 878 000	0,3	297 609.00
-	14	28	1 633 955.24	3 899 000	6,1	236 169.00
-	29	49	2 234 021.05	4 738 000	3,6	303 868.00
-	8	23	2 900 491.20	5 871 000	3,2	331 885.00
-	7	18	2 029 758.65	4 149 000	0,7	189 169.00
8	40	72	6 662 494.85	10 404 000	5,9	597 136.50
5	10	26	1 711 926.40	3 675 000	1,6	238 887.10
-	8	18	1 284 869.85	3 036 000	4,3	183 294.00
3	195	306	45 749 289.55	54 394 000	1,3	2 741 137.85
1	48	103	20 375 932.90	20 741 000	2,0	1 088 848.43
3	55	77	6 247 523.15	9 442 000	2,1	484 195.90
-	27	54	5 581 945.80	7 914 000	1,2	508 901.90
-	27	54	4 987 138.60	7 577 000	1,3	478 497.00
7	9	35	2 448 124.25	4 924 000	0,0	277 032.00
4	49	124	15 180 001.14	22 108 000	1,9	1 102 620.45
			841 152 467.87	1 336 485 000	2,1	66 349 075.36
7	120	253	46 960 494.39	48 846 000	4,0	3 022 814.58
			46 960 494.39	48 846 000	4,0	3 022 814.58

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Genève	Aire 73, 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	-	-
	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	-
Total gemischte Bauten							
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	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	12	3 583 639.45	5 423 000	0,0	320 109.00
			3 583 639.45	5 423 000	0,0	320 109.00
5	34	60	11 725 704.45	14 001 000	2,9	630 925.50
8	-	32	2 367 763.95	10 013 000	2,4	602 519.85
8	-	25	2 159 829.31	6 763 000	0,9	418 572.55
6	-	24	2 107 131.32	7 143 000	1,4	428 799.10
5	-	24	1 932 113.52	6 668 000	1,9	409 056.40
6	-	46	11 016 106.81	17 211 000	0,8	930 769.50
11	-	57	10 451 119.12	17 345 000	0,5	1 052 567.80
3	-	11	746 635.95	1 868 000	0,8	142 927.00
14	8	73	4 879 192.30	13 527 000	2,1	856 712.50
4	3	36	2 872 326.01	6 177 000	2,5	453 663.50
1	8	21	2 112 651.35	5 094 000	0,6	293 657.00
4	14	34	1 306 569.70	4 515 000	1,6	265 582.00
20	81	171	26 907 219.95	23 527 000	1,5	1 596 790.40
22	33	115	4 527 961.15	13 006 000	3,0	921 957.00
9	-	32	3 028 226.75	12 909 000	7,2	618 356.00
6	34	53	15 201 239.85	17 989 000	0,9	924 903.00
2	34	64	6 837 690.35	10 046 000	0,3	621 535.00
36	159	315	59 774 363.76	46 344 000	13,5	2 338 378.27
36	39	122	13 946 734.51	19 493 000	0,7	983 015.00
4	-	14	1 727 681.85	4 107 000	0,0	267 847.65
			185 628 261.96	257 746 000	3,8	14 758 535.02
6	34	53	15 201 239.85	17 989 000	0,9	924 903.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>17 989 000</i>	<i>0,9</i>	<i>924 903.00</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Angefangene Bauten	11 160 538.60	7 519 000		8 269.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>1 648 377.00</i>	<i>1 696 000</i>		<i>8 269.00</i>
Total fertige Bauten (inkl, Land)	1 030 364 369.28	1 599 654 000	2,4	81 427 719.38
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>48 846 000</i>	<i>4,0</i>	<i>3 022 814.58</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 989 000</i>	<i>0,9</i>	<i>924 903.00</i>
Wohnbauten	841 152 467.87	1 336 485 000	2,1	66 349 075.36
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 960 494.39</i>	<i>48 846 000</i>	<i>4,0</i>	<i>3 022 814.58</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 583 639.45	5 423 000	0,0	320 109.00
Gemischte Bauten	185 628 261.96	257 746 000	3,8	14 758 535.02
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 989 000</i>	<i>0,9</i>	<i>924 903.00</i>
Total	1 041 524 907.88	1 607 173 000	2,4	81 435 988.38

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin	Angefangene Bauten	15.12.2020
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des	Angefangene Bauten	20.11.2020
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	Wohnbauten	01.10.2020
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
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
22.12.2020 - 31.05.2021	0,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
08.05.2020 - 14.06.2021	0,2%	-	10 500 000	-	10 500 000
09.11.2020 - 30.06.2021	0,0%	-	14 500 000	-	14 500 000
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
Total		285 100 000	60 000 000	-15 000 000	330 100 000

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

Während 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 31.12.2020
20.11.2019 - 31.03.2020	-0,2%	5 000 000	-	-5 000 000	-
Total		5 000 000	0	-5 000 000	0

Während des Geschäftsjahres 2020 hat der Immobilienfonds UBS «Foncipars» vom Immobilienfonds UBS Europe folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
14.12.2020 - 14.05.2021	0,0%	-	10 000 000	-	10 000 000
Total		0	10 000 000	0	10 000 000

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 AMAS (Asset Management Association Switzerland) vom 2. April 2008 Stand 13. September 2016).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die 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 2020 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 2020 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, 12. April 2021

Ernst & Young AG

Roland Huwiler
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

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 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 131 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 AMAS entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlicher 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 2020 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 1607,2 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 115,5 Mio. respektive 7,74% 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.

Aufgrund der ausserordentlichen Situation im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und den damit verbundenen, noch nicht absehbaren Folgen für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt ist die Bewertungsunsicherheit momentan erhöht. Aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios und unter Berücksichtigung der bisher erkennbaren Auswirkungen der Pandemie ergeben sich auf aggregierter Portfolioebene keine wesentlichen Wertveränderungen.

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 2020 wird mit 3,14% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,59% bis 3,82% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 5,34%.

Zürich, den 31. Dezember 2020

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 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.

Bildnachweis

- Régis Colombo; Titelbild (Avenue Dapples, Lausanne)
- Division Valentin Faure + Simon Rimaz, Renens; Rue de la Morâche in Nyon
- Jaguar Realestate SA; «Twins» in Bussigny
- Division Valentin Faure + Simon Rimaz, Renens; Rue de Roveray in Genf
- Sacha di Poi Photography; Rue de l'Ancienne-Douane in Lausanne
- Farra Zouboulakis & Associés; Neubauprojekt in Crissier
- Burckhardt und Partner SA; Neubauprojekt «Champ-Perrin» in Bussigny

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

