

# UBS «Foncipars»

Halbjahresbericht 2022

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 2022

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,  
Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel

## **Verwaltungsrat**

- Michael Kehl, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident (ab 21. März 2022)  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident (bis 21. März 2022)  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied
- Francesca Gigli Prym, Unabhängiges Mitglied  
(ab 21. März 2022)
- Michèle Sennhauser, Unabhängiges Mitglied  
(ab 21. März 2022)

## **Geschäftsleitung**

- Eugène del Cioppo  
Geschäftsführer a.i. und Leiter Products White  
Labelling Solutions
- Georg Pfister  
Stellvertretender Geschäftsführer und  
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs  
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller  
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser  
Leiter Compliance
- 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

## **Liegenschaftenverwaltungen**

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

## **Zahlstellen**

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in  
der Schweiz

# Mitteilungen an die Anleger

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

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

# Akquisition Wohnliegenschaft in Meyrin (GE)



# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 352,6	1 300,6	1 115,2
Anzahl Anteile	14 251 265	14 251 265	12 826 138
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	94.91	91.26	86.95
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	2.60	2.55	2.55
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.25
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	120.60	137.10	116.30
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 753,5	1 612,0	1 500,3
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 779,6	1 648,3	1 523,6
Fremdkapital (in Mio. CHF)	427,1	347,7	408,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	43,3	41,8	39,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	4,0	4,5	3,2
Nettoertrag (in Mio. CHF)	24,6	24,9	23,3
Performance <sup>2</sup> (nach 6 Monaten)	-13,9%	5,1%	3,6%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	-14,9%	6,7%	-1,6%
Wohnbauten	83,4%	83,0%	77,4%
Gemischte Bauten	15,0%	16,0%	17,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,3%	0,4%
Bauland/Angefangene Bauten	1,3%	0,7%	5,2%
Kanton Waadt	61,7%	63,7%	64,5%
Kanton Genf	29,5%	27,8%	26,3%
Kanton Freiburg	4,7%	4,0%	4,3%
Kanton Wallis	2,6%	2,9%	3,2%
Kanton Neuenburg	1,5%	1,6%	1,7%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>	<b>30.06.2020</b>
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,9%	1,9%	2,1%
Ausschüttungsrendite	2,2%	1,9%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,9%	1,9%	2,0%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,5%	1,4%	1,6%
Agio/Disagio	27,1%	50,2%	33,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,9%	67,2%	70,4%
Fremdfinanzierungsquote	18,2%	15,2%	21,0%
Mietausfallrate	1,7% <sup>3</sup>	2,7% <sup>4</sup>	2,7% <sup>5</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,71%	0,70%	0,79%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Per Halbjahresabschluss 31.06.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 1,7%.

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

5 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,6% (anstelle von 2,7%) per Halbjahresabschluss belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

# Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Foncipars» schliesst das erste Halbjahr 2022 erfolgreich ab und konnte die Mietausfallrate, im Vorjahresvergleich, von 2,7% auf 1,7% deutlich senken. Zudem steigert der Fonds im Vergleich zum Halbjahresabschluss per 30. Juni 2021 die Mietzinseinnahmen um 3,6%. In der Berichtsperiode konnten drei Sanierungen und zwei Neubauprojekte erfolgreich weitergeführt sowie eine Akquisition getätigt werden. Der Hypothekenbestand weist eine mittlere Restlaufzeit von 5,0 Jahren sowie eine durchschnittliche Verzinsung von 0,7% auf. Damit bleibt das Zinsänderungsrisiko auf der Fremdfinanzierungsseite mittelfristig begrenzt.

## Marktbericht

### Wirtschaftsumfeld: Stetige Überraschungen

Das globale makroökonomische Umfeld war in den vergangenen Monaten vielen Überraschungen ausgesetzt. Am Ende des Winters überlagerte die russische Invasion der Ukraine die Pandemie in den westlichen Volkswirtschaften. Die grössten wirtschaftlichen Auswirkungen des Krieges in der Ukraine werden in Form von erhöhten Unsicherheiten um die Versorgung mit wichtigen Rohstoffen und Energieträgern beobachtet. Dies verstärkt die bereits angespannte Lage in den globalen Lieferketten.

Die hohen Energiepreise sowie die anhaltenden Störungen in den globalen Lieferketten stützen die Beschleunigung der Inflationsdynamik global. In der Schweiz bleibt die Teuerung im Vergleich zur in anderen entwickelten Volkswirtschaften beobachteten Dynamik bisher moderat (3,4% im Jahresvergleich im Juni 2022), wobei die Preistendenz hierzulande auch steigend ist. Die Schweizer Zinsen am Finanzmarkt haben über die letzten Monate aufgrund der erhöhten Inflationserwartungen nach oben reagiert und die Schweizerische Nationalbank hat im letzten Juni einen ersten Anstieg ihrer Leitzinsen um 50 bps auf 0,25% vorgenommen. Trotz der eingeleiteten Zinswende bleibt die Nachfrage am direkten Transaktionsmarkt sowohl im Hinblick auf das Volumen als auch das Preisniveau der Transaktionen zum Zeitpunkt der Redaktion dynamisch.

### Positive Mietwachstumsperspektiven am Wohnmarkt

Die Lage am Schweizer Mietwohnungsmarkt präsentiert sich aktuell als sehr robust. Auf der Angebotsseite setzt sich die Tendenz nach einer rückläufigen Planungs- und Bautätigkeit fort.

**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)

Ausserdem dürfte der aktuelle Anstieg der Baumaterialpreise und der Finanzierungskosten das Niveau der Bautätigkeit kurzfristig weiter drosseln. Nachfrageseitig bleibt die Lage sehr dynamisch. Gemäss dem Staatssekretariat für Migration erreichte das Schweizer Wanderungssaldo des laufenden Jahres 2022 per Ende Mai bereits 32'700 Personen. In diesem Marktumfeld dürfte der Schweizer Leerwohnungsziffer in diesem Jahr einen erneuten Rückgang erfahren. Der Rückgang der Leerstände und die dynamische Absorption ebnet, aus unserer Sicht, den Weg zu einer Fortsetzung des breitgestützten Mietwachstumstrends am Schweizer Wohnsektor für die kommenden Quartale.

### Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2022

Auch UBS «Foncipars» konnte sich den Entwicklungen auf dem Gesamtmarkt nicht entziehen und erzielte, nach einer sehr soliden Performance von 9,3% im Jahr 2021 (SXI Real Estate Funds TR 7,3%), eine YTD-Performance von -13,9%. Diese liegt jedoch noch immer über dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher für die sechsmonatige Berichtsperiode eine negative Performance von -14,9% ausweist. Demnach hat sich das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von 48,9% per Jahresanfang auf 27,1% per 30. Juni 2022 verändert.

Dank mehreren Vermietungserfolgen konnte der Leerstand im Portfolio in den letzten sechs Monaten weiter reduziert werden. So konnte die kumulierte Mietausfallrate innerhalb eines Jahres von 2,7% auf 1,7% deutlich reduziert werden. Parallel dazu konnten die Mietzinseinnahmen, im Vergleich zur Vorjahresperiode, um 3,6% gesteigert werden. Diese positive Dynamik ist Ausdruck zahlreicher Wiedervermietungserfolge bei Mehrfamilienhäusern sowie einer guten Absorption im Anschluss an durchgeführte Sanierungen. Zudem wurden alle infolge der COVID-19-Pandemie gewährten Mietzinserlasse bereits per Jahresabschluss 31. Dezember 2021 berücksichtigt. Der Anstieg der Mietzinseinnahmen ist zusätzlich auch auf die Akquisition zweier Liegenschaften in Bulle (per 1. Juli 2021) und in Meyrin (per 23. März 2022) zurückzuführen.



Rue de Beaumont 14, 16, 18 in Genf



Aufstockung um drei Geschosse mit 22 neuen Wohnungen



Thermische Sanierung der Fassade

Bei der Akquisition in Meyrin Ende März 2022 handelt es sich um eine 8-geschossige Liegenschaft, welche 1963 erbaut wurde und aus einer Gebäudezeile mit fünf Hauseingängen und insgesamt 65 Wohnungen, welche alle vermietet sind, besteht. Bei allfälligen Mieterwechseln besteht zudem ein sehr interessantes Mietzinspotential. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 40 Mio.

Auch im ersten Halbjahr 2022 trugen zahlreiche Sanierungsaktivitäten im Bestand sowie die Realisierung von Neubauprojekten zur kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität und der künftigen Ertragssteigerung bei.

Unter anderem wurde im Februar 2022 die Baubewilligung für die geplante Gesamtsanierung und Aufstockung an der Rue de Beaumont in Genf erteilt. Für die aus dem Jahr 1939 stammende Liegenschaft ist eine Gesamtsanierung mit Aufstockung geplant. Nach dem Rückbau der bestehenden Attikawohnungen im 6. Obergeschoss werden in den drei neuen Geschossen 22 neue Wohnungen realisiert, wodurch die Liegenschaft neu über 59 Wohnungen verfügen wird. Bauvollendung ist für Anfang 2024 vorgesehen.

Die Gesamtsanierung inkl. Dachausbau der Liegenschaft an der Avenue de Morges 31 in Lausanne mit zwölf geräumigen 5-Zimmer-Wohnungen ist gestartet und wird voraussichtlich Ende 2022 abgeschlossen werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entstehen zwei zusätzliche 2.5-Zimmerwohnungen mit schöner Aussicht auf den Genfersee.

Die Realisierung des Neubauprojektes an der Rue du Jura 2, Rue des Alpes 60 in Crissier im Kanton Waadt läuft ebenfalls planmässig. In einer ersten Etappe, welche bis Ende 2022 läuft, wird der erste Teil des Gebäudes erstellt, welcher die 600 m<sup>2</sup> für die Polyclinik sowie neun Wohnungen beinhaltet. In der darauf folgenden zweiten Etappe werden bis Sommer 2024 weitere 19 Wohnungen und rund 600 m<sup>2</sup> kommerzielle Flächen realisiert.



Rue du Jura 2, Rue des Alpes 60 in Crissier



Ersatzneubau mit moderner, zeitgemässer und schlichter Architektur



Wärmeproduktion über Geothermie und Wärmepumpen, Photovoltaik für die Stromproduktion

Auch das Wohnneubauprojekt in Bussigny – zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 46 Wohnungen – verläuft wie geplant und die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2023 vorgesehen.

## Finanzbericht

### Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 318,5 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 18,2% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 auf CHF 43,3 Mio. In der Berichtsperiode wurden keine Mietzinserrisse oder Stundungen infolge der COVID-19-Pandemie gewährt.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 0,9 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2022 beläuft sich auf 0,7% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken konnte auf 5,0 Jahre erhöht werden.

Die Mietausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 1,7% der Sollmietzinseinnahmen.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 25,6 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2022 CHF	30.06.2021 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	4 656 565.57	26 012 195.87	-21 355 630.30
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten <sup>1</sup>	22 940 000.00	10 772 000.00	12 168 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>7 402 000.00</i>	<i>2 976 000.00</i>	<i>4 426 000.00</i>
Wohnbauten <sup>1</sup>	1 459 246 000.00	1 336 485 000.00	122 761 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>49 576 000.00</i>	<i>48 846 000.00</i>	<i>730 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	5 437 000.00	5 423 000.00	14 000.00
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	263 329 000.00	257 746 000.00	5 583 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>17 978 000.00</i>	<i>17 989 000.00</i>	<i>-11 000.00</i>
Laufende Sanierungen	2 523 000.00	1 543 000.00	980 000.00
Total Grundstücke	1 753 475 000.00	1 611 969 000.00	141 506 000.00
Sonstige Vermögenswerte	21 506 102.79	10 325 264.01	11 180 838.78
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 779 637 668.36</b>	<b>1 648 306 459.88</b>	<b>131 331 208.48</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	0.00	-20 000 000.00	20 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-4 057 732.98	-5 750 343.46	1 692 610.48
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-4 057 732.98	-25 750 343.46	21 692 610.48
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-318 500 000.00	-225 100 000.00	-93 400 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-318 500 000.00	-225 100 000.00	-93 400 000.00
Total Verbindlichkeiten	-322 557 732.98	-250 850 343.46	-71 707 389.52
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 457 079 935.38</b>	<b>1 397 456 116.42</b>	<b>59 623 818.96</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-104 498 108.00	-96 851 102.00	-7 647 006.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 352 581 827.38</b>	<b>1 300 605 014.42</b>	<b>51 976 812.96</b>

## Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	01.01.2022-30.06.2022 CHF	01.01.2021-30.06.2021 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-105 676.30	-134 141.45	28 465.15
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	43 263 091.36	41 768 721.74	1 494 369.62
Aktivierete Bauzinsen	0.00	35 000.00	-35 000.00
Sonstige Erträge	394 491.32	499 439.55	-104 948.23
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	1 610 393.52	-1 610 393.52
<b>Total Ertrag</b>	<b>43 551 906.38</b>	<b>43 779 413.36</b>	<b>-227 506.98</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-945 868.40	-997 127.95	51 259.55
Baurechtszinsen	-848 910.00	-847 643.85	-1 266.15
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 952 941.62	-4 468 130.28	515 188.66
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 116 267.00	-1 179 722.88	63 455.88
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-1 056 998.33	-948 881.11	-108 117.22
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-4 201 880.70	-4 057 448.45	-144 432.25
Schätzungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-77 500.00	-75 000.00	-2 500.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-1 116 267.00	-1 179 722.88	63 455.88
Entnahme	1 116 267.00	1 179 722.88	-63 455.88
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-6 704 481.56	-6 234 320.25	-470 161.31
die Depotbank <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-49 471.86	-50 561.05	1 089.19
<b>Total Aufwand</b>	<b>-18 954 319.47</b>	<b>-18 858 835.82</b>	<b>-95 483.65</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>24 597 586.91</b>	<b>24 920 577.54</b>	<b>-322 990.63</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>24 597 586.91</b>	<b>24 920 577.54</b>	<b>-322 990.63</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	935 210.05	-644 163.41	1 579 373.46
<b>Gesamterfolg</b>	<b>25 532 796.96</b>	<b>24 276 414.13</b>	<b>1 256 382.83</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	01.01.2022-30.06.2022 CHF	01.01.2021-30.06.2021 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>1 364 102 319.42</b>	<b>1 181 400 878.06</b>	<b>182 701 441.36</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-37 053 289.00	-32 706 651.90	-4 346 637.10
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	127 634 374.13	-127 634 374.13
Gesamterfolg	25 532 796.96	24 276 414.13	1 256 382.83
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 352 581 827.38</b>	<b>1 300 605 014.42</b>	<b>51 976 812.96</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>94.91</b>	<b>91.26</b>	<b>3.65</b>

### Entwicklung der Anteile

	01.01.2022-30.06.2022 Anzahl	01.01.2021-30.06.2021 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	14 251 265	12 826 138	1 425 127
Ausgegebene Anteile	0	1 425 127	-1 425 127
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>14 251 265</b>	<b>14 251 265</b>	<b>0</b>

# Anhang per 30.06.2022

	30.06.2022	30.06.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2,0	2,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	81,0	81,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15,0	15,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 234,6	1 219,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	30.06.2022	30.06.2021
Mietausfallrate	1,7% <sup>1</sup>	2,7% <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	18,2%	15,2%
Ausschüttungsrendite	2,2%	1,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,9%	67,2%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,71%	0,70%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>3</sup>	1,9%	1,9%
Agio/Disagio	27,1%	50,2%
Performance <sup>3</sup>	-13,9%	5,1%
Anlagerendite <sup>3</sup>	1,9%	1,9%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

1 Per Halbjahresabschluss 31.06.2022 wurden keine Mietzinserrisse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 1,7%.

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

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

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

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

	30.06.2022		30.06.2021	
	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.	2,0%	2,0%	n.a.	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%	2,7%	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

	30.06.2022 in Mio. CHF	30.06.2021 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	60,2	74,2

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

	30.06.2022 in Mio. CHF	30.06.2021 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	184,6	105,0
> 5 Jahre	133,9	120,1

# Liegenschaftenverzeichnis

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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	17 059 155.13	15 538 000		0.00
1	3	4	8 716 875.03	7 402 000		50 694.00
			<b>25 776 030.16</b>	<b>22 940 000</b>		<b>50 694.00</b>
1	3	4	8 716 875.03	7 402 000		50 694.00
			8 716 875.03	7 402 000		50 694.00
2	34	65	3 829 650.10	7 356 000	0,3	240 930.10
-	72	136	24 705 585.41	22 678 000	1,8	626 078.50
1	6	21	1 691 946.55	2 952 000	2,0	91 738.00
-	46	78	9 213 382.80	10 398 000	0,3	284 841.00
1	47	88	16 564 386.20	15 870 000	3,3	310 621.00
4	52	108	26 918 409.35	27 788 000	0,6	546 456.00
7	120	253	46 991 378.29	49 576 000	0,3	1 541 045.75
-	16	31	1 740 445.50	2 752 000	3,9	110 447.00
-	17	41	2 387 354.60	4 116 000	0,5	148 550.00
13	25	117	4 167 506.35	9 323 000	0,9	541 531.00
1	29	58	5 983 883.65	8 466 000	2,5	260 822.40
1	-	19	2 450 158.10	4 279 000	0,0	124 210.00
-	16	38	1 994 643.00	5 467 000	0,9	147 953.00
1	16	41	3 019 193.05	6 430 000	0,0	165 257.50
-	5	28	3 267 737.75	6 531 000	1,1	165 053.00
-	54	106	11 836 050.99	12 752 000	2,3	405 488.00
3	-	39	4 438 139.61	9 747 000	0,0	269 251.00
-	56	98	8 985 329.80	10 094 000	0,8	283 163.10
-	22	37	10 510 222.75	13 232 000	8,0	261 890.00
-	-	15	1 616 250.65	5 907 000	2,7	151 960.15
-	-	14	1 699 104.90	6 289 000	0,0	159 525.80
6	87	185	29 693 235.57	55 230 000	1,4	988 194.32
-	18	43	5 844 010.58	7 968 000	2,8	200 844.00
-	23	48	8 378 174.09	10 613 000	1,7	261 304.90
2	29	60	10 564 503.91	12 976 000	1,0	332 090.35
-	23	48	8 156 988.18	11 104 000	0,9	271 024.00
-	18	43	6 051 177.88	8 587 000	0,4	233 610.00
-	22	46	7 442 350.10	11 778 000	1,0	278 076.00
2	27	57	10 270 252.03	14 463 000	3,1	346 989.00
-	21	50	5 443 577.30	14 707 000	3,6	376 548.00
-	20	49	5 505 223.10	10 084 000	1,4	249 744.05
1	18	48	5 658 026.55	9 096 000	0,7	219 308.00
-	18	48	5 714 275.31	9 680 000	0,0	241 325.70

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	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
	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	80	43	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	80	21	6	11	42
	Morges 31, avenue de**	1904	12	-	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de**	1911	54	-	10	13	31
	Pontaise 41, rue de la**	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	15	44	5 279 221.98	9 037 000	0,3	214 033.00
-	18	47	5 415 371.88	9 414 000	0,0	232 498.00
-	16	45	5 540 944.55	9 257 000	0,4	231 273.00
-	24	55	7 269 061.15	12 438 000	0,4	315 972.00
1	27	57	8 677 303.47	12 199 000	1,2	318 633.00
10	2	66	3 757 640.80	12 538 000	7,2	412 323.98
4	2	35	1 655 797.46	6 445 000	0,7	232 932.50
2	2	32	1 979 188.01	6 350 000	8,6	222 117.05
-	-	30	3 813 073.10	11 419 000	0,0	215 951.47
-	-	29	3 472 445.22	11 416 000	0,0	216 466.25
-	10	24	4 387 498.70	11 336 000	2,4	205 971.00
5	66	99	10 272 927.65	14 832 000	0,0	404 274.00
9	56	115	28 146 766.78	32 637 000	0,1	765 673.00
-	34	68	9 998 942.20	13 325 000	2,7	357 822.00
21	-	101	12 795 341.70	24 737 000	6,6	634 054.50
-	11	31	3 986 755.25	8 867 000	0,6	184 092.65
1	7	47	6 969 501.07	13 648 000	3,5	261 697.00
1	7	53	3 842 778.25	9 001 000	0,8	317 926.00
1	8	40	2 203 175.20	5 868 000	0,2	221 185.00
-	8	26	1 697 036.00	7 273 000	0,3	156 511.00
2	2	16	1 378 511.80	5 441 000	0,0	132 822.00
-	-	16	1 452 781.20	5 744 000	0,0	140 558.00
2	-	12	1 579 442.85	4 910 000	0,0	107 868.00
4	26	65	4 259 085.33	8 830 000	1,0	300 205.65
5	-	28	9 180 744.05	16 843 000	0,0	355 092.00
-	10	58	8 544 945.75	10 385 000	3,4	368 998.60
-	12	24	2 188 188.56	4 143 000	0,4	98 963.00
6	-	37	6 950 299.10	16 420 000	0,0	315 454.80
1	3	33	2 342 475.91	8 913 000	0,0	224 521.50
15	65	152	16 397 943.48	42 698 000	0,4	940 513.50
1	6	143	24 609 807.05	56 097 000	0,3	1 035 423.10
-	-	16	1 774 086.75	7 162 000	3,4	139 783.00
2	28	62	2 205 245.10	10 567 000	1,2	285 957.00
4	5	49	5 978 849.80	20 335 000	0,0	427 607.00
-	3	13	1 383 945.06	3 587 000	0,0	94 764.00
2	10	44	1 672 721.45	6 827 000	0,3	210 021.00
1	17	44	5 509 646.73	11 564 000	0,0	301 694.00
-	-	16	2 305 773.90	3 678 000	0,0	97 248.00
-	40	77	8 163 321.30	13 391 000	1,1	303 451.50
7	-	87	11 232 122.45	34 814 000	2,2	850 140.70
1	-	13	2 064 994.65	4 883 000	0,0	132 716.60
-	-	54	7 573 283.82	25 807 000	0,0	655 196.00
3	3	22	860 864.59	2 603 000	0,0	108 084.00
-	-	16	1 494 083.90	5 713 000	2,7	137 322.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin Prilly 7-9, route de	1985	14	-	6	4	4
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	1963	65	12	36	12	5
Montreux	Alpes 104, avenue des**	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des**	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	1	2
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	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	39	30	2	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	14	30	3 995 250.16	5 624 000	1,0	149 876.00
-	-	30	5 273 979.30	8 970 000	4,1	219 027.00
-	9	29	2 130 198.60	8 293 000	0,6	181 686.00
-	6	25	2 207 689.65	7 448 000	1,1	161 460.00
-	6	26	3 513 596.75	8 173 000	0,0	171 906.00
-	12	32	2 946 299.10	8 205 000	1,4	156 849.50
-	15	45	6 045 568.35	9 676 000	3,7	212 617.50
8	111	184	41 665 934.40	42 549 000	4,0	306 178.00
2	8	34	3 420 138.47	6 659 000	3,9	177 846.00
-	-	22	5 929 214.37	5 454 000	12,9	160 440.30
-	58	118	13 178 055.31	22 916 000	3,0	513 879.75
-	78	154	15 228 340.80	30 882 000	1,0	694 375.00
8	33	143	55 128 233.90	61 074 000	0,5	1 260 893.25
1	31	72	21 921 195.85	19 779 000	1,1	361 285.00
-	139	283	43 763 594.00	39 088 000	3,0	1 077 808.00
-	10	30	1 765 609.85	5 505 000	0,0	144 480.00
-	13	33	1 783 846.85	3 756 000	0,0	128 856.00
1	20	37	2 240 755.35	3 889 000	1,6	114 324.00
-	10	22	2 121 378.37	5 883 000	0,0	149 088.00
-	14	28	1 637 285.24	4 139 000	1,5	125 327.80
-	29	49	2 235 714.55	4 746 000	2,3	160 248.00
-	8	23	2 905 352.00	5 984 000	2,2	174 040.85
-	7	18	2 029 758.65	4 274 000	1,2	94 579.00
8	38	70	6 664 810.95	10 433 000	0,9	314 895.00
5	10	26	1 750 214.55	3 364 000	0,1	120 689.10
-	8	18	1 288 052.80	3 156 000	0,7	95 712.00
3	195	306	45 770 408.35	56 612 000	0,6	1 384 174.60
1	48	103	20 396 359.85	20 773 000	4,1	535 783.38
3	55	77	6 251 529.45	9 482 000	4,8	237 904.36
-	27	54	5 595 659.26	8 083 000	0,9	256 974.80
-	27	54	4 998 806.14	7 740 000	2,1	241 127.00
6	9	34	2 450 772.65	5 057 000	0,0	138 966.00
4	48	123	15 182 672.34	22 308 000	6,2	532 066.05
			<b>918 412 765.21</b>	<b>1 461 655 000</b>	<b>1,6</b>	<b>35 477 045.21</b>
7	120	253	46 991 378.29	49 576 000	0,3	1 541 045.75
			46 991 378.29	49 576 000	0,3	1 541 045.75

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
Genève	Aire 73, avenue de	2008	21	4	-	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	52	30	21	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2-8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
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	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	12	3 586 015.45	5 437 000	0,0	169 088.00
			<b>3 586 015.45</b>	<b>5 437 000</b>	<b>0,0</b>	<b>169 088.00</b>
5	34	60	11 729 304.45	14 468 000	2,8	315 829.50
8	-	32	2 501 524.31	10 684 000	0,0	311 150.40
8	-	25	2 273 849.54	7 316 000	0,0	219 391.80
6	-	24	2 222 801.55	7 628 000	0,0	218 793.90
5	-	24	2 046 133.75	7 102 000	0,9	207 488.70
6	-	46	11 049 632.12	17 691 000	2,7	461 632.00
11	-	57	10 481 892.51	17 819 000	1,0	523 533.00
3	-	11	753 315.95	1 874 000	1,7	73 183.65
14	8	74	4 875 919.92	13 719 000	0,0	461 082.00
4	3	36	2 877 251.81	6 208 000	1,8	229 321.00
1	8	21	2 129 122.35	5 314 000	0,0	148 620.00
4	14	34	1 306 569.70	4 547 000	0,0	135 690.00
20	81	171	26 931 815.30	24 577 000	0,3	814 091.00
22	33	115	4 563 825.80	13 121 000	3,8	472 518.50
9	-	32	3 028 226.75	13 149 000	3,1	326 708.00
6	34	53	15 201 239.85	17 978 000	0,6	461 608.00
2	32	62	6 837 690.35	9 965 000	2,2	304 130.00
36	159	315	59 774 363.76	45 955 000	5,0	1 266 520.20
35	39	121	13 952 221.41	20 081 000	3,6	476 156.50
4	-	14	1 727 681.85	4 247 000	0,0	138 816.00
			<b>186 264 383.03</b>	<b>263 443 000</b>	<b>2,1</b>	<b>7 566 264.15</b>
6	34	53	15 201 239.85	17 978 000	0,6	461 608.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>17 978 000</i>	<i>0,6</i>	<i>461 608.00</i>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Angefangene Bauten</b>	<b>25 776 030.16</b>	<b>22 940 000</b>		<b>50 694.00</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>8 716 875.03</i>	<i>7 402 000</i>		<i>50 694.00</i>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>1 108 263 163.69</b>	<b>1 730 535 000</b>	<b>1,7</b>	<b>43 212 397.36</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 991 378.29</i>	<i>49 576 000</i>	<i>0,3</i>	<i>1 541 045.75</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 978 000</i>	<i>0,6</i>	<i>461 608.00</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>918 412 765.21</b>	<b>1 461 655 000</b>	<b>1,6</b>	<b>35 477 045.21</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 991 378.29</i>	<i>49 576 000</i>	<i>0,3</i>	<i>1 541 045.75</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>3 586 015.45</b>	<b>5 437 000</b>	<b>0,0</b>	<b>169 088.00</b>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>186 264 383.03</b>	<b>263 443 000</b>	<b>2,1</b>	<b>7 566 264.15</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 978 000</i>	<i>0,6</i>	<i>461 608.00</i>
<b>Total</b>	<b>1 134 039 193.85</b>	<b>1 753 475 000</b>	<b>1,7</b>	<b>43 263 091.36</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
Meyrin	Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23, rue des	Wohnbauten	23.03.2022

## Verkäufe

keine

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2021	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2022
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
12.05.2022 - 30.06.2025	0,9%	-	19 600 000	-	19 600 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.05.2022 - 30.06.2026	1,1%	-	20 000 000	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	1,0%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,4%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,8%	10 200 000	-	-	10 200 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
24.01.2022 - 20.05.2030	0,6%	-	10 000 000	-	10 000 000
14.04.2022 - 20.05.2031	1,2%	-	18 800 000	-	18 800 000
23.03.2022 - 30.01.2032	0,9%	-	25 000 000	-	25 000 000
<b>Total</b>		<b>245 100 000</b>	<b>93 400 000</b>	<b>-20 000 000</b>	<b>318 500 000</b>

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

keine

**Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%**

keine

**Geschäfte mit Nahestehenden**

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

## Immobilien-gesellschaft

La Cité de Sully SA, Vevey  
Sarintra SA, Fribourg  
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel  
Aconit SA, Lausanne  
Cité Bertigny A. SA, Fribourg  
Cité Bertigny B. SA, Fribourg  
Cité Bertigny C. SA, Fribourg  
Cité Bertigny D. SA, Fribourg  
Courette-Villard S.A., Lausanne  
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne  
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne  
La Belle 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)
- CBRE Switzerland; Rue de Boudines 15TER, 17, 19, 21, 23 in Meyrin
- Jaccaud Architectes Associés; Rue de Beaumont 14, 16, 18 in Genf
- Puma Construction SA; Rue du Jura 2, Rue des Alpes 60 in Crissier





UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Basel

