

# UBS «Anfos»

Jahresbericht 2021/2022

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»





# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzrechnung	20
Anhang	22
Liegenschaftenverzeichnis	24
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	36
Bewertungsbericht	37

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2022  
Valoren-Nr.: 1 442 082

## **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 (bis 30. Mai 2022)  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied
- Francesca Gigli Prym, Mitglied  
(ab 21. März 2022)
- Michèle Sennhauser, 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

## **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.

## II. Mitteilung vom 13. Juni 2022

### I. Anpassung des Fondsvertrags an das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG), das Finanzinstitutsgesetz (FINIG), das Kollektivanlagengesetz (KAG) und die dazugehörigen Verordnungen

Am 1. Januar 2020 traten das Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen (Finanzdienstleistungsgesetz, FIDLEG) sowie das Bundesgesetz über die Finanzinstitute (Finanzinstitutsgesetz, FINIG) in Kraft. Im Rahmen dieser neuen Gesetze wurde ebenfalls das Kollektivanlagengesetz (KAG) sowie die dazugehörigen Verordnungen revidiert. In der Folge wird der Fondsvertrag an die vorgenannten Gesetze sowie den darauf basierenden neuen Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS) angepasst. Diese Anpassungen sind gesetzlich erforderlich.

#### 1. Die Fondsleitung (§ 3)

In Ziff. 2 werden die Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht der Fondsleitung neu wie folgt umschrieben:

*«Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen,*

*die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.»*

Die in Ziff. 3 festgehaltene Regelungen zur Übertragung (vorher Delegation) werden umformuliert und lauten neu wie folgt:  
*«Die Fondsleitung darf Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.*

*Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger.*

*Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.*

*Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.»*

#### 2. Die Depotbank (§ 4)

In Ziff. 4 werden die Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht der Depotbank neu wie folgt umschrieben:

*«... Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.»*

In Ziff. 5 wird der Begriff «Sammelverwahrer» bzw. «Sammelverwahrung» durch «Zentralverwahrer» bzw. «Zentralverwahrung» ersetzt.

#### 3. Anlagepolitik (§ 8)

Der vorgenannte Paragraph wird um die folgende neue Ziff. 5 ergänzt:

*«Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.»*

#### 4. Berechnung des Nettoinventarwertes und Bezug einer Schätzungsexpertin (§ 16)

Die Fondsleitung passt das bisherige „hybride“ Schätzungsexpertensystem an das in den AMAS-Musterdokumenten / Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Ausgabe 5. August 2021 vorgesehene System mit einer juristischen Person und den hauptverantwortlichen natürlichen Personen an: Es werden nicht mehr die bei der jeweiligen Schätzungsfirma tätigen Angestellten, sondern die Gesellschaft selbst als Schätzungsexpertin beauftragt. Die Durchführung der Schätzungen oder die Schätzungsmethode der zum Fonds gehörenden Immobilien bleibt unverändert. Für die rubrizierten Immobilienfonds wird somit in § 16 einschliesslich in den entsprechenden Ziffern des Fondsvertrages sowie im Prospekt festgehalten, dass die juristische Person Wüest Partner AG bzw. KPMG AG und nicht mehr wie bis anhin ihre jeweiligen Angestellten als verantwortliche Schätzungsexpertin beauftragt ist.

In § 16 Ziff. 2 wird überdies festgehalten, dass – im Einklang mit der «Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen» der SFAMA (neu AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) – bei der Ausgabe von Anteilen eine neue Schätzung nicht erforderlich ist, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 6 Monate ist.

Weiter wird in Ziff. 7 des gleichnamigen Paragraphen die anwendbare Richtlinie zum Zwecke der Grundstücksbewertung aktualisiert (vormals SFAMA; neu AMAS). Sie lautet wie folgt:

«Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds.»

Ziff. 8 lautet neu wie folgt:  
«Die Bewertung von Bauland oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.»

5. Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (§ 18)  
Anstelle von «Vertriebsträger» wird der Ausdruck «Vertreiber» verwendet.

#### 6. Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (§ 19)

Der Paragraph wird aktualisiert; die Kostenpositionen werden dabei neu gegliedert und teilweise neu bezeichnet. Diese Anpassungen haben – mit Ausnahme der unterstrichenen Änderung – keine materiellen Auswirkungen. Die aktualisierten Passagen lauten neu wie folgt:

Ziff. 2.a)

«Nicht in der Kommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten der Fondsleitung und der Depotbank, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:

- a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
- b) [...]»

Ziff. 3. lautet neu wie folgt:

«Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

- Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
- Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;
- Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;
- Honorare der Schätzungsexperten sowie allfälliger weiterer Experten für die Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
- Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger, insbesondere bei Behörden und vor Gericht;
- Kreditvermittlungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditbewirtschaftung;
- Kosten bzw. Gebühren im Zusammenhang mit einer Kapitalerhöhung und/oder einer allfälligen Kotierung des Immobilienfonds.»

Die im obenstehenden Abschnitt aufgeführte unterstrichene Änderung stellt eine nicht von Gesetzes wegen notwendige Anpassung dar.

Ziff. 4:

«Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:

- a) Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;
- b) Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;»

Ziff. 5:

«Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gesteungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.»

Ziff. 6:

«Die Kosten nach Ziff. 2 Bst. a und Ziff. 3 erstes Lemma werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen - bzw. vom Verkaufswert abgezogen.»

### 7. Prüfung (§ 21)

Im Rahmen der Umbenennung der Swiss Funds & Asset Management Association (SFAMA) in Asset Management Association Switzerland (AMAS) wird der vorgenannte Paragraph entsprechend aktualisiert. Die Namensanpassung erfolgt ebenfalls in allen entsprechenden Bestimmungen des Fondsvertrags.

### 8. Verwendung des Erfolges (§ 22)

In Ziff. 1 des vorgenannten Paragraphen wird die folgende unterstrichene Ergänzung gemacht:

«Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit CHF an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres können zusätzlich zum Vortrag des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen werden.

[...]

### 9. Publikationen des Immobilienfonds (VIII)

In § 23 Ziff. 4 wird anstelle von «Vertriebsträger» der Ausdruck «Vertreiber» verwendet.

### 10. Weitere Anpassungen des Fondsvertrags

Im ganzen Fondsvertrag wird der vereinfachte Prospekt mit dem Basisinformationsblatt ersetzt.

Die dargelegten Änderungen haben Anpassungen des Fondsvertrags zur Folge, die rein formeller bzw. redaktioneller Natur sind oder sich auf angepasste Referenzierungen im Fondsvertrag beziehen.

Im Sinne einer Aktualisierung wurde für die folgenden Immobilienfonds § 5 Ziff. 7 gestrichen:

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

UBS (CH) Property Fund – Swiss Commercial «Swissreal»

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima»

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»

## II. ESG

In Anlehnung an die im europäischen Raum geltenden regulatorischen Vorschriften zu einer nachhaltigen Anlagepolitik (Sustainable Finance Disclosure Regulation; SFDR) wird in der Anlagepolitik neu ein Nachhaltigkeitsbezug aufgenommen und in § 8 eine neue Ziff. 4 mit folgendem Wortlaut integriert:

«Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.»

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess anhand der im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 beschriebenen Nachhaltigkeitsansätze **ESG-Integration und Ausschluss** miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt.

Die Fondsleitung hat für die Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO<sub>2</sub>-Emissionen (kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF\*/Jahr)  
-50% bis 2030 (Basis 2019)\*\*\*
- Energieverbrauch (kWh\*\*/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)  
-30% bis 2040 (Basis 2019)\*\*\*
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Portfolios)  
mindestens 50% bis 2040
- Gebäudelabel (inkl. Energieausweise) für Liegenschaften  
mindestens 90% bis 2030
- Klimaneutralität (Netto-Null CO<sub>2</sub> Ziel) des Portfolios  
100% bis 2050\*\*\*
- Abdeckungsgrad Daten  
100% bis 2030\*\*\*

## III. Prospektanpassungen

Der Prospekt wird ebenfalls an das Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG), das Finanzinstitutsgesetz (FINIG), das revidierte Kollektivanlagengesetz (KAG) und die dazugehörigen Verordnungen sowie an den darauf basierenden neuen Musterprospekt der AMAS angepasst. Diese Anpassungen sind gesetzlich und regulatorisch erforderlich. Der Prospekt entspricht neu der Finanzdienstleistungsverordnung-Reihenfolge.

Des Weiteren weist der Prospekt neu in Übereinstimmung mit dem Fondsvertrag ebenfalls einen Nachhaltigkeitsbezug auf.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 9. August 2022 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 12. August 2022 in Kraft.

\* EBF = Energiebezugsflächen

\*\* kWh = Kilowattstunde

\*\*\* Bei kurzfristigen Transaktionen kann es zu Schwankungen von bis zu 5% kommen.



# Ersatzneubau in Kloten





# Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.09.2022	30.09.2021	30.09.2020
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 287,8	2 198,6	2 126,9
Anzahl Anteile	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	64.42	61.91	59.89
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	1.80	1.80	1.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	76.50	93.40	86.50
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	3 081,2	2 925,2	2 808,2
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	3 118,2	2 945,5	2 826,5
Fremdkapital (in Mio. CHF)	830,5	746,9	699,6
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	127,5	124,2	121,7
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	12,5	11,6	10,7
Nettoertrag (in Mio. CHF)	63,9	63,7	64,8
Performance <sup>1</sup>	-16,5%	10,3%	21,1%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	-16,1%	15,3%	8,6%
Wohnbauten	77,0%	77,5%	78,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12,5%	12,4%	12,6%
Gemischte Bauten	9,0%	9,0%	9,2%
Bauland/Angefangene Bauten	1,5%	1,1%	0,2%
Kanton Zürich	42,2%	41,5%	41,1%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	20,5%	20,6%	20,8%
Kanton Bern	11,7%	12,0%	12,2%
Kanton Aargau	9,7%	9,6%	9,4%
Kanton St. Gallen	4,0%	4,2%	4,4%
Übrige Kantone	11,9%	12,1%	12,1%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.09.2021</b>	<b>30.09.2020</b>
Anlagerendite	7,2%	6,6%	6,3%
Ausschüttungsrendite	2,4%	1,9%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	94,5%	94,4%	95,7%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6,8%	6,2%	6,0%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,1%	4,7%	4,7%
Agio/Disagio	18,8%	50,9%	44,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,9%	69,4%	69,9%
Fremdfinanzierungsquote	18,0%	17,1%	16,9%
Mietausfallrate	4,1% <sup>2</sup>	5,2% <sup>3</sup>	6,6% <sup>4</sup>
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,75%	0,69%	0,76%

<sup>1</sup> Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

<sup>2</sup> Per Jahresabschluss 30.09.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,1%.

<sup>3</sup> Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 5,0% (anstelle 5,2%) per Jahresabschluss belaufen.

<sup>4</sup> Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 6,4% (anstelle 6,6%) 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 «Anfos» weist für das abgelaufene Geschäftsjahr 2021/2022 eine attraktive Anlagerendite von 7,2% aus. Die erfolgreichen Sanierungs- und Neubauprojekte sowie Aufwertungen im Bestand trugen zur Erhöhung des Nettoinventarwerts pro Anteil um 4,1% auf CHF 64.42 bei. Per Jahresende stieg der Marktwert des Liegenschaftsportfolios um CHF 156 Mio. auf CHF 3081,2 Mio. Die Mietzinseinnahmen haben gegenüber dem Vorjahr um CHF 3,3 Mio. auf CHF 127,5 Mio. zugenommen, womit der Fonds seine Ertragskraft um 2,7% stärken konnte. Mit diesem erfreulichen Jahresergebnis festigt UBS «Anfos» seine führende Stellung als Deutschschweizer Wohnimmobilienfonds.

## Marktbericht

### Robustes Bild der Schweizer Wirtschaft

Gemäss den Konjunkturprognosen des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO ist in der Schweiz für 2022 mit einer Inflationsrate von 3,0 % zu rechnen. Die Beschleunigung der Inflationsdynamik dürfte Ende 2022 ihren Höhepunkt erreichen. Durch das Abflauen erheblicher Basiseffekte wird für 2023 ein tieferes Inflationsniveau von 2,3% erwartet. Der im Vergleich zum Ausland geringere Inflationsdruck wird insbesondere durch die Frankenstärke sowie den vorteilhaften Strom-Mix der Schweiz gestützt (76% erneuerbare Energie).

Die Stimmung der Schweizer Wirtschaftsakteure bleibt vorerst positiv. Der industrielle Einkaufsmanagerindex (Industrie-PMI), welcher als Vorlaufindikator der künftigen Aktivität des gewerblichen Sektors gilt, blieb im August 2022 bei 56.4 Punkten deutlich in der Expansionszone. Dazu zeigte der Arbeitsmarkt mit einer Arbeitslosenquote von nur 1,9% ein sehr gesundes Bild (September 2022). Eine Ausnahme zu diesem insgesamt positiven makroökonomischen Umfeld bildet der inländische Konsum, da die Konsumentenstimmung aktuell unter der erhöhten Preisdynamik leidet. Zudem stellt die infolge des Ukrainekriegs entstandene Unsicherheit bezüglich der Energieversorgung ein erhebliches Abwärtsrisiko für die Wirtschaftsaktivität sowie die Dynamik der Konsumentenpreise dar.

### Qualität der Mieterträge als Performancetreiber

Vor dem Hintergrund der genannten Abwärtsrisiken sowie des erwarteten baldigen Höhepunkts der globalen Inflationswelle dürfte die durch die Schweizerische Nationalbank eingeleitete Zinswende sowohl zeitlich als auch im Ausmass begrenzt bleiben. Die Akteure am Schweizer Transaktionsmarkt für direkte Immobilienanlagen scheinen aktuell dieses Szenario einzupreisen. So blieben die Transaktionsrenditen im «Prime-Segment» des Marktes im 2. Quartal 2022 gemäss Daten von Wüest Partner sektorübergreifend stabil.

Allerdings besteht aktuell sehr viel Unsicherheit in Bezug auf die künftige Entwicklung. Sollte die Inflationsdynamik

entgegen dem aktuellen Konsensus nicht so schnell an Schwung verlieren und über eine längere Zeit auf einem hohen Niveau verharren, dann gewinnt die Robustheit der Mieterträge noch mehr an Bedeutung. In einem solchen Umfeld wird die Qualität des Bottom-Up-Managements zum Treiber der Immobilienanlagen-Performance.

### Mietwachstum im Wohnsegment

Aus einer Ertragsperspektive erweist sich der Mietwohnungssektor einmal mehr als sehr robust. Während die Wohnungsnachfrage aufgrund einer starken Zuwanderung hoch bleibt, findet auf der Angebotsseite eine Abkühlung bei der Planungstätigkeit neuer Wohnobjekte statt. Gemäss Baublatt betrug die Jahressumme der baubewilligten Wohnprojekte im 2. Quartal 2022 38 200 Wohneinheiten, was 16% tiefer als im Vorjahr ist. Dies führt zu einer angespannten Lage auf dem Flächenmarkt, welche sich in steigenden Mietpreisen bei Neuvermietungen widerspiegelt. Gemäss Wüest Partner wuchsen im 2. Quartal 2022 die durchschnittlichen Angebotsmieten am Schweizer Wohnmarkt im Jahresvergleich um 0,6%.

### Ausdifferenzierung bei kommerziellen Immobilien

Die verschiedenen Segmente der kommerziellen Immobiliensektoren entwickeln sich vermehrt heterogen. So profitieren moderne Liegenschaften in etablierten und gut erreichbaren Geschäftsgebieten von dynamischen Vermietungsaktivitäten. Demgegenüber bekommen Objekte an sekundären Lagen die Konsolidierungstendenz der Nachfrage zu spüren. Gemäss JLL Research Schweiz betrug die Angebotsquote im 2. Quartal 2022 am Büroflächenmarkt der Stadt Zürich nur 2,6% des lokalen Bestands. Periphere Geschäftsgebiete am nördlichen Rand des erweiterten Büromarktes Zürich weisen hingegen Verfügbarkeitsraten von über 9% auf.

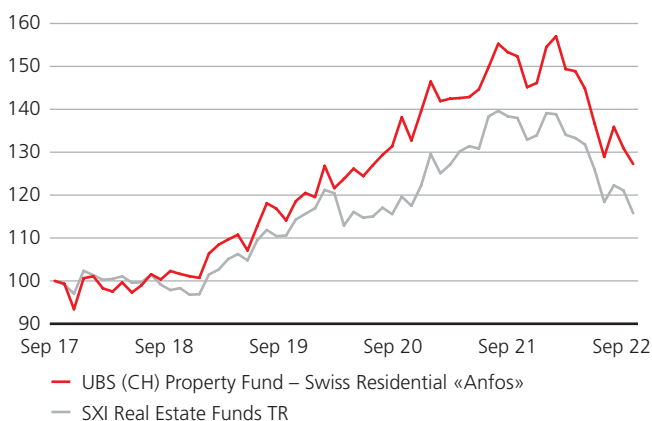
**Aktuelle Informationen zu Research Schweiz**, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

# Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2021/2022

## Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS «Anfos» ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2021/2022 von CHF 93.40 auf CHF 76.50 gesunken, womit sich das Agio von 50,9% auf 18,8% reduziert hat. Der starke Rückgang des Börsenaufschlags betraf das Gesamtsegment und ist insbesondere auf den vergangenen Zinsanstieg zurückzuführen. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 1.80 pro Anteil resultiert für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von -16,5%. Damit liegt UBS «Anfos» im Bereich des Benchmarks SXI Real Estate Funds TR, welche den gleichen Zeitraum mit 16,1% im Minus beendete.

## Performance Fonds und Benchmark



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

## Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 4,1% von CHF 61.91 auf CHF 64.42 gesteigert werden. Dieses erfreuliche Wachstum resultiert aus der Wertvermehrung durch Sanierungsaktivitäten, Liegenschaftszukäufen sowie der positiven Verkehrswertentwicklung im Bestandesportfolio. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2021/22 eine attraktive Anlagerendite von 7,2%. Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfs hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Niveau von CHF 1.80 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 76.50 per Geschäftsjahresende ergibt sich

eine Ausschüttungsrendite von 2,4%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 94,5%.



Attraktive Anlagerendite  
von 7,2%

## Liegenschaftsportfolio

Per Geschäftsjahresende stieg der Marktwert sämtlicher Liegenschaften um 5,3% auf rund CHF 3081 Mio., was einer Zunahme von rund CHF 156 Mio. entspricht. Gegenüber dem Vorjahr konnte auch die Ertragskraft gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 124,2 Mio. um 2,7% auf CHF 127,5 Mio. erhöht. Zu dieser Zunahme haben Sanierungsaktivitäten, zusätzliche Mieterträge nach Ablauf der mietzinsfreien Zeit im Ambassador House, die Fertigstellung des Neubauprojekts in Läfelfingen (BL), ein weiterer Arrondierungskauf in Münsingen (BE) sowie insbesondere auch eine erhöhte Vermietungsquote beigetragen. Dank dem Leerstandsabbau konnte ein Ertragspotenzial von rund CHF 1,2 Mio. freigelegt werden, was mehr als einem Drittel des Ertragswachstums von CHF 3,3 Mio. entspricht. Der Gesamtertrag 2021/2022 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 79%, Parken 7%, Büro 5%, Verkauf 4%, Gewerbe 3%, Sonstige 2%.



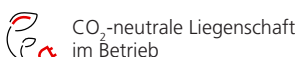
Erhöhung der Mietzinseinnahmen  
um 2,7% auf CHF 127,5 Mio.

Anhaltende Vermietungserfolge bei Mehrfamilienhäusern sowie eine gute Absorption im Anschluss an durchgeführte Sanierungen liessen die Mietausfallrate ein zweites Jahr in Folge deutlich sinken. Im vergangenen Geschäftsjahr betrug die Abnahme 1,1 Prozentpunkte, was per 30. September 2022 in einer kumulierten Mietausfallrate von 4,1% resultierte. In der Berichtsperiode wurden keine Mietzinserrisse infolge COVID-19 gewährt, weshalb sich hieraus kein Effekt auf die rapportierte Kennzahl ergibt.

Der Anteil angefangener Bauten am Gesamtportfolio hat sich von 1,1 % auf 1,5% leicht erhöht. Die Bauaktivitäten umfassen den Ersatzneubau an der Alten Landstrasse in Kloten sowie das Wohnbauprojekt in Rothrist.



# Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



CO<sub>2</sub>-neutrale Liegenschaft  
im Betrieb



Minergie-  
zertifiziert



Artenreiche und  
naturnahe Magerwiese



Fassadenkonstruktion  
aus heimischem Holz

## Fertigstellung in Läuelfingen (BL)

Im Rahmen des Neubauprojekts «Im Dorfzentrum» in Läuelfingen hat UBS «Anfos» ein dreigeschossiges Gebäude mit 30 Wohnungen realisiert (16x 2½ Zimmerwohnungen, 7x 3½ Zimmerwohnungen und 7x 4½ Zimmerwohnungen). Die Wohnungen verfügen über grosszügige Grundrisse und einen modernen und neuwertigen Ausbaustandard mit Waschmaschine und Tumbler. Die Einstellhalle weist gesamthaft 133 Parkplätze auf, wovon 38 von UBS «Anfos» im Miteigentum gehalten werden.

Die Gemeinde Läuelfingen ist eine politische Gemeinde im Bezirk Sissach und zählt rund 1300 Einwohner. Mit der Überbauung in unmittelbarer Bahnhofsnähe ist ein neues Zentrum entstanden. Die Gemeinde verfügt über kleinere Läden für den täglichen Bedarf. Die nächsten grösseren Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Olten, rund 10 Fahrminuten entfernt. Primarschule und Kindergarten befinden sich in Gehdistanz, die Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe zur Liegenschaft. Die Anbindung an das Nationalstrassennetz erfolgt über die A2 und A22, welche in rund zehn Fahrminuten erreichbar sind. Dank der guten Einbindung in das lokale S-Bahnnetz (10 Min. nach Olten und Sissach), einer eigenen Primarschule, der Nähe zu einem

attraktiven Naherholungsgebiet sowie der Lage ausserhalb des mittelländischen Hochnebel-Trogs bietet Läuelfingen überzeugende Standortargumente.

Der Bezug fand planmässig im Mai 2022 statt. Per Ende September 2022 waren rund 85% der Wohnungen vermietet. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich die zur Hauptstrasse orientierten Gewerbeeinheiten mit einer vermietbaren Fläche von insgesamt 500 m<sup>2</sup>. Hiervon ist rund die Hälfte von einem Lebensmittel-Detailhändler genutzt. Die Absorptionsrisiken des Neubauprojekts werden mittels einer einjährigen bzw. zweijährigen Mietzinsgarantie für die Wohnungen bzw. Gewerbeflächen reduziert.

Das Objekt ist CO<sub>2</sub>-emissionsneutral und erfüllt höchste Nachhaltigkeitsstandards mit einer Minergie-Zertifizierung. Für 2023 ist die Installation einer Photovoltaikanlage geplant.


## Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 15 Mio.
Bruttorendite:	4,5%
Anzahl Wohnungen:	30
Kommerzielle Fläche:	500 m <sup>2</sup>





 Standort mit hoher Entwicklungsdynamik

 Photovoltaikanlage

 Minergie-zertifiziert

 Hoher Vorvermietungsstand

### Neubauprojekt in Rothrist (AG)

Das Neubauprojekt in Rothrist umfasst vier freistehende Wohnliegenschaften mit insgesamt 52 Wohnungen (17 x 2½-Zimmerwohnungen, 24 x 3½ Zimmerwohnungen, 7 x 4½ Zimmerwohnungen und 4 x 5½ Zimmerwohnungen). Die Wohnungen verfügen über grosszügige Grundrisse und einen modernen und neuwertigen Ausbaustandard mit Waschmaschine und Tumbler. Alle 3½-, 4½- und 5½-Zimmerwohnungen sind mit einer zusätzlichen Nasszelle (Bad/WC) ausgestattet.

Die Mehrfamilienhäuser sind Teil der Überbauung «Breite», wovon die Hälfte im Stockwerkeigentum erstellt wird. Die Einstellhalle im Untergeschoss befindet sich im Miteigentum. UBS «Anfos» hält 82 der gesamthaft 164 Einstellplätze.

Die Gemeinde Rothrist ist eine politische Gemeinde im Bezirk Zofingen und zählt rund 9 200 Einwohner. Die Liegenschaft befindet sich im nordöstlichen Teil des Dorfcentrums von Rothrist im aufstrebenden Quartier «Breitenfeld». Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen sowie eine Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Bahnhof ist bequem in 5 Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an das Nationalstrassennetz erfolgt über die A1 und A2, welche in rund zwei Fahrminuten erreichbar sind.

Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 30 Mio. Die Fertigstellung erfolgt in vier Etappen zwischen Dezember 2022 und April 2024. Bereits Ende September 2022 waren mit 65% mehr als die Hälfte der Wohnungen vermietet.

#### Key Facts

Anzahl Wohnungen:	52
Investitionsvolumen:	CHF 30 Mio.
Bruttorendite	3,8%



### Abschluss der Innensanierung in Arbon (TG)

Die Liegenschaft an der Seemoosholzstrasse in Arbon besteht aus zwei Mehrfamilien-Wohnhäusern mit Baujahr 1982. Auslöser für die erfolgte Innensanierung waren sich häufende Wasserschäden infolge der defekten Bodenheizung. Der bauliche Eingriff umfasste nebst dem Ersatz der Bodenheizung, die Sanierung von Küchen und Bädern, der Balkone sowie der Einstellhalle. Zudem wurde eine Dachwohnung in zwei kleinere Wohnungen unterteilt und für die Warmwasseraufbereitung neu eine Wärmepumpe installiert. Die Fertigstellung erfolgte im März 2022.

### Ersatzneubau in Kloten (ZH) auf Kurs

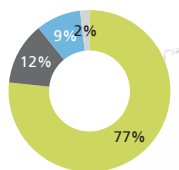
An der alten Landstrasse in Kloten entsteht anstelle der 1963 erstellten Siedlung mit 52 Wohnungen attraktiver Wohnraum für 108 Haushalte. Durch die gestaffelte Fassade sowie die grosszügigen Aussenbereiche gelingt es, die 1½ - 4½ Zimmerwohnungen gut besonnt und mit ausreichend Privatsphäre zu gestalten. Mit dem Neubau im Minergie-Standard wird eine der Liegenschaften mit den bisher höchsten CO<sub>2</sub>-Emissionswerten im Portfolio ersetzt. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine mit Erdsonden und Photovoltaik-betriebene Wärmepumpe. Mit dem Rückbau der Bestandesliegenschaft wurde im Juli 2021 gestartet. Die Fertigstellung der 108 Wohnungen ist auf Frühjahr 2024 terminiert.



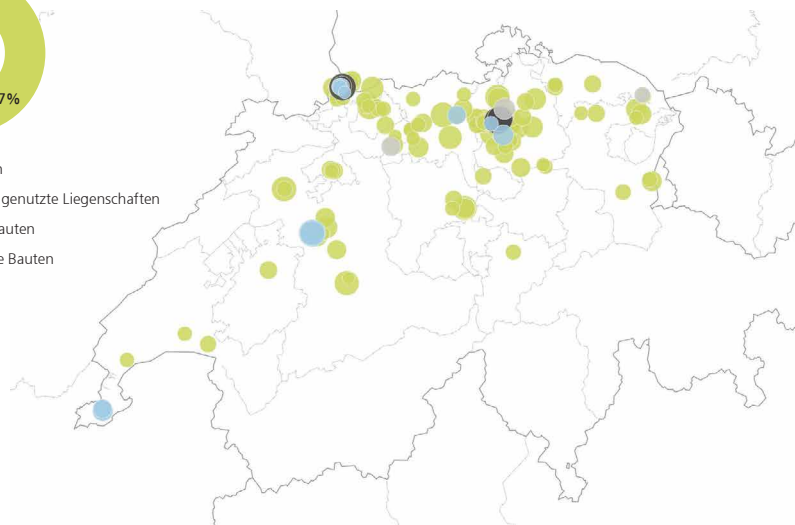
### Weiterer Arrondierungskauf in Münsingen (BE)

Im Januar 2022 konnte UBS «Anfos» eine weitere Liegenschaft am Löwenmattweg 31 in Münsingen mittels Arrondierungskauf in sein Portfolio aufnehmen. Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine kleinere, vollvermietete Wohnliegenschaft mit acht Wohnungen. Mit diesem dritten Arrondierungskauf verfügt der Fonds nun über insgesamt 68 Wohneinheiten auf einer Grundstückfläche von rund 7800 m<sup>2</sup>, was mittelfristig interessante Entwicklungsmöglichkeiten mit sich bringen kann.

### Investitionsschwerpunkte von UBS «Anfos»



- Wohnbauten
- Kommerziell genutzte Liegenschaften
- Gemischte Bauten
- Angefangene Bauten



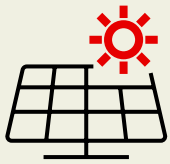
### Property Finder

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



# Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»  
2021/2022



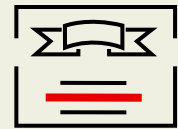
> 850 kWp  
aufsummierte  
Photovoltaik-Leistung



CO<sub>2</sub>-Absenkpfad  
über das gesamte  
Portfolio erstellt



> 45% der  
bezogenen Energie  
aus erneuerbaren  
Energiequellen  
(inkl. Fernwärme)



> 60% des  
Marktwertes  
besitzt ein Zertifikat  
und/oder einen  
Energieausweis

# Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2021/2022

## Philosophie

In Zeiten von Klimawandel und steigenden regulatorischen Anforderungen halten wir strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienbranche für unverzichtbar. Mit unseren heutigen Entscheidungen übernehmen wir Verantwortung für künftige Generationen. Aus diesem Grund spielt Nachhaltigkeit bei all unserem Handeln eine zentrale Rolle.

## Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

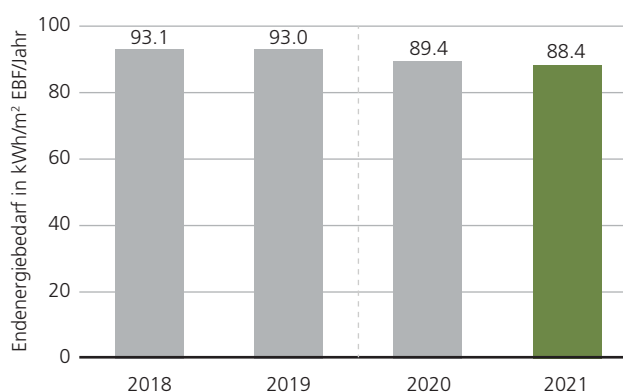
Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Fonds auch in Zukunft rentabel bleiben. Wir sind der Meinung, dass langfristige Erfolge nur möglich sind, wenn wir nicht nur ökonomische, sondern auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte in unsere Entscheidungsfindung miteinbeziehen.

Durch bereits durchgeführte Heizungssanierungen sowie weitere energetische Massnahmen bei unseren Bestandesliegenschaften konnte sowohl die Energieeffizienz gesteigert als auch die Treibhausgasemissionen von UBS «Anfos» gesenkt werden.

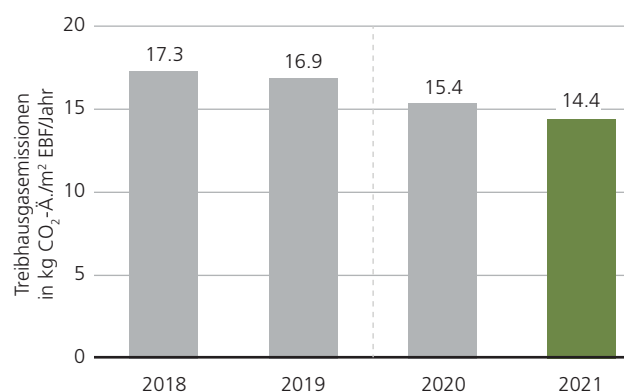
## Unser Beitrag zur Energiewende

Bei unseren Bestandesliegenschaften konzentrieren wir uns auf den Ersatz fossiler Heizungssysteme durch erneuerbare Alternativen und die Verbesserung der Energieeffizienz. Einen wesentlichen Beitrag zur Energiewende können zudem Photovoltaikanlagen leisten. UBS «Anfos» konnte bis Ende 2021 bereits sieben Anlagen in Betrieb nehmen und weitere drei Anlagen im 2022.

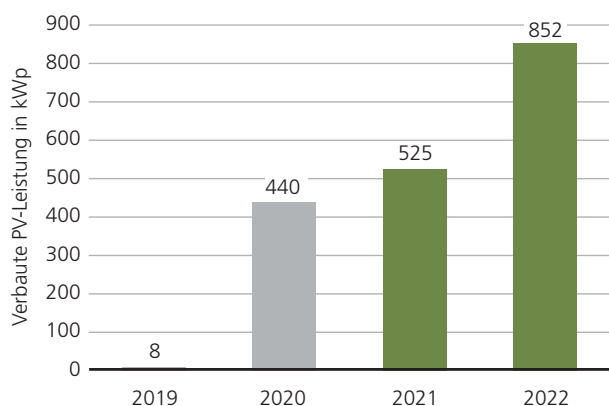
**Energieverbrauch**  
(klimakorrigiert)



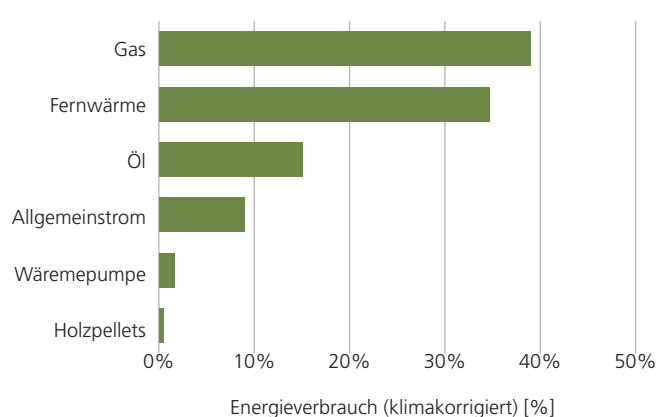
**Treibhausgasemissionen**  
(klimakorrigiert)



**Leistung von Photovoltaikanlagen**



**Energieträger je Verbrauch**



## Abdeckungsgrad Kennzahlen

Die Kennzahlen für 2021 decken 100% der Flächen aller Liegenschaften unseres Portfolios ab, welche über die gesamte Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - verkaufte und gekaufte Liegenschaften unter dem Jahr sind ausgeschlossen. Der Abdeckungsgrad an erhobenen Messwerten in % der gesamten Portfolio Energiebezugsfläche liegt für Wärmeenergie bei 96% und Allgmeinestrom bei 74%. Die restlichen Werte werden aus Hochrechnungen von Vorjahreswerten oder Benchmarkwerten berechnet.

## Berechnungsgrundlagen

Bei den Werten von 2018 - 2019 handelt es sich um einen Vorjahresvergleich gleicher Liegenschaften. Ab 2020 wird das Gesamtportfolio dargestellt. Die Energie- und Treibhausgasemissionskennzahlen enthalten die Wärmeenergie und die Allgmeinestrom-Werte unserer Liegenschaften. Mieterstrom-Werte sind nicht inkludiert. Da einzelne Jahre unterschiedlich kalt sind, werden die Daten anhand der Heizgradtage bereinigt (klimakorrigiert).

# Unser Weg zu Netto Null

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

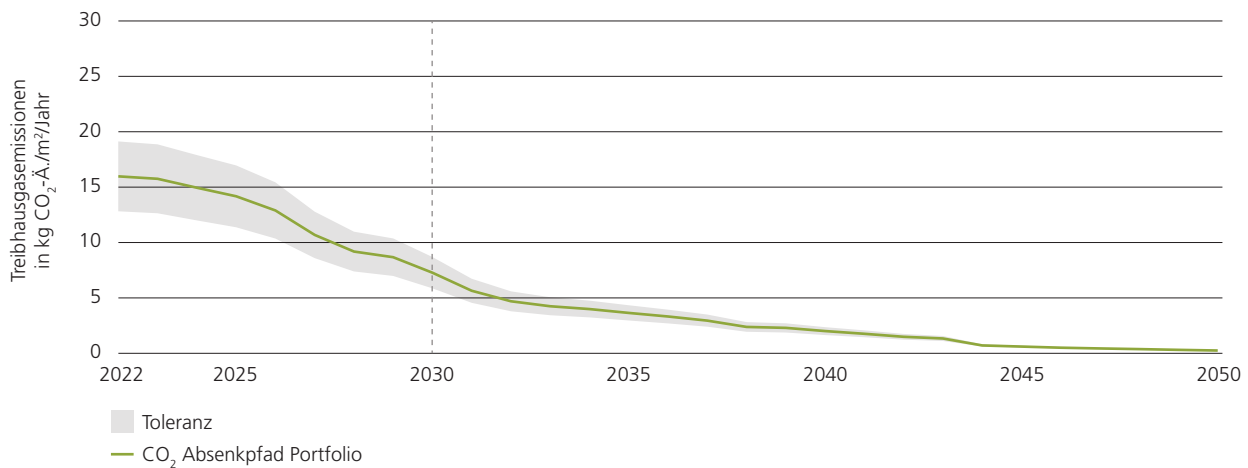
Um die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele unter Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Aspekte bestmöglich umzusetzen, haben wir für unsere Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erstellt. Der Absenkpfad hilft uns, schrittweise das Ziel eines CO<sub>2</sub>-neutralen Betriebs unserer Immobilien bis 2050 zu erreichen. Dabei soll der Pfad nicht als einmalige Analyse verstanden werden, sondern als Hilfsmittel zur Umsetzung unserer Immobilienstrategie, um Risiken frühzeitig zu erkennen und Chancen wahrzunehmen.

## Motivierende Resultate

UBS «Anfos» ist bereits heute auf gutem Weg, die Ziele im Hinblick auf das Pariser Klimaabkommen im Jahr 2030 sowie den CO<sub>2</sub>-neutralen Betrieb des Portfolios bis 2050 zu erreichen. Dieses Resultat motiviert uns, an unseren ambitionierten Nachhaltigkeitszielen festzuhalten und die definierten Massnahmen weiter konsequent umzusetzen.

## CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

(Betriebsenergie)



## Unsere Massnahmen zur Erreichung von Netto Null 2050

Fossile Energieträger durch nachhaltige Alternativen ersetzen



Erneuerbaren Strom produzieren/einkaufen

Energieeffizienz steigern (z.B. bauliche Massnahmen wie Dämmung, Lüftung)



Graue Energie reduzieren (Kreislaufwirtschaft, Materialisierung)

### Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfad wurde das Modell «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Modell simuliert dabei die Betriebsenergie unserer Liegenschaften und ermittelt Sanierungsstrategien. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>-Äquivalente basiert auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter. Anhand des Modells wurde das gesamte Portfolio ab Basisjahr 2022 bis 2050 analysiert. Der Absenkpfad soll dabei keine einmalige Bewertung sein, sondern jährlich durch die Resultate unserer realisierten Massnahmen neu evaluiert werden.

### Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Modellrechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mieterverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap). Zudem verfolgt die Ermittlung des fossilen Heizsystem-Ersatzes einem regelbasierten und auf Wahrscheinlichkeit basierten Ansatz und ersetzt somit keine konkrete Machbarkeitsstudie. An vielen innerstädtischen Lagen bedürfen beispielsweise Erdsonden oder Luftwärmepumpen einer detaillierten technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen Abklärung. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass bei gewissen Liegenschaften aufgrund der Bausubstanz oder der lokalen Infrastruktur keine erneuerbaren Energieträger eingesetzt werden können.



# Vergleich mit externen Standards und Benchmarks

## Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und bewerten die Nachhaltigkeitsperformance unserer Liegenschaften mittels externer Standards.

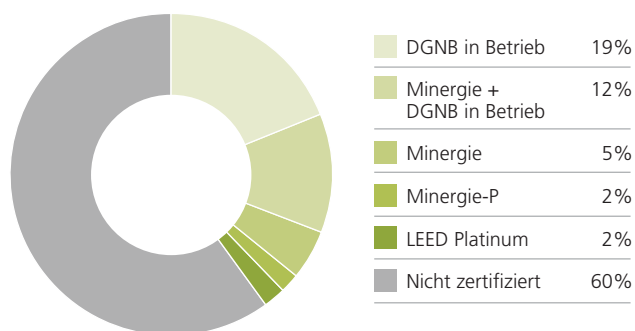
## Zertifizierung aller Neubauprojekte als Standard

Gemessen am Marktwert sind aktuell rund 20% unserer Liegenschaften Minergie oder LEED zertifiziert. Zusätzlich ist bei allen neuen Bauprojekten eine anerkannte Zertifizierung Teil unseres Standardprozesses.

## Betriebszertifizierungen für Bestandsliegenschaften

Seit diesem Jahr haben wir rund 30% unserer Liegenschaften nach DGNB in Betrieb zertifiziert (gemessen am Marktwert). Die «Gebäude in Betrieb»-Zertifizierung (DGNB in Betrieb) hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren. Zudem verfügen mehr als ein Drittel unserer Liegenschaften über einen GEAK Bericht. Darin wird der IST-Zustand im Bereich Energie und CO<sub>2</sub> aufgezeigt.

Anteil zertifizierte Liegenschaften in % vom Marktwert



## Global Real Estate Sustainability Benchmark

Um unsere Nachhaltigkeitsperformance zu bewerten und mögliche Verbesserungspotentiale aufzudecken, haben wir auch im Jahr 2022 am jährlichen



Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG. Es ist die führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 1800 Immobilienportfolios weltweit.

Die Beurteilung der ESG Kriterien erfolgt mit Hilfe eines standardisierten Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Dies beinhaltet Angaben zu Zielen, Strategien, Risikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall.

Der Fonds wird mit einer Peer-Gruppe verglichen, die sich aus Mitgliedern mit ähnlicher geografischer Lage, Rechtsform und Nutzungsklasse zusammensetzt. Die GRESB-Bewertung besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten «GRESB Score» reflektiert wird. Andererseits zeigt das «GRESB Rating» auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu allen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB Rating beträgt fünf Sterne.

## Resultat GRESB 2022

Im GRESB-Rating 2022 wurden die Standing Investments des UBS «Anfos» mit 4 Green Stars ausgezeichnet. Dieses Resultat bestätigt uns, unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele weiter umzusetzen. Die Development Projekte von UBS «Anfos» brillierten mit einer 5 Green Stars-Auszeichnung.

## Resultat GRESB 2022 – UBS «Anfos» Standing Investment: 4 Sterne

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	84/100	Score	46 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	74	Average	40	Average	16	Average	18
Peer Average	77	Benchmark Average	40	Benchmark Average	18	Benchmark Average	19

## Resultat GRESB 2022 – UBS «Anfos» Development: 5 Sterne

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	94/100	Score	45 / 51	Score	25 / 26	Score	24 / 24
Average	81	Average	38	Average	22	Average	21
Peer Average	84	Benchmark Average	40	Benchmark Average	23	Benchmark Average	21



«Wir denken nicht nur über den direkten CO<sub>2</sub>-Ausstoss nach, sondern haben auch Materialisierung, graue Energie und weitere Faktoren immer im Blick.»

**Marcin Paszkowski**  
**Fund Manager**  
**UBS «Anfos»**

*Welche Strategie verfolgt UBS «Anfos» mit seinem Immobilienportfolio, um langfristig eine attraktive und nachhaltige Investition für Anleger zu sein?*

UBS «Anfos» liefert den Anlegerinnen und Anlegern eine attraktive Kombination aus einem ertragsstarken Liegenschaftsportfolio und belegbarer Nachhaltigkeit. Wir haben für unsere Liegenschaften klare und verbindliche Nachhaltigkeitsziele formuliert. Bis 2050 wollen wir klimaneutral sein – den Weg dahin gibt ein CO<sub>2</sub>-Absenkpfad vor. Diesen Klimaschutz lassen wir uns etwas kosten, dennoch sind wir in der Lage, für die Anlegerinnen und Anleger eine attraktive Anlagerendite zu erwirtschaften. Dass wir wirtschaftlichen Erfolg und zählbare Fortschritte in der Nachhaltigkeit ausweisen können, ist auch ein Ergebnis unserer vergangenen Akquisitionsstrategie. Wir haben zuletzt entweder in Neubauprojekte mit höchsten Nachhaltigkeitsstandards investiert oder gezielt Arrondierungskäufe mit Blick auf zukünftige Arealentwicklungen getätigt. In Münsingen (BE) haben wir beispielsweise von drei verschiedenen Eigentümern angrenzende Parzellen erworben. Nun können wir dort auf einer Fläche von rund 8000 Quadratmeter ein hocheffizientes, nachhaltiges Gesamterneuerungsprojekt angehen.

*Worauf hat UBS «Anfos» im vergangenen Geschäftsjahr im Bereich Nachhaltigkeit den Fokus gelegt?*

Derzeit stehen drei Liegenschaften besonders in unserem Fokus, denn sie sind für rund 15% der gesamten CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Portfolios verantwortlich: An der alten Landstrasse in Kloten (ZH) sind wir an der Erstellung eines Ersatzneubaus, an der Hühnerbühlstrasse in Bolligen (BE) steht eine Gesamtanierung mit Aufstockung an und in der Wohnsiedlung Wyde in Birr (AG) werden wir energetische Massnahmen und die Abkehr vom fossil betriebenen Heizungssystem umsetzen. Für jede dieser Liegenschaften entwickeln wir im Bereich Nachhaltigkeit einen individuellen Optimierungsplan. In Birr ist beispielsweise ein Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen.

In Kloten dagegen ist ein hochmoderner Ersatzneubau auf Kurs, die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Erdsonde und Photovoltaik. Und in Bolligen wird auf Fernwärme oder Erdsonde umgestellt. Zudem haben wir uns im Hinblick auf eine bessere Grundstücksausnutzung entschieden, auf einen Ersatzneubau zu verzichten und stattdessen die bestehenden Gebäude aufzustocken. Dadurch kann viel graue Energie eingespart werden.

*Gab es auch Massnahmen ausserhalb dieser drei Fokusprojekte?*

Ein mehrjähriges Vorhaben sind die GEAK-Ausweise. Unser Ziel ist, innert fünf Jahren für alle Objekte in unserem Portfolio einen solchen GEAK-Ausweis zu erhalten. Dies hilft uns, die jeweils unterschiedlichen Einspar- und Verbesserungsmöglichkeiten zu erkennen und entsprechende Massnahmen zu planen. Im Berichtsjahr wurden für 29 Liegenschaften mit einem Verkehrswertanteil von über 50% ein Gebäudeenergieausweis erstellt. Zudem haben wir 2022 drei neue Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von rund 330 kW-Peak in Betrieb genommen.

*Wo sehen Sie noch Verbesserungspotential?*

Die Datengrundlage und damit auch die Vergleichbarkeit sind in der gesamten Immobilienbranche noch unzureichend. So gibt es bislang keinen verbindlichen CO<sub>2</sub>-Messansatz, mit welchem Einsparungen ermittelt und verglichen werden können. Eine präzise Datenbasis ist äusserst wichtig. Wenn wir wissen, welche Wirkungen unsere Massnahmen haben, können wir viel zielgerichteter arbeiten. Deshalb bemühen wir uns, die Datengrundlage und die Messgenauigkeit in der gesamten Branche stetig zu verbessern. Dafür ist ein koordiniertes Vorgehen der Immobilienbranche essenziell. Die Real Estate Investment Data Association (REIDA) strebt hier eine belastbare Vergleichsgrösse an. Ich denke, wir sind auf einem guten Weg.

#### **Nachhaltiges Immobilienmanagement**

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

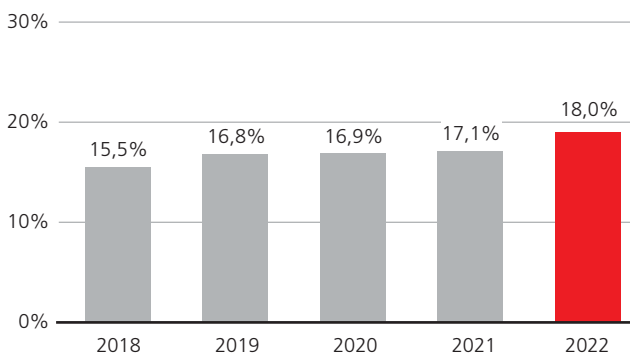
# Finanzbericht

## Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 2287,8 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 4,1% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 555,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 18,0% und liegt unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



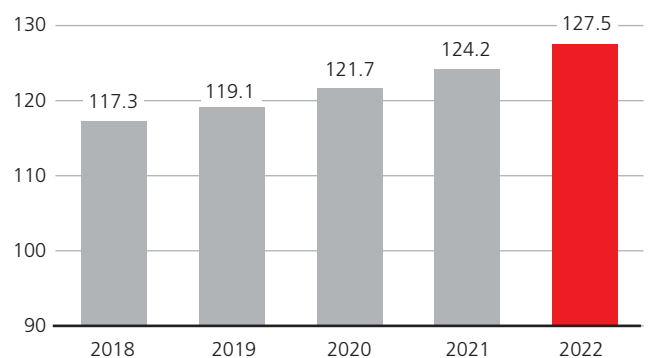
Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 72,0 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 267,4 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 27,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

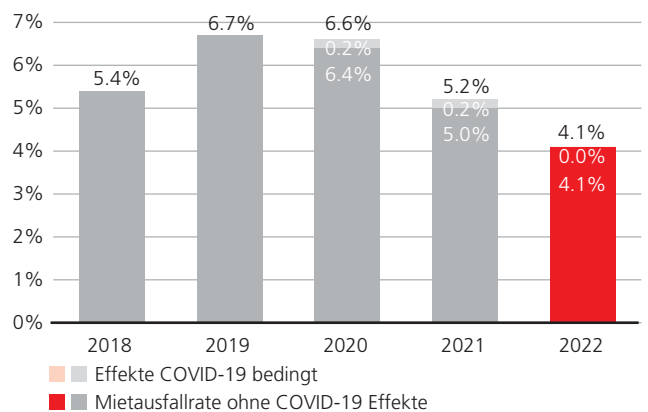
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2021/2022 auf CHF 127,5 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,1 Jahre. Die Mietausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, konnte im Berichtsjahr von 5,2% auf 4,1% der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

### Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



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

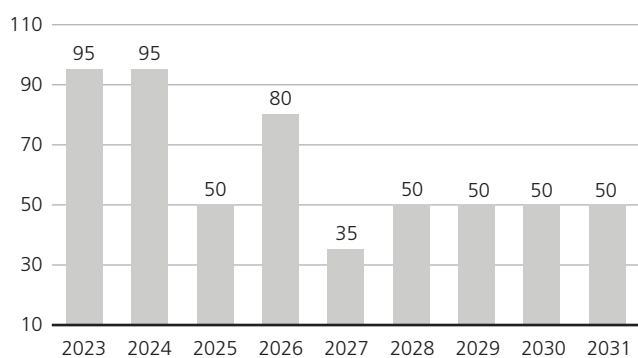
### Entwicklung der Mietausfallrate





Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 3,3 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 3,7 Jahre.

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



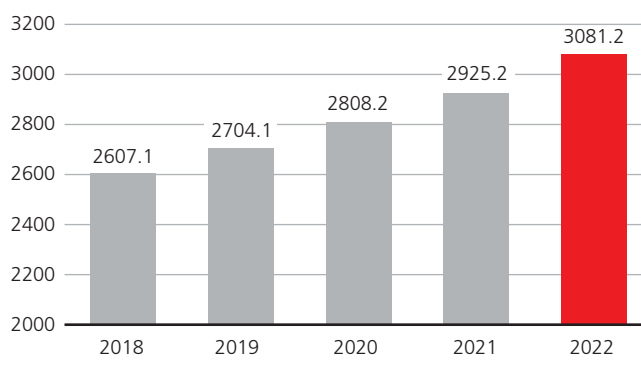
Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 12,5 Mio. oder 9,8% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 3,7 Mio., was 2,9% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2021/22 insgesamt CHF 13,4 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 «Angefangene Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 149,4 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 11,3 Mio. und einer Entnahme von CHF 7,5 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 78,0 Mio. oder 61,2% der Mietzinseinnahmen.

#### Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.09.2022 CHF	30.09.2021 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	31 737 367.59	12 018 804.54	19 718 563.05
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	47 809 000.00	31 506 000.00	16 303 000.00
Wohnbauten	2 372 756 000.00	2 267 097 000.00	105 659 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>135 094 000.00</i>	<i>132 192 000.00</i>	<i>2 902 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>13 460 000.00</i>	<i>13 505 000.00</i>	<i>-45 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	384 370 000.00	363 966 000.00	20 404 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>60 001 000.00</i>	<i>58 143 000.00</i>	<i>1 858 000.00</i>
Gemischte Bauten	276 286 000.00	262 622 000.00	13 664 000.00
Total Grundstücke	3 081 221 000.00	2 925 191 000.00	156 030 000.00
Sonstige Vermögenswerte	5 273 263.31	8 245 635.12	-2 972 371.81
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>3 118 231 630.90</b>	<b>2 945 455 439.66</b>	<b>172 776 191.24</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-95 000 000.00	-95 000 000.00	0.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-8 021 959.36	-7 110 507.12	-911 452.24
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-103 021 959.36	-102 110 507.12	-911 452.24
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-460 000 000.00	-405 000 000.00	-55 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-460 000 000.00	-405 000 000.00	-55 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-563 021 959.36	-507 110 507.12	-55 911 452.24
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2 555 209 671.54</b>	<b>2 438 344 932.54</b>	<b>116 864 739.00</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-267 443 000.00	-239 794 000.00	-27 649 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>2 287 766 671.54</b>	<b>2 198 550 932.54</b>	<b>89 215 739.00</b>

## Erfolgsrechnung

Ertrag	1.10.2021-30.09.2022 CHF	1.10.2020-30.09.2021 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-211 382.50	-153 816.95	-57 565.55
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	127 496 658.83	124 162 368.10	3 334 290.73
Aktivierete Bauzinsen	14 232.45	244 060.25	-229 827.80
Sonstige Erträge	194 576.68	134 924.43	59 652.25
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>127 494 085.46</b>	<b>124 387 535.83</b>	<b>3 106 549.63</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-3 317 890.07	-3 345 088.88	27 198.81
Baurechtszinsen	-616 941.95	-616 870.45	-71.50
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-12 529 635.55	-11 558 897.57	-970 737.98
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-7 549 182.80	-7 402 277.39	-146 905.41
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 730 476.43	-3 445 771.07	-284 705.36
Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-8 800 893.15	-8 292 998.75	-507 894.40
Schätzungsaufwand <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-152 077.25	-144 834.45	-7 242.80
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-11 282 682.80	-11 402 277.39	119 594.59
Entnahme	7 549 182.80	7 402 277.39	146 905.41
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-22 848 347.23	-21 843 595.51	-1 004 751.72
die Depotbank <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-329 207.06	-7 996.23	-321 210.83
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>-63 608 151.49</b>	<b>-60 658 330.30</b>	<b>-2 949 821.19</b>

<sup>1</sup> Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.10.2021-30.09.2022 CHF	1.10.2020-30.09.2021 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>63 885 933.97</b>	<b>63 729 205.53</b>	<b>156 728.44</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>63 885 933.97</b>	<b>63 729 205.53</b>	<b>156 728.44</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	85 520 255.83	67 881 388.10	17 638 867.73
<b>Gesamterfolg</b>	<b>149 406 189.80</b>	<b>131 610 593.63</b>	<b>17 795 596.17</b>

### Verwendung des Erfolges

	1.10.2021-30.09.2022 CHF	1.10.2020-30.09.2021 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63 885 933.97	63 729 205.53	156 728.44
Vortrag des Vorjahres	3 673 144.02	3 867 889.29	-194 745.27
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>67 559 077.99</b>	<b>67 597 094.82</b>	<b>-38 016.83</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>3 635 127.19</b>	<b>3 673 144.02</b>	<b>-38 016.83</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.10.2021-30.09.2022 CHF	1.10.2020-30.09.2021 CHF	Veränderung CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>2 198 550 932.54</b>	<b>2 126 864 289.71</b>	<b>71 686 642.83</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	149 406 189.80	131 610 593.63	17 795 596.17
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	3 733 500.00	4 000 000.00	-266 500.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>2 287 766 671.54</b>	<b>2 198 550 932.54</b>	<b>89 215 739.00</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>64.42</b>	<b>61.91</b>	<b>2.51</b>

### Entwicklung der Anteile

	1.10.2021-30.09.2022 Anzahl	1.10.2020-30.09.2021 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 513 306	35 513 306	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>35 513 306</b>	<b>35 513 306</b>	<b>0</b>

### Ausschüttung für 2021/2022

(kein Coupon - Ex-Datum 29.11.2022)

<b>Brutto</b>	CHF 1.8000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer <sup>2</sup>	CHF - 0.6300
<b>netto pro Anteil (zahlbar ab 01.12.2022)</b>	CHF 1.1700

<sup>2</sup> Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

# Anhang

	30.09.2022	30.09.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	78,0	74,3
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	2 014,4	1 973,4
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	30.09.2022	30.09.2021
Mietausfallrate	4,1% <sup>1</sup>	5,2% <sup>2</sup>
Fremdfinanzierungsquote	18,0%	17,1%
Ausschüttungsrendite	2,4%	1,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	94,5%	94,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,9%	69,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>ref</sub> ) - MV (Market Value)	0,75%	0,69%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6,8%	6,2%
Agio/Disagio	18,8%	50,9%
Performance	-16,5%	10,3%
Anlagerendite	7,2%	6,6%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

<sup>1</sup> Per Jahresabschluss 30.09.2022 wurden keine Mietzinserrisse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,1%.

<sup>2</sup> Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 5,0% (anstelle 5,2%) per Jahresabschluss belaufen.

## 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 entnommen werden.



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

	30.09.2022		30.09.2021	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
<b>Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	30.09.2022 in Mio. CHF	30.09.2021 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	72,0	71,7

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

	30.09.2022 in Mio. CHF	30.09.2021 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	260,0	270,0
> 5 Jahre	200,0	135,0

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Angefangene Bauten</b>							
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3		-	-	-	-	-
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49		-	-	-	-	-
<b>Total angefangene Bauten</b>							
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfbachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	22	-	8	14	-
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Basel	Adlerstr. 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 67	1957	21	5	10	5	1
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstr. 98, 98a	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstr. 14, 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstr. 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalentorweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	19 832 906.36	27 860 000		0.00
-	-	-	19 531 310.15	19 949 000		0.00
			<b>39 364 216.51</b>	<b>47 809 000</b>		<b>0.00</b>
1	22	47	2 390 877.90	6 512 000	9,4	314 396.00
-	59	93	13 879 823.50	15 952 000	5,6	669 952.00
-	72	128	22 375 425.60	22 079 000	6,6	989 817.60
-	22	56	5 228 038.40	15 000 000	0,0	584 842.00
4	30	58	11 065 933.45	11 867 000	4,6	534 173.80
-	52	96	20 163 512.50	24 625 000	1,6	1 002 240.70
-	24	72	5 085 081.99	8 606 000	6,9	481 808.95
-	12	33	6 548 685.56	7 653 000	0,0	364 279.00
-	24	46	8 708 298.68	9 668 000	49,7	72 867.50
8	96	164	31 956 466.72	35 039 000	1,4	1 580 008.70
4	30	58	8 713 029.70	20 033 000	1,0	727 389.40
-	-	18	2 542 776.25	5 858 000	4,9	218 461.70
1	-	17	5 019 775.00	9 252 000	0,0	332 256.00
-	3	24	2 207 298.50	5 834 000	1,4	269 248.00
-	-	23	4 730 182.23	7 454 000	6,3	272 552.70
-	4	20	1 163 945.85	3 599 000	4,8	162 836.00
-	4	20	2 582 188.50	6 782 000	1,8	248 114.00
5	9	52	5 164 076.50	12 884 000	0,5	552 020.00
4	19	62	5 623 691.90	14 380 000	0,8	564 069.00
-	7	24	3 823 503.18	5 548 000	3,1	224 404.90
-	12	22	2 302 613.10	6 950 000	0,0	257 592.00
4	12	40	4 821 623.05	10 653 000	2,2	445 569.65
2	24	47	5 768 130.15	8 503 000	3,5	342 747.75
5	5	38	3 930 357.40	8 444 000	2,2	385 439.00
1	2	33	2 876 788.95	7 389 000	0,4	366 513.00
1	8	29	2 312 564.80	5 466 000	0,4	240 501.00
2	9	42	6 005 653.77	9 387 000	0,6	383 977.75
1	1	19	2 761 305.15	6 163 000	3,5	226 717.00
-	-	24	2 314 195.85	6 483 000	2,1	295 525.50
-	10	34	3 540 776.00	10 108 000	1,7	369 983.00
1	4	26	2 041 563.35	6 582 000	3,4	252 549.00
-	-	8	684 585.60	2 024 000	0,0	86 539.50
-	-	8	856 028.05	1 935 000	0,0	89 352.00
-	-	24	4 120 928.84	6 550 000	13,0	231 674.35
-	-	12	1 907 495.70	5 097 000	0,0	188 844.00
2	63	105	10 634 361.79	14 452 000	2,6	620 434.35

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	179	28	68	77	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51	1965	200	24	152	24	-
Bottmingen	Therwilstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	4	6
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstr. 10-18	1984	53	10	36	7	-



Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	10	30	2 480 764.30	4 831 000	4,9	273 261.25
2	19	89	7 671 939.85	22 221 000	0,8	927 525.00
1	11	30	2 302 735.00	4 049 000	2,0	254 326.75
3	106	288	25 349 851.50	52 676 000	4,6	2 607 630.00
3	-	35	4 572 208.40	8 606 000	8,5	429 495.60
82	591	1202	52 076 586.90	54 591 000	7,2	3 100 060.67
-	213	413	27 469 149.20	29 086 000	17,1	1 977 788.51
1	23	72	10 954 632.20	15 245 000	9,4	610 656.79
-	111	200	24 021 988.45	22 799 000	5,5	1 384 693.00
-	29	57	8 484 363.75	7 456 000	2,0	453 571.35
-	139	231	37 915 016.50	52 040 000	0,7	2 150 317.45
-	16	30	5 453 139.55	11 275 000	0,4	402 040.00
1	37	66	7 879 637.30	10 160 000	4,5	545 810.50
-	24	48	3 731 021.05	10 375 000	0,0	398 906.00
2	32	53	7 781 216.55	13 792 000	7,2	417 009.19
1	39	100	6 465 141.55	13 427 000	6,4	689 604.70
11	52	102	19 821 370.85	27 039 000	0,2	1 035 511.00
-	28	52	4 000 670.85	8 293 000	3,3	395 013.65
-	36	67	7 795 204.15	12 982 000	4,1	483 509.50
-	12	51	5 732 304.05	8 598 000	2,4	464 420.40
-	42	78	9 100 449.15	11 146 000	0,7	601 428.40
1	29	51	5 367 319.15	6 394 000	0,8	347 416.00
6	46	100	8 196 502.25	14 890 000	1,7	736 309.35
3	26	50	5 596 309.15	6 083 000	4,1	333 862.00
4	27	60	6 473 375.70	6 955 000	5,9	376 463.00
2	50	103	8 815 595.35	19 857 000	0,8	913 014.20
-	32	56	3 355 496.05	6 419 000	0,0	347 628.00
-	23	53	7 985 113.90	13 368 000	1,4	542 572.00
-	86	137	21 133 652.63	23 788 000	1,5	1 021 085.89
-	29	50	6 553 196.45	5 031 000	2,9	293 593.00
1	15	24	2 296 328.10	6 447 000	0,3	232 425.90
-	-	25	4 856 914.75	6 316 000	4,1	315 459.00
5	147	258	47 922 957.25	51 757 000	8,6	2 097 440.50
-	34	52	5 129 928.85	4 953 000	1,1	283 550.00
-	39	65	6 594 135.70	6 881 000	16,2	371 552.85
3	73	116	5 896 672.65	11 046 000	9,4	548 904.75
1	41	95	15 118 393.84	11 795 000	13,8	702 662.50

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Luzern	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 1-11	1960	116	27	50	36	3
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	13	11	4
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2
Läufelfingen	Hauptstr. 26, 28	2022	30	16	7	7	-
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 31, 33, 35, 37, 39, 41, 45-47	1966	68	4	28	36	-
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-
Rapperswil-Jona	Grüzenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelnweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehacker 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10
Schöftland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/Auweg 13-15	1983	36	12	12	12	-
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	14	14	9
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-
Thun	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-
Unteringstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	15	39	2 235 860.40	6 149 000	1,4	285 748.50
2	92	210	18 599 057.48	48 601 000	5,5	1 850 527.52
-	22	50	13 567 456.05	20 571 000	7,3	748 128.80
4	61	128	12 046 428.50	28 960 000	2,7	1 122 079.78
4	38	72	14 389 260.50	14 603 000	2,9	274 427.50
-	73	143	16 659 971.14	21 663 000	3,0	996 519.40
-	79	147	18 218 902.60	18 775 000	3,2	853 226.10
-	26	44	4 730 033.95	7 701 000	0,0	340 692.00
-	21	39	3 068 325.40	8 718 000	3,2	306 293.10
-	79	123	11 641 015.55	18 668 000	0,3	812 909.00
-	12	31	2 335 445.25	4 393 000	3,8	220 593.00
-	21	45	3 396 364.95	6 124 000	11,1	307 006.00
1	16	27	2 569 646.81	4 694 000	4,7	198 712.00
-	13	23	4 105 257.70	6 579 000	12,0	232 406.00
-	71	141	28 932 089.52	35 418 000	3,1	1 505 570.30
-	22	40	4 556 362.30	5 519 000	4,0	271 490.00
-	30	62	8 440 373.15	15 538 000	4,0	663 770.00
-	14	82	13 784 360.59	13 045 000	4,8	955 803.20
23	80	153	30 609 162.11	36 874 000	1,9	1 615 811.00
10	74	155	32 782 630.47	45 891 000	14,3	1 720 141.65
-	84	150	22 272 887.45	24 683 000	2,4	1 148 128.75
9	44	77	4 791 385.80	6 528 000	17,2	314 079.50
2	31	65	5 409 899.18	6 785 000	10,9	338 288.90
3	33	72	9 210 979.65	8 899 000	30,9	412 198.00
-	28	59	4 510 517.85	8 883 000	2,6	394 560.00
-	17	34	4 409 106.55	4 926 000	1,8	267 813.00
8	25	79	7 016 819.45	11 450 000	5,1	634 450.00
2	46	95	11 157 901.25	13 553 000	25,1	612 408.75
2	55	112	12 651 115.65	16 846 000	2,6	820 457.80
-	58	130	23 186 730.40	24 965 000	4,7	1 134 167.00
4	7	36	2 767 920.95	5 918 000	3,9	309 828.15
1	26	56	5 043 914.55	8 276 000	4,1	449 715.00
2	141	281	31 758 049.15	51 900 000	3,2	2 396 888.10
-	13	37	1 661 911.00	3 312 000	4,7	241 220.00
8	28	58	4 373 351.50	8 321 000	0,2	350 878.00
3	54	91	13 268 766.90	12 670 000	1,6	680 856.80
-	206	318	45 834 876.15	43 868 000	2,5	2 207 970.70
1	100	169	20 737 669.05	30 976 000	0,3	1 286 190.00
2	61	101	12 183 049.10	9 182 000	2,6	571 740.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 4, 6, 8	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	44
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	283	97	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-
	Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
<i>davon im Baurecht</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							



Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
33	186	405	95 337 219.10	106 755 000	0,1	4 566 535.69
-	43	91	8 886 723.61	12 631 000	0,6	657 591.90
4	54	104	8 401 013.55	19 396 000	0,0	897 508.00
5	65	123	24 783 352.82	32 197 000	0,6	1 341 469.15
2	4	54	3 333 219.25	12 536 000	0,6	567 350.60
-	81	145	25 169 932.65	28 470 000	5,0	1 255 028.25
-	12	24	3 300 122.80	4 512 000	0,3	206 326.00
-	12	24	3 587 232.92	5 296 000	3,1	241 249.00
-	32	56	11 413 695.30	18 694 000	1,4	690 481.00
1	34	51	4 274 126.90	10 913 000	0,1	374 978.65
-	12	24	3 161 356.95	7 678 000	0,4	273 894.00
-	32	53	6 152 729.65	14 281 000	0,3	515 412.00
18	177	340	96 393 806.40	170 320 000	0,1	5 403 461.89
3	3	21	4 754 112.60	11 240 000	0,6	400 866.00
1	18	35	3 599 143.90	12 463 000	0,2	425 508.00
4	228	515	132 282 016.53	215 095 000	0,5	7 310 874.40
-	-	10	3 645 188.95	11 631 000	0,0	358 800.00
2	48	84	13 508 040.15	15 294 000	6,0	698 473.80
3	24	46	4 309 390.85	12 546 000	0,3	455 363.80
-	73	117	9 569 000.70	12 905 000	3,5	707 534.65
			<b>1 622 979 147.91</b>	<b>2 372 756 000</b>	<b>3,9</b>	<b>101 218 615.53</b>
-	14	82	13 784 360.59	13 045 000	4,8	955 803.20
33	186	405	95 337 219.10	106 755 000	0,1	4 566 535.69
2	48	84	13 508 040.15	15 294 000	6,0	698 473.80
			<i>122 629 619.84</i>	<i>135 094 000</i>	<i>1,6</i>	<i>6 220 812.69</i>
-	39	65	6 594 135.70	6 881 000	16,2	371 552.85
-	13	23	4 105 257.70	6 579 000	12,0	232 406.00
			<i>10 699 393.40</i>	<i>13 460 000</i>	<i>14,6</i>	<i>603 958.85</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Basel	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Str. 3, 5	1960	-	-	-	-	-
	Freie Str. 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	11	11	25	1
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
Basel	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32	1964	12	4	6	2	-
	Giornicostr. 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstr. 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Bern	Murtenstr. 143, 143a, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	8	17	4	6
	Wendt 60, avenue	1962	40	20	1	19	-
Zürich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
<b>Total gemischte Bauten</b>							

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
95	213	329	92 961 857.18	117 516 000	3,7	4 920 151.17
25	-	25	5 929 552.55	19 074 000	9,5	745 830.60
11	-	11	5 753 887.55	8 585 000	0,0	352 145.01
82	1163	1245	90 788 825.32	60 001 000	10,3	2 439 951.47
9	41	98	98 442 794.06	179 194 000	0,4	6 014 129.10
			<b>293 876 916.66</b>	<b>384 370 000</b>	<b>3,8</b>	<b>14 472 207.35</b>
82	1163	1245	<b>90 788 825.32</b>	<b>60 001 000</b>	<b>10,3</b>	<b>2 439 951.47</b>
			<i>90 788 825.32</i>	<i>60 001 000</i>	<i>10,3</i>	<i>2 439 951.47</i>
3	4	19	3 073 463.50	6 208 000	21,2	266 064.00
4	13	29	1 992 201.75	3 530 000	1,5	209 462.20
4	-	25	4 528 797.85	10 559 000	1,2	459 577.55
7	1	25	2 917 650.55	7 899 000	0,2	316 083.05
26	257	434	129 313 103.69	135 049 000	9,3	5 582 789.03
5	31	55	17 990 504.60	16 864 000	1,0	874 291.47
8	1	44	7 753 540.04	23 324 000	1,5	1 035 651.00
6	1	42	7 064 943.10	23 453 000	1,2	1 013 095.80
6	-	46	9 152 244.60	17 439 000	4,1	891 020.00
8	29	64	12 798 989.30	25 596 000	0,1	871 767.00
4	8	20	4 189 284.75	6 365 000	1,0	286 034.85
			<b>200 774 723.73</b>	<b>276 286 000</b>	<b>5,8</b>	<b>11 805 835.95</b>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Angefangene Bauten</b>	<b>39 364 216.51</b>	<b>47 809 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>2 117 630 788.30</b>	<b>3 033 412 000</b>	<b>4,1</b>	<b>127 496 658.83</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 629 619.84</i>	<i>135 094 000</i>	<i>1,6</i>	<i>6 220 812.69</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>101 488 218.72</i>	<i>73 461 000</i>	<i>11,2</i>	<i>3 043 910.32</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>1 622 979 147.91</b>	<b>2 372 756 000</b>	<b>3,9</b>	<b>101 218 615.53</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 629 619.84</i>	<i>135 094 000</i>	<i>1,6</i>	<i>6 220 812.69</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>10 699 393.40</i>	<i>13 460 000</i>	<i>14,6</i>	<i>603 958.85</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>293 876 916.66</b>	<b>384 370 000</b>	<b>3,8</b>	<b>14 472 207.35</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>90 788 825.32</i>	<i>60 001 000</i>	<i>10,3</i>	<i>2 439 951.47</i>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>200 774 723.73</b>	<b>276 286 000</b>	<b>5,8</b>	<b>11 805 835.95</b>
<b>Total</b>	<b>2 156 995 004.81</b>	<b>3 081 221 000</b>	<b>4,1</b>	<b>127 496 658.83</b>

## Veränderungen im Bestand

### Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
Münsingen	Löwenmattweg 31 (Arrondierung)	Wohnbauten	01.01.2022
Läufelfingen	Hauptstr. 26, 28	Wohnbauten	01.05.2022
<b>Verkäufe</b>			
Keine			

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2021	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2022
17.12.2020 - 17.12.2021	-0,2%	20 000 000	-	-20 000 000	-
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-50 000 000	-
23.12.2020 - 23.12.2021	-0,1%	25 000 000	-	-25 000 000	-
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-	55 000 000
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.12.2021 - 17.12.2023	0,0%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,3%	-	30 000 000	-	30 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,5%	-	50 000 000	-	50 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,6%	-	50 000 000	-	50 000 000
<b>Total</b>		<b>500 000 000</b>	<b>150 000 000</b>	<b>-95 000 000</b>	<b>555 000 000</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).

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos», 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) (Seiten 7 und 20-35) für das am 30. September 2022 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 30. September 2022 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, 25. November 2022

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 – Swiss Residential «Anfos» gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2022 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 151 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon werden zwei Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

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 «Anfos» akkreditierte Schätzungsexpertin KPMG AG hat 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 Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (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 wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. 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. Dem Schätzungsexperten 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 akkreditierte Schätzungsexpertin KPMG AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## Bewertungsergebnis

Per 30. September 2022 beträgt der Marktwert des Portfolios 3081,2 Mio. CHF. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um 156,0 Mio. CHF respektive 5,33% erhöht.

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. allfällige Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) wird mit 2,83% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,23% bis 3,67% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,41%.

Zürich, den 30. September 2022

KPMG AG

Ulrich Prien  
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

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

### **Immobilien­gesellschaften**

Anfos Immobilien AG, Basel  
S.I. Mauverney C SA, Lausanne  
SI Servette-Parc A SA, Genève  
Immobilien­gesellschaft IM­MOSIP AG, Zürich  
Société Immobilière Charmilles Centre B SA, Genève  
Société Immobilière Charmilles Centre C SA, Genève

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien­gesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos».

### **Bildnachweis**

- Studio Willen GmbH, Zürich; Titelbild (Zwicky Zentrum in Wallisellen)
- Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich; Visualisierung Kloten, Alte Landstrasse
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Läu­felfingen, Hauptstrasse
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Rothrist, Bahnweg
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Arbon, Seemoosholzstrasse
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Münsingen, Löwenmattweg





UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenvorstadt 1  
4051 Basel

