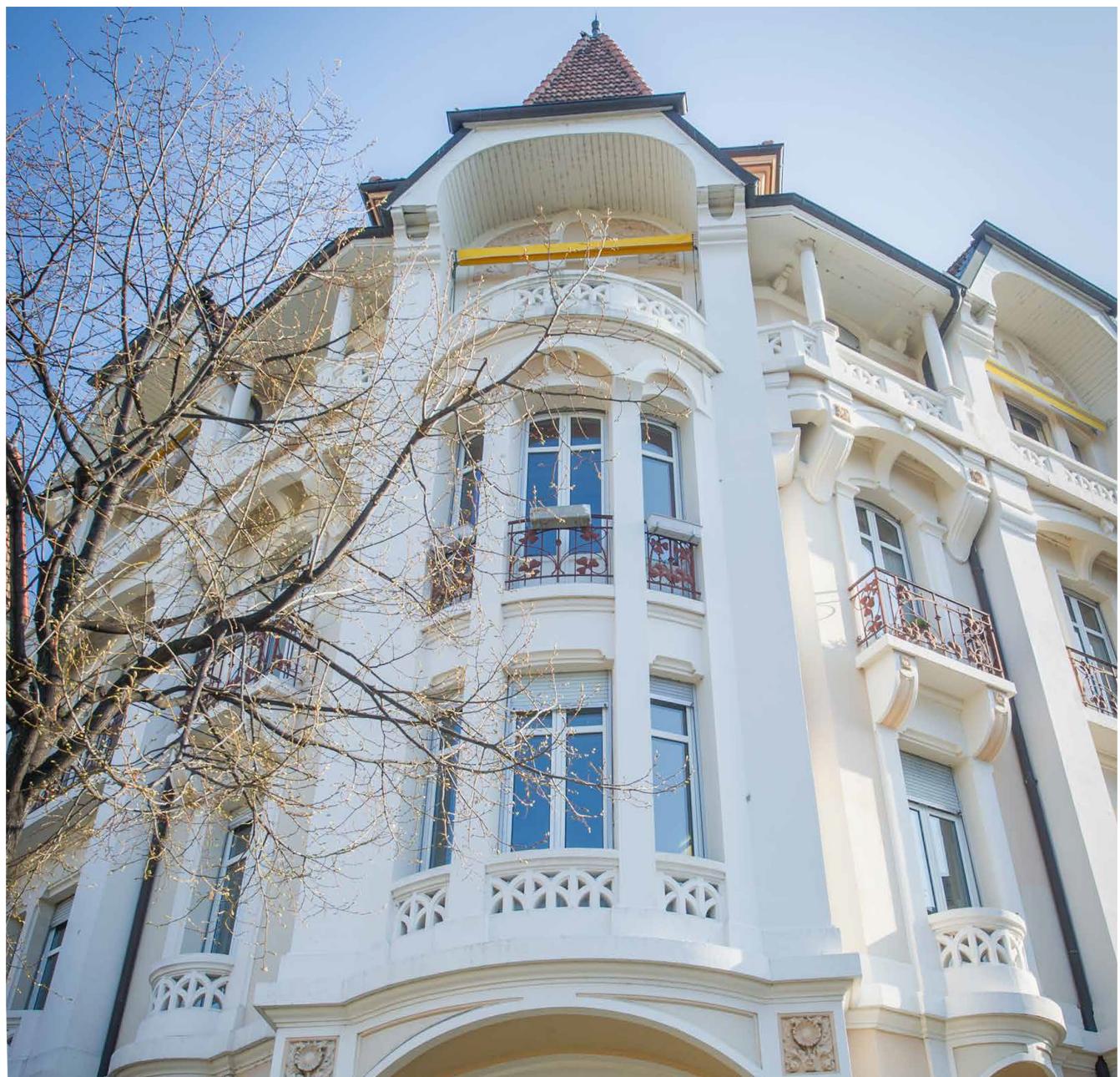


# UBS «Foncipars»

Emission 2021 von neuen Anteilen

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

**Prospekt vom 9. April 2021**



# Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis .....	2
Eckdaten .....	3
Verkaufsrestriktionen .....	4
Bezugsangebot .....	6
Risiken .....	8
Allgemeine Angaben über UBS Foncipars .....	10
Verwaltung und Organe .....	Anhang A
Jahresbericht 2020 .....	Anhang B
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag per Januar 2021 .....	Anhang C

**Dieser Prospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA (neu Asset Management Association Switzerland AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Der Prospekt im Sinne von Art. 48 Abs. 1 FIDLEG (siehe Anhang C) wurde der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) eingereicht und von dieser genehmigt.**

# Eckdaten

<b>Bezugsfrist</b>	29. April bis 7. Mai 2021, 12.00 Uhr
<b>Bezugsverhältnis</b>	9 bisherige Anteile berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil
<b>Bezugspreis</b>	CHF 93.15 je neuem Anteil
	Der Bezugspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per 31. Dezember 2020 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag sowie die Ausgabekommission von 2.7% ein.
<b>Liberierung</b>	14. Mai 2021
<b>Art der Emission</b>	Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Am Ende der Bezugsfrist verfallen nicht ausgeübte Bezugsrechte wertlos.  Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG aufgrund der ausgeübten Bezugsrechte nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Somit kann das angegebene Maximum neu auszugebender Anteile unterschritten werden.  Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte Schwankungen infolge von Angebot und Nachfrage unterworfen. Deren Werthaltigkeit kann somit nicht gewährleistet werden.
<b>Clearing</b>	SIX SIS AG, Olten
<b>Handelswährung</b>	CHF (Schweizer Franken)
<b>Abrechnungsstelle / Depotbank</b>	UBS Switzerland AG
<b>Valorennummern / ISIN / Symbole</b>	Anteile: 1.442.085 / CH0014420852 / FONC Bezugsrechte: 110.329.599 / CH1103295999 / FONC1

# Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Anlagefonds im Ausland kommen die dort geltenden Anlagefonds- und steuerrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung.

Die Ausgabe von Anteilen dieses Anlagefonds erfolgt ausschliesslich in der Schweiz öffentlich.

Ausserhalb der Schweiz können der Verkauf, die Vermittlung oder die Verfügung über Anteile sowie die Verbreitung von Angebotsdokumentationen untersagt sein oder Beschränkungen unterliegen. Insbesondere gelten folgende Beschränkungen bzw. Hinweise:

## **U.S.A., U.S. persons**

UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore units of UBS investment funds may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories.

Units of this fund may not be offered, sold or delivered to US citizens, individuals domiciled in the US and/or other natural persons or legal entities whose income and/or earnings are subject to US income tax, regardless of source, as well as persons who are considered to be US persons pursuant to regulation S of the US Securities Act of 1933 and/or the US Commodity Exchange Act, each in its most recent version.

## **European Economic Area (EEA)**

No units of UBS «Foncipars» investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold, to the public in any Member State of the European Economic Area, except that it may offer units in any Member State:

- (a) at any time to a legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Directive<sup>1</sup>; or
- (b) at any time to fewer than 100 or, if the Relevant Member State has implemented the relevant provision of the 2010 PD Amending Directive<sup>2</sup>, 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Directive) as permitted under the Prospectus Directive, subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the company for any such offer; or
- (c) in any circumstances which do not require the publication by the Issuer of a prospectus pursuant to Article 3(2) of the Prospectus Directive.

For the purposes of this provision, the expression «offer» in relation to any units in any Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the units, as the same may be varied in that Member State by any measure implementing the Prospectus Directive in that Member State.

## **Deutschland**

Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) gestellt. Der Prospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung noch eine Einladung zur Offertstellung für den Kauf oder die Zeichnung von Anteilen des Immobilienfonds in Deutschland dar.

<sup>1</sup> Prospectus Directive means Directive 2003/71/EC as amended by Directive 2010/73/EC

<sup>2</sup> Amending Directive means Directive 2010/73/EC

## **Frankreich**

Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der AMF (Autorité des marchés financiers) gestellt. Der Prospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung noch eine Einladung zur Offertstellung für den Kauf oder die Zeichnung von Anteilen des Immobilienfonds in Frankreich dar.

# Bezugsangebot

## Rechtsgrundlage

Die Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG hat am 24. März 2021 die Emission von neuen Anteilen UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» («UBS Foncipars») beschlossen.

## Emission gegen Bezugsrechte

Basierend auf den am 29. April 2021 ausstehenden Fondsanteilen werden

**maximal 1'425'127 neue UBS «Foncipars»-Anteile in der Zeit vom 29. April bis 7. Mai 2021, 12.00 Uhr**

den bisherigen Inhabern der oben genannten Anteile zu nachfolgenden Bedingungen angeboten:

---

### 1. Bezugsverhältnis

9 bisherige Anteile berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil.

Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Am Ende der Bezugsfrist verfallen nicht ausgeübte Bezugsrechte wertlos. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung aufgrund der ausgeübten Bezugsrechte nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Somit kann das angegebene Maximum neu auszugebender Anteile unterschritten werden. Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

### 2. Bezugspreis

CHF 93.15 je neuem Anteil.

Der Bezugspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per 31. Dezember 2020 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag sowie die Ausgabekommission von 2.7% ein.

### 3. Ausübung des Bezugsrechtes

Die Bezugsrechte werden durch die Depotbank eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen nach dem 7. Mai 2021, 12.00 Uhr, wertlos.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte auszuüben und die erworbenen Anteile danach am Markt zu platzieren.

### 4. Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 29. April bis 5. Mai 2021 an der SIX Swiss Exchange statt.

### 5. Ex-Notierung

Ab dem 13. April 2021 werden die Anteile UBS «Foncipars» ex-Ausschüttung und ab dem 29. April 2021 ex-Bezugsrecht an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

## **6. Liberierung**

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 14. Mai 2021.

## **7. Verbriefung**

Die Anteile werden als Bucheffekten geführt. Der Inhaber von Anteilen ist nicht berechtigt, die Auslieferung eines Inhaberanteils oder Inhaberzertifikats zu verlangen.

## **8. Ausschüttungsberechtigung der neuen Anteile**

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab dem 1. Januar 2021 ausschüttungsberechtigt.

## **9. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020**

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 von CHF 2.55 brutto je Anteil erfolgt mit Valuta 15. April 2021. Die Ausschüttung unterliegt der Verrechnungssteuer von derzeit 35%.

## **10. Kotierung**

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss «Standard für kollektive Kapitalanlagen» der SIX Swiss Exchange wurde auf den 14. Mai 2021 beantragt und bewilligt.

## **11. Force Majeure**

Die Fondsleitung ist berechtigt, aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungs-politischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder börsentechnischer Natur oder anderen schwerwiegenden Vorkommnissen jederzeit vor Beginn des Bezugsrechtshandels, derzeit vorgesehen für den 29. April 2021, die Emission von neuen Anteilscheinen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen. Ein entsprechender Beschluss würde mittels Pressecommuniqué veröffentlicht.

# Risiken

## Investitionsrisiken

UBS «Foncipars» untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des UBS «Foncipars» in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens sowie des Börsenkurses negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilwertes führen.

## Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

UBS «Foncipars» investiert überwiegend in Wohnbauten, ausschliesslich in der Westschweiz, und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine negative konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Derlei Verschlechterungen können sich nachteilig auf die Kurse der Anteile auswirken. Auch können negative konjunkturelle Entwicklungen – auch infolge von Epidemien und Pandemien – wie die aktuelle COVID-19-Pandemie – und den daraus resultierenden Auswirkungen auf die nationale und internationale Wirtschaft zu einem negativen Umfeld führen, das sich nachteilig auf die Kurse der Anteile auswirken kann.

## Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen, obschon insbesondere die Nachfrage nach Wohnbauten u.a. von der Entwicklung der Konjunktur abhängt. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und/oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich erfolgen kann.

## Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich insbesondere bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

## Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen (insbesondere des Hypothekarzinssatzes) und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben.

## **Bewertung der Immobilien**

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien, neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), für die Immobilienfonds ([www.am-switzerland.ch](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 bei Kauf und Verkauf von Fonds liegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

## **Erstellen von Bauten, Bauprojekte**

Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum notwendig machen, und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

## **Umweltrisiken**

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadlos haltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekannten, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

## **Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften**

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, des Kollektivanlage- und Kapitalmarktrechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

## **Preisbildung**

Obwohl die Anteile des UBS «Foncipars» an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden.

Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen (siehe § 5 Ziff. 4 des Fondsvertrages) verpflichtet.

## **Wertentwicklung des Immobilienfonds**

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung der Fondsanteile.

# Allgemeine Angaben über UBS «Foncipars»

## Verwendung des Nettoerlöses aus der Anteilscheinemission

UBS «Foncipars» tätigt kontinuierlich Akquisitionen und lanciert Bauprojekte. Die Aktivitäten der letzten Monate unterstreichen das stetige Wachstum des Portfolios und verbessern dessen Qualität und Diversifikation weiter. Akquisitionen und Bauprojekte an guten Lagen in den Regionen Waadt und Genf erhöhen das Portfoliovolumen um insgesamt rund CHF 133 Mio. Damit unterstreicht UBS «Foncipars» sein erfolgreiches Anlagekonzept als Schweizer Immobilienfonds mit einem langjährig gewachsenen und diversifizierten Portfolio aus Wohnbauten mit stabilen Erträgen und nachhaltigem Wachstum an ausgesuchten Lagen in der Westschweiz.

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:

Akquisition Wohnliegenschaft  
Avenue du Bois de la Chapelle, Genf-Onex  
Anlagevolumen ca. CHF 22 Mio.  
Antritt im 4. Quartal 2020



Sanierung und Dachausbau Wohnliegenschaft  
Ancienne-Douane, Lausanne  
Anlagevolumen ca. CHF 13 Mio.  
Fertigstellung im 4. Quartal 2021 geplant



Neubau Wohnliegenschaft  
Champ Perrin, Bussigny  
Anlagevolumen ca. CHF 30 Mio.  
Fertigstellung im 2. Quartal 2023 geplant



Sanierung Wohnliegenschaft  
La Tourelle, Genf  
Anlagevolumen ca. CHF 50 Mio.  
Fertigstellung im 4. Quartal 2023 geplant



Neubau Wohn- und Geschäftsliegenschaft  
Rue du Jura, Crissier  
Anlagevolumen ca. CHF 20 Mio.  
Fertigstellung in zwei Etappen im 4. Quartal 2022 und 2. Quartal 2024 geplant



Der verbleibende Emissionserlös dient dem Kauf von zusätzlichen Liegenschaften, der Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten sowie der Rückführung von Fremdfinanzierungen.

#### **Kurzinformation über UBS «Foncipars»**

UBS «Foncipars» ist überwiegend in Wohnbauten ausschliesslich in der Westschweiz investiert. UBS «Foncipars» hält per 31.12.2020 Immobilien mit einem Verkehrswert von CHF 1'607'173'000, davon sind 83% in Wohnbauten und 16% in gemischte Bauten investiert. Die Immobilien liegen mehrheitlich in den Kantonen Waadt (64%), Genf (28%), Freiburg (4%), Wallis (3%) und Neuenburg (2%).

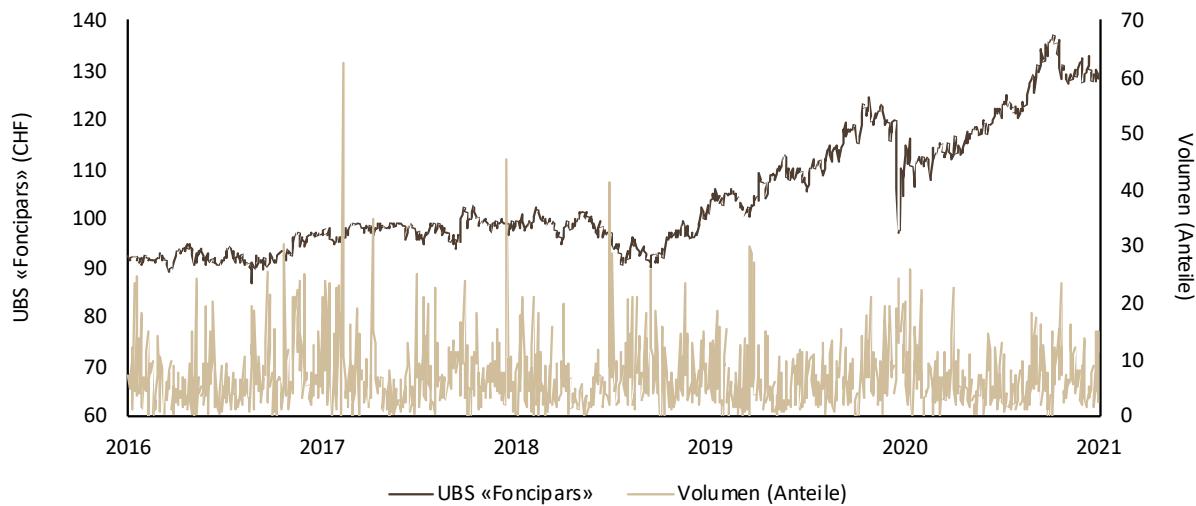
#### **Gerichtsverfahren**

Zurzeit sind keine Gerichtsverfahren hängig.

#### **Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren**

In den letzten drei Jahren ergaben sich keine Kapitalveränderungen.

## Kursentwicklung



Quelle: Datastream

## Kursentwicklung in Zahlen

Die Kursentwicklung der Anteile präsentiert sich wie folgt (adjustierte Schlusskurse in CHF):

Anteile UBS «Foncipars»	2017	2018	2019	2020	2021 <sup>1</sup>
Höchst	102.10	102.40	120.00	137.50	137.90
Tiefst	91.00	90.00	92.50	95.50	126.20

<sup>1</sup> Stand 1. Januar – 30. März 2021

Quelle: Datastream

## Ausschüttungen (in CHF)

UBS «Foncipars»	2016	2017	2018	2019	2020 <sup>1</sup>
Ausschüttung	2.45	2.50	2.50	2.55	2.55
Kapitalausschüttung	–	–	–	0.25	–

<sup>1</sup> Die Ausschüttung erfolgt mit Valuta 15. April 2021

Im Ausland wohnhafte Anleger können die Verrechnungssteuer von derzeit 35% ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

## Rechnungsjahr

1. Januar bis 31. Dezember

## Gründung und Domizilland / Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Gegründet 15. April 1943 in der Schweiz / Januar 2021

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

## **Dokumente**

Die Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Anlagefonds können kostenlos bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel, angefordert oder im Internet auf [www.ubs.com](http://www.ubs.com) unter der Rubrik «UBS Funds» besichtigt werden.

## **Wesentliche Veränderungen seit dem letzten Jahresabschluss**

Seit Ende des letzten Geschäftsjahres per 31. Dezember 2020 ergaben sich keine Kapitalveränderungen.

## **Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt**

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG übernimmt die Verantwortung betreffend den Inhalt dieses Prospektes und bestätigt, dass nach ihrem Wissen die Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

UBS Fund Management (Switzerland) AG erklärt, dass der aktuelle Jahresbericht 2020 (Anhang B) sowie der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag (Anhang C) Bestandteile dieses Prospektes sind.

Basel, 9. April 2021

UBS Fund Management (Switzerland) AG

André Valente  
Geschäftsführer

Urs Fäs  
Leiter Immobilienfonds

# Anhang A – Verwaltung und Organe

---

## **Fondsleitung**

UBS Fund Management (Switzerland) AG,  
Aeschenplatz 6, 4052 Basel

---

## **Verwaltungsrat**

- Reto Ketterer, Präsident (von 01.01.2020 bis 24.08.2020)  
Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Michael Kehl, Präsident (ab 24.08.2020)  
Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident (ab 01.01.2020)  
Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter  
Managing Director, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Christian Maurer, Mitglied (von 1.1.2020 bis 24.8.2020)  
Executive Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied (ab 24.8.2020)  
Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, unabhängiges Mitglied  
Zwei Mandate innerhalb der UBS Gruppe;  
Mitglied des Ausschusses Anlagen bei Profond Vorsorgeeinrichtung, Zürich;  
Geschäftsführer Karuna Consulting GmbH, Trimbach
- Werner Streb, unabhängiges Mitglied  
(ab 24.8.2020)  
Partner bei Hartweger & Partner AG, Root

## **Geschäftsleitung**

- André Valente  
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo  
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Products White Labelling Solutions
- Dr. Daniel Brüllmann (bis 24.08.2020)  
Leiter Real Estate Funds
- Urs Fäs (ab 24.08.2020)  
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller  
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister  
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Thomas Reisser  
Leiter Compliance & Operational Risk Control
- Beat Schmidlin  
Leiter Legal Services

## **Depotbank**

UBS Switzerland AG, Zürich

---

## **Prüfgesellschaft**

Ernst & Young AG, Basel

---

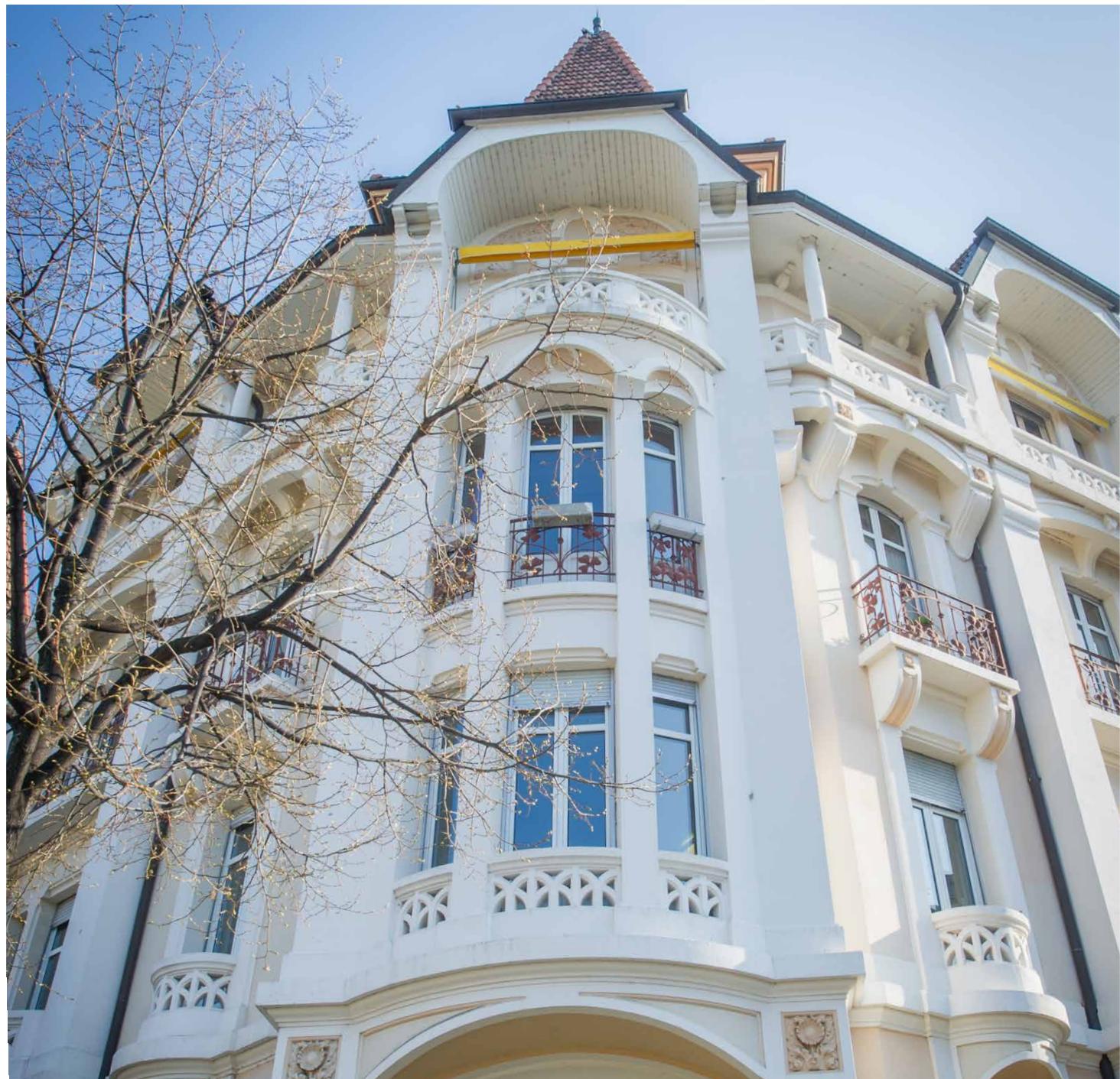
Die Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder der Fondsleitung üben nebst den oben dargelegten Funktionen in Bezug auf die aktuelle Emission keine weiteren relevanten Tätigkeiten ausserhalb der Fondsleitung aus.

# Anhang B – Jahresbericht 2020

# UBS «Foncipars»

Jahresbericht 2020

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





# Inhaltsverzeichnis

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Geprüfter Jahresbericht per  
31. Dezember 2020

Valoren-Nr.: 1 442 085

## **Verkaufsrestriktionen**

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden.  
Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US Person ist eine Person, die:

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraf 7701(a)(30) des US Internal Revenue Code von 1986 in der geltenden Fassung sowie der in dessen Rahmen erlassenen Treasury Regulations ist;
- (ii) eine US Person im Sinne von Regulation S des US-Wertpapiergesetzes von 1933 (17 CFR § 230.902(k)) ist;
- (iii) keine Non-United States Person im Sinne von Rule 4.7 der US Commodity Futures Trading Commission Regulations (17 CFR § 4.7(a)(1)(iv)) ist;
- (iv) sich im Sinne von Rule 202(a)(30)-1 des US Investment Advisers Act von 1940 in der geltenden Fassung in den Vereinigten Staaten aufhält; oder
- (v) ein Trust, eine Rechtseinheit oder andere Struktur ist, die zu dem Zweck gegründet wurde, dass US Persons in diesen Immobilienfonds investieren können.

# Organisation

## Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,  
Aeschenplatz 6, 4052 Basel

## Verwaltungsrat

- Reto Ketterer, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(von 01.01.2020 bis 24.08.2020)
- Michael Kehl, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(ab 24.08.2020)
- Thomas Rose, Vizepräsident (ab 01.01.2020)  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Christian Maurer, Mitglied  
Executive Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(von 1.1.2020 bis 24.8.2020)
- Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich  
(ab 24.8.2020)
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strelbel, Unabhängiges Mitglied  
(ab 24.8.2020)

## Geschäftsleitung

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

## Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

## Schätzungsexperten

- KPMG AG, Real Estate, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten
- Stefan Pfister
  - Ulrich Prien
  - Kilian Schwendimann
  - Oliver Specker

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

## Liegenschaftenverwaltungen

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

## Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

## Kontaktstelle in Liechtenstein

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

# Mitteilungen an die Anleger

## I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

# Fertigstellung des Neubaus an der Rue de la Morâche in Nyon



# Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

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

1 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performance daten.

# Bericht des Portfoliomanagements

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

## Marktbericht

### Wirtschaft: Impfkampagne als Hoffnungsträger

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

### Weiterhin hohe Nachfrage nach Schweizer Immobilieninvestitionen

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

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

### Mietwohnungsmarkt trotz der Pandemie

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

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

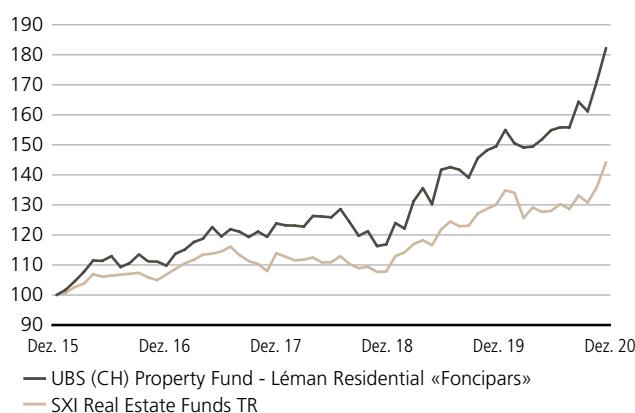
**Aktuelle Informationen zu Research Schweiz**, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten, finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

# Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2020

## Börsenkurs und Performance

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

## Performance Fonds und Benchmark



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

## Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

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

## Umgang der UBS Fondsleitung mit COVID-19

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

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

## Liegenschaftsportfolio

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

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

Der Gesamtertrag 2020 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: 87% Wohnen, 5% Parken, 3% Verkauf, 3% Gewerbe und 2% Büro. Die Anlagestrategie strebt unverändert vorwiegend Investitionen in Wohnliegenschaften mit geografischem Schwerpunkt in der Genfersee-Region, insbesondere deren zwei Hauptwirtschaftszentren Lausanne und Genf an.

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

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

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

# Highlights aus dem Portfolio



## Wohnneubauprojekt «Twins» in Bussigny (VD)

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

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

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

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

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

### Key Facts

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



### Gesamtsanierung an der Rue du Roveray in Genf

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

Neben der klassischen Küchen- und Badsanierung wurden die Liegenschaften vor allem auch im Bereich Nachhaltigkeit saniert, damit sie wieder den heutigen Ansprüchen und auch den Nachhaltigkeitszielen von Real Estate Schweiz gerecht werden. So wurden die beiden bestehenden Ölheizungen zurückgebaut und bis zur Verfügbarkeit des Fernwärmennetzes durch eine neue Erdgasheizung ersetzt. Zum Einsatz kommt neu auch eine

energieeffiziente Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für die Warmwasseraufbereitung. Zudem wurde die Gebäudehülle punktuell thermisch aufgewertet und auf dem sanierten Flachdach wurde eine Photovoltaikanlage installiert.

Speziell bei dieser Gesamtsanierung: In Zusammenarbeit mit MATERIUUM haben wir interessante Erfahrungen im Bereich der Wiederverwendung von Baumaterialien (Re-use) sammeln können: vor dem Rückbau der Bausubstanz wurden die Bauelemente klassiert, dokumentiert und im Internet zum Kauf angeboten. Neben gusseisernen Badewannen haben vor allem Badezimmeraccessoires und alte Fensterelemente reges Interesse geweckt. Nach Abschluss der Sanierung ist vorgesehen, die CO<sub>2</sub>-Bilanz dieses 'Re-use-Projektes' zu erheben und die gesammelten Erfahrungen in andere Sanierungsprojekte einfließen zu lassen.

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

### Key Facts

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



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

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

### Akquisition eines Neubauprojektes in Crissier (VD)

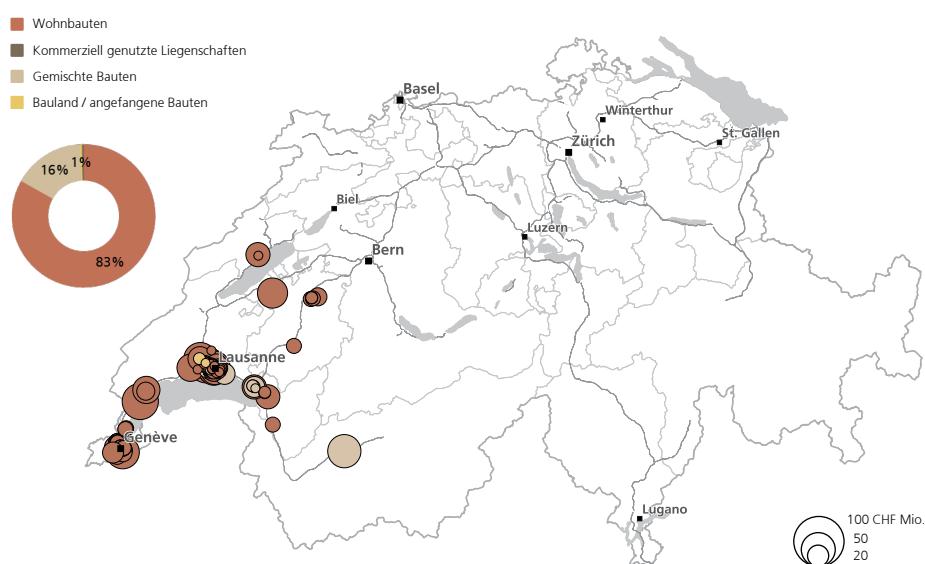
Mit Antritt per 20. November 2020 konnte UBS «Foncipars» ein Neubauprojekt an der Rue due Jura 2, Rue des Alpes 60 in Crissier im Kanton Waadt im Baurecht erwerben. Das geplante Wohn- und Geschäftshaus wird die bereits jetzt auf dem Grundstück ansässige Polyklinik beherbergen (rund 600 m<sup>2</sup>,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



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

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

### Investitionsschwerpunkte von UBS «Foncipars»



### Property Finder

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

# Nachhaltigkeitsbericht

## Philosophie

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

## Auf dem Weg zum positiven Impact

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

## Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Reduktion im Zentrum

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

## Portfolioentwicklung nach höchsten Standards

Als ältester Immobilienfonds der Schweiz ist das Portfolio von UBS «Foncipars» historisch gewachsen und verfügt über zahlreiche Immobilien in Altstadtzonen und an Top-Lagen in der Westschweiz. Im aktuellen Marktumfeld ist es schwierig, geeignete Objekte zu akquirieren. Deshalb konzentrieren uns darauf, das hohe Wertsteigerungspotenzial unserer Immobilien durch Sanierung und Nachverdichtung auszuschöpfen. Gezielte Analysen dienen dazu, Liegenschaften nach ihrem Sanierungsbedarf sowie Aufwertungspotenzial zu priorisieren. Mittels Sanierungen unserer Bestandbauten erhöhten wir im Berichtsjahr die Energieeffizienz und erzielten Fortschritte bei der Umstellung auf erneuerbare Energien im Sinne der Energiestrategie 2050 des Bundes. In der Umsetzung von Energiesparkonzepten und Gebäudeoptimierungen können wir uns auf jahrelange Erfahrung stützen. Für die Sanierung von «La Tourelle» in Genf erreichten wir 2020 die Vorzertifizierung gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Gold. Nebst der klassischen Küchen-, Bad- und Eingangsbereichssanierung, wird die Gebäudehülle besser isoliert, Photovoltaikanlagen mit fast 1000 m<sup>2</sup> Solarzellen, sowie E-Mobilitäts-Ladestationen für die Bewohner und die Öffentlichkeit installiert. Der Neubau an der Rue de la Morâche 8 in Nyon erhielt im Berichtsjahr die definitive Minergie-Zertifizierung. Neubauprojekte lassen wir systematisch zertifizieren.

## Gemeinsam zukünftige Liegenschaften gestalten

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

## Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

## Global Real Estate Sustainability Benchmark

Auch dieses Jahr hat UBS «Foncipars» beim GRESB-Rating teilgenommen. Der Fonds wurde mit vier Punkten für die Bestandessobjekte und mit fünf Green Stars für die Bauprojekte ausgezeichnet. Dieses erfreuliche Resultat motiviert uns in der weiteren entschlossenen Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



G R E S B

## Gebäudezertifikate

Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

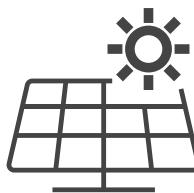
Liegenschaft	Zertifikat
Bussigny-près-Lausanne, Chemin de la Tatironne	Minergie
Genève, Avenue Calas	Minergie-Renovation
Nyon, Rue de la Morâche	Minergie
Payerne, Les Rives de la Broye	Minergie
Sion, Rue de Lausanne	Minergie
Gland, Allée Louis-Cristin	Minergie-Eco
Genève, Quartier de La Tourelle	* Minergie-Renovation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

\*Vorzertifikat / Zertifikat in Planung

# Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2020



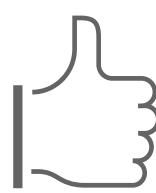
GRESB-Rating 2020:  
Bestand: 4 Sterne  
Bauprojekte: 5 Sterne



Vier Photovoltaikanlagen  
im Betrieb und zehn  
weitere in Planung

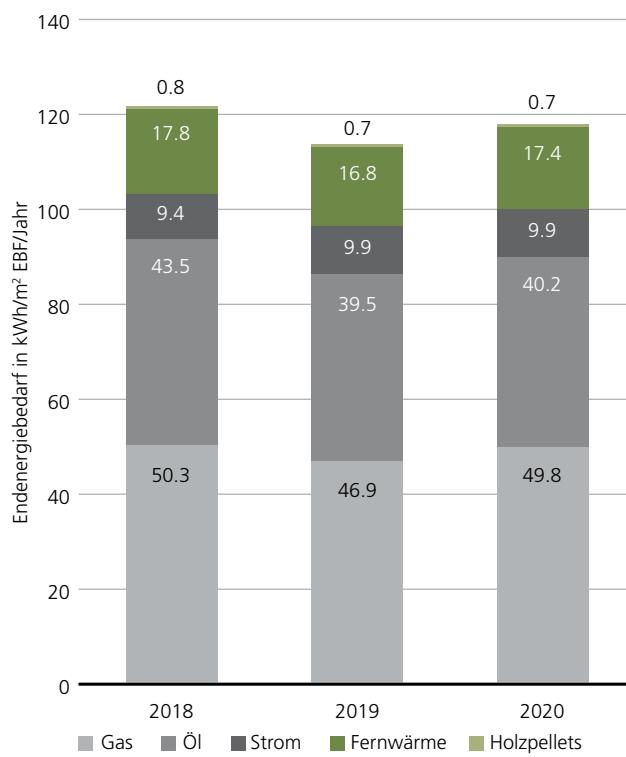


Vorzertifizierung  
SNBS Gold für das  
Sanierungsprojekt  
«La Tourelle» in Genf.  
Definitive Minergie  
Zertifizierung Neubau  
an der Rue de la  
Morâche 8 in Nyon

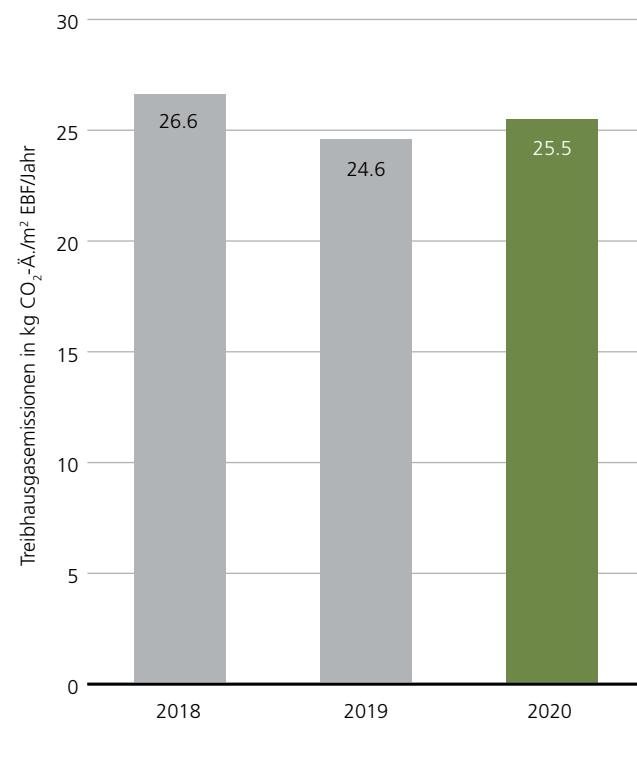


Mehr als 70 Prozent  
unserer Mieter sind mit  
ihrer Wohnsituation  
zufrieden.

**Energieverbrauch**  
(klimakorrigiert)



**Treibhausgasemissionen**  
(klimakorrigiert)



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

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

# «Wir bereiten unser Portfolio auf die Zukunft vor.»

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



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

Wir wollen die drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Soziales mit der gleichen Intensität angehen. Nachhaltigkeit spielt eine Schlüsselrolle im Immobilienmanagement, denn nur wenn wir zukunftsgerichtet denken, bieten wir weiterhin ein attraktives Portfolio. Die soziale Dimension ist in unserem Alltag allgegenwärtig, denn wir wollen bezahlbaren Wohnraum für ein angenehmes, gesundes Leben schaffen. Daneben priorisieren wir die Reduktion unseres ökologischen Fussabdrucks. Es geht darum, erneuerbare Energien zu nutzen, Energie zu sparen und CO<sub>2</sub>-Emissionen zu senken. Dies sind Schwerpunkte, die uns noch lange beschäftigen werden – nicht zuletzt, weil die gesetzlichen Auflagen schärfer werden.

## *Welche Herausforderungen gibt es dabei?*

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

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

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

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

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

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

## **Nachhaltiges Immobilienmanagement**

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

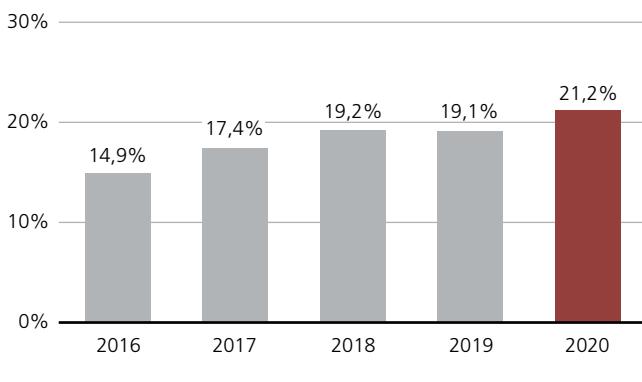
## Finanzbericht

### Erläuterungen zur Vermögensrechnung

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

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 340,1 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 21,2% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 81,0 Mio.

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

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

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

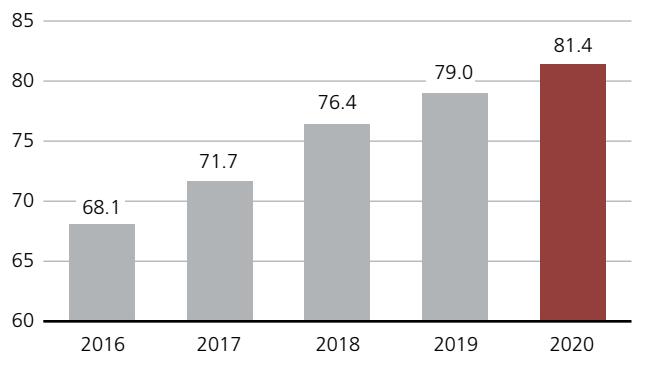
Per 31. Dezember gab es keine gewährten Stundungen. Somit betragen per Stichtag die gewährten Mietzinserlassen, -reduktionen und –stundungen in der Summe CHF 0,1 Mio., was 0,1% der Mietzinseinnahmen ausmacht.

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

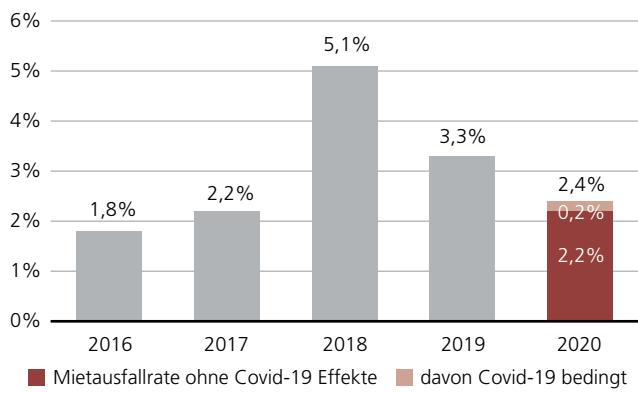
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,9 Jahre.

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

### Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



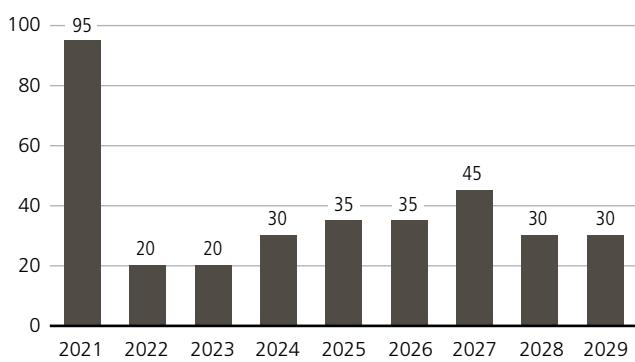
### Entwicklung der Mietausfallrate



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

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,4 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekardarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,6% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 4,0 Jahre.

### Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



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

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2020 insgesamt CHF 16,2 Mio. aufgewendet. Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

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

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

# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2020 CHF	31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	8 806 919.36	3 631 016.28	5 175 903.08
Sonstige Anlagen <sup>1</sup>	0.00	5 000 000.00	-5 000 000.00
<b>Grundstücke</b>			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	7 519 000.00	71 234 000.00	-63 715 000.00
davon im Baurecht	1 696 000.00	0.00	1 696 000.00
Wohnbauten	1 336 485 000.00	1 160 631 000.00	175 854 000.00
davon im Baurecht	48 846 000.00	47 362 000.00	1 484 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	5 423 000.00	5 428 000.00	-5 000.00
Gemischte Bauten	257 746 000.00	254 385 000.00	3 361 000.00
davon im Stockwerkeigentum	17 989 000.00	17 465 000.00	524 000.00
Total Grundstücke	1 607 173 000.00	1 491 678 000.00	115 495 000.00
Sonstige Vermögenswerte	12 583 784.00	8 154 136.13	4 429 647.87
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>1 628 563 703.36</b>	<b>1 508 463 152.41</b>	<b>120 100 550.95</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-85 000 000.00	-15 000 000.00	-70 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite <sup>1</sup>	-10 000 000.00	0.00	-10 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-10 211 723.30	-7 857 592.20	-2 354 131.10
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-105 211 723.30	-22 857 592.20	-82 354 131.10
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-245 100 000.00	-270 100 000.00	25 000 000.00
Verbindlichkeiten	-245 100 000.00	-270 100 000.00	25 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten			
Total Verbindlichkeiten	-350 311 723.30	-292 957 592.20	-57 354 131.10
<b>Nettiefondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 278 251 980.06</b>	<b>1 215 505 560.21</b>	<b>62 746 419.85</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-96 851 102.00	-87 246 000.00	-9 605 102.00
<b>Nettiefondsvermögen</b>	<b>1 181 400 878.06</b>	<b>1 128 259 560.21</b>	<b>53 141 317.85</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>			
Ertrag	1.1.2020-31.12.2020 CHF	1.1.2019-31.12.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-137 305.45	-80 520.90	-56 784.55
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	81 435 988.38	78 982 287.15	2 453 701.23
Aktivierte Bauzinsen	110 900.00	106 929.25	3 970.75
Sonstige Erträge	93 683.00	567 813.95	-474 130.95
<b>Total Ertrag</b>	<b>81 503 265.93</b>	<b>79 576 509.45</b>	<b>1 926 756.48</b>
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 367 355.20	-2 438 770.35	71 415.15
Baurechtszinsen	-762 356.15	-750 000.00	-12 356.15
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-7 329 566.13	-7 487 807.66	158 241.53
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-7 831 103.30	-5 193 884.31	-2 637 218.99
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 550 135.06	-3 488 422.62	-61 712.44
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-7 557 417.05	-9 027 506.36	1 470 089.31
Schätzungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-149 147.10	-148 025.80	-1 121.30
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-17 831 103.30	-15 193 884.31	-2 637 218.99
Entnahme	7 831 103.30	5 193 884.31	2 637 218.99
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-11 652 696.63	-11 164 261.04	-488 435.59
die Depotbank <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-132 176.02	-284 238.39	152 062.37
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>-51 331 952.64</b>	<b>-49 982 916.53</b>	<b>-1 349 036.11</b>

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

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

### Verwendung des Erfolges

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

### Veränderung des Nettofondsvermögens

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

Inventarwert pro Anteil	92.11	87.97	4.14

### Entwicklung der Anteile

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

### Ausschüttung für 2020

(kein Coupon - Ex-Datum 13.04.2021)

<b>Brutto</b>	<b>CHF 2.5500</b>
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer <sup>3</sup>	CHF -0.8925
<b>netto pro Anteil (zahlbar ab 15.04.2021)</b>	<b>CHF 1.6575</b>

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

# Anhang

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

## Kennzahlen

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

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

## Angaben über Derivate

Keine

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

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien, neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), für die Immobilienfonds ([www.am-switzerland.ch](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

	31.12.2020		31.12.2019	
	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%	1,15%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern 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 Vertriebsträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

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

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

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

### Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

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

Per 31. Dezember 2020 gibt es keine Stundungen.

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

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

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

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*		Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
			<3	3-3.5	4-4.5	>5		
<b>Angefangene Bauten</b>								
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-	-
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		-	-	-	-	-	-
<b>Total angefangene Bauten</b>								
Crissier	Jura 2, rue du/Alpes 60, rue des		-	-	-	-	-	-
<i>davon im Baurecht</i>								
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>								
<b>Wohnbauten</b>								
Aigle	Lieugex 7-9, chemin des/Planchette	1962	29	6	12	11	-	-
Boudry	Passage Blaise Cendrars 11, 15, 19, 23 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	64	12	24	16	12	-
	Verger 3, rue du	1962	14	3	8	3	-	-
Bulle	Vuippens 52, 54, rue de	2008	32	12	16	4	-	-
Bussigny-près-Lausanne	Ecoliers 3-5 (Twins), chemin des	2018	52	35	12	5	-	-
	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2	-
Cheseaux-sur-Lausanne	Champ-Pamont 7, chemin de	1972	15	6	9	-	-	-
Crissier	Bussigny 4, route de	1964	24	16	8	-	-	-
	Jura 5-13, rue du/Mont 6-8, rue du	1910	79	35	44	-	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral 15, 17, avenue du	1986	28	9	2	17	-	-
Fribourg	Bertigny 09, route de	1958	18	6	12	-	-	-
	Bertigny 11, route de	1958	22	5	15	2	-	-
	Bertigny 13, route de	1964	24	11	8	5	-	-
	Bertigny 15, route de	1963	23	10	5	8	-	-
	Dunant 11, 13, 15, 17, route Henri	1964	52	6	30	10	6	-
	Guillimann-François 1, rue/Locarno 8, rue de	1954	36	16	14	6	-	-
	Veveyse 6, 8, 10 12, 14, 16, route de la	1969	42	6	18	18	-	-
Genève	Beaumont De 14, rue	1939	15	1	6	8	-	-
	Beaumont De 16, rue	1947	15	2	7	6	-	-
	Beaumont De 18, rue	1947	14	-	4	8	2	-
	Calas 12, 14, 16, avenue	1966	92	39	30	16	7	-
	Champ-d'Anier 11, chemin du	1970	25	23	-	-	2	-
	Champ-d'Anier 13, chemin du	1970	25	10	13	-	2	-
	Champ-d'Anier 15, chemin du	1970	29	17	5	1	6	-
	Champ-d'Anier 7, chemin du	1970	25	10	-	13	2	-
	Champ-d'Anier 9, chemin du	1970	25	23	-	2	-	-
	Colladon 12, chemin	1967	24	6	1	16	1	-
	Colladon 28, chemin	1971	28	15	1	6	6	-
	Crêts-de-Champel 24, chemin des	1971	29	14	-	8	7	-
	Duboule Moïse 33, chemin	1967	29	27	-	2	-	-
	Duboule Moïse 35, chemin	1967	29	27	-	2	-	-
	Duboule Moïse 37, chemin	1967	30	28	1	1	-	-
	Duboule Moïse 39, chemin	1967	29	27	-	2	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	9 512 161.60	5 823 000		0.00
-	-	-	1 648 377.00	1 696 000		8 269.00
			<b>11 160 538.60</b>	<b>7 519 000</b>		<b>8 269.00</b>
-	-	-	1 648 377.00	1 696 000		8 269.00
			<i>1 648 377.00</i>	<i>1 696 000</i>		<i>8 269.00</i>

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

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 41, chemin	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin	1967	31	14	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin	1967	29	11	1	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue	1948	54	47	7	-	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	29	-	-	-
	Favre Louis 17, rue	1948	28	21	7	-	-
	Roveray Du 3, rue	1934	30	30	-	-	-
	Roveray Du 5, rue	1934	29	29	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	1	13
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	8	16	8	2
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline 14, rue/Marterey 19-21, rue	1913	77	40	15	17	5
	Avant-Poste, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Bocion François 5, passage	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chailly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chailly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40-52, avenue de	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue	1905	72	36	16	5	15
	Echelettes 2-12, 5, 7, 9, 11, rue des	1905	136	67	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue	1905	40	-	-	13	27
	Jomini 13, avenue	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	8	8	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir, avenue/Grasset Eugène, chemin/Elysée, avenue de l'	1913	78	19	5	10	44
	Morges 31, avenue de	1904	12	-	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de	1911	54	-	10	12	32
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-

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

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	14	-	6	4	4
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Montreux	Alpes 104, avenue des	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	-	3
Nyon	Morâche 8, rue de la	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	20	11	9	-
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20	2017	144	59	53	27	5
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	7
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	11	7	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
	Oisillons 2, chemin des	1925	11	4	3	1	3
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue	1973	54	27	27	-	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	12	7	-
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du	1975	27	13	6	8	-
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du	1975	27	15	6	6	-
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	41	28	2	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
<i>davon im Baurecht</i>							

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

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*		Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
			<3	3-3.5	4-4.5	>5		
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-	-
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>								
<b>Gemischte Bauten</b>								
Genève	Aïre 73, avenue de	2008	21	4	-	13	4	
	Cornavin 3, rue de	1954	24	6	18	-	-	
	Cornavin 5, rue de	1954	17	6	11	-	-	
	Cornavin 7, rue de	1954	18	6	12	-	-	
	Cornavin 9, rue de	1954	19	7	12	-	-	
	Wendt 56, avenue	1962	40	10	20	10	-	
	Wendt 58, avenue	1962	46	12	34	-	-	
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-	
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du	1946	51	30	19	1	1	
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-	
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-	
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-	
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2-8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-	
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-	
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-	
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10	
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-	
Sion	Lausanne 47-51, rue de/La Matze 6	2016	120	40	60	20	-	
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-	
	Paul-Cérésole 22, avenue	1948	10	2	5	3	-	
<b>Total gemischte Bauten</b>								
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10	
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>								

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

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

## Veränderungen im Bestand

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

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
22.12.2011 - 22.12.2020	1,8%	15 000 000	-	-15 000 000	-
29.11.2013 - 20.05.2021	1,8%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2016 - 20.05.2021	0,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
22.12.2020 - 31.05.2021	0,2%	-	15 000 000	-	15 000 000
08.05.2020 - 14.06.2021	0,2%	-	10 500 000	-	10 500 000
09.11.2020 - 30.06.2021	0,0%	-	14 500 000	-	14 500 000
26.02.2016 - 20.05.2022	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.09.2014 - 29.09.2023	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
16.07.2014 - 16.07.2024	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
21.05.2019 - 10.11.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 20.05.2025	0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.04.2020 - 10.06.2025	0,1%	-	20 000 000	-	20 000 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	1,0%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,4%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,8%	10 200 000	-	-	10 200 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
<b>Total</b>		<b>285 100 000</b>	<b>60 000 000</b>	<b>-15 000 000</b>	<b>330 100 000</b>

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

Während des Geschäftsjahres 2020 hat der Immobilienfonds UBS «Foncipars» dem Immobilienfonds UBS Direct Urban folgende Kredite gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
20.11.2019 - 31.03.2020	-0,2%	5 000 000	-	-5 000 000	-
<b>Total</b>		<b>5 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-5 000 000</b>	<b>0</b>

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

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

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

### **Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%**

keine

### **Geschäfte mit Nahestehenden**

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der AMAS (Asset Management Association Switzerland) vom 2. April 2008 Stand 13. September 2016).

# Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die Jahresrechnung des Anlagefonds

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

bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

## **Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden 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 Kontrollsysteem, 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 Kontrollsysteams abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## **Prüfungsurteil**

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

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

Basel, 12. April 2021

Ernst & Young AG

Roland Huwiler  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

Roman Sandmeier  
Zugelassener Revisionsexperte

# Bewertungsbericht

## Auftrag

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

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Léman Residential «Foncipars» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 131 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich zwei Liegenschaften in der Projektierungs- oder Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Foncipars» akkreditierten Schätzungsexperten von KPMG AG haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

## Bewertungsstandards

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der AMAS entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF-Methode) durchgeführt. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung

erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Bewertungsexperten von KPMG AG bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

## Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2020 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 1607,2 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 115,5 Mio. respektive 7,74% erhöht.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

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

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2020 wird mit 3,14% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,59% bis 3,82% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 5,34%.

Zürich, den 31. Dezember 2020

KPMG AG

Ulrich Prien  
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

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

## Immobiliengesellschaft

La Cité de Sully SA, Vevey	SI 24 Crêts de Champel SA, Genève
Sarintra SA, Fribourg	SI 24 D Fayards S.A., Genève
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel	SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève
Aconit SA, Lausanne	SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion
Cité Bertigny A. SA, Fribourg	SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève
Cité Bertigny B. SA, Fribourg	SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève
Cité Bertigny C. SA, Fribourg	SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève
Cité Bertigny D. SA, Fribourg	SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève
Courette-Villard S.A., Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève
La Belle Chablière B. SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève
La Belle Chablière F. SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève
Le Cottage A SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève
Le Cottage B SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève
Le Cottage E SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève
Le Galicien SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève
Les Lières SA, Neuchâtel	SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève
Malley-Provence SA, Lausanne	SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève
S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne	SI Servette-Gaberel A S.A., Genève
S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne	SI Servette-Parc D S.A., Genève
S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne	SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève
S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne	Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne
S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne	Société Foncière L'abricotier SA, Lausanne
S.I. Avenue Paul Cérésole 22, Vevey SA, Lausanne	Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne	Société Immobilière Allos H SA, Lausanne
S.I. Bocion SA, Lausanne	Société Immobilière Astarté SA, Genève
S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne	Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne	Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne
S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne	Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne	Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne	Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne
S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne	Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne
S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne	Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne	Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne	Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne	Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
S.I. Ferragus S.A., Lausanne	Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
S.I. Gladys S.A., Lausanne	Société immobilière l'Alcée S.A., Genève
S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne	Société Immobilière Médiane SA, Genève
S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
S.I. La Mémise S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
S.I. La Paquière S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne	Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne	Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
S.I. La Valsainte S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
S.I. l'Aiglon SA, Lausanne	Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève
S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne	Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
S.I. Le Muscadin SA, Lausanne	Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne	Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne	Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne	Valimag-Immobilien AG, Sion
S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne	Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobiliengesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars». In dieser Auflistung sind auch die Immobiliengesellschaft "S.I. Sous les Vignes 2 SA", "S.I. Gladys SA", "SI Pratifori 29 Sion SA" enthalten, die jedoch keine Liegenschaften mehr in den Aktiven halten.
S.I. Praudry C S.A., Lausanne	
S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne	
S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel	
S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne	
SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.), Lausanne	
SI 24 C Fayards S.A., Genève	

### **Bildnachweis**

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









UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel



Anhang C –  
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag per Januar 2021

# UBS (CH) Property Fund — Léman Residential «Foncipars»

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «[Immobilienfonds](#)»

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

## Teil I Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im vereinfachten Prospekt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

### 1 Informationen über den Immobilienfonds

#### 1.1 Allgemeine Angaben zum Immobilienfonds

UBS (CH) Property Fund — Léman Residential «Foncipars» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006. Der Fondsvertrag wurde 1943 aufgestellt und 1968 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zum öffentlichen Vertrieb in und von der Schweiz aus genehmigt.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger<sup>(1)</sup> nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbstständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

Gemäss Fondsvertrag steht der Fondsleitung das Recht zu, mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen zu schaffen, aufzuheben oder zu vereinigen. Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

#### 1.2 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

##### 1.2.1 Anlageziel

Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge.

##### 1.2.2 Anlagepolitik

UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars» investiert in erster Linie in Immobilienwerte in der Westschweiz und in andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Detaillierte Angaben zu der Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind aus dem Fondsvertrag (vgl. Teil II, § 7-15) ersichtlich.

##### 1.2.3 Die wesentlichen Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des schweizerischen Immobilienmarkts, in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, in Umweltrisiken, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung.

##### Liquiditätsrisikomanagement / Angaben über den Prozess zum Liquiditätsmanagement

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

##### 1.2.4 Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

<sup>1</sup> Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

### 1.3 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen. Primäres Ziel ist die Substanzerhaltung der Anteile und ein teilweiser Inflationsschutz.

### 1.4 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds volumäglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Der Immobilienfonds hat den folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

### FATCA

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S.

Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

**Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen und Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den für den Anleger relevanten steuerlichen Vorschriften, notamment in dessen Domizilland. Daraus können sich für den Anleger je nach Land unterschiedliche Steuerfolgen ergeben. Potenzielle Anleger sind deshalb gehalten, sich über die für sie relevanten Steuerfolgen bei ihrem Steuerberater oder Treuhänder zu erkundigen. Keinesfalls können Fondsleitung und Depotbank eine Verantwortung für die individuellen Steuerfolgen beim Anleger aus dem Kaufen und Verkaufen bzw. dem Halten von Fondsanteilen übernehmen.**

## 2 Informationen über die Fondsleitung

### 2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel. Sie ist seit der Gründung im Jahre 1959 als Aktiengesellschaft im Fondsgeschäft tätig.

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt 1 Million CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine 100%ige Konzerngesellschaft von UBS Group AG.

### Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Thomas Rose, Vizepräsident, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter, Managing Director, UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Dr. Daniel Brüllmann, Managing Director, UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, unabhängiges Mitglied,
- Werner Strelbel, unabhängiges Mitglied

### Geschäftsleitung

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

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2019 insgesamt 318 Wertschriftenfonds und 7 Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von CHF 270 240 Mio. Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Administrationsdienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen
- Vertretung ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.

## 2.2 Delegation von Teilaufgaben

Die Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an Wincasa AG, Winterthur, an Livot AG, Zürich, an Apleona Real Estate AG, Wallisellen, an Privera AG, Bern sowie an de Rham & Cie S.A., Lausanne delegiert. Alle Liegenschaftenverwaltungen zeichnen sich durch eine langjährige Erfahrung in der Liegenschaftenbranche aus. Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG und den genannten Liegenschaftsverwaltern abgeschlossener Vertrag über die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Liegenschaften.

## 2.3 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu delegieren.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen abstützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

## 3 Informationen über die Depotbank

Depotbank ist UBS Switzerland AG. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 972 183 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 54 707 Mio. per 31. Dezember 2019 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 68 601 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung

nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Dritt- und Sammelverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Sammelverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürfen sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

## 4 Informationen über Dritte

### 4.1 Zahlstellen in der Schweiz

Zahlstellen sind UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz.

### 4.2 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Basel.

### 4.3 Schätzungsexperten

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde folgende unabhängige Schätzungsexperten beauftragt:

- Stefan Pfister, lic. oec. HSG, MRICS
- Ulrich Prien, dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS
- Kilian Schwendimann, Betriebsökonom FH, MRICS
- Oliver Specker, dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

als Angestellte der KPMG AG, Real Estate, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich.

KPMG AG, Real Estate, zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und weist die entsprechenden Marktkenntnisse auf.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und den Schätzungsexperten bzw. KPMG AG, Real Estate, abgeschlossener Auftrag.

## 5 Weitere Informationen

### 5.1 Allgemeine Hinweise

Valorennummer	1442085
ISIN	CH0014420852
Kotierung	an der SIX Swiss Exchange
Rechnungsjahr	1. Januar bis 31. Dezember
Rechnungseinheit	Schweizer Franken (CHF)
Anteile	Die Anteile werden nicht verbrieft, son-

dern nur buchmässig geführt.

Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilsscheine sind bis zum 30. Juni 2016 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile der gleichen Klasse umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Juli 2016 noch physische Anteile bestehen, erfolgt eine zwangswise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 6 Bst. a. Sollten solche Anteile nicht innerhalb dieser Zeit zurückgegeben worden sein, wird umgehend ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt.

Verwendung der Erträge

Grundsätzlich wird der Nettoertrag innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres spesenfrei an die Anleger ausgeschüttet. Kapitalgewinne werden in der Regel nicht ausgeschüttet, sondern im Fonds zur Wiederanlage zurückbehalten.

## 5.2 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

Gemäss Art. 64 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: [www.sfama.ch](http://www.sfama.ch)) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder

Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsleigengesellschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen.

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich. Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahnten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Die Höhe der Nebenkosten ist aus der nachfolgenden Ziff. 5.3 ersichtlich.

Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 0.01 CHF gerundet. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

Die bisher ausgegebenen Anteilscheine behalten ihre Gültigkeit. Sie sind im Falle eines Rücknahmeantrages zurückzugeben. Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilsscheine sind bis zum 30. Juni 2016 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile der gleichen Klasse umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Juli 2016 noch physische Anteile bestehen, erfolgt eine zwangswise Rücknahme gemäss § 5 Ziff. 6 Bst. a. Sollten solche Anteile nicht innerhalb dieser Zeit zurückgegeben worden sein, wird umgehend ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt.

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effektenhändler im Publikationsorgan.

### 5.3 Vergütungen und Nebenkosten

#### 5.3.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung,

Depotbank und/oder Vertriebsträgern im

In- und Ausland

höchstens 5%

Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung,

Depotbank und/oder Vertriebsträgern im

In- und Ausland	höchstens 2%
<b>5.3.2 Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 17 des Fondsvertrags)</b>	

Zuschlag zum Nettoinventarwert höchstens	5 %
Abzug vom Nettoinventarwert höchstens	5 %

### 5.3.3 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fonds-

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 1%

Diese wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen.

Ausserdem werden aus der pauschalen Verwaltungskommission der Fondsleitung Rabatte gemäss Ziff. 5.3.4 des Prospekts bezahlt.

Aus § 19 des Fondsvertrages ist ersichtlich, welche Vergütungen und Nebenkosten nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind.

Der effektive Satz der pauschalen Verwaltungskommission

Jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

### 5.3.4 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu senken. Bei einer Anleihe können für eine

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
  - aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;
  - sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondseleitung sind:

- a) Die Mindestanlage in die mit «UBS (CH) Property Fund» bezeichneteten Immobilienfonds;
  - b) Das Vorliegen einer mit UBS abgeschlossenen schriftlichen Vereinbarung wie zum Beispiel einer Rabattvereinbarung.

Die unter den Buchstaben a) und b) genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Kollektive Kapitalanlagen resp. Fondsleitungen, die in diesen Immobilienfonds investieren, sind nicht berechtigt, Rabatte zu verlangen; hiervon ausgenommen sind kollektive Kapitalanlagen des Promotors UBS. Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

### 5.3.5 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

Geschäftsjahr	(TER <sup>REF</sup> ) –GAV	(TER <sup>REF</sup> ) - MV (Market Value)
2017	0,82%	0,85%
2018	0,77%	0,86%
2019	0,77%	0,84%

### 5.3.6 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

### 5.3.7 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommision gemäss § 19 Ziff. 6 des Fondsvertrages belastet.

## 5.4 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem können aktuellste Informationen im Internet unter [www.ubs.com/realestate-switzerland](http://www.ubs.com/realestate-switzerland) abgerufen werden.

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung bei der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch))

Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit bei der Swiss Fund Data AG ([www.swissfunddata.ch](http://www.swissfunddata.ch)) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

## 5.5 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbeben-schäden und deren Folgen.

## 5.6 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder 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.

Die Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

## 5.7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

### I. Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank

#### § 1

1. Unter der Bezeichnung UBS (CH) Property Fund — Léman Residential «Foncipars» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.
3. Depotbank ist UBS Switzerland AG, Zürich.

### II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

#### A Der Fondsvertrag

#### § 2

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den

## Teil II Fondsvertrag

vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

### B Die Fondsleitung

#### § 3

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbstständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalt- 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 gewährleisten eine transparente Re-

chenschaftsablage und informieren angemessen über diesen

Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über die Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Vorteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.

3. Die Fondsleitung kann die Anlageentscheide sowie Teil-aufgaben delegieren, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die für die einwandfreie Ausführung der Aufgabe qualifiziert sind, und stellt die Instruktion sowie die Überwachung und Kontrolle der Durchführung des Auftrages sicher.

Für Handlungen der Beauftragten haftet die Fondsleitung wie für eigenes Handeln.

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter delegiert werden, die einer anerkannten Aufsicht unterstehen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungs-experten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren

Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger

Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder

Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexperten sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises des unabhängigen Schätzungsexperten im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

## C Die Depotbank

### § 4

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehrten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.
2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert fordert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.  
Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.
4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalt- 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 gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über diesen Immobilienfonds. Sie legen sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie deren Verwendung offen; über Entschädigungen für den Vertrieb kollektiver Kapitalanlagen in Form von Provisionen, Courtagen und anderen geldwerten Verteilen informieren sie die Anleger vollständig, wahrheitsgetreu und verständlich.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Sammelverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Sammelverwahrer
  - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
  - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
  - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;

- d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer delegierten Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Sammelverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Sammelverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexperten des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexperte die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

### D Die Anleger

#### § 5

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Risikomanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft.
5. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.
6. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.
7. Auf den Inhaber lautende und als Wertpapiere ausgestaltete Anteilsscheine sind bis zum 30. Juni 2016 der Fondsleitung oder deren Beauftragten zu präsentieren, um in buchmässige Anteile der gleichen Klasse umgetauscht zu werden. Soweit am 1. Juli 2016 noch physische Anteile bestehen, erfolgt eine zwangsweise Rücknahme gemäss vorstehender Ziff. 6 Bst. a. Sollten solche Anteile nicht innerhalb dieser Zeit zurückgegeben worden sein, wird umgehend ein den Anteilscheinen entsprechender Betrag im Gegenwert in Schweizer Franken für die betreffenden Anleger hinterlegt.
8. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank

zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

- a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
- b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

## **E Anteile und Anteilsklassen**

### **§ 6**

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilsklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilsklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist.

Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilsklassen können deshalb einen unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zu kommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. Sofern Anteilscheine ausgegeben worden sind, sind diese spätestens mit dem Rücknahmeantrag zurückzugeben.

## **III. Richtlinien der Anlagepolitik**

### **A Anlagegrundsätze**

### **§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften**

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozen-

tualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

## § 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der Westschweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind. Mindestens zwei Drittel dieser Immobilienwerte sind Wohnliegenschaften im schweizerischen Gebiet des «Léman»-Beckens oder gemischt genutzte Liegenschaften mit einem überwiegenden Wohnanteil im schweizerischen Gebiet des «Léman»-Beckens.
2. Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und Stimmen verfügt.
3. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
  - a) Grundstücke einschliesslich Zugehör; Als Grundstücke gelten:
    - a. Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
    - b. Kommerziell genutzte Liegenschaften;
    - c. Bauten mit gemischter Nutzung;
    - d. Stockwerkeigentum;
    - e. Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
    - f. Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Bau Dienstbarkeiten).
  - b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
  - c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem

Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
4. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.

## § 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

1. Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristig festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
2. Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
3. Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
4. Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse sowie Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
5. Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

## B Anlagetechniken und -instrumente

### § 10 Effektenleihe

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

### § 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

### § 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

### § 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilien-

fonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.

2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

#### **§ 14 Belastung der Grundstücke**

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1bis KKV Stellung zu nehmen.

#### **C Anlagebeschränkungen**

#### **§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung**

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
  - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
  - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
  - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
  - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
  - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

#### **IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexperten**

#### **§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug von Schätzungsexperten**

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige

Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräußerung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräußerungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.
7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen SFAMA Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

## § 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
  - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
  - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.  
 Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahnten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Die Nebenkosten werden im Prospekt und vereinfachten Prospekt aufgeführt.
4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:
  - a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
  - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
  - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
  - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.

7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

## V. Vergütungen und Nebenkosten

### § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebsträgern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2% des Nettoinventarwerts belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem vereinfachten Prospekt ersichtlich.

### § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. 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 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschal-kommission von jährlich maximal 1,0% des durchschnittlichen Gesamtvermögens in Rechnung (pauschale Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
2. Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
  - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Anwaltshonorare und Notargebühren, Mutationsgebühren (Handänderungssteuern);
  - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung oder Vereinigung von Immobilienfonds;
  - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
  - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
  - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;

- f) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;
- g) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
- h) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
- i) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.

Weiter kann die Fondsleitung im Rahmen von Art. 37 Abs. 2 KKV folgende Nebenkosten dem Fondsvermögen belasten:

- Kosten bzw. Honorare weiterer Experten;
  - Kosten bzw. Aufwände bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten im Umfang von maximal 3% der Baukosten;
  - Kosten bzw. Aufwände im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken im Umfang von Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;
  - maximal 2% des Kaufs- bzw. Betriebskosten aus der Liegenschaftsverwaltung für Löhne, Sozialeistungen und öffentlich-rechtliche Abgaben für die Hauswarte, Heizer, Concierges oder ähnliche Funktionen sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen;
  - Marktübliche Kommissionen Dritter im Zusammenhang mit dem Kauf und Verkauf von Grundstücken sowie im Rahmen der Erstvermietung bei Neubauten und nach Sanierung;
  - Anwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Geltendmachung bzw. der Abwehr von Forderungen die dem Immobilienfonds zustehen bzw. gegen diesen geltend gemacht werden.
3. Zusätzlich trägt der Immobilienfonds sämtliche, aus der Verwaltung des Fondsvermögens erwachsenden Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben. Diese Kosten werden direkt mit dem Einstands- bzw. Verkaufswert der betreffenden Anlagen verrechnet. Im Weiteren trägt der Immobilienfonds die Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen.
4. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.

- 5. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
- 6. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen bei solchen Anlagen allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belastet werden.

Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1,5% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.

## VI. Rechenschaftsablage und Prüfung

### § 20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

### § 21 Prüfung

Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die Standesregeln der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.

## VII. Verwendung des Erfolges

### § 22

1. 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 können auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
  - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräußerung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

## VIII. Publikationen des Immobilienfonds

### § 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzugeben.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.
3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, der vereinfachte Prospekt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebsträgern kostenlos bezogen werden.

## IX. Umstrukturierung und Auflösung

### § 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die

Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.

2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
  - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
  - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
  - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
    - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
    - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräußerung von Sachen und Rechten
    - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Couragen, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
      - die Rücknahmebedingungen
      - die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
  - d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
  - e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 2.
3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.

5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innerst 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemäße Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemäßen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

## **§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung**

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch fristlose Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

## **X. Änderung des Fondsvertrages**

### **§ 26**

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innerst 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

## **XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

### **§ 27**

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
3. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.
4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 25. September 2015.
5. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 27. Juni 2018 in Kraft.

UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
CH-4052 Basel

UBS Switzerland AG  
Bahnhofstrasse 45  
CH-8001 Zürich

UBS Fund Management (Switzerland) AG und UBS Switzerland AG sind Mitglieder der UBS Gruppe  
© UBS 2020 Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.



(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen.)



UBS Fund Management (Switzerland) AG  
Aeschenplatz 6  
4052 Basel  
+41-61-288 20 20

[www.ubs.com](http://www.ubs.com)

© UBS 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

