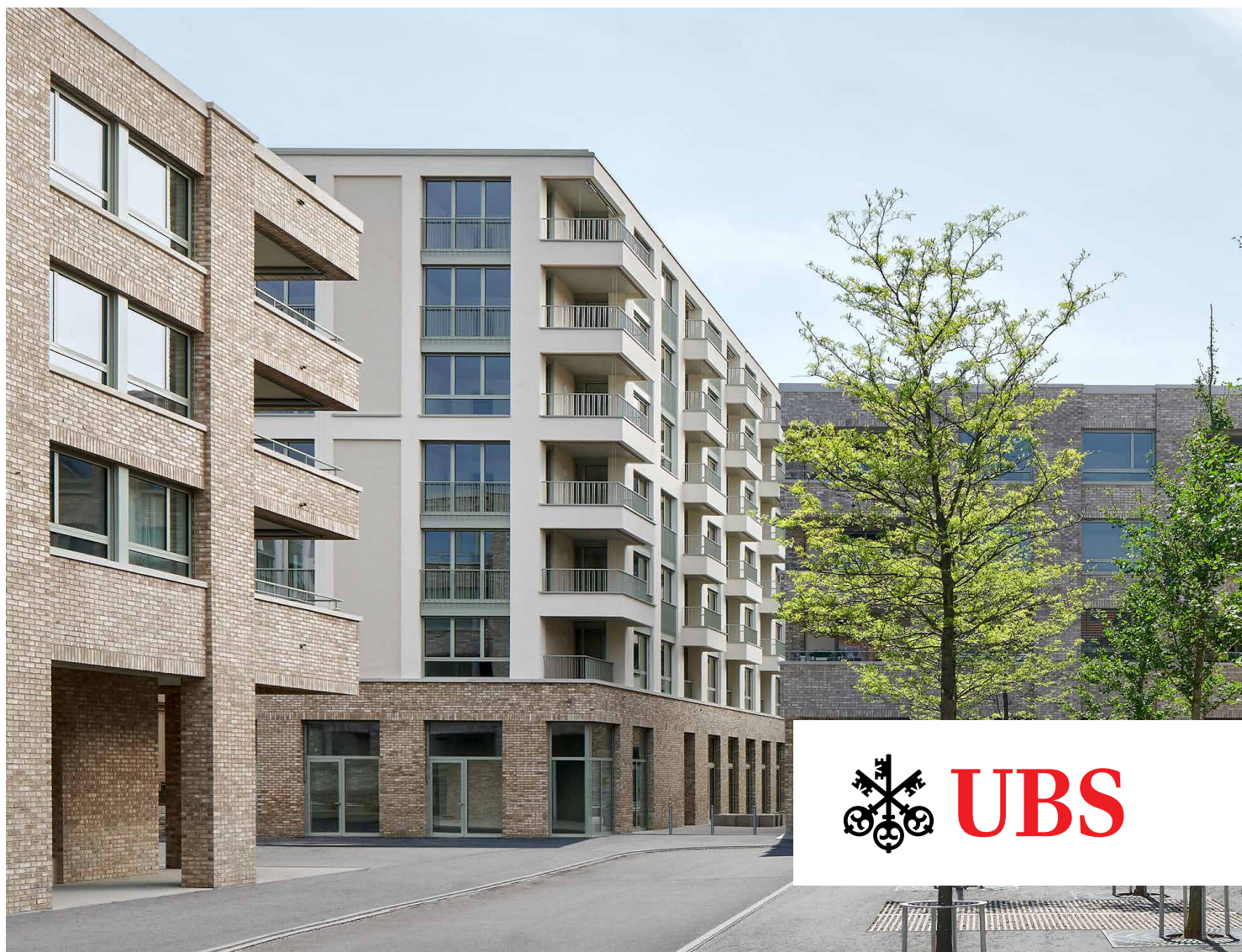


# UBS «Anfos»

Jahresbericht 2023/2024  
UBS (CH) Property Fund  
– Swiss Residential «Anfos»



**UBS**



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	4
Organisation	5
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	13
Finanzbericht	18
Finanzrechnung	20
Anhang	22
Liegenschaftenverzeichnis	24
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	36
Bewertungsbericht	38

Anlagefonds schweizerischen Rechts  
(Art Immobilienfonds)  
Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2024  
Valoren-Nr.: 1 442 082

## **Verkaufsrestriktionen**

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

- (i) eine United States Person im Sinne von Paragraph 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 wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Nettobondsvermögen (in Mio. CHF)	2 368,1	2 303,4	2 287,8
Anzahl Anteile	35,513,306	35,513,306	35,513,306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	66.68	64.86	64.42
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	1.80	1.80	1.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	91.20	77.60	76.50
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	3 238,8	2 755,8	2 716,8
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	3 303,9	3 182,6	3 081,2
Durchschnittlicher Diskontierungssatz <sup>1</sup>	2,86%	2,86%	2,83%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	152 (1)	152 (3)	150 (2)
Gesamtbondsvermögen (in Mio. CHF)	3 343,5	3 209,7	3 118,2
Fremdkapital (in Mio. CHF)	975,4	906,3	830,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	137,9	131,0	127,5
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	12,5	11,9	12,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	63,7	63,5	63,9
Performance <sup>2</sup>	20,3%	3,9%	-16,5%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	15,3%	2,0%	-16,1%
Wohnbauten	79,3%	76,4%	77,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11,6%	12,1%	12,5%
Gemischte Bauten	8,6%	8,8%	9,0%
Bauland/Angefangene Bauten	0,5%	2,7%	1,5%
Zürich	42,9%	42,1%	42,2%
Nordwestschweiz	31,6%	32,0%	32,3%
Bern	11,2%	11,4%	11,7%
Ostschweiz	6,8%	6,9%	6,0%
Innerschweiz	4,3%	4,3%	4,5%
Genfersee und Westschweiz	3,2%	3,3%	3,3%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>30.09.2024</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.09.2022</b>
Anlagerendite	5,7%	3,6%	7,2%
Ausschüttungsrendite	2,0%	2,3%	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	90,5%	93,3%	94,5%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,3%	3,3%	6,8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,0%	2,5%	5,1%
Agio/Disagio	36,8%	19,6%	18,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,6%	68,7%	67,9%
Fremdfinanzierungsquote	20,4%	19,6%	18,0%
Restlaufzeit Fremdfinanzierung	4,1 Jahre	4,2 Jahre	3,7 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierung	1,2%	0,9%	0,6%
Mietzinsausfallrate	3,3%	3,4%	4,1% <sup>3</sup>
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,83%	0,89%	0,75%

<sup>1</sup> Gemäss Bewertungsbericht.

<sup>2</sup> Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

<sup>3</sup> Per Jahresabschluss 30.09.2022 wurden keine Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietzinsausfallrate von 4,1%.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

# Organisation

## Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,  
Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel

## Verwaltungsrat

- Michael Kehl, Präsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Dr. Daniel Brüllmann, Vizepräsident  
Managing Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Francesca Gigli Prym, Mitglied  
Managing Director,  
UBS Fund Management (Luxembourg) S.A., Luxemburg
- Dr. Michèle Sennhauser, Mitglied  
Executive Director,  
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Mitglied
- Werner Strebel, Mitglied
- Andreas Binder, Mitglied

## Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo  
Präsident der Geschäftsleitung
- Thomas Schärer  
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung  
Head of ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs  
Head Real Estate Funds CH
- Yves Schepperle  
Head WLS – Products
- Thomas Reisser  
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister  
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller  
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein  
Head Investment Risk Control

## Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

## Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

## Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

## Liegenschaftenverwaltungen

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

## Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und  
ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

# Mitteilungen an die Anleger

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

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

# Ersatzneubau in Kloten (ZH)



# Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Anfos» konnte die Mieterträge im Geschäftsjahr 2023/2024 um CHF 6,9 Mio. auf CHF 137,9 Mio. steigern, was einer Zunahme von 5,3% entspricht. Der ertragsbedingte Wertzuwachs bei Bestandesliegenschaften sowie Einwertungsgewinne von Neubauprojekten resultierten in einer attraktiven Anlagerendite von 5,7%. Per Geschäftsjahresende stieg der Marktwert des Liegenschaftsportfolios um CHF 121,2 Mio. auf CHF 3,3 Mrd. Der Fonds konnte den Nettoinventarwert pro Anteil um 2,8% auf CHF 66.68 steigern und erzielte eine über dem Gesamtmarkt liegende Performance von 20,3% (SXI Real Estate Funds TR 15,3%).

## Marktbericht

### Schweizer Wirtschaft mit solider Performance im global unruhigen Umfeld

Nach einem moderaten Wachstum von 0,7% im Jahr 2023 konnte die Schweizer Wirtschaft, trotz mangelndem Rückenwind aus dem Ausland, nach einem Wachstum von 0,5% im ersten Quartal 2024, mit 0,7% im zweiten Quartal sogar ein – begünstigt durch eine kräftige Expansion in der chemisch-pharmazeutischen Industrie – leicht überdurchschnittliches Wachstum verzeichnen. Insgesamt wird für 2024 mit einem Gesamtwachstum von 1,4% gerechnet, was zwar eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Vorjahr bedeutet, aber nach wie vor unter dem Trendwachstum von 1,6% liegt. Nach dem deutlichen Beschäftigungswachstum von 77 200 Vollzeitäquivalenten (VZAE) im Jahr 2023 war das Beschäftigungswachstum im ersten Halbjahr 2024 mit 26 900 VZAE eher moderat. Analog ist auch die Arbeitslosenquote im Jahresverlauf 2024 von 2,2% im Januar auf 2,5% im September gestiegen. Die Inflation in der Schweiz ist dagegen weiter gesunken und liegt seit mehr als einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0 und 2%. Entsprechend wurde der Leitzins, nach den erfolgten Senkungen im März und Juni, auch im September 2024 um 25 Basispunkte auf nun 1% gesenkt. Mit der Erstarkung des Frankens und der Entspannung bei den Energiepreisen wurde ebenfalls die bedingte Inflationsprognose der SNB nach unten angepasst. Damit werden aktuell zwei weitere Zinssenkungen im Dezember 2024 und März 2025 um je 25 Basispunkte erwartet.

### Risikoprämien wieder auf dem langjährigen Mittelwert

Nachdem Schweizer Immobilienanlagen in den vergangenen zwei Jahren etwas an Attraktivität eingebüsst hatten, hat sich die Stimmung 2024, auch dank der Normalisierung der Risikoprämie für direkte Immobilienanlagen, wieder erheblich gebessert. Diese liegt mit etwa 160 Basispunkten wieder auf dem Niveau des langjährigen Mittelwerts. Neben dem Rückgang der Renditen auf Bundesobligationen wirken sich die Korrekturen bei den Immobilienrenditen der vergangenen 24 Monate hier positiv aus. Im Vergleich zum Tiefpunkt im ersten Halbjahr 2022 sind die Spitzenrenditen im Wohnsegment um insgesamt 65 Basispunkte gestiegen, wobei sich die Renditen von Wohnobjekten bereits seit dem vierten Quartal 2023 schon wieder stabil präsentieren.

### Nachfrage nach Mietwohnungen in der Schweiz ungebrochen hoch

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben positiv. Nach dem Rekordwert im Jahr 2023 ist die Nettozuwanderung mit knapp 50 000 Personen zwischen Januar und August 2024 zwar im Vorjahresvergleich rückläufig, liegt aber anhaltend auf hohem Niveau. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter an, während sich die Ausweitung des Angebots mit 38 000 baubewilligten Wohneinheiten in den vergangenen 12 Monaten nur langsam von dem sehr niedrigen Niveau erholt. Folglich ist auch die Leerwohnungsziffer weiter von 1,15% im Vorjahr auf aktuell 1,08% gesunken. Getrieben war der Rückgang einmal mehr durch die Mietwohnungen, wo der Leerstand um 8,6% zurückging, während 9,5% mehr Eigentumswohneinheiten verzeichnet wurden.

Die anhaltende Knappheit treibt die Mieten dementsprechend weiter nach oben: Gemäss Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 2. Quartal 2024 schweizweit um 6,4% gestiegen. Auch im 3. Quartal war das Wachstum mit 3,8% im Vorjahresvergleich, trotz des bereits kräftigen Anstiegs von 3,9% im Vorjahresquartal, anhaltend stark.

Im vergangenen Jahr wurden am Mietwohnungsmarkt durch zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes um je 25 Basispunkte im Juni und Dezember 2023 auch die Bestandesmieten angehoben. Da sich der Referenzzinssatz auf den volumengewichteten, durchschnittlichen Zinssatz der ausstehenden Hypothekarforderungen der Schweizer Banken bezieht, hat sich dieser durch den aktuellen Rückgang der Hypothekarzinsen inzwischen stabilisiert. Durch den hohen Anteil von Festhypotheken steigt jedoch je nach Laufzeit und Zeitpunkt der Refinanzierung für einen Teil des Gesamthypothekarbestandes das Zinsniveau trotz der Leitzinssenkungen weiter an. Damit werden Veränderungen, und somit auch der aktuelle Rückgang im Zinsniveau, erst zeitverzögert im Referenzzinssatz reflektiert.

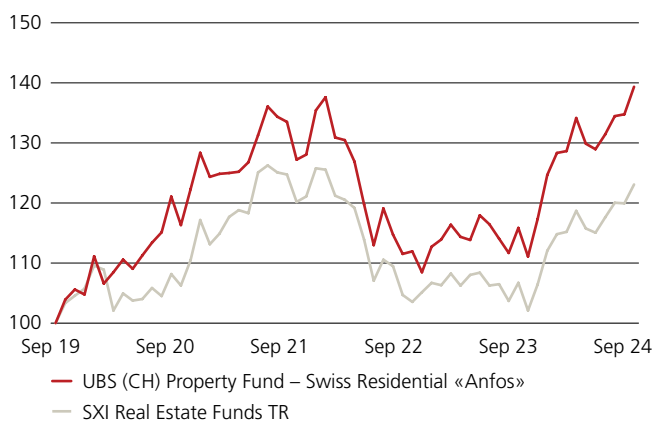
**Aktuelle Informationen zu Research Schweiz**, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)

# Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023/2024

## Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2023/2024 von CHF 77.60 auf 91.20 gestiegen, womit sich das Agio von 19,6% auf 36,8% erhöht hat. Entsprechend hoch ist die Performance für das abgelaufene Geschäftsjahr. Mit 20,3% hat UBS «Anfos» den Benchmark SXI Real Estate Funds TR (15,3%) deutlich übertroffen.

### Performance Fonds und Benchmark



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

## Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr um 2,8% von CHF 64.86 auf CHF 66.68 gesteigert werden. Die Zunahme resultierte aus Wertvermehrung durch Sanierungsaktivitäten sowie der positiven Verkehrswertentwicklung von Bestandes- und Neubauprojekten. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2023/2024 eine attraktive Anlagerendite von 5,7%.

Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfs hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem Niveau von CHF 1.80 pro Anteil beizubehalten. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 91.20 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,0%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 90,5%.

## Liegenschaftsportfolio

Der Wert des Liegenschaftsportfolios von UBS «Anfos» hat sich im vergangenen Geschäftsjahr um 3,8% von CHF 3182,6 Mio. auf CHF 3303,9 Mio. erhöht, was einer Zunahme von rund CHF 121,2 Mio. entspricht. Mehr als die Hälfte des Portfoliowachstums basiert auf der positiven Entwicklung bei den Mietzinseinnahmen. Die Ertragskraft hat um CHF 6,9 Mio. auf CHF 137,9 Mio. zugenommen. Zu dieser Zunahme haben Mietzinserhöhungen im Rahmen von zwei Referenzzinssatzschritten sowie die Fertigstellung von Neubauprojekten in Kloten (ZH) und Rothrist (AG) beigetragen.

Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 20,4% mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,2% und einer mittleren Restlaufzeit des Hypothekenbestands von 4,1 Jahren.

Die Mietzinsausfallrate hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Prozentpunkte reduziert und liegt per 30.09.2024 bei 3,3%. Rund ein Drittel der Gesamtleerstände ist auf Sanierungs- oder Neubauprojekte zurückzuführen und damit Ausdruck der hohen Bauaktivität im Portfolio.

Der Anteil angefangener Bauten am Gesamtportfolio hat sich im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres aufgrund der beiden Fertigstellungen in Kloten (ZH) und Rothrist (AG) von 2,7% auf 0,5% reduziert. Da es sich bei den beiden Neubauten um reine Wohnliegenschaften handelt, ist der Anteil Wohnbauten um 2,9 Prozentpunkte auf 79,3% angestiegen. Damit wird das Profil von UBS «Anfos» als grösster Deutschschweizer Wohnimmobilienfonds weiter gestärkt. Per Geschäftsjahresende wird unter angefangenen Bauten das per Januar 2023 akquirierte Neubauprojekt für Alterswohnungen in Lausen (BL) aufgeführt. Der Abschluss des Bauprojekts mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 44 Mio. erfolgt im Herbst 2025.

# Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Minergie-Standard



56 zusätzliche  
Wohnungen



Reduktion der CO<sub>2</sub>  
Betriebsmissionen



Hochwertige  
Bauweise

## Ersatzneubau in Kloten (ZH)

Die Fertigstellung des Neubauprojekts an der Alten Landstrasse in Kloten erfolgte in zwei Etappen per April und Juni 2024. Die Siedlung ersetzt eine 1963 erstellte Liegenschaft mit 52 Wohnungen und schafft attraktiven Wohnraum für 108 Haushalte. Die Überbauung befindet sich in einem beliebten Wohnquartier im Norden von Kloten, rund 2 km vom Stadtzentrum entfernt. In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft befinden sich zwei Bushaltestellen sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die drei vier- bzw. fünfgeschossigen Neubauten fügen sich harmonisch in das geneigte Terrain ein und bieten hohe Freiraumqualitäten. Die Gebäude sind allseitig ausgerichtet und weisen damit keine Vorder- und Rückseite auf. Durch die gestaffelte Fassade sowie die grosszügigen Aussenbereiche gelingt es, die Wohnungen gut besonnt und mit ausreichend Privatsphäre zu gestalten. Ein vielseitiger Wohnungsmix aus 1,5 – 4,5 Zimmerwohnungen sorgt für eine ausgewogene Mieterschaft mit 1- bis 2-Personenhaushalten sowie Familien.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine mit Erdsonden und Photovoltaik betriebene Wärmepumpe. Zur Förderung

der Elektromobilität sind in der Einstellhalle Ladestationen installiert. Mit dem Neubau im Minergie-Standard wurde eine der Liegenschaften mit den bisher höchsten CO<sub>2</sub>-Betriebsmissionswerten im Portfolio ersetzt, was einen signifikanten Beitrag zu den Dekarbonisierungszielen des Fonds leistet.

Mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 50 Mio. schafft der Ersatzneubau an der Alten Landstrasse in Kloten zusätzlichen, attraktiven Wohnraum innerhalb des stark nachgefragten Agglomerationsraumes von Zürich. Alle 108 Wohnungen sind per 1. November 2024 vermietet. Die jährliche Soll-Miete beläuft sich auf CHF 3.3 Mio., was gegenüber der ursprünglichen Bebauung einer Verfünffachung gleichkommt.

## Key Facts

Investitionsvolumen: CHF 50 Mio.

Bruttorendite: 3,7%

Anzahl Wohnungen: 108

Bauzeit: 3Q 2021 – 2Q 2024



Fernwärme aus  
Holzhackschnitzeln



Hindernisfreie  
Architektur



«Minergie Areal»  
zertifiziert



Keine Leerkündigungen  
dank Etappierung

### Sanierung und Aufstockung in Bolligen (BE)

Die Wohnsiedlung an der Hühnerbühlstrasse in Bolligen (BE) wurde 1961 erstellt und umfasst 200 Wohnungen. Im Rahmen der im April 2024 gestarteten Gesamtanierung entstehen dank einer in Holzbauweise ausgeführten eingeschossigen Aufstockung insgesamt 36 zusätzliche Wohnungen. Das Projekt ist etappiert, so dass die Bewohner auch während der Bauzeit in der Überbauung wohnhaft bleiben können. Die Wohnungen der ersten Etappe können im dritten Quartal 2025, diejenigen aus der zweiten Etappe im Frühling 2027 bezogen werden.

Dank der Absenkung der Hauszugänge bei zwei Gebäudezeilen sowie neuen, grösseren Liften werden 100 der insgesamt 236 Wohnungen behindertengerecht zugänglich. Die Attraktivität der Wohnungen wird mittels gezielten Grundrissanpassungen, einer grosszügigen Balkonvergrösserung sowie einer umfassenden Küchen- und Badsanierung gesteigert. Eine zusätzliche Schalldämmung der Wohnungstrennwände erhöht den Wohnkomfort.

Die bestehende Ölheizung wird durch einen Anschluss an den «Wärmeverbund Bolligen-Stettlen» ersetzt und die Liegenschaft damit mit CO<sub>2</sub>-neutraler, aus lokalen Holzhackschnitzeln

produzierter Wärmeenergie versorgt. Die Gebäudehülle wird den heutigen Anforderungen angepasst und zusätzlich gedämmt, was in Kombination mit neuen Fenstern den Energieverbrauch massgeblich reduziert. Die Fassade aus hinterlüfteten Welleternitplatten ist unterhaltsarm und dauerhaft. Auf den Dächern werden Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung von rund 400 kWp platziert, was auf Portfolioebene einem signifikanten Leistungszuwachs entspricht.

Bei der Umgebungsgestaltung werden ausschliesslich einheimische Pflanzenarten verwendet. Für die Mobilität sind Ladestationen für Elektroautos und E-Bikes geplant. Die Überbauung wird nach Abschluss der Arbeiten «Minergie Areal» zertifiziert. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 90 Mio.

#### Key Facts

Anzahl Wohnungen:	236
Investitionsvolumen:	CHF 90 Mio.
Gebäudezertifikat:	Minergie Areal
Fertigstellung:	3Q 2025 / 1Q 2027



### Gesamtsanierung an der Schwandenholzstrasse in Zürich

Die Liegenschaft mit Baujahr 1985 befindet sich im Norden der Stadt Zürich und verfügt über 34 Wohnungen sowie eine Einstellhalle mit 48 Parkplätzen. Die seit März 2024 laufende Gesamtsanierung umfasst energetische Massnahmen an der Gebäudehülle sowie eine Küchen- und Badsanierung. Die Bauarbeiten erfolgen mit Ausnahme weniger Dachgeschosswohnungen im bewohnten Zustand. Mit dem Abschluss der Arbeiten ist Ende 2024 zu rechnen, wobei die Umgebungsarbeiten im Frühjahr 2025 realisiert werden. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 9 Mio.

### Neubau Seniorenresidenz in Lausen (BL)

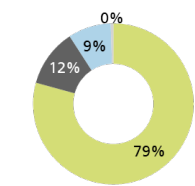
Die Alterswohnsiedlung «Dreiklang» ist Teil eines in Bahnhofsnähe gelegenen, neu entstehenden Quartiers in der Agglomerationsgemeinde Lausen (BL). Mit dem Single-Tenant Senevita AG wurde ein 15-jähriger und zu 100% indexierter Mietvertrag abgeschlossen. Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 44 Mio. umfasst vier freistehende Bauten mit insgesamt 34 Seniorenwohnungen, 40 Pflegezimmern, Betriebs- und Restaurationsflächen sowie 60 Parkplätzen. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Erdsonden-Wärmepumpen. Auf den Flachdächern wird eine Photovoltaikanlage installiert. Im Oktober 2024 fand die Aufrichte statt. Die Fertigstellung der Minergie zertifizierten Seniorenresidenz ist im Herbst 2025 geplant.



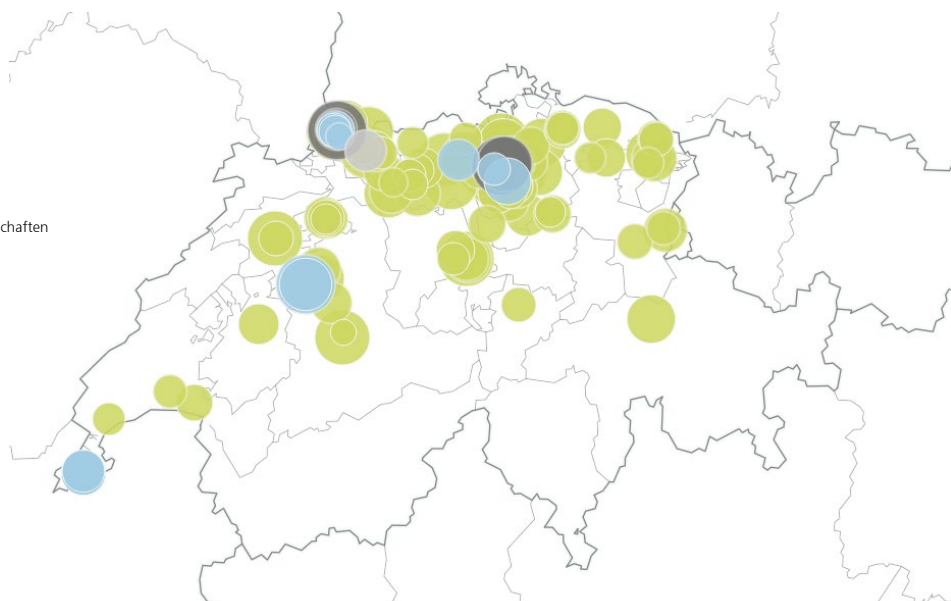
### Arealentwicklung an der Zurmattenstrasse in Solothurn

Das Areal an der Zurmattenstrasse 34, 36 und 38 in Solothurn ist deutlich unternutzt und hat Potenzial für die Stadtentwicklung. Der Immobilienfonds UBS «Anfos» plant daher, zwei Neubauten beidseits des bestehenden Hochhauses zu errichten. Mit dem Vorhaben wird nicht nur der Wohnraum verdoppelt, sondern auch die Wohnqualität und die Energieeffizienz der Bebauung verbessert. Seit 2020 wurde ein entsprechendes Projekt entwickelt, das die Grundlage für einen neuen Gestaltungsplan bildet. Mitte August 2024 hat hierzu die Mitwirkung begonnen.

### Investitionsschwerpunkte von UBS «Anfos»



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



### Property Finder

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

# Nachhaltigkeitsbericht

## UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos» 2023/2024

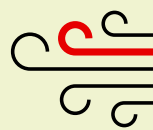
Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen<sup>1</sup> auf einen Blick



Energieintensität

93.3

kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr



Intensität

Treibhausgasemissionen

12.7

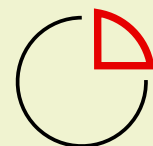
kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr



Energieträgermix

31,6%

erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad

97,4%

### Unsere Nachhaltigkeitsziele

#### Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)
- Reduktion Energieintensität um 10% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 25% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)
- Abdeckungsgrad Daten nahezu 100%

#### Bis 2035

- Reduktion der Treibhausgasintensität um 60% gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)

#### Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m<sup>2</sup> EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)

#### Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1 + 2)

<sup>1</sup> Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2023, berechnet durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website [www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability](http://www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability) sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Der Begriff CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O), Methan (CH<sub>4</sub>) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO<sub>2</sub> den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO<sub>2</sub>e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Real Estate Switzerland berichtet grundsätzlich über CO<sub>2</sub>e.

# Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

## Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

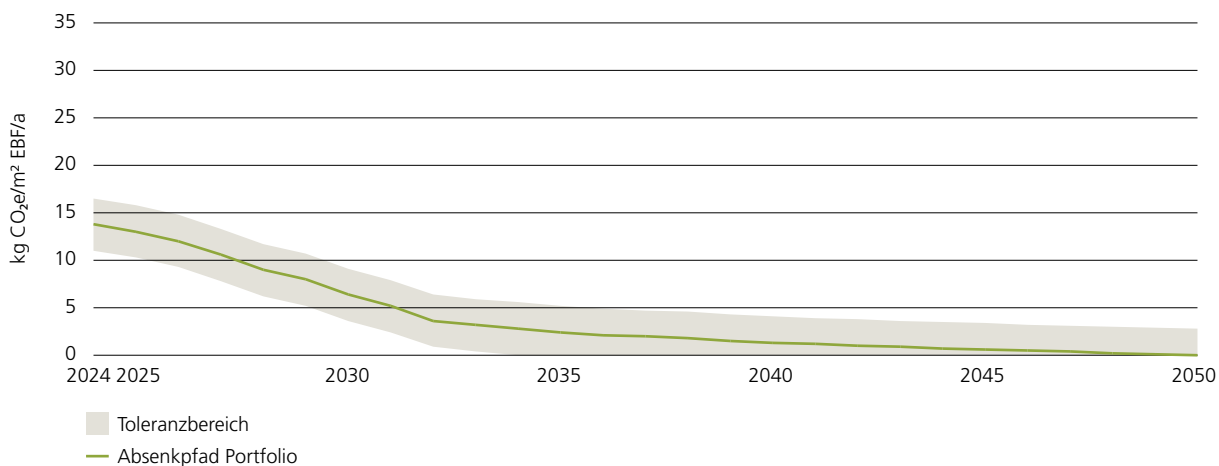
Real Estate Switzerland verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie und seit August 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

## Klimaausrichtung

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad erarbeitet, der jährlich reevaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad (Soll) hilft uns, frühzeitig zu erkennen, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

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

(Scope 1 + 2 Emissionen)



## Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO<sub>2</sub>-Absenkpfares wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsenergie unserer Liegenschaften und ermittelt Sanierungsstrategien. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO<sub>2</sub>e basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

## Bestehende Unsicherheiten

Bei der Interpretation der Ergebnisse ist darauf zu achten, dass die Berechnung auf der Annahme einer idealen Welt basiert und keine lokalen Faktoren wie z. B. das Mietverhalten berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können vom realen Energieverbrauch abweichen (Performance Gap).

## Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken zu kennen, ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können

wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. UBS «Anfos» bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden.

Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen. UBS «Anfos» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Reevaluierung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfares auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

# Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von externen Fachleuten beurteilen und mittels anerkannter Standards bewerten.

## Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat UBS «Anfos» für 25% ein Bauzertifikat (SNBS, LEED, Minergie) erhalten und 30% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren.

Ebenfalls gemessen am Marktwert verfügen 78% unserer Liegenschaften über einen GEAK-Bericht. Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an.

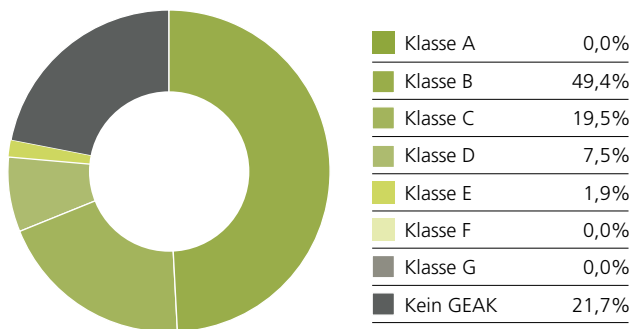
## Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei GRESB teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

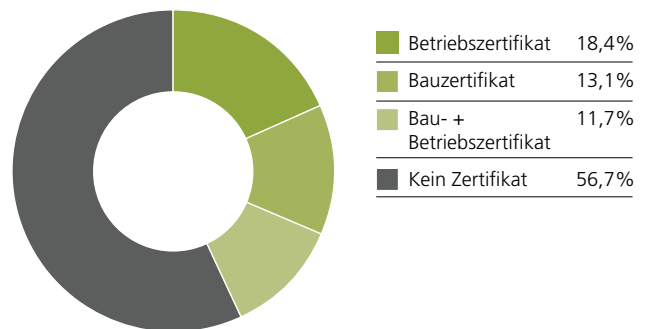
## REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark

Der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2024 am REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark teilgenommen.

Anteil GEAK nach Klassen in % des Marktwertes



Anteil zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



## Resultat GRESB 2024 – UBS «Anfos» Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	91/100	Score	53 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	76	Average	42	Average	16	Average	18
Peer Average	82	Peer Group Average	46	Peer Group Average	18	Peer Group Average	19

## Resultat GRESB 2024 - UBS «Anfos» Development: 3 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental		Social		Governance	
Score	90/100	Score	41 / 51	Score	24 / 25	Score	24 / 24
Average	86	Average	42	Average	23	Average	21
Peer Average	91	Peer Group Average	43	Peer Group Average	25	Peer Group Average	23

# Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2023	2022	Basisjahr 2019
<b>Portfolio Charakteristik</b>				
Gesamte Fläche (EBF)	m <sup>2</sup>	704 830	700 935	693 451
Massgebende Fläche (EBF)	m <sup>2</sup>	686 187	690 821	672 469
Abdeckungsgrad	%	97,4	98,6	97,0
<b>Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)</b>				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	64 025	65 639	65 452
Energieintensität	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	93,3	95,0	97,3
Heizöl	%	13,4	16,1	17,3
Heizgas	%	38,6	36,7	37,7
Holzpellets/Holzsnitzel	%	0,7	0,8	0,6
Fernwärme	%	32,6	31,6	30,9
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	4,2	4,0	3,2
Wärmepumpe, Elektrizität	%	1,7	1,6	1,3
Allgemeinstrom	%	8,9	9,1	9,1
Anteil erneuerbar	%	31,6	31,0	28,7
<b>Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)</b>				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	8 685	9 083	9 341
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	12,7	13,1	13,9
Intensität Scope 1	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	9,7	10,2	10,9
Intensität Scope 2	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	2,9	2,9	3,0
<b>Kennzahlen Mieterstrom</b>				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	85,1	83,8	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	12 526	13 229	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	20,9	22,5	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO <sub>2</sub> e/Jahr	227	239	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0,4	0,4	-
<b>Kennzahlen Photovoltaik</b>				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	1 443	882	28
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	837	608	25
<b>Kennzahlen Wasser</b>				
Abdeckungsgrad Wasser	%	83,5	92,2	89,5
Wasserverbrauch	m <sup>3</sup> /Jahr	482 578	555 278	483 105
Wasserintensität	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> EBF/Jahr	0,95	1,00	0,91

## Berechnungsmethodik

Die Kennzahlen wurden gemäss REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenabdeckung, -verfügbarkeit oder -qualität wurden die Daten der Vorjahre rekaliert.

Weiterführende Informationen finden Sie unter [www.reida.ch/index.php/co2-benchmark](http://www.reida.ch/index.php/co2-benchmark).

## Erläuterungen Scopes

Die Treibhausgasemissionen können gemäss Greenhouse Gas (GHG)-Protokoll in Emissions-Scopes aufgeteilt werden.

**Scope 1:** Direkte Emissionen, die durch die Verbrennung von Heizöl, Erdgas und Biogas direkt im Gebäude verursacht werden.

**Scope 2:** Indirekte Emissionen, die bei der Erstellung der zugeführten Fernwärme sowie des Allgemeinstroms in den Energiewerken verursacht werden.

**Scope 3:** Indirekte Emissionen, die durch verschiedene vor- und nachgelagerte Prozesse sowie bei der Erstellung des zugeführten Mieterstroms verursacht werden (z.B. Mieterstrom-Emissionen unter Scope 3.13).

### **Portfolio Charakteristik**

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften. Die massgebende Fläche die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

### **Kennzahlen Energie**

In einzelnen Liegenschaften konnte durch energetische Sanierungen der Energieverbrauch reduziert und die Energieeffizienz gesteigert werden. Über das gesamte Portfolio können die Energieverbräuche aufgrund verbesserter Datenabdeckung sowie veränderter Nutzung kurzfristig Schwankungen aufweisen.

### **Kennzahlen Treibhausgasemissionen**

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotential. In 2023 konnten fünf fossile Heizungen durch eine nachhaltigere Alternative ersetzt werden.

### **Kennzahlen Mieterstrom**

Wir erheben bestmöglich die Mieterstromwerte unserer Liegenschaften. Resultierende Emissionen werden gemäss GHG-Protokoll unter Scope 3.13 bilanziert.

### **Kennzahlen Photovoltaik**

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits 20 PV-Anlagen im Betrieb und weitere Anlagen sind in Umsetzung.

### **Kennzahlen Wasser**

Wasser wird auch bei uns ein immer knapperes Gut. Deshalb ergreifen wir konkrete Massnahmen wie bspw. den Einbau wassersparender Armaturen, um den Wasserverbrauch zu senken bzw. die Wasserintensität unserer Liegenschaften zu reduzieren.

« Der Weg zur Dekarbonisierung des Portfolios ist definiert und wird umgesetzt. Nun gilt es den Fokus verstärkt auf die Reduktion der Treibhausgasemissionen während der Bauphase zu legen. »

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

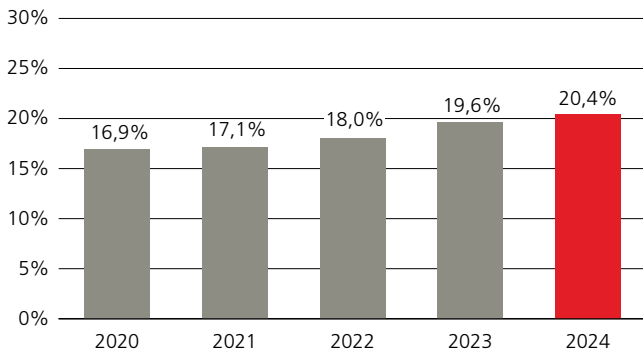


## Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 2368,1 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 2,8% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 675,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 20,4% und liegt unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



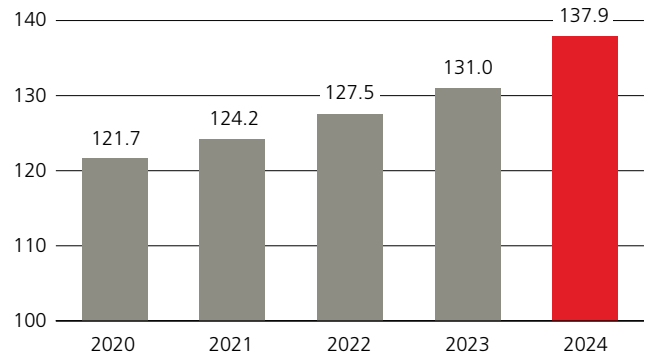
Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 88,8 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 290,1 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 14,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

## Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

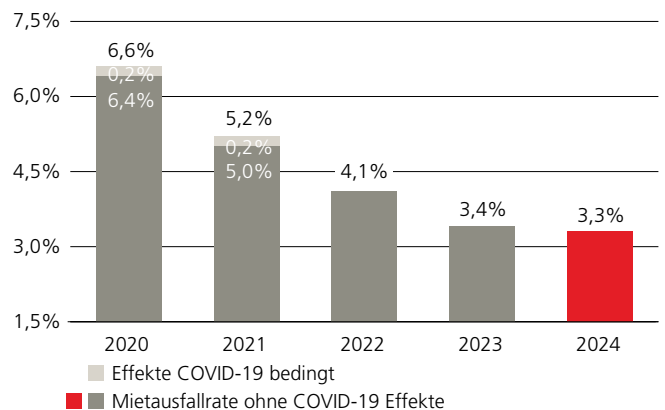
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2023/2024 auf CHF 137,9 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 3,9 Jahre. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, konnte im Berichtsjahr von 3,4% auf 3,3% der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

### Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



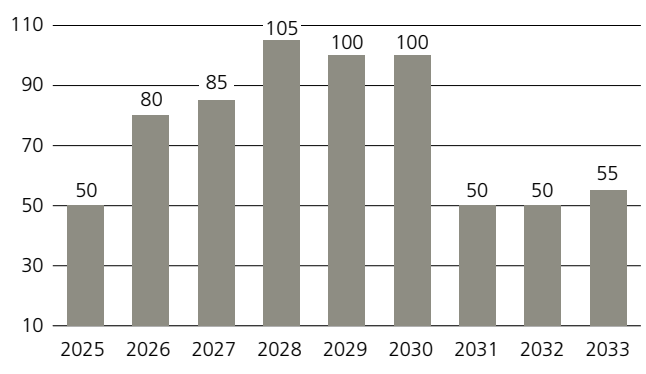
Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

### Entwicklung der Mietzinsausfallrate



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 7,5 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,2% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 4,1 Jahre.

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



Für die Position «ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 12,5 Mio. oder 9,1% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 4,0 Mio., was 2,9% der Mietzinseinnahmen entspricht.

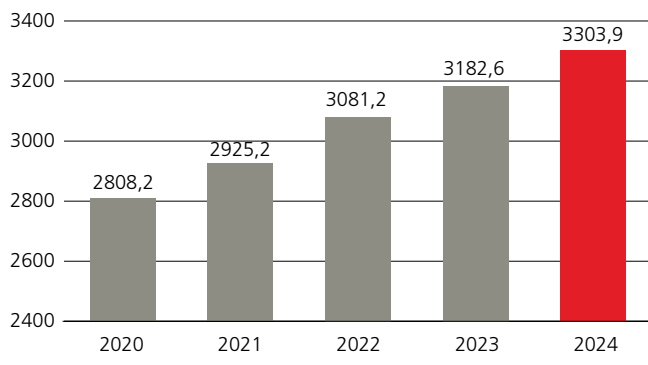
Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2023/2024 insgesamt CHF 23,7 Mio. aufgewendet.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in «Angefangene Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

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

Der Gesamterfolg beträgt CHF 121,6 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 17,2 Mio. und einer Entnahme von CHF 10,2 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 90,0 Mio. oder 65,3% der Mietzinseinnahmen.

**Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF**



# Finanzrechnung

## Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.09.2024 CHF	30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	26 077 840.04	15 377 355.59	10 700 484.45
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	17 746 000.00	85 892 000.00	-68 146 000.00
Wohnbauten	2 618 136 000.00	2 431 462 000.00	186 674 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	383 473 000.00	385 123 000.00	-1 650 000.00
Gemischte Bauten	284 521 000.00	280 155 000.00	4 366 000.00
Total Grundstücke	3 303 876 000.00	3 182 632 000.00	121 244 000.00
Sonstige Vermögenswerte	13 525 185.03	11 695 485.13	1 829 699.90
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>3 343 479 025.07</b>	<b>3 209 704 840.72</b>	<b>133 774 184.35</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-50 000 000.00	-105 000 000.00	55 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-10 341 288.59	-6 134 304.10	-4 206 984.49
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-60 341 288.59	-111 134 304.10	50 793 015.51
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-625 000 000.00	-520 000 000.00	-105 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-625 000 000.00	-520 000 000.00	-105 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-685 341 288.59	-631 134 304.10	-54 206 984.49
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>2 658 137 736.48</b>	<b>2 578 570 536.62</b>	<b>79 567 199.86</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-290 074 000.00	-275 213 000.00	-14 861 000.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>2 368 063 736.48</b>	<b>2 303 357 536.62</b>	<b>64 706 199.86</b>
<b>Veränderung des Nettofondsvermögens</b>			
	<b>1.10.2023-30.09.2024 CHF</b>	<b>1.10.2022-30.09.2023 CHF</b>	<b>Veränderung CHF</b>
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>2 303 357 536.62</b>	<b>2 287 766 671.54</b>	<b>15 590 865.08</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Saldo aus Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	121 630 150.66	74 514 815.88	47 115 334.78
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	7 000 000.00	5 000 000.00	2 000 000.00
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>2 368 063 736.48</b>	<b>2 303 357 536.62</b>	<b>64 706 199.86</b>
<b>Nettoinventarwert pro Anteil</b>	<b>66.68</b>	<b>64.86</b>	<b>1.82</b>
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	1.80	1.80	0.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	64.88	63.06	1.82
<b>Entwicklung der Anteile</b>			
	<b>1.10.2023-30.09.2024 Anzahl</b>	<b>1.10.2022-30.09.2023 Anzahl</b>	<b>Veränderung Anzahl</b>
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 513 306	35 513 306	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>35 513 306</b>	<b>35 513 306</b>	<b>0</b>

## Erfolgsrechnung

Ertrag	1.10.2023-30.09.2024 CHF	1.10.2022-30.09.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	89 520.60	87 279.55	2 241.05
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	137 883 815.37	130 972 046.13	6 911 769.24
Aktivierete Bauzinsen	0.00	11 744.40	-11 744.40
Sonstige Erträge	373 083.12	255 178.37	117 904.75
Übrige Aktivzinsen	0.00	0.00	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>138 346 419.09</b>	<b>131 326 248.45</b>	<b>7 020 170.64</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekenzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-7 484 544.39	-5 293 155.50	-2 191 388.89
Baurechtszinsen	-616 868.70	-616 868.70	0.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-12 528 938.35	-11 902 206.08	-626 732.27
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-10 203 767.62	-10 360 969.64	157 202.02
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 966 197.16	-3 299 107.23	-667 089.93
Verwaltungsaufwand <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-7 398 119.40	-6 854 868.30	-543 251.10
Schätzungsaufwand <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft <sup>2</sup>	-151 143.00	-155 571.00	4 428.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-17 203 767.62	-15 360 969.64	-1 842 797.98
Entnahme	10 203 767.62	10 360 969.64	-157 202.02
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-24 830 225.56	-24 144 557.37	-685 668.19
die Depotbank <sup>1</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-512 020.60	-159 671.39	-352 349.21
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>-74 691 824.78</b>	<b>-67 786 975.21</b>	<b>-6 904 849.57</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>63 654 594.31</b>	<b>63 539 273.24</b>	<b>115 321.07</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>63 654 594.31</b>	<b>63 539 273.24</b>	<b>115 321.07</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	72 836 556.35	18 745 542.64	54 091 013.71
Veränderung der Liquidationssteuern	-14 861 000.00	-7 770 000.00	-7 091 000.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>121 630 150.66</b>	<b>74 514 815.88</b>	<b>54 206 334.78</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>			
	<b>1.10.2023-30.09.2024 CHF</b>	<b>1.10.2022-30.09.2023 CHF</b>	<b>Veränderung CHF</b>
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63 654 594.31	63 539 273.24	115 321.07
Vortrag des Vorjahres	3 250 449.63	3 635 127.19	-384 677.56
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>66 905 043.94</b>	<b>67 174 400.43</b>	<b>-269 356.49</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2 981 093.14</b>	<b>3 250 449.63</b>	<b>-269 356.49</b>
<b>Ausschüttung für 2023/2024</b>			
(Kein Coupon - Ex-Datum 26.11.2024)			
<b>Brutto</b>	<b>CHF 1.8000</b>		
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer <sup>3</sup>	CHF -0.6300		
<b>netto pro Anteil (zahlbar ab 28.11.2024)</b>	<b>CHF 1.1700</b>		

1 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

2 Der Aufwand der Prüfgesellschaft bezieht sich im Berichtsjahr und im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

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

# Anhang

## Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Schweiz) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Schweiz) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG wurde per 30. August 2024 aus dem Handelsregister des Kantons Zürich gelöscht und existiert nun nicht mehr als separate Rechtseinheit. Sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind damit auf die UBS Asset Management Switzerland AG übergegangen. Im Weiteren wird die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios weiterhin beurteilt.

## Anhang per 30.09.2024

	30.09.2024	30.09.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	90,0	83,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	2 363,9	2 252,6
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	30.09.2024	30.09.2023
Mietzinsausfallrate	3,3%	3,4%
Fremdfinanzierungsquote	20,4%	19,6%
Ausschüttungsrendite	2,0%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	90,5%	93,3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,6%	68,7%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	0,83%	0,89%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5,3%	3,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,0%	2,5%
Agio/Disagio	36,8%	19,6%
Performance	20,3%	3,9%
Anlagerendite	5,7%	3,6%

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

Die Bewertungen der Grundstücke entsprechen der Bewertungskategorie gemäss Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA.

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

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

	30.09.2024		30.09.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
<b>Vergütungen an die Fondsleitung</b> Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern 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 Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	0,0	0,0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	88,8	50,0

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

	30.09.2024 in Mio. CHF	30.09.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	370,0	265,0
> 5 Jahre	255,0	255,0

# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
Lausen	Hauptstr. 58		-	-	-	-	-
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>							
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	-	13	11
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	-	2	13	19
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	-	22	23	11
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	8	8	2
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	22	-	-	8	14
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Basel	Adlerstrasse 21, 23	1957	24	2	6	6	10
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	-	6	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	4	1	4
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Colmarerstrasse 67	1957	21	5	10	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	5	6	5	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	-	1
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	27	4	4	3
	Gotthelfstrasse 98, 98a	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	15	7	1
	Missionsstr. 52	1974	22	14	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	5	2	2
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	8	12	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstrasse 14, 16	1964	17	8	8	-	1
	Sempacherstrasse 59, 61	1948	24	4	18	2	-
	Spalenring 95	1962	24	2	1	20	1
	Spalentorweg 6, 8	1962	21	9	7	3	2
	St. Galler-Ring 46	1946	8	1	6	1	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	-	8	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiherweg 78	1961	12	2	1	9	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	20 374 343.15	17 746 000		0.00
			<b>20 374 343.15</b>	<b>17 746 000</b>		<b>0.00</b>
1	22	47	2 457 229.43	6 835 000	1,1	345 988.20
-	59	93	13 926 574.81	16 714 000	4,0	727 222.60
-	72	128	22 375 425.60	20 836 000	5,8	1 035 927.80
-	22	56	5 228 038.40	15 601 000	0,4	610 580.00
4	30	58	11 106 631.47	12 225 000	1,6	572 449.40
-	52	96	20 163 512.50	26 050 000	1,0	1 044 263.10
-	24	72	5 096 827.84	8 646 000	2,1	532 911.00
-	12	33	6 548 685.56	7 986 000	1,2	378 471.00
-	24	46	8 796 195.10	9 674 000	5,8	446 165.00
8	96	164	31 989 718.92	38 310 000	0,8	1 676 804.00
4	30	58	8 714 528.35	21 113 000	3,9	734 354.00
-	-	18	2 542 776.25	6 294 000	3,7	227 493.00
1	-	17	5 020 561.75	9 933 000	1,2	345 158.00
-	-	23	4 730 182.23	7 796 000	0,0	305 292.50
-	3	24	2 216 685.97	6 416 000	0,0	287 106.00
-	4	20	1 181 223.85	3 681 000	3,3	169 004.00
-	4	20	2 582 799.75	7 232 000	0,2	262 356.00
5	9	52	5 211 800.08	12 081 000	0,8	575 512.35
4	19	62	5 624 933.30	15 228 000	1,8	586 268.00
-	7	24	3 824 503.18	5 899 000	0,6	245 603.00
-	12	22	2 302 613.10	7 254 000	0,0	266 605.00
2	14	40	4 830 940.50	11 144 000	4,0	457 166.00
1	24	47	6 396 825.38	9 062 000	9,9	329 178.50
5	5	38	3 946 701.25	8 801 000	1,5	407 717.50
1	2	33	2 876 788.95	7 466 000	2,2	375 108.50
1	8	29	2 312 564.80	5 998 000	0,9	252 176.90
2	9	42	6 005 653.77	9 992 000	1,5	393 452.00
1	1	19	2 762 084.35	6 282 000	3,2	230 066.00
-	-	24	2 315 170.07	6 938 000	0,4	314 492.00
-	10	34	3 543 307.25	10 692 000	0,4	396 708.00
1	4	26	2 053 076.45	6 966 000	4,3	264 270.00
-	-	8	685 426.96	2 113 000	1,0	91 903.00
-	-	8	856 028.05	2 037 000	3,1	89 610.50
-	-	24	4 120 928.84	6 969 000	0,0	277 016.20
-	-	12	1 908 287.34	5 183 000	8,9	176 103.00
4	63	107	10 634 361.79	14 049 000	1,6	647 771.70

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	-	12
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	28	1	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	-	9	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	179	28	66	76	9
	Ländtestr. 51	1959	32	4	1	21	6
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51	1965	200	24	152	24	-
Bonaduz	Bavurtga 1, 2, 3, 8, 9	1900	51	20	20	9	2
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39, 41-47	1957	48	1	28	19	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	9	10	21	49
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	-	14
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietikon	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	4	6
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	20	25	15	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	-	12	12
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	10	10	11
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	6	6	21	6
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	-	4	20	12
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	-	4	10	7
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	-	24	13	11
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	1	15	-	13
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	-	8
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	-	15	15
Kloten	Alte Landstr. 1, 3, 5	2024	108	7	37	46	18
	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	-	2	6
Läufelfingen	Hauptstr. 26, 28	2022	30	-	16	7	7
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2 ,4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	-	9	9

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	11	30	2 481 502.60	5 285 000	4,8	287 157.50
2	19	89	7 780 649.05	23 466 000	1,7	972 478.85
1	11	30	2 304 785.05	4 424 000	5,0	260 646.25
2	108	289	25 547 272.54	55 543 000	4,4	2 727 625.00
3	-	35	4 579 391.86	8 772 000	1,8	481 323.00
82	591	1202	52 483 688.05	50 912 000	1,9	3 333 229.87
-	213	413	37 307 874.12	28 137 000	40,2	1 116 957.20
11	70	132	33 635 982.00	32 739 000	1,5	1 188 590.20
-	24	72	11 012 025.95	11 182 000	3,3	676 939.99
-	111	200	24 073 154.30	21 172 000	1,5	1 497 515.00
-	29	57	8 484 363.75	7 382 000	0,5	484 231.00
-	140	232	38 340 246.41	55 782 000	1,1	2 251 288.95
-	16	30	5 454 320.05	11 857 000	0,8	434 541.00
1	37	66	7 882 381.30	10 417 000	4,2	567 456.00
-	24	48	3 734 787.15	11 102 000	0,6	417 308.00
2	32	53	7 781 216.55	14 275 000	1,6	511 106.00
1	39	100	6 490 126.55	12 892 000	2,1	764 704.00
11	52	102	19 923 209.68	28 808 000	0,5	1 096 497.10
-	28	52	4 000 670.85	8 761 000	1,5	420 176.62
3	36	70	7 796 951.30	13 782 000	0,3	588 878.40
-	12	51	5 739 981.86	9 196 000	0,2	510 734.00
-	42	78	9 103 165.85	10 745 000	0,9	622 950.00
1	29	51	5 368 306.80	6 785 000	0,1	367 674.00
5	47	100	8 196 502.25	15 916 000	1,2	779 064.80
3	26	50	5 602 200.60	5 736 000	3,2	351 342.55
4	27	60	6 473 375.70	6 887 000	8,7	374 188.00
2	50	103	8 817 728.30	20 945 000	0,7	968 823.60
-	32	56	3 344 512.40	6 401 000	2,5	363 783.00
-	23	53	7 991 763.91	14 389 000	0,2	586 229.00
-	128	236	54 785 128.64	87 467 000	27,1	1 011 345.00
-	86	137	21 152 527.35	21 305 000	1,2	1 078 700.10
-	29	50	6 553 410.05	5 136 000	1,7	309 599.30
1	15	24	2 296 328.10	6 899 000	3,3	250 045.20
4	38	72	14 568 078.79	14 719 000	2,4	671 320.30
-	-	25	4 856 914.75	7 431 000	1,3	349 502.50
5	147	258	47 922 957.25	51 695 000	4,1	2 267 555.85
-	34	52	5 129 928.85	4 773 000	1,9	296 200.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	-	6	20
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstrasse 10-18	1984	53	10	-	36	7
Luzern	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	-	13	15
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	8	4	25	26
	Seefeldstrasse 1-11	1960	117	11	21	45	40
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	-	12	55	3
Münsingen	Löwenmattweg 31, 33, 35, 37, 39, 41, 45-47	1966	68	4	4	28	32
Niederuzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilerstr. 1	2008	34	-	1	10	23
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	-	30	-	14
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	2	1	16	-
Rapperswil-Jona	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	3	1	2	4
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	-	10
Rheinfelden	Pappelnweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	-	10	8
Riehen	Im Gehacker 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49	2021	52	-	17	24	11
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	9	20	20	22
Schöftland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	-	24	38	4
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	-	1	7	16
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	4	12	16	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/ Auweg 13-15	1983	36	-	12	12	12
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	12	5	9	5
Solothurn	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	3	3	8	3
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	14	16	-
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	9	13	15
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	-	6	13	10
Thun	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	20	20	60	38
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	1	15	8	-
Unterengstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	39	65	6 714 204.12	6 794 000	0,5	459 521.10
1	75	116	5 901 471.35	11 012 000	8,2	580 918.35
-	42	95	15 119 311.59	11 182 000	12,5	732 565.55
-	15	39	2 240 266.06	6 302 000	0,1	302 821.50
-	22	50	13 567 456.05	21 223 000	0,2	806 446.80
2	63	128	12 053 196.95	29 482 000	0,6	1 212 009.88
2	92	211	18 651 071.46	52 170 000	1,0	2 034 368.27
-	73	143	16 662 617.26	22 294 000	3,3	1 041 517.05
-	79	147	18 337 715.83	16 883 000	2,7	930 396.40
3	54	91	13 268 766.90	12 614 000	1,3	709 755.55
-	26	44	4 730 216.15	8 422 000	0,3	352 961.00
-	21	39	3 081 556.30	9 635 000	0,3	338 912.00
2	79	125	11 641 015.55	18 464 000	0,0	832 369.00
-	12	31	2 335 445.25	4 490 000	0,0	242 372.25
-	20	44	5 253 334.32	11 572 000	9,3	472 137.00
-	16	26	2 569 646.81	5 036 000	0,0	216 402.00
-	13	23	4 105 257.70	6 794 000	0,4	280 899.00
-	71	141	29 259 166.24	36 314 000	1,0	1 620 435.70
-	22	40	4 561 607.35	5 591 000	2,0	287 134.00
-	30	62	8 454 242.20	16 209 000	3,1	700 688.05
-	14	82	13 784 360.59	13 210 000	2,8	1 016 553.00
23	80	153	30 627 400.41	37 977 000	0,4	1 682 956.40
-	82	134	30 618 737.88	32 825 000	2,3	1 029 145.00
10	74	155	32 806 835.02	48 955 000	0,3	2 153 521.55
-	84	150	22 311 151.30	25 030 000	1,9	1 203 173.05
9	44	77	4 791 385.80	6 675 000	2,9	389 579.25
2	31	65	5 409 899.18	6 837 000	3,0	406 648.70
6	33	75	14 693 907.90	18 770 000	26,6	519 045.00
-	28	59	4 518 169.15	8 824 000	9,8	383 164.00
-	17	34	4 414 490.85	5 074 000	12,5	250 105.85
7	26	79	7 060 164.36	10 788 000	4,5	669 728.05
2	46	95	11 992 139.49	12 070 000	40,6	501 785.00
-	57	112	12 715 049.93	17 112 000	2,9	851 979.80
-	58	130	23 322 170.17	25 047 000	0,7	1 241 552.80
4	7	36	2 767 920.95	5 879 000	0,6	336 485.00
1	26	56	5 070 169.75	8 244 000	7,0	460 817.00
2	141	281	31 758 049.15	55 706 000	1,1	2 580 036.00
-	13	37	1 732 411.40	2 800 000	16,1	224 996.00
3	23	48	6 501 472.47	16 460 000	5,6	431 955.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	16	52
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	-	9	14
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnereistrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	-	15	33
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	16	32	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	-	6	6
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	-	5	7
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	-	12	9
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	-	6	35	104
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	284	98	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	5	2	9	18
	Südstr. 11	1967	19	8	4	7	-
Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-	
<b>Total Wohnbauten</b>							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnereistrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	5	2	9	18
<i>davon im Baurecht</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	-	6	20
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	-	10
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	206	318	46 579 878.17	46 408 000	1,7	2 333 659.50
1	100	169	20 740 935.78	31 605 000	0,1	1 347 761.10
-	32	56	11 431 915.01	19 721 000	0,7	731 854.50
2	61	101	12 192 705.43	8 935 000	2,5	592 421.00
40	186	412	95 333 114.55	109 796 000	0,1	4 704 887.55
-	43	91	8 897 908.08	13 304 000	1,8	679 077.20
4	54	104	8 401 013.55	20 495 000	0,2	935 814.00
6	65	124	24 871 583.73	33 680 000	0,4	1 414 842.00
2	6	56	3 333 219.25	11 899 000	0,2	599 610.00
-	81	145	25 543 633.06	29 362 000	2,1	1 369 615.00
-	12	24	3 351 420.19	4 722 000	4,5	210 283.00
-	12	24	3 639 248.87	5 547 000	3,6	252 452.00
1	34	51	4 274 126.90	11 544 000	2,0	392 110.60
-	12	24	3 161 356.95	8 084 000	0,2	286 600.00
-	32	53	6 157 143.37	14 661 000	0,4	535 499.10
18	177	340	96 398 470.65	176 047 000	0,1	5 580 815.70
3	3	21	4 797 018.13	11 530 000	1,6	417 893.00
1	18	35	3 599 143.90	13 120 000	0,8	444 577.00
6	228	518	132 316 739.58	231 407 000	0,3	7 695 641.00
-	-	10	3 645 188.95	12 570 000	2,3	371 368.00
2	48	84	17 085 706.84	15 440 000	10,1	685 394.80
2	25	46	4 309 390.85	13 195 000	0,1	484 764.35
-	73	117	9 946 957.90	11 687 000	2,6	720 401.25
			<b>1 771 298 274.63</b>	<b>2 618 136 000</b>	<b>3,1</b>	<b>110 591 179.43</b>
-	14	82	13 784 360.59	13 210 000	2,8	1 016 553.00
40	186	412	95 333 114.55	109 796 000	0,1	4 704 887.55
2	48	84	17 085 706.84	15 440 000	10,1	685 394.80
			<i>126 203 181.98</i>	<i>138 446 000</i>	<i>1,7</i>	<i>6 406 835.35</i>
-	39	65	6 714 204.12	6 794 000	0,5	459 521.10
-	13	23	4 105 257.70	6 794 000	0,4	280 899.00
			<i>10 819 461.82</i>	<i>13 588 000</i>	<i>0,5</i>	<i>740 420.10</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Basel	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	4	6	7	4
	Freie Strasse 3, 5	1960	-	-	-	-	-
	Freie Strasse 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	11	11	25	1
<b>Total kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)	1989	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
Basel	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32	1964	14	4	-	8	2
	Giornicostrasse 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstrasse 30	1957	21	8	8	5	-
	Spalenring 154	1962	17	4	6	7	-
Bern	Murtenstr. 143, 143a-j, 143m	2012	151	52	13	10	76
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	4	20	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	3	21	4	6
	Wendt 60, avenue	1962	40	-	22	-	18
Zürich	Forchstr. 331, 333	1971	27	6	10	11	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	1	6	1	-
<b>Total gemischte Bauten</b>							

\* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
92	219	332	92 961 857.18	118 280 000	2,0	4 959 615.29
20	6	26	5 909 341.55	17 949 000	0,0	845 073.15
11	-	11	5 753 887.55	7 970 000	0,0	324 465.00
133	837	970	91 656 025.76	59 144 000	7,5	2 627 158.20
32	41	121	98 464 595.83	180 130 000	1,0	6 225 357.20
			<b>294 745 707.87</b>	<b>383 473 000</b>	<b>2,4</b>	<b>14 981 668.84</b>
133	837	970	91 656 025.76	59 144 000	7,5	2 627 158.20
			91 656 025.76	59 144 000	7,5	2 627 158.20
2	3	19	3 222 480.27	6 313 000	25,0	259 061.00
3	14	29	1 995 852.95	3 406 000	0,0	228 266.90
5	-	26	4 528 797.85	11 120 000	1,2	475 008.50
5	3	25	2 920 666.04	8 142 000	0,0	338 033.55
29	260	440	129 676 203.69	136 739 000	9,7	5 830 190.00
6	31	56	17 855 504.60	17 534 000	0,7	925 522.30
9	1	45	7 753 540.04	24 380 000	3,1	1 058 788.95
6	1	42	7 068 187.60	24 292 000	3,1	1 039 587.75
6	-	46	9 799 573.08	18 607 000	1,3	950 368.75
8	29	64	12 798 989.30	27 333 000	0,1	912 901.70
4	8	20	4 189 284.75	6 655 000	0,7	293 237.70
			<b>201 809 080.17</b>	<b>284 521 000</b>	<b>6,0</b>	<b>12 310 967.10</b>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten</b>	<b>20 374 343.15</b>	<b>17 746 000</b>		<b>0.00</b>
<b>Total Fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>2 267 853 062.67</b>	<b>3 286 130 000</b>	<b>3,3</b>	<b>137 883 815.37</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>126 203 181.98</i>	<i>138 446 000</i>	<i>1,7</i>	<i>6 406 835.35</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>102 475 487.58</i>	<i>72 732 000</i>	<i>6,0</i>	<i>3 367 578.30</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>1 771 298 274.63</b>	<b>2 618 136 000</b>	<b>3,1</b>	<b>110 591 179.43</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>126 203 181.98</i>	<i>138 446 000</i>	<i>1,7</i>	<i>6 406 835.35</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>10 819 461.82</i>	<i>13 588 000</i>	<i>0,5</i>	<i>740 420.10</i>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>294 745 707.87</b>	<b>383 473 000</b>	<b>2,4</b>	<b>14 981 668.84</b>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>91 656 025.76</i>	<i>59 144 000</i>	<i>7,5</i>	<i>2 627 158.20</i>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>201 809 080.17</b>	<b>284 521 000</b>	<b>6,0</b>	<b>12 310 967.10</b>
<b>Total</b>	<b>2 288 227 405.82</b>	<b>3 303 876 000</b>	<b>3,3</b>	<b>137 883 815.37</b>

## Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
-----	---------	-----------------	-------

### Käufe

keine

### Verkäufe

keine

## Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2024
30.11.2022 - 30.11.2023	1,52%	10 000 000	-	-10 000 000	-
17.12.2021 - 18.12.2023	-0,04%	20 000 000	-	-20 000 000	-
19.11.2014 - 19.12.2023	1,22%	40 000 000	-	-40 000 000	-
22.11.2018 - 22.12.2023	0,36%	35 000 000	-	-35 000 000	-
17.12.2014 - 17.12.2024	1,19%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,55%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,75%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,32%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,72%	35 000 000	-	-	35 000 000
28.12.2022 - 28.12.2026	1,75%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2023 - 17.12.2027	1,78%	-	55 000 000	-	55 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,31%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.11.2023 - 11.12.2028	1,78%	-	50 000 000	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,36%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,52%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2023 - 21.12.2029	1,77%	-	50 000 000	-	50 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,59%	50 000 000	-	-	50 000 000
27.12.2022 - 29.12.2031	2,03%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2022 - 20.12.2032	2,11%	55 000 000	-	-	55 000 000
<b>Total</b>		<b>625 000 000</b>	<b>155 000 000</b>	<b>-105 000 000</b>	<b>675 000 000</b>

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

Keine

**Mietzinseinnahmen pro Mieter 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 Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

An den Verwaltungsrat der  
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Basel, 21. November 2024

## Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos», bestehend aus der Vermögensrechnung zum 30. September 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, 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), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4, 5 und 20 bis 35) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die in einem Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.



### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



### **Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeits, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung bzw. dessen zuständigen Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Ernst & Young AG

# Bewertungsbericht

## Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat KPMG AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos» gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2024 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 153 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon wird eine Liegenschaft, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befindet, als angefangene Baute ausgewiesen.

Die bewertungsrelevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Anfos» akkreditierte Schätzungsexpertin KPMG AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter über die methodischen Bewertungsarbeiten bis zur Abgabe der Ergebnisse neutral durchgeführt.

## Bewertungsstandards

KPMG AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

## Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet. 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. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und wenn nötig die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung.

## Bewertungsergebnis

Per 30. September 2024 wird der Marktwert des Portfolios auf CHF 3 303,9 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 121,2 Mio., respektive 3,81% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) per 30. September 2024 wird mit 2,86% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,25% bis 3,81% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,49%.

## Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierte Schätzungsexpertin KPMG AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Zürich, den 30. September 2024

KPMG AG

Ulrich Prien  
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

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

### **Immobilien­gesellschaften**

Anfos Immobilien AG, Basel

S.I. Mauverney C SA, Lausanne

SI Servette-Parc A SA, Genève

Immobilien­gesellschaft IM­MOSIP AG, Zürich

Société Immobilière Charmilles Centre B SA, Genève

Société Immobilière Charmilles Centre C SA, Genève

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

### **Bildnachweis**

- Studio Willen GmbH, Zürich; Titelbild (Zwicky Zentrum in Wallisellen)
- Rita Palanikumar Photography; Kloten, Alte Landstrasse
- Rykart Architekten AG; Bolligen, Hühnerbühlstrasse
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Zürich, Schwandenholzstrasse
- HRS Real Estate AG; Lausen, Alterswohnsiedlung «Dreiklang»
- Galli Rudolf Architekten AG; Solothurn, Zurmattenstrasse

