UBS

Anlagefonds schweizerischen Rechts

UBS «Anfos»

Jahresbericht 2020/2021

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	5
Bericht des Portfoliomanagements	6
Nachhaltigkeitsbericht	11
Finanzrechnung	18
Anhang	20
Liegenschaftenverzeichnis	22
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	34
Bewertungsbericht	35

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2021
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 Immobilienfondsfonds 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.

www.ubs.com/realestate-switzerland

Organisation

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

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, Mitglied
  Managing Director,
  UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, 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
- 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

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

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.

Sanierung in Zürich

Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	**30.09.2021**	**30.09.2020**	**30.09.2019**
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2198,6	2126,9	2064,4
Anzahl Anteile	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	61.91	59.89	58.13
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	1.80	1.80	1.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	93.40	86.50	73.15
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2925,2	2808,2	2704,1
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2945,5	2826,5	2726,5
Fremdkapital (in Mio. CHF)	746,9	699,6	662,0
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	124,2	121,7	119,1
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	11,6	10,7	10,4
Nettoertrag (in Mio. CHF)	63,7	64,8	64,3
Performance[1]	10,3%	21,1%	11,6%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	15,3%	8,6%	13,0%
Wohnbauten	77,5%	78,0%	77,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12,4%	12,6%	12,5%
Gemischte Bauten	9,0%	9,2%	9,4%
Bauland/Angefangene Bauten	1,1%	0,2%	0,5%
Kanton Zürich	41,5%	41,1%	41,1%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	20,6%	20,8%	20,7%
Kanton Bern	12,0%	12,2%	11,9%
Kanton Aargau	9,6%	9,4%	9,6%
Kanton St. Gallen	4,2%	4,4%	5,8%
Übrige Kantone	12,1%	12,1%	10,9%

Kennzahlen gemäss AMAS	**30.09.2021**	**30.09.2020**	**30.09.2019**
Anlagerendite	6,6%	6,3%	6,1%
Ausschüttungsrendite	1,9%	2,1%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	94,4%	95,7%	96,4%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6,2%	6,0%	5,9%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,7%	4,7%	4,6%
Agio/Disagio	50,9%	44,4%	25,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,4%	69,9%	70,6%
Fremdfinanzierungsquote	17,1%	16,9%	16,8%
Mietausfallrate	5,2%[2]	6,6%[3]	6,7%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market Value)	0,69%	0,76%	0,83%

1 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland)
2 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 5,0% (anstelle 5,2%) per 30.09.2021 belaufen.
3 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 6,4% (anstelle 6,6%) per 30.09.2020 belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.
Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.
Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Anfos» konnte die Mieterträge im Geschäftsjahr 2020/2021 um CHF 2,4 Mio. auf CHF 124,2 Mio. steigern, was mitunter auf die deutliche Reduktion der Mietausfallrate zurückzuführen ist. Diese konnte gegenüber dem Vorjahr um 1,4 Prozentpunkte auf 5,2% gesenkt werden. Erfolgreiche Sanierungsprojekte, Liegenschaftszukäufe sowie Aufwertungen im Bestand haben den Marktwert des Portfolios um CHF 117 Mio. auf rund CHF 2925 Mio. erhöht. UBS «Anfos» weist eine attraktive Anlagerendite von 6,6% aus und steigerte den Nettoinventarwert pro Anteil um 3,4% auf CHF 61.91. Das Agio liegt per Geschäftsjahresende bei hohen 50,9%, was die starke Nachfrage nach einem breit diversifizierten, langjährig gewachsenen Wohnimmobilienportfolio reflektiert.

Marktbericht

Wirtschaftliche Erholung setzt sich fort

Trotz der jüngsten Einführung gezielter Massnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie sowie anhaltender Störungen bei den globalen Lieferketten, bleibt die Stimmung der Schweizer Wirtschaftsakteure aktuell sehr positiv. Insbesondere verharren wirtschaftliche Frühindikatoren wie z.B. der Einkaufsmanagerindex (PMI) auf stabilem Niveau. Dies deutet auf ein starkes Vertrauen in den Schweizer Industriesektor hin. Das reale Bruttoinlandprodukt dürfte im 3. Quartal 2021 um 2% gegenüber dem Vorquartal gewachsen sein, nachdem das zweite Quartal 2021 mit 1,8% bereits ein dynamisches Wachstum nach der graduellen Aufhebung der Lockdown-Massnahmen erfuhr. Unter der Annahme, dass sich diese positive Dynamik in den kommenden Monaten fortsetzt, dürfte die Schweizer Wirtschaft bis zum Ende des Jahres nah an den Wachstumskurs der Zeit vor COVID-19 zurückkehren.

Relative Attraktivität der Schweizer Immobilieninvestitionen unverändert hoch

Trotz eines leichten Anstiegs bleibt die Inflationsdynamik in der Schweiz gering. Im Durchschnitt wird die Inflationsrate für das Jahr 2021 auf 0,5% prognostiziert, wobei nur eine leichte Erhöhung auf 0,6% für das kommende Jahr erwartet wird. Ausserdem zeigt der Schweizer Franken mit einem Kurs von 1.07 CHF gegenüber dem EURO weiterhin Anzeichen der Stärke. Damit spricht das aktuelle makroökonomische Umfeld für die Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, was das Niveau der Risikoprämien im Schweizer Immobilienmarkt weiterhin stützen dürfte. Am Ende des 2. Quartals 2021 lag die durchschnittliche Risikoprämie im Spitzensegment des Schweizer Immobilienmarktes bei 1,9% im Vergleich zu weiterhin negativen Renditen der 10-jährigen Bundesobligationen.

Mietwohnungsmarkt: Auf dem Weg zur Stabilisierung

Die COVID-19-Pandemie führte angebotsseitig zur Beschleunigung bisheriger Trends auf dem Schweizer Mietwohnungsmarkt. Obwohl die Tendenz bereits seit mehreren Quartalen abwärts zeigt, führte der Ausbruch der COVID-19-Pandemie zu einer weiteren Verlangsamung der Planungstätigkeit im Wohnungsbau. Gemäss Daten von Bauinfo entsprach diese einer Jahressumme von 41 700 baubewilligten Einheiten im 3. Quartal 2021 und damit einem Minus von 5% gegenüber dem Vorjahr. Gewisse Unsicherheiten wie z.B. vorübergehende Engpässe bei der Lieferung von Baumaterialien tragen vermutlich zu diesem beschleunigten Rückgang bei.

Gleichzeitig blieb das Nachfragewachstum über die ersten acht Monate des Jahres mit einem Wanderungssaldo von knapp 31 000 Personen im Vergleich zu den Vorjahreswerten stabil. Unter der Annahme, dass sich diese Tendenz in den kommenden Monaten fortsetzt, dürfte die gesamte Nettozuwanderung des Jahres 2021 etwa beim Durchschnitt der letzten vier Jahre liegen (zwischen 50 000 und 55 000 Personen). Der Trend zur rückläufigen Bautätigkeit bei stabiler, wanderungsbedingter Zusatznachfrage, führte im Jahr 2021 zum ersten Rückgang der Schweizer Leerwohnungsziffer seit zwölf Jahren. Infolge des pandemischen Umfelds und des damit verbundenen Homeoffice, fand der Leerstandsabbau primär bei mittelgrossen bis grösseren Wohnungen in Agglomerationszonen statt.

Trotz leichter Reduktion des Wohnungsangebots blieben die Angebotsmieten im 2. Quartal 2021 gemäss den Daten von Wüest Partner unter Druck (-3,2% im Jahresvergleich). Damit dürfte es noch etwas Zeit brauchen, bevor der Schweizer Mietwohnungsmarkt wieder sein Gleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage erreicht. Die angesprochenen Entwicklungen im Nutzermarkt deuten aber auf eine baldige Stabilisierung hin.

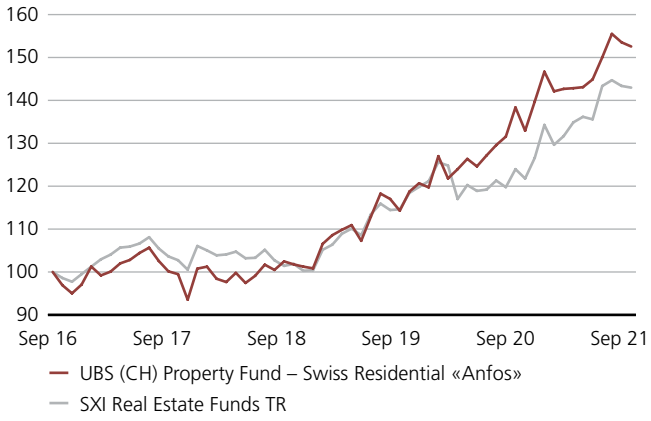
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unseres Research-Experten finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2020/2021

Börsenkurs und Performance

Angesichts des anhaltend tiefen Zinsniveaus wird die Ertragsstärke und -stabilität von Schweizer Wohnimmobilien weiterhin sehr geschätzt. Entsprechend positiv hat sich auch der Börsenkurs von UBS «Anfos» im Verlauf des Geschäftsjahres 2020/2021 von 86.50 CHF auf 93.40 CHF entwickelt, womit sich das Agio von 44,4% auf 50,9% erhöht hat. Unter Einbezug der Ausschüttung von CHF 1.80 pro Anteil weist UBS «Anfos» für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Performance von 10,3% aus. Nachdem der Fonds im vorangehenden Geschäftsjahr den Benchmark um 12,5 Prozentpunkte übertroffen hat, bleibt er im Geschäftsjahr 2020/21 um 5,0 Prozentpunkte hinter diesem zurück (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 15,3%).

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 3,4% von CHF 59.89 auf CHF 61.91 gesteigert werden. Dieses erfreuliche Wachstum resultiert aus der Wertvermehrung durch Sanierungsaktivitäten, Liegenschaftszukäufe sowie der Verkehrswertzunahme im Bestandesportfolio. Die Anlagerendite verblieb mit attraktiven 6,6% weiterhin auf hohem Niveau. 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 93.40 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 1,9%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 94,4%.

Liegenschaftsportfolio

Per Geschäftsjahresende stieg der Marktwert sämtlicher Liegenschaften um 4,2% auf rund CHF 2925 Mio., was einer Zunahme von rund CHF 117 Mio. entspricht. Das Wachstum zeigt sich erneut auch in den Mietzinseinnahmen. Bezüglich Ertragskraft resultiert ein Anstieg um CHF 2,4 Mio. auf CHF 124,2 Mio. Zu dieser Zunahme haben die im vorangehenden Geschäftsjahr getätigten drei Arrondierungskäufe beigetragen, weil sich im Geschäftsjahr 2020/2021 nun deren ganzjähriges Ertragspotenzial niederschlägt. Die positive Ertragsentwicklung ist des Weiteren den zahlreichen Sanierungsaktivitäten, einer Akquisition sowie insbesondere auch der deutlich höheren Vermietungsquote zuzuschreiben.

Die kumulierte Mietausfallrate konnte innerhalb eines Jahres von 6,6% auf 5,2% reduziert werden. Ohne Berücksichtigung der infolge der COVID-19-Pandemie gewährten Mietzinserlasse würde die Mietausfallrate 5,0% betragen. Diese positive Dynamik ist Ausdruck zahlreicher Vermietungserfolge bei Mehrfamilienhäusern, einer guten Absorption im Anschluss an durchgeführte Sanierungen sowie weiterer Vertragsabschlüsse im Ambassador House.

Der Anteil angefangener Bauten am Gesamtportfolio hat sich infolge drei neuer Bauprojekte von 0,2% auf 1,1% erhöht. Die Bauaktivitäten umfassen den Ersatzneubau an der Alten Landstrasse in Kloten, das Wohnbauprojekt in Rothrist sowie die Gesamtsanierung der entmieteten Liegenschaft an der Seemoosstrasse in Arbon. Angesichts eines Gesamtinvestitionsvolumen von rund CHF 85 Mio. dürfte der Anteil angefangener Bauten mit zunehmendem Baufortschritt auch in den nächsten Jahren weiter zunehmen.

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. Unser Vorgehen orientiert sich an den Empfehlungen führender Branchenverbände wie des Verbands Immobilien Schweiz (VIS). Je nach Betroffenheit vereinbaren wir Mietzinsstundungen, Mietzins- und/oder Teilmietzinserlasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS «Anfos»

Als Deutschschweizer Wohnimmobilienfonds ist UBS «Anfos» von der aktuellen Situation nur marginal tangiert. Nur rund 3% der Mietzinseinnahmen stammen aus den von Notfallmassnahmen betroffenen Branchen/Mietern, während 79% 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 Liegenschaftsportfolio

Baustart in Kloten (ZH)
Grundlage des Ersatzneubauprojekts an der Alten Landstrasse in Kloten bildet die Löschung einer im Grundbuch eingetragenen Ausnützungsbeschränkung. Die privatrechtliche Dienstbarkeit sah eine Begrenzung der Ausnützung auf maximal 40% vor, was deutlich unter der gemäss heutigem Zonenreglement möglichen Ausnützung von 90% liegt. Dank dieser neu geschaffenen Nachverdichtungsoption entsteht anstelle der 1963 erstellten Siedlung mit 52 Wohnungen attraktiver Wohnraum für 108 Haushalte.

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. Es entsteht ein vielseitiger Wohnungsmix aus 1.5 – 4.5 Zimmerwohnungen im gehobenen Ausbaustandard für 1- bis 2-Personenhaushalte sowie Familien.

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.

Mit dem Neubau im Minergie-Standard wird eine der Liegenschaften mit den bisher höchsten CO_2-Emissionswerten im Portfolio ersetzt (rund 210 Tonnen pro Jahr). Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine mit Erdsonden und Photovoltaik betriebene Wärmepumpe. Zur Förderung der Elektromobilität sind in der Einstellhalle Ladestationen vorgesehen. Die Fluglärmbelastung des Grundstücks ist gering – sowohl bei der Tages- wie auch der Nachtlärmbelastung werden die Immissionsgrenzwerte für Wohnzonen (ESII) kaum überschritten. Mit dem Rückbau der Bestandesliegenschaft wurde im Juli 2021 gestartet. Die Fertigstellung der 108 Wohnungen ist auf Herbst 2023 terminiert.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 50 Mio.
Bruttorendite:	4,2%
Anzahl Wohnungen:	108
CO_2-Reduktion:	210 t

Abschluss von vier Sanierungsprojekten
Im vergangenen Geschäftsjahr konnten vier Gesamtsanierungen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 20 Mio. abgeschlossen werden.

Bei den Immobilien in Zürich (Rütschistrasse 16), Solothurn (Schützenmattstrasse 13-15), Fislisbach (Moosäckerstrasse 4) und Dietlikon (Rebackerweg 9-11) wurden nebst energetischen Massnahmen die Küchen- und Nasszellen erneuert, punktuelle Grundrissanpassungen vorgenommen und mittels Balkonvergrösserungen oder neuen Gartensitzplätzen die Aussenräume erweitert. Der für die insgesamt 85 Wohnungen geschaffene Mehrwert spiegelt sich in einer Steigerung der Brutto-Sollmiete um rund CHF 550 000 wieder.

In den Wohnliegenschaften in Zürich, Fislisbach und Dietlikon erfolgte eine Umstellung der Wärmeerzeugung von fossilen auf erneuerbare Energieträger. Diese Massnahmen führen zu einer Reduktion der CO_2-Emissionen von jährlich rund 280 Tonnen, was auf Portfolioebene einem Rückgang des Treibhausgas-Ausstosses von 2,2% gleichkommt.

Bei der Liegenschaft in Solothurn erfolgt die Umstellung auf erneuerbare Energieträger im Rahmen der bevorstehenden zweiten Bauetappe. Nach deren Fertigstellung dürfte eine weitere CO_2-Reduktion um knapp 100 Tonnen resultieren.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 20 Mio.
Anzahl Wohnungen:	85
CO_2-Reduktion:	280 t

Deutliches Ja für die neue Überbauungsordnung in Bolligen

Die Wohnsiedlung an der Hühnerbühlstrasse in Bolligen im Kanton Bern umfasst 200 Wohnungen und wurde in den Jahren 1960/61 gebaut. Im Rahmen der geplanten Gesamtsanierung ist eine eingeschossige Aufstockung mit insgesamt 36 Wohnungen vorgesehen. Hierfür benötigte es ein öffentliches Planungsverfahren mit einer Anpassung der Überbauungsordnung, über welche es im Juni 2021 zur Gemeindeabstimmung kam. Die Stimmberechtigten von Bolligen haben dem neuen Gestaltungsplan mit mehr als 63% zugestimmt. Damit wird es möglich, die weitere Planung der Sanierung und Aufstockung an die Hand zu nehmen. Der Start der etappierten Bauarbeiten erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2024.

Akquisition von Neubauprojekten in Rothrist (AG) und Läufelfingen (BL)

Ende 2020 konnte UBS «Anfos» die zwei Neubauprojekte "Breitenpark" in Rothrist (AG) sowie "Im Dorfzentrum" in Läufelfingen (BL) erwerben. Die Gesamtinvestition beträgt rund CHF 45 Mio. Beide Akquisitionsobjekte erfüllen höchste Nachhaltigkeitsstandards und stärken die Ertragskraft des Portfolios um rund CHF 1,6 Mio. Dank einer einjährigen Mietzinsgarantie für alle Wohnungsmietzinsen und einer zweijährigen Mietzinsgarantie auf alle kommerziellen Flächen werden die Absorptionsrisiken während der Erstvermietungszeit reduziert.

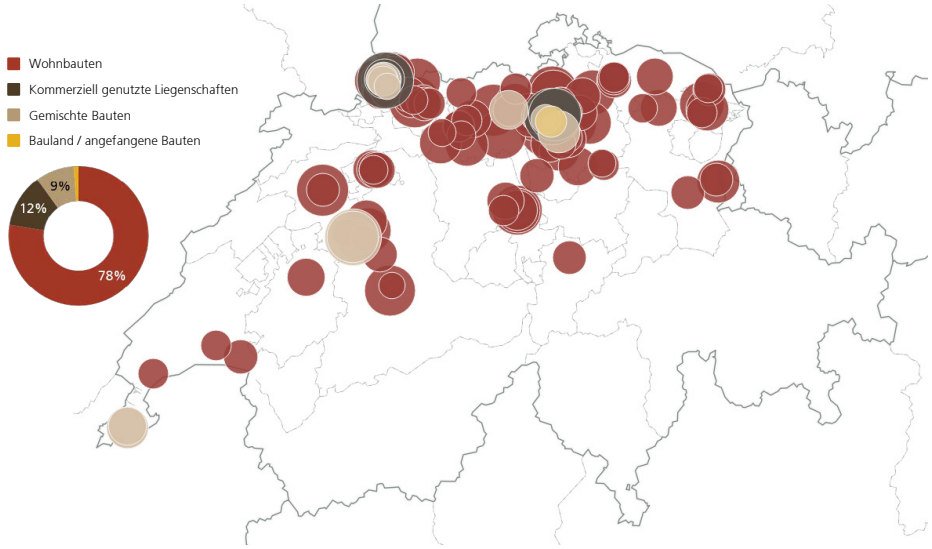
Das Neubauprojekt in Rothrist umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohnungen. Die Liegenschaften befinden sich im nordöstlichen Teil des Dorfzentrums von Rothrist im aufstrebenden Quartier «Breitenfeld». Diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen sowie eine Bushaltestelle befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Fertigstellung erfolgt in vier Etappen zwischen Dezember 2022 und April 2023.

In Läufelfingen (BL) umfasst die Investition eine dreigeschossige Immobilie mit 30 Wohnungen sowie 500 m² Gewerbeflächen, wovon die Hälfte bereits vermietet ist. Die Liegenschaft ist Teil der neuen, in unmittelbarer Bahnhofsnähe gelegenen Gesamtüberbauung "Im Dorfzentrum" und wird per 1. Mai 2022 bezugsbereit sein.

Weiterer Arrondierungskauf in Münsingen (BE)

Im Februar 2021 hat UBS «Anfos» ein Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen am Löwenmattweg 33-35 in Münsingen im Kanton Bern erworben. Der Fonds besitzt bereits drei benachbarte Gebäude, wovon das Objekt am Löwenmattweg 39-41 im Vorjahr ebenfalls im Rahmen eines Arrondierungskaufs akquiriert wurde. Mit dem Zukauf einer weiteren Nachbarsparzelle wird das Nachverdichtungspotential bei Zusammenlegung der Grundstücke nochmals signifikant erhöht.

Investitionsschwerpunkte von UBS «Anfos»



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

Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»
2020/2021

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

Verantwortungsvolles Immobilienmanagement

Philosophie

In Zeiten des Klimawandels und der sich stetig verschärfenden regulatorischen Rahmenbedingungen halten wir strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement für unverzichtbar. Mit unseren heutigen Entscheidungen übernehmen wir Verantwortung für die Welt von morgen und künftige Generationen. Nachhaltigkeit spielt bei all unseren Entscheidungen eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf die Liegenschaften, die Immobilienanlageprodukte oder die Weiterentwicklung der Organisation.

Wertschöpfung durch Wertschätzung

Mit dem Ansatz «Wertschöpfung durch Wertschätzung» stellen wir sicher, dass unsere Immobilienanlageprodukte 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. Nachhaltigkeitskriterien werden entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften integriert (siehe schematische Darstellung unten). Für unsere Nachhaltigkeitsstrategie halten wir uns an die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen und fokussieren auf jene Ziele, die wir durch unsere Tätigkeit positiv beeinflussen können. Unsere Pfeiler dabei sind:

– Dekarbonisierung im Bau und Betrieb
– Bauen für eine Welt von morgen
– Robuster Gebäudepark für zukünftige Klimarisiken und transitorische Risiken.

Nachhaltigkeitsorientierte Architektur

Es ist unser Anspruch, die Langlebigkeit von unseren Liegenschaften zu garantieren. Dies erreichen wir dank qualitativ hochwertiger Architektur und einer durchdachten Materialwahl bei Sanierungen und Bauprojekten. Wir richten unsere Liegenschaften nach städtebaulichen Grundlagen aus und fokussieren auf eine erhöhte Nutzungsflexibilität. Dank der Zusammenarbeit mit unseren Partnern sind wir stets nahe am Puls der Zeit und können Innovationen in unsere Projekte einfliessen lassen.

Berücksichtigung von Nachhaltigkeit entlang des Lebenszyklus von Liegenschaften

1. Checkliste Nachhaltigkeit
beim Immobilienkauf:
– Risiko Analyse
– Nachhaltigkeitsbewertung der Liegenschaft
– Identifikation möglicher Optimierungen

2. Bau und Entwicklung
Minimale Nachhaltigkeitsstandards sind definiert:
– Alle Neubauprojekte werden zertifiziert
– Alle Gesamtsanierungsprojekte verbessern die Energieeffizienz
– Keine Investitionen in fossile Heizsysteme

3. Unterhalt im Bestand
Identifizieren von Optimierungsmassnahmen
– Durch Erfassen und Analysieren von Energie- und Wasserverbräuchen
– Durch Mieterumfragen
– Durch Zusammenarbeit mit unseren Bewirtschaftern, Facility Managers und Mietenden

Vergleich mit externen Standards und Benchmarks

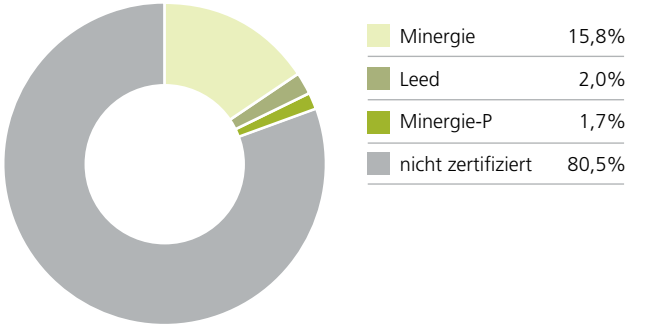
Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

Zertifizierung aller Neubauprojekte

Aktuell sind 19,5% unserer Liegenschaften Minergie-, Minergie-P oder Leed zertifiziert.

Anteil zertifizierte Liegenschaften in % vom Marktwert



Global Real Estate Sustainability Benchmark

Der globale Nachhaltigkeitsbenchmark GRESB analysiert und vergleicht Immobilienanlageprodukte (Bestands- und Entwicklungsprojekte) in den Bereichen ESG. Es ist der führende Benchmark für Nachhaltigkeit in der Immobilienbranche und repräsentiert über 1520 Immobilienportfolios weltweit.

GRESB

GRESB beurteilt die ESG-Kriterien mit Hilfe eines umfassenden Fragebogens, welcher mit Nachweisdokumenten angereichert wird. Dies beinhaltet qualitative und quantitative Angaben zum Management des Fonds und zur Nachhaltigkeitsperformance der einzelnen Liegenschaften. Dabei werden unter anderem Angaben zu Zielen, Strategien, Nachhaltigkeitsrisikomanagement sowie zu Verbrauchsdaten von Energie, Wasser und Abfall verlangt. Die Kriterien werden unterschiedlich gewichtet, wobei die Nachhaltigkeitsperformance der einzelnen Liegenschaften einen grösseren Einfluss auf das Gesamtresultat hat.

Der Fonds wird mit einer Peer-Gruppe verglichen, deren Portfolien eine ähnliche geographische Diversifikation, Rechtsform sowie Nutzungsklasse ausweisen. Die Bewertung von GRESB besteht einerseits aus einer absoluten Komponente, welche im sogenannten «GRESB Score» reflektiert wird. Der maximale Score beträgt 100 Punkte. Anderseits zeigt das «GRESB Rating» auf, wie gut ein Immobilienfonds relativ zu allen teilnehmenden Fonds abschneidet. Die Höchstbewertung des GRESB Rating beträgt fünf Sterne. Da der Fragebogen stetig weiterentwickelt und mit neuen Elementen ergänzt wird, können GRESB Score und GRESB Rating nicht vollständig mit den Vorjahreswerten verglichen werden.

Environment	**Social**	**Governance**
Technische Gebäudeanalyse, Umsetzung Effizienzmassnahmen, Energieverbrauch, Treibhausgasemissionen, Wasserverbrauch, Abfallproduktion, Anteil erneuerbare Energien, Gebäudezertifizierungen, Anforderungen Bauprojekte.	Gesundheit, Sicherheit und Wohlbefinden bei Mitarbeitenden, Mietenden, Zulieferer und Dienstleister.	Nachhaltigkeitsziele und -strategie, Berichterstattung, Risikomanagement, Organisation Nachhaltigkeit.

Resultat GRESB 2021

Im GRESB-Rating 2021 wurde UBS «Anfos» mit vier Sternen für die Bestandesbauten und fünf Sternen für die Entwicklungsprojekte ausgezeichnet. Dieses erfreuliche Resultat motiviert uns in der weiteren entschlossenen Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Resultat GRESB 2021 - UBS «Anfos»

Standing Investments: 4 Sterne

GRESB Score		***E**nvironmental*		***S**ocial*		***G**overnance*	
Score	80 / 100	Score	42 / 62	Score	18 / 18	Score	20 / 20
GRESB Average	73	Average	40	Average	16	Average	17
Peer Average	71	Peer Average	37	Peer Average	16	Benchmark Average	18

Development: 5 Sterne

GRESB Score		***E**nvironmental*		***S**ocial*		***G**overnance*	
Score	95 / 100	Score	47 / 51	Score	25 / 26	Score	24 / 24
GRESB Average	79	Average	37	Average	22	Average	20
Peer Average	86	Peer Average	42	Peer Average	23	Benchmark Average	22

Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2020/2021

Höchste vergebene Auszeichnung von vier Sternen in der Peer-Gruppe «Wohnen Schweiz»

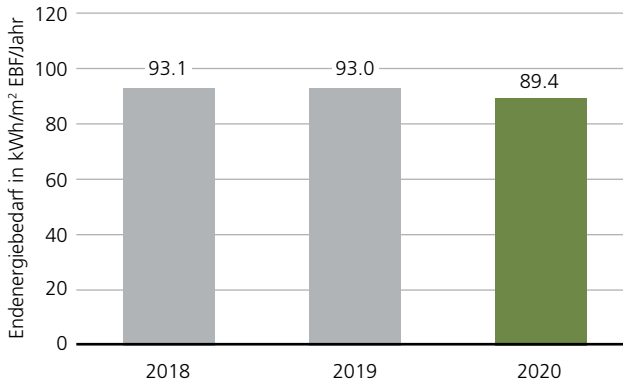
GRESB ★★★★☆ 2021

Acht zertifizierte Gebäude (1x Leed, 1x Minergie-P, 6x Minergie)

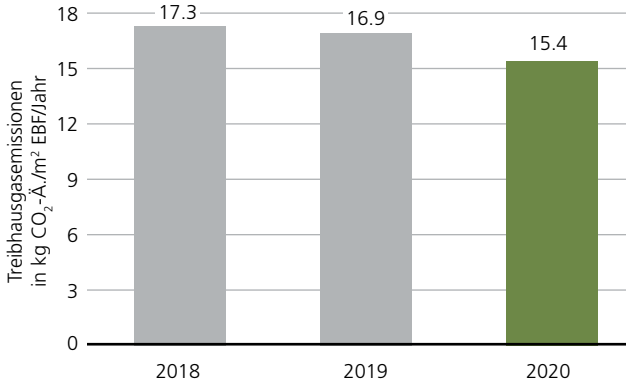
Realisation von vier Photovoltaikanlagen im Jahr 2021. Weitere Anlagen in Planung.

33% der Mieter nach Zufriedenheit und Wohlbefinden befragt.

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)

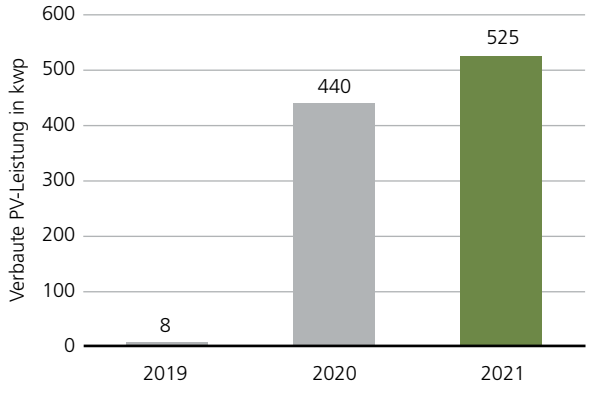


Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)

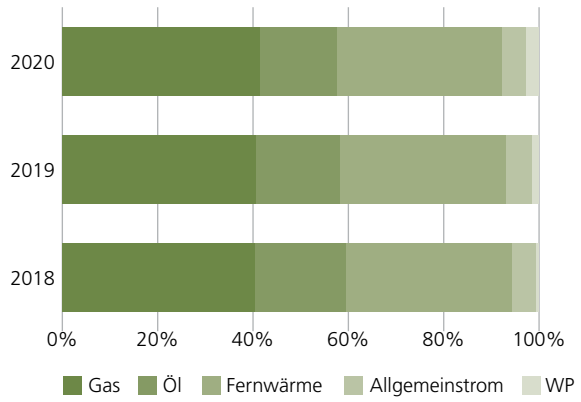


Bei den Kennzahlen von 2018 und 2019 handelt es sich um einen Vorjahresvergleich gleicher Liegenschaften. Ab 2020 wird das Gesamtportfolio dargestellt. Aufgrund von Akquisitionen, Neubauten, Sanierungen und Ersatz von diversen Heizsystemen hat sich der durchschnittliche Energieverbrauch und die CO_2-Emissionen über das gesamte Portfolio verbessert. Die Kennzahlen sind Heizgradtag-bereinigt, d.h. die Daten wurden aufgrund von kälteren oder wärmeren Wintern bereinigt.

PV-Strommenge



Energieträger je Verbrauch



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

«Dank Partnerschaften mit innovativen Unternehmen können wir wegweisende Entwicklungen mitgestalten»

Marcin Paszkowski
Fund Manager
UBS «Anfos»

Worauf hat Anfos im vergangenen Geschäftsjahr im Bereich Nachhaltigkeit den Fokus gelegt?

Die Verfolgung unseres CO_2-Absenkpfades bildet seit geraumer Zeit einen Schwerpunkt. Wir reduzieren konsequent den CO_2-Ausstoss pro Energiebezugsfläche. Anstehende Sanierungen der Liegenschaften nutzen wir, um die Gebäude energetisch zu verbessern. So haben wir im letzten Geschäftsjahr in unseren Bauten in Weinfelden und Zürich Luft-/ Wärmepumpen und Erdsonden eingebaut sowie in unserer Liegenschaft in Fislisbach von Ölheizung auf Pelletheizung umgestellt. Der Bezug der Pellets von lokalen Lieferanten ist dabei ein wichtiges Kriterium. Der aktuell in Planung befindliche Teilersatzneubau in Solothurn ist ein gutes Beispiel dafür, wie wir auch neuere Entwicklungen in unsere Projekte einfliessen lassen. Dank der hybriden Bauweise mit Holz und rezykliertem Beton tragen wir zum ressourcenschonenden Bauen und zur Kreislaufwirtschaft bei. Zusammen mit der Energie Zukunft Schweiz AG arbeiteten wir auch dieses Jahr am Ausbau von Photovoltaikanlagen in unserem Portfolio. So haben wir vier Photovoltaik-Projekte umgesetzt und planen weitere für das kommende Geschäftsjahr.

Welche Ziele verfolgt Anfos im Bereich Nachhaltigkeit?

Durch hochwertige Architektur wollen wir eine möglichst lange Nutzungsdauer unserer Liegenschaften sicherstellen. Dies erreichen wir, indem unsere Liegenschaften städtebaulich gut integriert sind und wir angesichts der sich stetig wandelnden Mieterbedürfnisse eine hohe Nutzungsflexibilität ermöglichen. Ausserdem fördern die adäquate Wahl von Materialien sowie eine hohe Bauqualität die Langlebigkeit unserer Immobilien.

Das Wohlbefinden unserer Mieter ist für uns ebenfalls ein zentrales Anliegen. Regelmässige Mieterumfragen unterstützen uns dabei, Mieteranliegen zu verstehen und zu berücksichtigen. So stellen wir beispielsweise fest, dass die Aussenraumqualität zunehmend an Bedeutung gewinnt. Eine naturnahe Umgebungsgestaltung, wie wir sie im Rahmen einer Gesamtsanierung in Thun realisiert haben, bietet den Mietern einen vielseitigen und attraktiven Aufenthaltsort. Gleichzeitig trägt es zur Artenvielfalt bei. Aber auch die Steigerung des Sicherheitsbefindens durch Aufhellung von Eingangsbereichen oder Tiefgaragen fördert das Mieterwohl. Solche Massnahmen wurden von der Anwohnerschaft der Liegenschaft in Birr sehr begrüsst. Nicht zuletzt ist auch der regelmässige Austausch mit innovativen Partnern entscheidend, da wir so wegweisende Entwicklungen mitgestalten können. Zum Beispiel setzen wir uns mit der Konstruktion von sogenannten «Low-Tech Häusern» (Niedrigenergiehäuser mit einem Minimum an Gebäudetechnik) und mit biotechnologischen Herstellungsmethoden von Zement auseinander.

Wie möchte sich Anfos bezüglich Nachhaltigkeit künftig weiterentwickeln?

Wir haben bei der Datenqualität in der Vergangenheit bereits grosse Fortschritte erzielt, möchten in diesem Bereich aber kontinuierlich weitere Optimierungen vornehmen. Aus unserem Datenmanagementsystem können wir mittlerweile sämtliche Informationen zu den Heizsystemen, wie beispielsweise Typ, Baujahr und Sanierungsjahr abrufen. Die Erfassungsmethoden der Umweltkennzahlen wollen wir weiter verfeinern, beispielsweise durch Automatisierungen. Eine hohe Datenqualität ist mit Blick auf die Modellierung und Umsetzung eines verbindlichen Absenkungspfads unerlässlich.

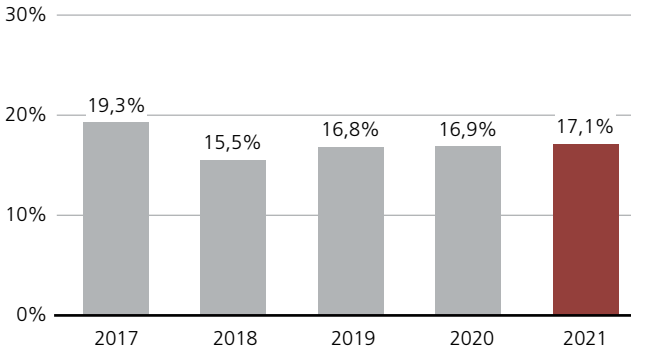
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 2198,5 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 3,4% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 500,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 17,1% 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 71,7 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 239,8 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 22,0 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 2020/2021 auf CHF 124,2 Mio. Aufgrund der besonderen Lage in Folge der COVID-19-Pandemie wurden betroffenen Mietparteien CHF 0,2 Mio. an Mietzinserlassen und –reduktionen zugesprochen.

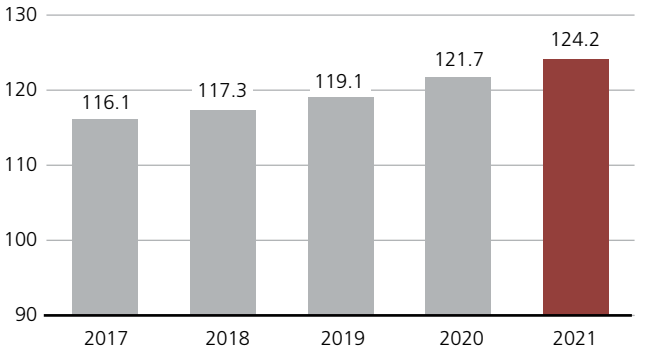
Per 30. September 2021 gab es keine gewährten Stundungen. Somit betragen per Stichtag die gewährten Mietzinserlasse, -reduktionen und –stundungen in der Summe CHF 0,2 Mio., was 0,2% der Mietzinseinnahmen ausmacht.

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

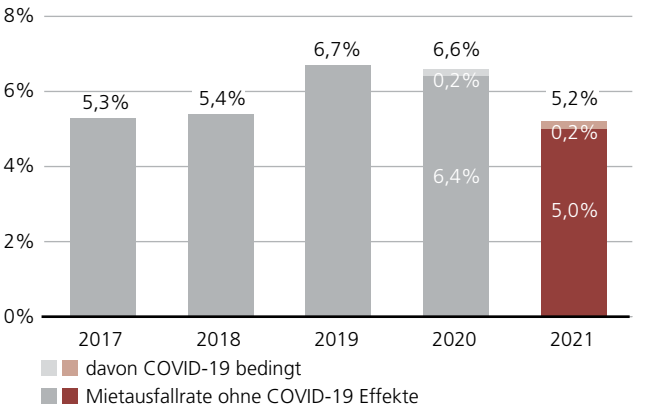
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 4,9 Jahre.

Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 6,6% auf 5,2% der Sollmietzinseinnahmen deutlich reduziert werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



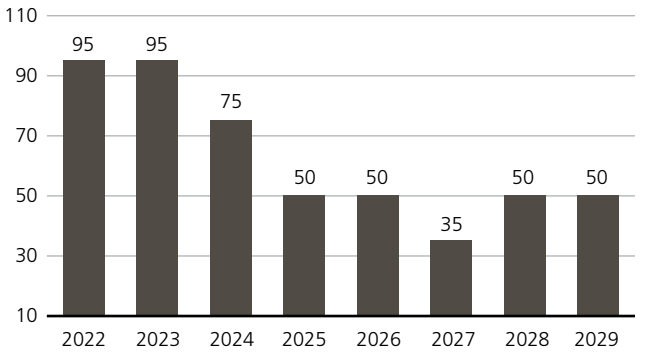
Entwicklung der Mietausfallrate



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

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf 3,3 Mio. CHF. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekardarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,7% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 3,1 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position ordentlicher Unterhalt/Reparaturen wurden 11,6 Mio. CHF oder 9,3% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf 3,4 Mio. CHF, was 2,8% der Mietzinseinnahmen entspricht.

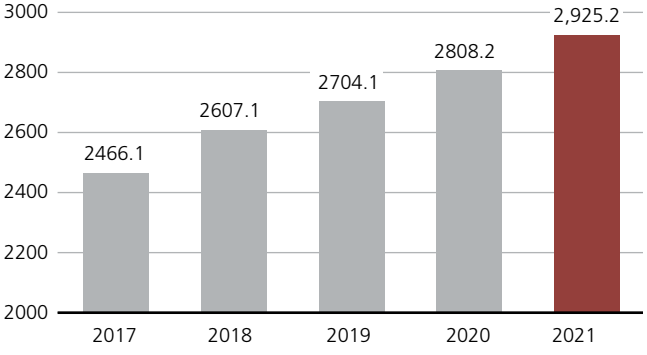
Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2020/21 insgesamt 15,7 Mio. CHF aufgewendet.

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.

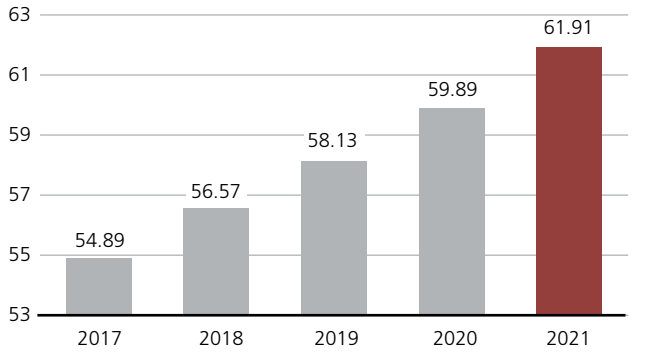
Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 131,6 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von 11,4 Mio. CHF und einer Entnahme von 7,4 Mio. CHF für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf 74,3 Mio. CHF oder 59,8% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Inventarwertentwicklung pro Anteil in CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.09.2021 CHF	30.09.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	12 018 804.54	5 764 834.38	6 253 970.16
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	31 506 000.00	6 369 000.00	25 137 000.00
davon im Baurecht	*0.00*	*0.00*	*0.00*
davon im Stockwerkeigentum	*0.00*	*0.00*	*0.00*
Wohnbauten	2 267 097 000.00	2 190 872 000.00	76 225 000.00
davon im Baurecht	*132 192 000.00*	*129 695 000.00*	*2 497 000.00*
davon im Stockwerkeigentum	*13 505 000.00*	*13 145 000.00*	*360 000.00*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	363 966 000.00	352 739 000.00	11 227 000.00
davon im Stockwerkeigentum	*58 143 000.00*	*55 649 000.00*	*2 494 000.00*
Gemischte Bauten	262 622 000.00	258 238 000.00	4 384 000.00
Total Grundstücke	2 925 191 000.00	2 808 218 000.00	116 973 000.00
Sonstige Vermögenswerte	8 245 635.12	12 520 764.12	-4 275 129.00
Gesamtfondsvermögen	**2 945 455 439.66**	**2 826 503 598.50**	**118 951 841.16**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-95 000 000.00	-70 000 000.00	-25 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7 110 507.12	-6 828 308.79	-282 198.33
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-102 110 507.12	-76 828 308.79	-25 282 198.33
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-405 000 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-405 000 000.00	0.00
Total Verbindlichkeiten	-507 110 507.12	-481 828 308.79	-25 282 198.33
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**2 438 344 932.54**	**2 344 675 289.71**	**93 669 642.83**
Geschätzte Liquidationssteuern	-239 794 000.00	-217 811 000.00	-21 983 000.00
Nettofondsvermögen	**2 198 550 932.54**	**2 126 864 289.71**	**71 686 642.83**

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.10.2020-30.09.2021 CHF	1.10.2019-30.09.2020 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-153 816.95	-117 662.30	-36 154.65
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	124 162 368.10	121 749 801.64	2 412 566.46
Aktivierte Bauzinsen	244 060.25	246 574.15	-2 513.90
Sonstige Erträge	134 924.43	81 335.41	53 589.02
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	**124 387 535.83**	**121 960 048.90**	**2 427 486.93**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-3 345 088.88	-3 683 205.52	338 116.64
Baurechtszinsen	-616 870.45	-620 129.15	3 258.70
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-11 558 897.57	-10 727 515.88	-831 381.69
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-7 402 277.39	-7 040 303.03	-361 974.36
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 445 771.07	-3 649 033.70	203 262.63
Verwaltungsaufwand[1]	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-8 292 998.75	-8 140 915.43	-152 083.32
Schätzungsaufwand[1]	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-144 834.45	-136 114.45	-8 720.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-11 402 277.39	-9 040 303.03	-2 361 974.36
Entnahme	7 402 277.39	7 040 303.03	361 974.36
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-21 843 595.51	-20 966 845.86	-876 749.65
die Depotbank[1]	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-7 996.23	-219 280.12	211 283.89
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	**-60 658 330.30**	**-57 183 343.14**	**-3 474 987.16**

[1] Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.10.2020-30.09.2021 CHF	1.10.2019-30.09.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	**63 729 205.53**	**64 776 705.76**	**-1 047 500.23**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	4 256 700.40	-4 256 700.40
Realisierter Erfolg	**63 729 205.53**	**69 033 406.16**	**-5 304 200.63**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	67 881 388.10	55 317 860.25	12 563 527.85
Gesamterfolg	**131 610 593.63**	**124 351 266.41**	**7 259 327.22**

Verwendung des Erfolges

	1.10.2020-30.09.2021 CHF	1.10.2019-30.09.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63 729 205.53	64 776 705.76	-1 047 500.23
Vortrag des Vorjahres	3 867 889.29	3 015 134.33	852 754.96
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**67 597 094.82**	**67 791 840.09**	**-194 745.27**
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	**3 673 144.02**	**3 867 889.29**	**-194 745.27**

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.10.2020-30.09.2021 CHF	1.10.2019-30.09.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	**2 126 864 289.71**	**2 064 436 974.10**	**62 427 315.61**
Ordentliche Jahresausschüttung	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	131 610 593.63	124 351 266.41	7 259 327.22
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	4 000 000.00	2 000 000.00	2 000 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**2 198 550 932.54**	**2 126 864 289.71**	**71 686 642.83**
Inventarwert pro Anteil	**61.91**	**59.89**	**2.02**

Entwicklung der Anteile

	1.10.2020-30.09.2021 Anzahl	1.10.2019-30.09.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 513 306	35 513 306	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	**35 513 306**	**35 513 306**	**0**

Ausschüttung für 2020/2021
(kein Coupon - Ex-Datum 23.11.2021)

Brutto	CHF 1.8000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer[2]	CHF - 0.6300
netto pro Anteil (zahlbar ab 25.11.2021)	CHF 1.1700

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

Anhang

	30.09.2021	30.09.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	74,3	70,3
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 973,4	1 961,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.09.2021	30.09.2020
Mietausfallrate	5,2%[1]	6,6%[2]
Fremdfinanzierungsquote	17,1%	16,9%
Ausschüttungsrendite	1,9%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	94,4%	95,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,4%	69,9%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market Value)	0,69%	0,76%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6,2%	6,0%
Agio/Disagio	50,9%	44,4%
Performance	10,3%	21,1%
Anlagerendite	6,6%	6,3%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Swizerland).
[1] Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 5,0% (anstelle 5,2%) per 30.09.2021 belaufen.
[2] Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 6,4% (anstelle 6,6%) per 30.09.2020 belaufen.

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

	30.09.2021		30.09.2020	
	Effektiv	**Maximal**	**Effektiv**	**Maximal**
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	30.09.2021 in Mio. CHF	**30.09.2020 in Mio. CHF**
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	71,7	0,0

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

	30.09.2021 in Mio. CHF	**30.09.2020 in Mio. CHF**
1 bis 5 Jahre	270,0	270,0
> 5 Jahre	135,0	135,0

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

Die per 30. September 2021 gewährten Mietzinserlasse betragen CHF 0,22 Mio., was 0,2% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 30. September 2021 wurden um die gewährten Mietzinserlasse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 5,0% (anstelle von 5,2%) per Jahresabschluss belaufen.

Per 30. September 2021 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 «Anfos» 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 Bereicht des Portfoliomanagements sowie dem Finanzbericht entnommen werden.

Liegenschaftenverzeichnis

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

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	6 677 900.50	5 665 000		224 844.00
-	-	-	14 420 670.05	17 800 000		65 971.00
-	-	-	8 400 732.50	8 041 000		0.00
			29 499 303.05	**31 506 000**		**290 815.00**
1	22	47	2 390 877.90	6 080 000	10,5	294 877.50
-	59	93	13 879 823.50	15 079 000	4,6	668 599.00
-	72	128	22 375 425.60	21 711 000	8,4	973 741.00
-	22	56	5 228 038.40	14 183 000	0,6	579 533.50
4	30	58	11 031 688.15	11 990 000	3,2	540 642.80
-	52	96	20 163 512.50	23 799 000	1,6	1 001 467.50
-	24	72	5 018 649.80	8 787 000	22,0	404 273.00
-	12	33	6 548 685.56	7 846 000	7,1	307 741.00
8	96	164	31 956 466.72	34 251 000	8,6	1 500 970.30
4	30	58	8 713 029.70	18 961 000	1,1	728 077.00
-	-	18	2 542 776.25	5 562 000	9,7	206 678.20
1	-	17	5 019 775.00	8 483 000	0,0	335 517.55
-	3	24	2 207 298.50	5 434 000	0,4	267 967.00
-	-	23	4 728 593.63	6 967 000	1,3	285 771.70
-	4	20	1 159 221.65	3 440 000	2,9	167 821.00
-	4	20	2 582 188.50	6 426 000	0,7	250 892.50
5	9	52	5 122 721.95	12 240 000	1,3	543 146.20
4	19	62	5 623 691.90	13 887 000	0,8	562 560.00
-	7	24	3 823 503.18	5 282 000	0,8	230 070.20
-	12	22	2 302 613.10	6 537 000	4,3	245 812.00
4	12	40	4 821 623.05	10 633 000	3,4	437 534.20
2	24	47	5 768 130.15	8 237 000	7,2	329 854.00
5	5	38	3 930 357.40	8 389 000	6,4	371 721.00
1	2	33	2 876 788.95	7 071 000	1,0	364 688.00
1	8	29	2 312 564.80	5 032 000	2,4	234 851.00
2	9	42	6 005 653.77	8 874 000	0,4	383 368.80
1	1	19	2 761 305.15	5 735 000	4,5	222 712.98
-	-	24	2 314 195.85	6 373 000	1,2	299 153.00
-	10	34	3 540 776.00	9 749 000	3,4	360 712.40
1	4	26	2 041 563.35	6 259 000	0,0	257 087.00
-	-	8	682 512.70	1 883 000	0,0	85 884.00
-	-	8	856 028.05	1 982 000	0,0	89 352.00
-	-	24	4 120 928.84	6 246 000	5,6	251 559.95
-	-	12	1 907 495.70	5 030 000	0,9	187 428.00
2	63	105	10 634 361.79	14 517 000	5,9	601 521.80

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Bern	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	178	28	67	77	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51	1965	200	24	152	24	-
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	4	6
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosäckerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosäckerstr. 4	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2 ,4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstr. 10-18	1984	53	10	36	7	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	10	30	2 477 678.15	4 551 000	3,5	275 727.50
2	19	89	7 671 150.75	21 282 000	1,3	915 200.00
1	11	30	2 302 735.00	4 072 000	0,8	256 689.50
3	106	287	25 317 699.30	53 541 000	6,0	2 542 267.50
3	-	35	4 572 208.40	8 467 000	3,5	450 127.00
82	591	1202	51 943 437.51	53 511 000	7,4	3 074 859.97
-	213	413	26 245 989.85	30 188 000	20,5	1 977 929.45
1	23	72	10 917 472.15	16 061 000	2,2	662 252.04
-	111	200	24 012 002.55	23 875 000	3,4	1 406 960.00
-	29	57	8 484 363.75	7 641 000	2,4	452 354.00
-	139	231	37 882 996.55	50 924 000	3,5	2 079 582.85
-	16	30	5 453 139.55	10 402 000	0,3	402 366.00
1	37	66	7 879 637.30	10 131 000	4,1	544 707.00
-	24	48	3 731 021.05	9 640 000	0,4	391 291.00
2	32	53	6 594 862.10	11 259 000	13,9	330 419.00
1	39	100	6 456 683.80	13 909 000	4,5	690 999.95
11	52	102	19 821 370.85	24 631 000	1,1	1 020 516.50
-	28	52	3 999 692.85	8 335 000	7,5	372 112.70
-	35	66	7 791 705.15	12 529 000	13,4	356 925.50
-	12	51	5 732 304.05	8 573 000	0,5	470 487.00
-	42	78	9 102 540.18	11 013 000	1,1	596 942.00
1	29	51	5 364 998.10	6 373 000	0,4	348 706.00
6	46	100	8 196 502.25	14 957 000	3,2	716 618.30
3	26	50	5 596 309.15	6 094 000	1,2	341 304.30
4	27	60	6 473 375.70	6 805 000	1,1	391 346.50
2	50	103	8 810 820.75	19 109 000	1,4	892 757.43
-	32	56	3 355 496.05	6 408 000	0,3	347 157.00
-	23	53	8 136 516.05	12 556 000	1,5	532 898.00
-	86	137	21 075 390.30	23 210 000	1,3	1 018 829.00
-	29	50	6 553 196.45	5 097 000	2,8	294 414.50
1	15	24	2 296 328.10	5 976 000	0,0	245 184.00
-	-	25	4 856 914.75	6 085 000	12,0	286 784.00
5	147	258	47 921 345.80	51 902 000	5,8	2 162 391.60
-	34	52	5 129 928.85	5 013 000	6,8	266 385.00
-	39	65	6 594 135.70	7 019 000	12,3	381 992.00
3	73	116	5 896 672.65	11 025 000	6,9	556 810.60
1	41	95	15 115 531.19	12 341 000	8,8	736 131.30

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Luzern	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 1-11	1960	116	27	50	36	3
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	13	11	4
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 33, 35, 37, 39, 41, 45-47	1967	60	4	24	32	-
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-
Rapperswil-Jona	Grüzenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelnweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehracker 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10
Schöftland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/Auweg 13-15	1983	36	12	12	12	-
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	14	14	9
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-
Thun	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-
Unterengstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnereistrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	15	39	2 213 010.55	5 767 000	2,1	281 179.35
2	92	210	18 585 320.68	46 569 000	2,9	1 888 579.92
-	22	50	13 567 456.05	19 872 000	14,8	687 770.00
4	61	128	12 016 060.55	28 064 000	3,0	1 103 735.88
-	73	143	16 655 276.05	21 605 000	6,0	963 400.40
-	66	126	15 071 605.75	15 748 000	3,4	649 914.10
-	26	44	4 730 033.95	7 133 000	0,1	340 419.54
-	21	39	3 046 690.40	8 022 000	2,5	305 458.50
-	79	123	11 640 024.15	19 074 000	1,5	797 515.10
-	12	31	2 335 445.25	4 434 000	0,0	227 698.00
-	21	45	3 374 824.95	6 255 000	1,8	336 861.00
1	16	27	2 569 646.81	4 552 000	1,5	203 605.18
-	13	23	4 105 257.70	6 486 000	6,0	240 346.00
-	71	141	28 925 445.50	33 755 000	4,1	1 490 487.00
-	22	40	4 517 479.95	5 320 000	2,8	271 513.00
-	30	62	8 440 373.15	15 281 000	4,3	660 362.00
-	14	82	13 784 360.59	13 192 000	6,4	934 591.50
23	80	153	30 597 093.61	35 434 000	1,9	1 616 308.85
10	74	155	32 782 630.47	44 714 000	16,8	1 707 620.28
-	84	150	22 272 887.45	24 557 000	8,7	1 081 169.10
9	44	77	4 791 385.80	6 677 000	29,0	268 861.10
2	31	65	5 409 899.18	6 956 000	16,4	330 917.10
3	33	72	8 949 618.55	9 234 000	12,5	510 669.00
-	28	59	4 510 517.85	9 061 000	4,3	383 231.00
-	17	34	4 409 106.55	4 847 000	3,8	262 468.00
8	25	79	7 001 001.95	11 939 000	7,9	609 620.75
2	46	95	10 809 870.35	13 189 000	8,0	691 731.00
2	55	112	12 600 720.65	16 476 000	5,4	794 433.30
-	58	130	23 186 585.00	24 242 000	4,1	1 134 754.41
4	7	36	2 767 920.95	5 936 000	5,3	305 070.00
1	26	56	5 043 914.55	8 398 000	5,4	442 141.45
2	141	281	31 758 049.15	50 001 000	12,3	2 143 829.10
-	13	37	1 646 911.00	3 632 000	2,4	239 991.00
8	28	58	3 083 151.35	7 625 000	0,4	346 289.23
3	54	91	13 259 250.20	12 853 000	2,4	672 627.00
-	191	303	45 834 876.15	42 656 000	2,1	2 208 819.00
1	100	169	20 737 669.05	29 986 000	0,6	1 284 660.05
2	61	101	12 183 049.10	9 272 000	7,1	541 774.35
33	186	405	95 244 615.44	103 148 000	0,9	4 478 817.91

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

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	43	91	8 843 621.96	12 550 000	2,6	642 114.00
4	54	104	8 398 631.65	19 374 000	0,4	892 907.25
2	68	123	24 623 230.35	30 517 000	0,9	1 329 722.20
1	4	53	3 333 219.25	11 704 000	1,9	556 295.35
-	81	145	25 149 079.10	28 870 000	3,9	1 263 270.20
-	12	24	3 300 122.80	4 464 000	0,5	205 776.00
-	12	24	3 587 232.92	5 233 000	1,5	243 426.00
-	32	56	11 413 695.30	17 346 000	0,2	695 147.74
-	34	50	4 274 126.90	10 179 000	2,8	362 772.60
-	12	24	3 161 356.95	7 126 000	0,0	273 504.00
-	32	53	6 152 729.65	13 240 000	0,4	515 022.55
18	177	340	96 343 955.60	157 875 000	0,5	5 359 311.48
3	3	21	4 742 695.85	10 237 000	6,3	374 644.50
1	18	35	3 599 143.90	11 913 000	0,1	425 281.00
4	228	515	131 705 864.86	195 664 000	0,3	7 304 301.30
-	-	10	3 645 188.95	10 506 000	18,5	256 025.00
2	48	84	13 508 040.15	15 852 000	6,0	697 091.20
3	24	46	4 307 891.15	11 774 000	0,8	452 399.60
-	73	117	9 563 615.70	13 251 000	6,2	686 335.90
			1 590 869 499.09	**2 267 097 000**	**4,6**	**99 338 600.39**
-	14	82	13 784 360.59	13 192 000	6,4	934 591.50
33	186	405	95 244 615.44	103 148 000	0,9	4 478 817.91
2	48	84	13 508 040.15	15 852 000	6,0	697 091.20
			122 537 016.18	*132 192 000*	*2,4*	*6 110 500.61*
-	39	65	6 594 135.70	7 019 000	12,3	381 992.00
-	13	23	4 105 257.70	6 486 000	6,0	240 346.00
			10 699 393.40	*13 505 000*	*10,0*	*622 338.00*

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Str. 3, 5	1960	-	-	-	-	-
	Freie Str. 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	10	11	26	1
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
davon im Stockwerkeigentum							
Gemischte Bauten							
Basel	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32	1964	12	4	6	2	-
	Giornicostr. 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstr. 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Bern	Murtenstr. 143, 143a, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	8	17	4	6
	Wendt 60, avenue	1962	40	20	-	20	-
Zürich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
95	213	329	92 858 654.35	112 594 000	6,1	4 526 333.81
25	-	25	5 927 452.24	18 026 000	7,5	698 413.00
11	-	11	5 753 887.55	8 409 000	0,0	350 000.04
78	1163	1241	90 367 275.01	58 143 000	21,9	1 628 782.66
9	4	61	98 442 794.08	166 794 000	0,5	6 019 239.45
			293 350 063.23	**363 966 000**	**6,0**	**13 222 768.96**
78	1163	1241	**90 367 275.01**	**58 143 000**	**21,9**	**1 628 782.66**
			90 367 275.01	*58 143 000*	*21,9*	*1 628 782.66*
3	4	19	3 073 463.50	6 202 000	15,5	284 930.63
4	13	29	1 992 201.75	3 489 000	2,0	227 084.55
4	-	25	4 528 797.85	10 183 000	4,7	438 808.40
7	1	25	2 917 650.55	7 426 000	0,0	316 270.50
22	256	429	129 310 896.74	129 475 000	13,9	5 221 790.81
5	31	55	17 946 626.35	16 617 000	1,6	888 252.71
8	1	44	7 753 540.04	22 005 000	5,1	987 320.50
6	1	42	7 020 221.25	21 788 000	8,4	926 489.65
6	-	46	8 926 723.19	15 913 000	3,9	874 608.00
8	29	64	12 798 989.30	23 584 000	0,3	867 590.95
4	8	20	4 189 284.75	5 940 000	4,0	277 037.05
			200 458 395.27	**262 622 000**	**9,0**	**11 310 183.75**

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Angefangene Bauten	**29 499 303.05**	**31 506 000**		**290 815.00**
Total fertige Bauten (inkl. Land)	**2 084 677 957.59**	**2 893 685 000**	**5,2**	**123 871 553.10**
davon im Baurecht	*122 537 016.18*	*132 192 000*	*2,4*	*6 110 500.61*
davon im Stockwerkeigentum	*101 066 668.41*	*71 648 000*	*19,0*	*2 251 120.66*
Wohnbauten	**1 590 869 499.09**	**2 267 097 000**	**4,6**	**99 338 600.39**
davon im Baurecht	*122 537 016.18*	*132 192 000*	*2,4*	*6 110 500.61*
davon im Stockwerkeigentum	*10 699 393.40*	*13 505 000*	*10,0*	*622 338.00*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**293 350 063.23**	**363 966 000**	**6,0**	**13 222 768.96**
davon im Stockwerkeigentum	*90 367 275.01*	*58 143 000*	*21,9*	*1 628 782.66*
Gemischte Bauten	**200 458 395.27**	**262 622 000**	**9,0**	**11 310 183.75**
Total	**2 114 177 260.64**	**2 925 191 000**	**5,2**	**124 162 368.10**

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49	Angefangene Bauten	01.03.2021
Münsingen	Löwenmattweg 33, 35 (Arrondierung)	Wohnbauten	01.05.2021
Verkäufe			
Keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2021
20.12.2019 - 18.12.2020	-0,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
21.11.2012 - 21.12.2020	1,1%	40 000 000	-	-40 000 000	-
28.09.2016 - 28.12.2020	0,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
19.11.2020 - 19.04.2021	-0,1%	-	10 000 000	-10 000 000	-
19.11.2020 - 19.07.2021	0,0%	-	10 000 000	-10 000 000	-
17.12.2020 - 17.12.2021	-0,2%	-	20 000 000	-	20 000 000
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2020 - 23.12.2021	-0,1%	-	25 000 000	-	25 000 000
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-	55 000 000
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	-	50 000 000	-	50 000 000
Total		**475 000 000**	**115 000 000**	**-90 000 000**	**500 000 000**

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

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%
keine

Geschäfte mit Nahestehenden
Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association), neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), 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 – Swiss Residential «Anfos», bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 2 und 18-33) für das am 30. September 2021 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 Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2021 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, 19. November 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 – Swiss Residential «Anfos» gehaltenen Liegenschaften per 30. September 2021 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 150 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich drei 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 «Anfos» 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 Bewertungen erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungsergebnis

Per 30. September 2021 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 2925,2 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 117,0 Mio. respektive 4,17% 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 Bestandes-liegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 30. September 2021 wird mit 3,04% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,49% bis 3,80% reicht. Die aktuelle Bruttorendite der Liegenschaften liegt bei 4,57%.

Zürich, den 30. September 2021

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)
- Philippe Hubler Fotografie, Hünenberg; Zürich, Rütschistrasse
- Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG, Zürich; Visualisierung Kloten, Alte Landstrasse
- ssm architekten ag, Solothurn; Solothurn, Schützenmattstrasse
- Google Earth; Bolligen, Hühnerbühlstrasse
- Hegibau Architektur AG, Rothrist; Visualisierungen Rothrist und Läufelfingen
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Münsingen, Löwenmattweg

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

© UBS 2021. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.
Erscheint auch in französischer Sprache. 650197