

UBS «Anfos»

Jahresbericht 2019/2020

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
Finanzrechnung	16
Anhang	18
Liegenschaftenverzeichnis	20
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	32
Bewertungsbericht	33

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 30. September 2020
Valoren-Nr.: 1 442 082

Verkaufsrestriktionen

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

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

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

- André Müller-Wegner, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(bis 31.12.2019)
- Reto Ketterer, Vizepräsident (bis 31.12.2019)
Präsident (ab 1.1.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(bis 24.8.2020)
- Michael Kehl, Präsident
Managing Director
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(ab 24.8.2020)
- Thomas Rose, Mitglied (bis 31.12.2019)
Vizepräsident (ab 1.1.2020)
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Christian Maurer, Mitglied
Executive Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(ab 1.1.2020 bis 24.8.2020)
- Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(ab 24.8.2020)
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
Non-executive Director
- Dr. Andreas Schlatter, Unabhängiges Mitglied
Non-executive Director (bis 31.12.2019)
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied
Non-executive Director (ab 24.8.2020)

Geschäftsleitung

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

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen

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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Kontaktstelle in Liechtenstein

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

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland sind die folgenden Ausführungen zu beachten: Das deutsche Investmentsteuergesetz wurde zum 1. Januar 2018 umfangreich reformiert. Die Reform brachte grundlegende Veränderungen bei der Besteuerung von Publikumsfonds mit sich. Die in der Vergangenheit ausgestellten Bescheinigungen gem. § 5 InvStG, welche im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, sind nach neuer Rechtslage nicht mehr vorgesehen.

Eine Steuerpflicht auf Anlegerebene ergibt sich insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften 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 und Nachverdichtung in Luzern



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 126,9	2 064,4	2 008,8
Anzahl Anteile	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	59,89	58,13	56,57
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	1,80	1,80	1,80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	86,50	73,15	67,40
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 808,2	2 704,1	2 607,1
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 826,5	2 726,5	2 616,3
Fremdkapital (in Mio. CHF)	699,6	662,0	607,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	121,7	119,1	117,3
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	10,7	10,4	10,6
Nettoertrag (in Mio. CHF)	64,8	64,3	63,1
Performance ¹	21,1%	11,6%	2,3%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	8,6%	13,0%	-2,1%
Wohnbauten	78,0%	77,6%	75,0%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12,6%	12,5%	10,6%
Gemischte Bauten	9,2%	9,4%	9,6%
Bauland/Angefangene Bauten	0,2%	0,5%	4,8%
Kanton Zürich	41,1%	41,1%	40,3%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	20,8%	20,7%	21,0%
Kanton Bern	12,2%	11,9%	11,9%
Kanton Aargau	9,4%	9,6%	10,0%
Kanton St. Gallen	4,4%	5,8%	4,7%
Übrige Kantone	12,1%	10,9%	12,1%
Kennzahlen gemäss SFAMA	30.09.2020	30.09.2019	30.09.2018
Anlagerendite	6,3%	6,1%	6,5%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,5%	2,7%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	95,7%	96,4%	98,2%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6,0%	5,9%	6,2%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,7%	4,6%	4,9%
Agio/Disagio	44,4%	25,8%	19,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,9%	70,6%	70,9%
Fremdfinanzierungsquote	16,9%	16,8%	15,5%
Mietausfallrate ²	6,6%	6,7%	5,4%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,76%	0,83%	0,85%

¹ Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

² Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,4% (anstelle von 6,6%) per Jahresabschluss belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Anfos» erzielte im Geschäftsjahr 2019/2020 eine weit über dem Benchmark (SXI Real Estate Funds TR) liegende Performance von 21,1%. Dank einem Mietertragszuwachs von CHF 2,6 Mio. auf CHF 121,7 Mio. konnte die Ertragskraft weiter gestärkt werden. Erfolgreiche Sanierungsprojekte, Liegenschaftszukäufe sowie Aufwertungen im Bestand haben den Marktwert des Portfolios um rund CHF 104 Mio. auf rund CHF 2808 Mio. erhöht. UBS «Anfos» weist eine attraktive Anlagerendite von 6,3% aus und steigerte den Nettoinventarwert pro Anteil um 3,0% auf CHF 59.89. Das erfreuliche Jahresergebnis widerspiegelt die führende Stellung von UBS «Anfos» als Deutschschweizer Wohnimmobilienfonds.

Marktbericht

Wirtschaft: Erholung abhängig vom globalen Pandemie-Management

Die allmähliche Normalisierung des täglichen Lebens im Vergleich zu den starken Einschränkungen auf dem Höhepunkt der COVID-19-Krise im Frühjahr sowie die von der Schweizer Regierung erklärte fiskalische Unterstützung (Kurzarbeitsregelung, COVID-19-Kredite usw.) haben die deutliche Erholung der Schweizer Wirtschaftsaktivität in den letzten Monaten gestützt. Nach aktuellen Erwartungen sollte das reale BIP im Jahr 2021 um 3,7% wachsen. Für das laufende Jahr wird ein Rückgang von 3,7% erwartet. Allerdings bestehen weiterhin ausgeprägte Abwärtsrisiken. Der jüngste Anstieg der COVID-19-Infektionszahlen in der Schweiz und Europa zeigt das anhaltende Risiko weiterer Infektionswellen. Letzten Endes wird die wirtschaftliche Erholung weitgehend von der Wirksamkeit des Pandemie-Managements in der Schweiz und im Ausland abhängen.

Immobilientransaktionsmarkt: Dynamik setzt sich fort

Das makroökonomische Umfeld fördert die deflationäre Preisentwicklung. Im Oktober fiel der Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) um 0,6% ggü. dem Vorjahr. Darüber hinaus schafft die fortdauernde Stärke des Schweizer Franken die Voraussetzung für das anhaltende Niedrigzinsumfeld, das Schweizer Anleger bereits seit über fünf Jahren erleben. In diesem Niedrigzinsumfeld und trotz der Unsicherheiten durch die COVID-19-Pandemie bleibt der Investitionsdruck am Transaktionsmarkt für Schweizer Immobilien sehr hoch. Nach einer Verlangsamung auf dem Höhepunkt des Lockdowns hat die Transaktionstätigkeit im Laufe der letzten Monate wieder Fahrt aufgenommen. Die Preise für Spitzenobjekte bei Mehrfamilienhäusern und Büroflächen blieben auf hohem Niveau, und die Nettoanfangsrenditen für solche Liegenschaften gingen im zweiten Quartal 2020 um 25 bzw. 15 Basispunkte gegenüber dem Vorjahr zurück. Einzig die Spitzenrenditen im Einzelhandelssektor verzeichneten eine Seitwärtsbewegung.

Mietwohnungen: Erwartete Resilienz bestätigt sich

Der Schweizer Mehrfamilienhaussektor zeigt sich im laufenden Jahr trotz des Pandemieausbruchs sehr robust. Im Vergleich zu den kommerziellen Sektoren waren die Folgen für die Mietzahlungen bisher marginal und das Absorptionspotenzial bleibt angesichts der derzeit unsicheren Bedingungen überraschend solide. Diese Stabilität lässt sich unter anderem aus dem stärkeren Rückgang der Auswanderungsdynamik im Vergleich zur Einwanderung erklären. Daraus resultierte in den ersten neun Monaten des Jahres 2020 eine 10% über dem Vorjahr liegende Nettomigration. Allerdings dürften die Mobilitätseinschränkungen und die Verschlechterung der Arbeitsmarktslage die Einwanderungsdynamik der Schweiz in den kommenden Monaten belasten. Vor diesem Hintergrund dürfte das Nachfragewachstum am Schweizer Mietwohnungsmarkt in naher Zukunft verhalten bleiben.

Die Anzahl in Planung befindlicher Wohnungen ist weiterhin hoch, wenn auch leicht rückläufig: Per Ende des dritten Quartals 2020 wurden auf das Gesamtjahr hochgerechnet Baubewilligungen im Umfang von rund 44 000 Wohneinheiten erteilt. Angesichts der aktuellen Bautätigkeit und einer erwarteten Verlangsamung des Nachfragewachstums dürften die Angebotsmieten in den kommenden Quartalen unter Druck bleiben. Eine Ausnahme bilden die stark nachgefragten urbanen Räume, in denen die Marktbedingungen weiterhin intakt sind. Auch die Bestandesmieten dürften vorerst kaum tangiert werden, da Anpassungen des Mietniveaus in bestehenden Portfolios in der Regel nur sehr langsam erfolgen.

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

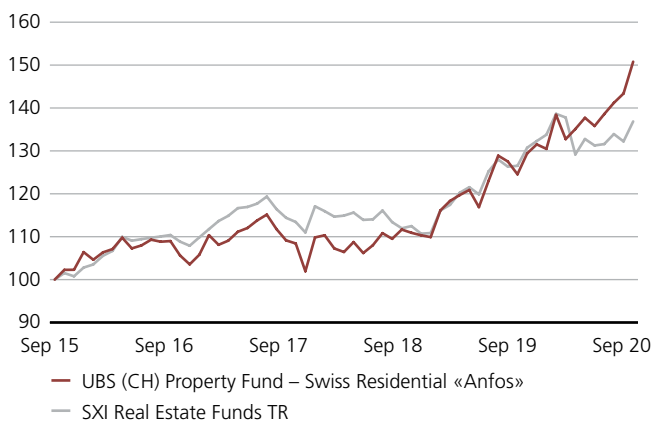
Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2019/2020

Börsenkurs und Performance

Investitionen in Mehrfamilienhäuser werden aufgrund ihrer Ertragsstabilität in ungewissen Zeiten besonders bevorzugt. Angesichts der COVID-19-Pandemie zeigt sich diese Anlegerpräferenz im vergangenen Preisanstieg innerhalb des Segments von Schweizer Wohnimmobilienfonds. UBS «Anfos» verfügt über ein breit diversifiziertes, langjährig gewachsenes Wohnimmobilienportfolio und hat von dieser Entwicklung überdurchschnittlich stark profitiert.

Der Börsenkurs ist im Verlauf des Geschäftsjahres 2019/2020 von CHF 73.15 auf CHF 86.50 gestiegen, womit sich das Agio von 25,8% auf 44,4% erhöht hat. Entsprechend hoch ist die Performance für das abgelaufene Geschäftsjahr. Mit 21,1% hat UBS «Anfos» den Benchmark SXI Real Estate Funds TR (8,6%) 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 3,0% von CHF 58.13 auf CHF 59.89 gesteigert werden. Dieses erfreuliche Wachstum resultiert insbesondere aus wertvermehrenden Sanierungen, Liegenschaftszukäufen sowie der positiven Verkehrswertentwicklung im Bestandesportfolio. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2019/20 eine attraktive Anlagerendite von 6,3%. 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 86.50 per Geschäftsjahresende ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,1%, dies bei einer Ausschüttungsquote von 95,7%.

Liegenschaftsportfolio

Der Wert des Liegenschaftsportfolios von UBS «Anfos» hat sich im Geschäftsjahr 2019/2020 um 3,9% von CHF 2704 Mio. auf CHF 2808 Mio. erhöht, was einer Zunahme von rund CHF 104 Mio. entspricht. Das Wachstum zeigt sich auch in den Mietzinseinnahmen. Bezüglich Ertragskraft resultiert ein Anstieg um CHF 2,6 Mio. auf CHF 121,7 Mio. Zu dieser Zunahme hat insbesondere das Mitte des vorangehenden Geschäftsjahres fertiggestellte Neubauprojekt Zwicky-Zentrum in Wallisellen (ZH) beigetragen, weil sich im Geschäftsjahr 2019/2020 nun das ganzjährige Ertragspotenzial der Liegenschaft niederschlägt. Zu dieser positiven Ertragsentwicklung haben des Weiteren drei Arrondierungskäufe sowie eine Tauschtransaktion beigetragen.

Im Geschäftsjahr 2019/2020 wurde das attraktive Preisniveau auf dem Transaktionsmarkt auch für eine strategische Portfoliobereinigung genutzt. Mit dem Verkauf der Liegenschaft in Echallens, Chemin de la Villaire 3-5 konnte ein Kapitalgewinn von rund CHF 3 Mio. realisiert werden. Bei diesem Objekt war die Rentabilisierung der anstehenden Sanierungsinvestitionen nicht ausreichend gegeben. Zudem entspricht die Liegenschaft nicht dem regionalen Fokus auf die Deutschschweiz. Mit der Devestition wurde bewusst bis zur Rechtskraft der Steuerreform anfangs Jahr zugewartet, da mit der Senkung des Waadtländer Gewinnsteuersatzes von 21,4% auf 13,8% eine signifikante Steuerersparnis einhergeht.

Bezüglich Leerstandsabbau ist die vergangene Entwicklung weitaus positiver als es die leichte Reduktion der Mietausfallrate von 6,7% auf 6,6% erahnen lässt. Zum einen beinhaltet die diesjährige Kennzahl die infolge COVID-19 gewährten Mietzinserlasse, ohne welche die Mietausfallrate um 0,2 Prozentpunkte tiefer ausfallen würde. Zum anderen handelt es sich um einen über das Berichtsjahr kumulierten Wert, aus welchem die vergangenen Vermietungserfolge noch nicht ersichtlich sind. So konnte die stichtagsbezogene Leerstandsquote innerhalb eines Jahres von 7,1% auf 5,7% per 30. September 2020 gesenkt werden. Dieser Erfolg dürfte sich entsprechend positiv in der Mietausfallrate sowie Ertragszunahme des nächsten Geschäftsjahres niederschlagen.

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 Teilmietzinsentlassungen, 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 Mietzinsentlassungen 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



Arrondierungskäufe im Raum Bern und Basel

UBS «Anfos» hat seine Präsenz in den stark wachsenden Agglomerationsräumen der Wirtschaftszentren Bern und Basel dank drei Arrondierungszukäufen weiter ausgebaut. Per 1. Dezember 2019 konnten die zwei Doppel-Mehrfamilienhäuser in Bottmingen (BL) um ein weiteres, architektonisch identisches Gebäude erweitert werden. Die an der Therwilerstrasse gelegene Gesamtsiedlung aus den späten 50er Jahren verfügt neu über insgesamt 48 Wohnungen, ein Plus von 16 Einheiten.

Zwei weitere Arrondierungsakquisitionen konnten per 1. September 2020 im Ballungsraum der Stadt Bern abgeschlossen werden. Auch bei diesen beiden Zukäufen an der Lenzenholdstrasse in Moosseedorf (BE) sowie am Löwenmattweg in Münsingen (BE) wurde das Kaufobjekt mit der bereits im UBS «Anfos» Portfolio befindlichen, benachbarten Liegenschaft zu einer Gesamtsiedlung zusammengelegt. Folglich hatten die Zukäufe keinen Anstieg der Liegenschaftszahl im Portfolio von UBS «Anfos» zur Folge. Die Wohnüberbauung mit Baujahr 1972 in Moosseedorf wird um 22 Einheiten auf insgesamt 70 Wohnungen erweitert.

Die Grundstücksfläche konnte dank der unbebauten, bisher im Miteigentum mit der Verkäuferschaft gehaltenen Parzelle auf insgesamt 10 430 m² nahezu verdoppelt werden. In Münsingen verfügt die Wohnsiedlung aus den frühen 70er Jahren neu über 16 zusätzliche Einheiten und somit insgesamt 44 Wohnungen.

Alle drei Wohnsiedlungen befinden sich an gut erschlossenen Lagen und verfügen über einen hohen Vermietungsstand. Die drei Arrondierungskäufe mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 20 Mio. erhöhen den Bruttoertrag des Fonds um insgesamt CHF 825 000 pro Jahr. Dank der drei Zukäufe innerhalb attraktiver Agglomerationsgemeinden wird die regionale Diversifikation von UBS «Anfos» gestärkt und zusätzliches Potential für zukünftige Sanierungs- und/oder Nachverdichtungsaktivitäten erschlossen.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 20 Mio.
Bruttorendite:	4,1%
Anzahl Wohnungen:	54



Fertigstellung und Erstbezug in Luzern

An der Seefeldstrasse in Luzern wurden die umfangreichen, zwei Jahre dauernden Sanierungs- und Nachverdichtungsarbeiten im Mai 2020 erfolgreich abgeschlossen.

Die Überbauung besteht aus insgesamt drei Mehrfamilienhäusern, wovon eines (Seefeldstrasse 14 –16) Teil des Portfolios von UBS «Anfos» ist und zwei (Seefeldstrasse 6 –12) sich im Eigentum der Anlagestiftung UBS AST-IS befinden. Die Anbindung an den privaten und öffentlichen Verkehr ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Im Rahmen der Bauarbeiten wurden die drei bestehenden, entmieteten Wohngeschosse rückgebaut und umfangreich saniert. Zudem konnten die Gebäude aufgrund des vorhandenen Ausnutzungspotenzials jeweils um zwei Geschosse aufgestockt sowie seitlich erweitert werden, was pro Mehrfamilienhaus in einer Erhöhung der Wohnungszahl von 17 auf 28 resultierte. Dank diesem Eingriff sind grosszügige 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen entstanden, mit verglasten Wohnbalkonen sowie grosszügigen Terrassen im Attikageschoss.

In den zwischen den Gebäuden liegenden, bisher ungenutzten Freiräumen, entstand eine Einstellhalle, auf deren begrüntem Dach sich Spielplätze, eine Pergola sowie diverse Sitzgelegenheiten befinden. Die Wohnsiedlung verfügt über eine Photovoltaikanlage sowie Ladestationen für Elektroautos und kann zukünftig an das in Planung befindliche Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Mit dem architektonisch gelungenen Eingriff bekräftigt UBS «Anfos» seinen strategischen Fokus auf organisches Wachstum und stärkt die Ertragskraft um CHF 450 000 pro Jahr. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 11 Mio.

Weiter Informationen finden Sie unter www.seefeld-luzern.ch.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 11 Mio.
Anzahl Wohnungen:	28
Bauzeit:	2Q 2018 – 2Q 2020
Fertigstellung:	Mai 2020



Gesamtsanierung an der Berglistrasse in Arbon abgeschlossen

Die Gesamtsanierung der Liegenschaft mit 21 Wohnungen in Arbon (TG) wurde Anfang 2020 termingerecht abgeschlossen. Die Eingriffstiefe umfasste unter anderem eine wärmetechnische Fassadensanierung inklusive Fensterersatz, eine Vergrößerung der Balkone sowie den Ersatz von Küchen und sanitären Anlagen. Zudem wurden Anpassungen für behindertengerechtes Wohnen vorgenommen sowie eine Photovoltaikanlage auf dem Flachdach installiert.

Sanierungsstart in Zürich, Solothurn und Fislisbach

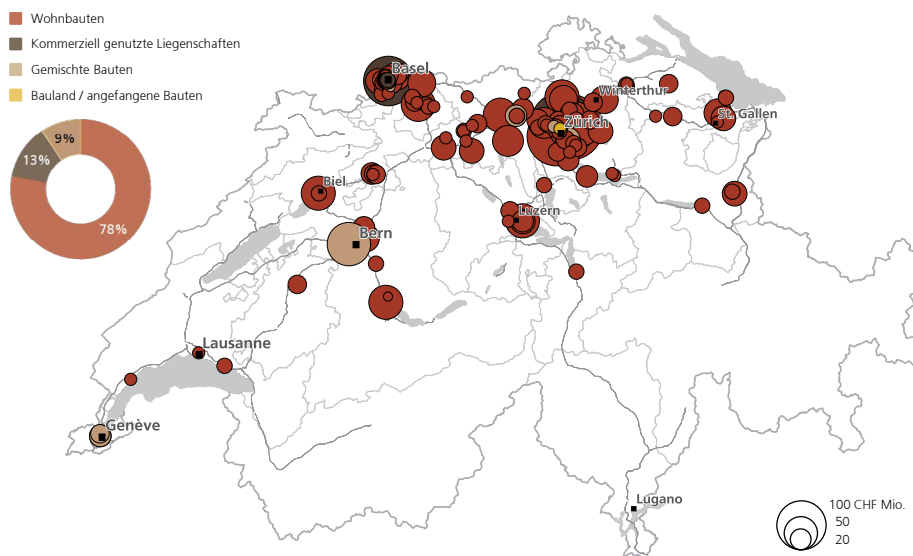
Das Portfolio von UBS «Anfos» wird entlang von veränderten Mieterbedürfnissen und aktuellsten Nachhaltigkeitsstandards kontinuierlich weiterentwickelt. So wurde im vergangenen Geschäftsjahr bei drei Liegenschaften mit einer Gesamtsanierung begonnen. Bei den Immobilien in Zürich (Rütschstrasse 16), Solothurn (Schützenmattstrasse 13-15) und Fislisbach (Moosackerstrasse 4) werden nebst energetischen Massnahmen die Küchen- und Nasszellen erneuert, punktuelle Grundrissanpassungen vorgenommen und mittels Balkonvergrößerungen oder neuen Gartensitzplätzen die Aussenräume erweitert.



Tauschtransaktion in Basel

Per 1. September 2020 hat UBS «Anfos» im Rahmen einer Tauschtransaktion die Liegenschaft am Steinengraben 79 an die Stiftung Blindenheim Basel verkauft und im Gegenzug die Liegenschaft an der Freie Strasse 54 in Basel erworben. Das Blindenheim Basel ist bereits Eigentümerin der Nachbarliegenschaften am Steinengraben und kann dank dieser Übernahme die geplante Erweiterung ihrer Einrichtungen realisieren. Die von UBS «Anfos» übernommene innerstädtische Immobilie befindet sich an der wichtigsten Einkaufsmeile Basels und stellt für die Anleger eine attraktive Investition dar.

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

Philosophie

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

Auf dem Weg zum positiven Impact

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

Energieeffizienz und CO₂-Reduktion im Zentrum

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

Fokus auf nachhaltiges Wachstum

Unser über mehr als 60 Jahre gewachsenes Immobilienportfolio bietet interessante Möglichkeiten für Wachstum aus dem Bestand. Auch die drei Arrondierungskäufe, in Moosseedorf, Münsingen und in Bottmingen, eröffnen uns zusätzlichen Handlungsspielraum für zukünftige Sanierungs- und Nachverdichtungsprojekte. So kann aus unserem Bestandesportfolio zusätzlicher Wohnraum an gut erschlossenen Lagen entstehen.

Wir führen unsere Bauvorhaben nach modernsten Standards durch und verfolgen dabei einen ganzheitlichen Nachhaltigkeitsansatz. Auch beim geplanten Ersatzneubauprojekt in Zürich-Kloten treiben wir die Nachhaltigkeitsziele von UBS «Anfos» konsequent voran. Die Gebäude im Minergie-Standard werden über Wärmepumpen mit Erdsonden und Photovoltaikanlagen verfügen. Zur Förderung der Elektromobilität sind in der Einstellhalle Ladestationen vorgesehen. Wir erhielten kürzlich die Baubewilligung für die Wohnsiedlung mit 108 Wohnungen und starten den Bau im Sommer 2021. Das Projekt wird nicht nur ökologischen Ansprüchen gerecht. Dank der Siedlungsentwicklung nach innen stärken wir auch die Ertragsbasis und tragen zum Ausbau des Wohnangebots bei. Bei Verdichtungen achten wir besonders auf die Gestaltung eines hochwertigen Aussenraums mit Begegnungsräumen und Grünflächen. Angesichts der engeren Raumverhältnisse und sich verändernden klimatischen Bedingungen sorgen wir damit für das Wohlbefinden der Mieter.

Im Austausch mit Mietern

UBS Real Estate Switzerland führte 2020 wieder eine breit angelegte Mieterzufriedenheitsumfrage durch. Die Rückmeldungen waren insgesamt sehr positiv und gaben Aufschluss über die Bedürfnisse der Mieter. Damit können wir noch zielgerichtetere Entscheidungen zur Erhöhung des Komforts, der Sicherheit und der Behaglichkeit unserer Mieter treffen. Im vergangenen Geschäftsjahr verstärkten wir aufgrund von COVID-19 auch den persönlichen Dialog mit unseren kommerziellen Mietern. Wir erhielten rund 100 Anfragen und erarbeiten gemeinsam individuelle Lösungen damit die Mietverhältnisse langfristig bestehen bleiben.

Gesellschaftliche Trends wie zum Beispiel die soziodemographische Verschiebung und die zukünftigen Wohnbedürfnisse berücksichtigen wir bereits bei den heutigen Bauprojekten. Angesichts der Pandemie rückte die Frage «Wie wohnen wir?» weiter in den Vordergrund. Wir achten seit jeher auf eine flexible Gestaltung der Wohnflächen und setzen auf eine leistungsstarke Telekommunikations-Infrastruktur. Beides wird weiter an Bedeutung gewinnen, wenn immer mehr Menschen im Homeoffice arbeiten. Technologische Lösungen werden auch im Bereich von Service-Dienstleistungen oder in der Mobilität stärker nachgefragt. So rüsteten wir bei Neubauten und Gesamtanierungen Teilflächen der Einstellhalle mit Elektro-Ladestationen aus. Entsprechende Vorinstalltionen sorgen zudem dafür, dass bei wachsendem Bedürfnis eine einfache Nachrüstung zusätzlicher Ladestationen möglich ist.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Die Resultate der diesjährigen Beurteilung durch GRESB werden aufgrund von COVID-19 nach der Veröffentlichung des Jahresberichts von UBS «Anfos» publiziert. 2019 erzielte UBS «Anfos» Platz eins in der Kategorie 'Schweiz Wohnen' und wurde innerhalb seiner Vergleichsgruppe zum nachhaltigsten Immobilienfonds der Schweiz gekürt.



Gebäudezertifikate

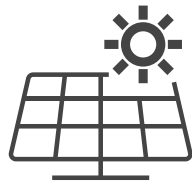
Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Pappelnweg 28 a-c, 30 a-b, Rheinfelden	Minergie
Heerenschürlistr. 1-9F, Zürich	Minergie
Länggenstr. 8, 10, 12, 14, 16, 18 Hinterroos 1,3,5, Bachenbülach	Minergie
Eichmattstr. 26-48, Villmergen	Minergie
Thurgauerstr. 101 (Ambassador House), Opfikon	LEED-Platinum
Meisenweg/Eggenweg/Balmweg, Feldstr., Thun	Minergie-P
Zwicky-Zentrum, Wallisellen	Minergie
Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	Minergie
Bahnhofstrasse 5, 7, Lausen	(geplant)

Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2019/2020



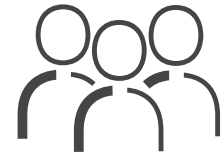
2019 zum zweiten Mal in Folge: Erster Platz in der Kategorie Wohnen Schweiz



Fünf Photovoltaikanlagen in Betrieb und fünf weitere in Planung

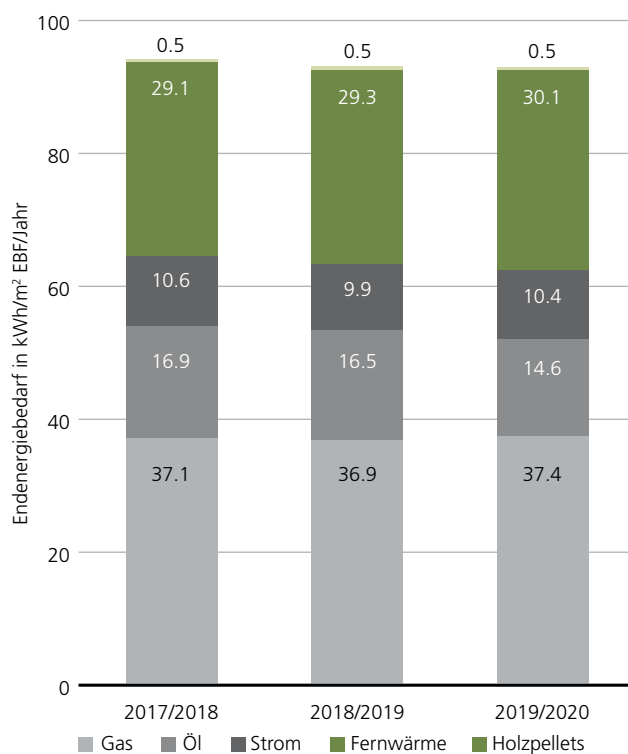


20% an zertifizierten Liegenschaftswerten

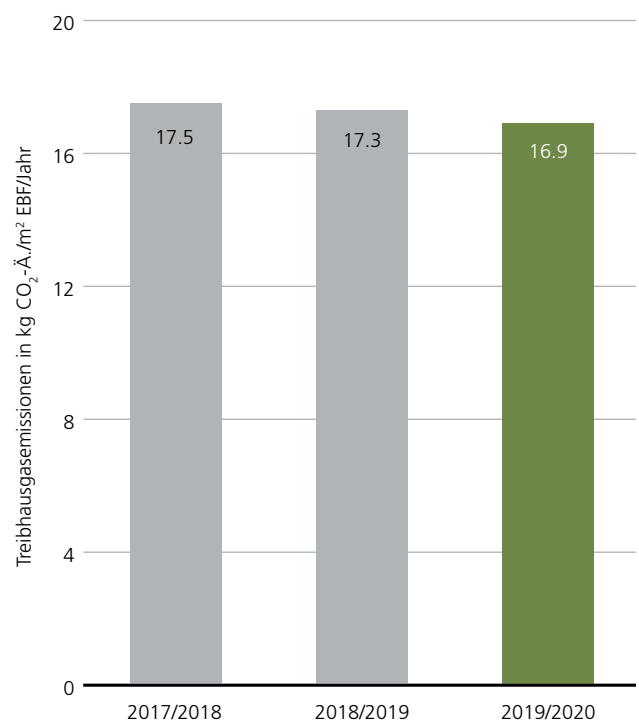


1/3 unserer Mieter haben wir zu ihrer Zufriedenheit befragt

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)



Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)



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

« Wir setzen nachhaltige Lösungen proaktiv und konsequent um.»

Marcin Paszkowski,
Fund Manager UBS «Anfos»



Welchen Fokus setzte UBS «Anfos» im Bereich Nachhaltigkeit im vergangenen Geschäftsjahr?

Neben der weiteren Verjüngung unseres Portfolios mittels Sanierungen und Neubauten setzten wir auch den Ersatz fossiler Energieträger fort, um unsere CO₂-Emissionen weiter zu senken. Im Geschäftsjahr wechselten wir drei Ölheizungen durch Pelletheizungen oder Wärmepumpensonden aus. Zudem nahmen wir eine Photovoltaikanlage in Lausen in Betrieb. Die Liegenschaft werden wir so nachträglich Minergie-zertifizieren lassen können. Dank den positiven Erfahrungen haben wir weitere fünf Photovoltaikanlage-Projekte initiiert. Damit können wir den Eigenbedarf vermehrt durch eigens produzierten Grünstrom decken und gleichzeitig eine zusätzliche Rendite generieren.

Wo möchte sich UBS «Anfos» weiter verbessern?

Wir möchten in allen Nachhaltigkeitsdimensionen vorwärts kommen. Ein Schwerpunkt bleibt aber weiterhin die Reduktion der Treibhausgasemissionen. Mit den geplanten Bauvorhaben bei den Liegenschaften in Kloten und Bolligen werden wir einen signifikanten Sprung machen, da diese aktuell den grössten CO₂-Fussabdruck in unserem Portfolio verursachen und nach Abschluss der Arbeiten komplett CO₂-emissionsneutral sein werden. Zur Reduktion der grauen Energie wollen wir uns zukünftig konsequenter mit nachhaltigen Baustoffen auseinandersetzen. Aufgrund der Datenverfügbarkeit und Methodenvielfalt ist es nicht immer einfach, klare Aussagen zur Nachhaltigkeitsperformance zu machen - auch hier wollen wir uns verbessern.

Sie haben die Performancemessung angesprochen. Können Sie konkret beschreiben, wie sich UBS «Anfos» für mehr Transparenz einsetzt?

Ich engagiere mich persönlich in der Branchenvereinigung Real Estate Investment Data Association (REIDA), um gemeinsam einen Schweizer Branchenstandard zur besseren Vergleichbarkeit der CO₂-Emissionen zu entwickeln. Den neu definierten Ansatz wollen wir bei UBS «Anfos» als Pilotprojekt anwenden und testen, inwiefern dieser als operatives Werkzeug dienen kann. Ziel ist es, mittels Benchmarking Liegenschaften zu identifizieren, bei denen Optimierungsmassnahmen die grösste Wirkung erzielen.

Wieso sollte ein Anleger mit Fokus Nachhaltigkeit in UBS «Anfos» investieren?

Wir pflegen bereits seit über zehn Jahren einen proaktiven Nachhaltigkeitsansatz, der uns in die führende Position als nachhaltigstes Wohnportfolio der Schweiz brachte. Unsere fünf grössten Liegenschaften zusammen machen ein Viertel unseres Portfoliowertes aus und alle fünf Liegenschaften erfüllen höchste Nachhaltigkeitsstandards. Angesichts zunehmender regulatorischer Vorgaben wirkt die nachhaltige Ausrichtung unseres Portfolios sowohl risikominimierend als auch renditestützend und sichert damit langfristige Erträge für unsere Anleger.

Nachhaltiges Immobilienmanagement

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

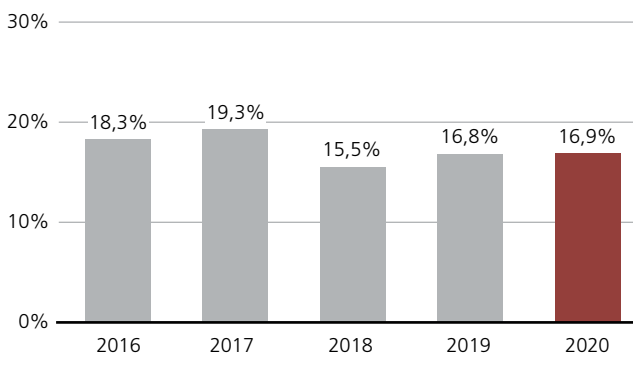
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 2126,9 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 3,0% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 475,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 16,9% und liegt unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Es bestehen keine weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag.

Die Liquidationssteuern werden auf CHF 217,8 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 16,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) angenommen. Bereits im vergangenen Jahr haben diverse Kantone (u.a. Basel-Stadt) die Gewinn- und Kapitalsteuern reduziert. Im laufenden Geschäftsjahr haben u.a. die Kantone Fribourg, Uri, Solothurn, St. Gallen und Thurgau die STAF umgesetzt, was sich positiv auf die Steuerbelastung von UBS «Anfos» auswirkte. Die Umsetzungsphase der STAF ist somit weitgehend abgeschlossen. Die entsprechenden Reduktionen der Liquidationssteuern wurden im Jahresbericht per 30. September 2020 berücksichtigt.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2019/2020 auf CHF 121,7 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der dadurch folgenden Erklärung der ausserordentlichen Lage durch den Bundesrat, wurden betroffenen Parteien insgesamt CHF 0,28 Mio. an Mietzinsentlassungen und -reduktionen zugesprochen.

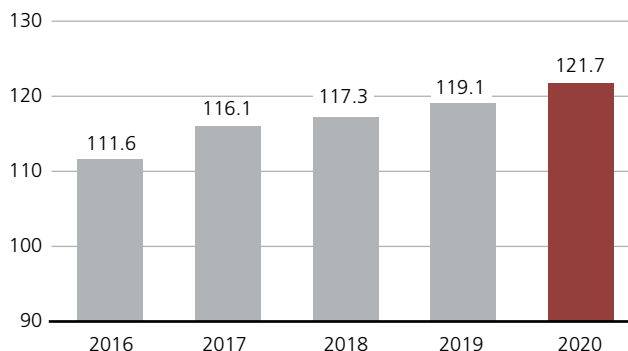
Im Weiteren belaufen sich die gewährten Stundungen per Stichtag auf CHF 0,02 Mio. Per 30. September 2020 betragen die gewährten Mietzinsentlassungen, -reduktionen und -stundungen in der Summe CHF 0,30 Mio., was 0,2% der Mietzinseinnahmen ausmacht.

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

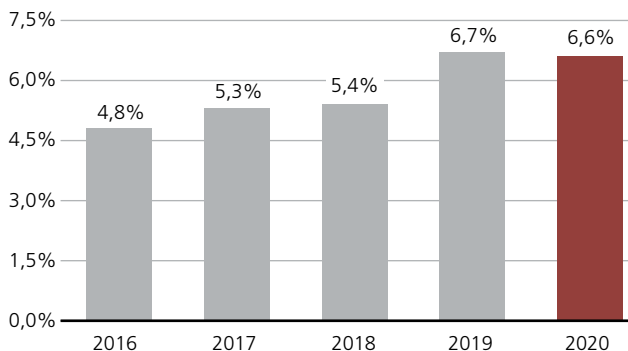
Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 5,3 Jahre.

Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 6,7% auf 6,6% der Sollmietzinseinnahmen reduziert werden.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



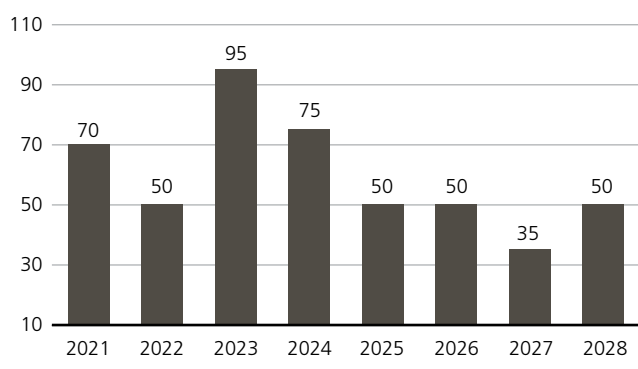
Entwicklung der Mietausfallrate



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

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 3,7 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 0,8% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 3,4 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position ordentlicher Unterhalt/ Reparaturen wurden CHF 10,7 Mio. oder 8,8% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 3,6 Mio., was 3,0% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2019/20 insgesamt CHF 20,5 Mio. aufgewendet.

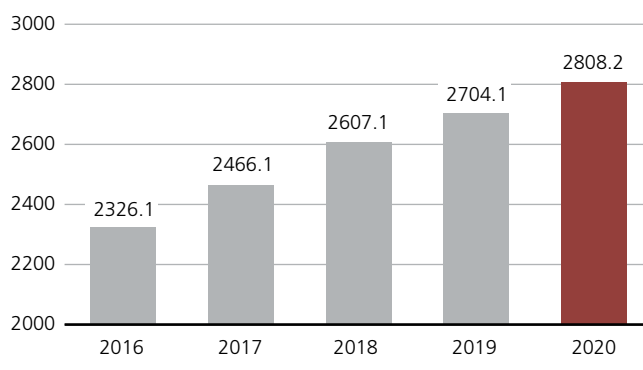
Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in «Angefangene Bauten» umklassiert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

Die realisierten Kapitalgewinne von CHF 4,3 Mio. sind auf zwei getätigte Liegenschaftsverkäufe zurückzuführen.

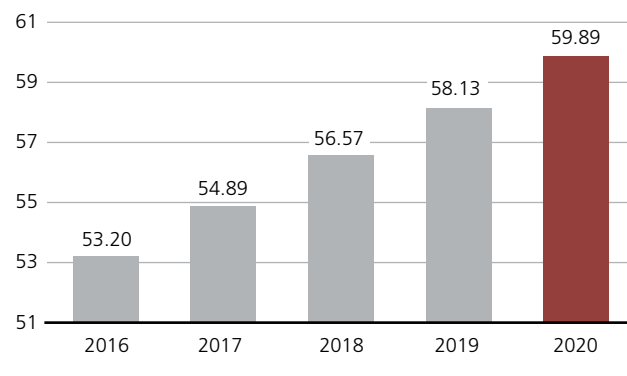
Die nicht realisierten Kapitalgewinne ergeben sich aus der Differenz der Veränderung von Buchwerten und Verkehrswerten des Fonds.

Der Gesamterfolg beträgt CHF 124,4 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 9,0 Mio. und einer Entnahme von CHF 7,0 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos auf CHF 70,3 Mio. oder 57,7% der Mietzinseinnahmen.

Wertentwicklung des Immobilienportfolios in Mio. CHF



Inventarwertentwicklung pro Anteil in CHF



Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	30.09.2020 CHF	30.09.2019 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	5 764 834.38	7 701 298.21	-1 936 463.83
Sonstige Anlagen ¹	0.00	10 000 000.00	-10 000 000.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	6 369 000.00	12 718 000.00	-6 349 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	0.00	0.00	0.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	0.00	0.00	0.00
Wohnbauten	2 190 872 000.00	2 098 779 000.00	92 093 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	129 695 000.00	123 186 000.00	6 509 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	13 145 000.00	12 342 000.00	803 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	352 739 000.00	337 786 000.00	14 953 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	55 649 000.00	52 251 000.00	3 398 000.00
Gemischte Bauten	258 238 000.00	254 772 000.00	3 466 000.00
Total Grundstücke	2 808 218 000.00	2 704 055 000.00	104 163 000.00
Sonstige Vermögenswerte	12 520 764.12	4 704 916.16	7 815 847.96
Gesamtfondsvermögen	2 826 503 598.50	2 726 461 214.37	100 042 384.13
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-70 000 000.00	-40 000 000.00	-30 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-6 828 308.79	-5 444 240.27	-1 384 068.52
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-76 828 308.79	-45 444 240.27	-31 384 068.52
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-415 000 000.00	10 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-405 000 000.00	-415 000 000.00	10 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-481 828 308.79	-460 444 240.27	-21 384 068.52
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 344 675 289.71	2 266 016 974.10	78 658 315.61
Geschätzte Liquidationssteuern	-217 811 000.00	-201 580 000.00	-16 231 000.00
Nettofondsvermögen	2 126 864 289.71	2 064 436 974.10	62 427 315.61

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.10.2019-30.09.2020 CHF	1.10.2018-30.09.2019 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-117 662.30	-54 313.15	-63 349.15
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	121 749 801.64	119 101 660.94	2 648 140.70
Aktivierete Bauzinsen	246 574.15	243 285.95	3 288.20
Sonstige Erträge	81 335.41	286 534.69	-205 199.28
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	121 960 048.90	119 577 168.43	2 382 880.47
Aufwand			
Hypothekenzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-3 683 205.52	-3 949 279.20	266 073.68
Baurechtszinsen	-620 129.15	-389 158.60	-230 970.55
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-10 727 515.88	-10 432 713.74	-294 802.14
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-7 040 303.03	-7 045 869.18	5 566.15
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 649 033.70	-3 612 139.30	-36 894.40
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-8 140 915.43	-7 336 345.80	-804 569.63
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-136 114.45	-134 485.35	-1 629.10
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-9 040 303.03	-9 045 869.18	5 566.15
Entnahme	7 040 303.03	7 045 869.18	-5 566.15
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-20 966 845.86	-20 279 614.91	-687 230.95
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-219 280.12	-73 886.13	-145 393.99
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-57 183 343.14	-55 253 492.21	-1 929 850.93

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

² Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.10.2019-30.09.2020 CHF	1.10.2018-30.09.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	64 776 705.76	64 323 676.22	453 029.54
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	4 256 700.40	0.00	4 256 700.40
Realisierter Erfolg	69 033 406.16	64 323 676.22	4 709 729.94
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	55 317 860.25	53 199 165.02	2 118 695.23
Gesamterfolg	124 351 266.41	117 522 841.24	6 828 425.17

Verwendung des Erfolges

	1.10.2019-30.09.2020 CHF	1.10.2018-30.09.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	64 776 705.76	64 323 676.22	453 029.54
Vortrag des Vorjahres	3 015 134.33	2 615 408.91	399 725.42
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	67 791 840.09	66 939 085.13	852 754.96
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	3 867 889.29	3 015 134.33	852 754.96

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.10.2019-30.09.2020 CHF	1.10.2018-30.09.2019 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 064 436 974.10	2 008 838 083.66	55 598 890.44
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	124 351 266.41	117 522 841.24	6 828 425.17
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	2 000 000.00	2 000 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	2 126 864 289.71	2 064 436 974.10	62 427 315.61
Inventarwert pro Anteil	59.89	58.13	1.76

Entwicklung der Anteile

	1.10.2019-30.09.2020 Anzahl	1.10.2018-30.09.2019 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 2019/2020

(kein Coupon - Ex-Datum 17.11.2020)

Brutto	CHF 1.8000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF - 0.6300
netto pro Anteil (zahlbar ab 19.11.2020)	CHF 1.1700

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

	30.09.2020	30.09.2019
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	70,3	68,3
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 961,3	1 965,2
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.09.2020	30.09.2019
Mietausfallrate ¹	6,6%	6,7%
Fremdfinanzierungsquote	16,9%	16,8%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	95,7%	96,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,9%	70,6%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) - MV (Market Value)	0,76%	0,83%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	6,0%	5,9%
Agio/Disagio	44,4%	25,8%
Performance	21,1%	11,6%
Anlagerendite	6,3%	6,1%

Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

¹ Inkl. gewährte Mietzinserrasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 6,4% (anstelle 6,6%) per Jahresabschluss belaufen.

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

	30.09.2020		30.09.2019	
	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 Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	30.09.2020 in Mio. CHF	30.09.2019 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,0	2,7

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

	30.09.2020 in Mio. CHF	30.09.2019 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	270,0	280,0
> 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

Es sind insgesamt 99 Mieteranfragen eingegangen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung waren alle Mieteranfragen bereits bearbeitet. Die per 30. September 2020 gewährten Mietzinserlasse betragen CHF 0,28 Mio., was 0,2% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die ausgewiesenen Mietzinseinnahmen per 30. September 2020 wurden um die gewährten Mietzinserlasse reduziert; ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 6,4% (anstelle von 6,6%) per Jahresabschluss belaufen.

Die Höhe der gestundeten Mietzinsausstände per 30. September 2020 beträgt CHF 20 390, was 0,016% der Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht. Die gestundeten Mietzinsausstände wurden sorgfältig analysiert und im Rahmen des vorliegenden Jahresabschlusses allfällige Einzelwertberichtigungen vorgenommen.

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

Das geplante Bundesgesetz über den Miet- und Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (COVID-19 Geschäftsmietegesetz) soll unter anderem die Festlegung des Miet- und Pachtzinses für die von der behördlichen Schliessung betroffenen Betriebe regeln. Das Gesetz umfasst die Regelung, dass bereits vor Annahme des Gesetzes getroffene Vereinbarungen ihre Gültigkeit behalten. Falls keine Einigung erzielt werden konnte, verlangt das Gesetz einen rückwirkenden Mietzinserlass von 60% zugunsten der direkt betroffenen berechtigten Mieter über den Zeitraum der auferlegten Geschäftsschliessung.

Das Gesetz soll für Mieter mit einer Monatsmiete von maximal CHF 20 000.- gelten, wobei bei einem monatlichen Miet- oder Pachtzins von CHF 15 000.- bis CHF 20 000.- beide Vertragsparteien die Regelung ablehnen können. Die Verabschiedung des COVID-19 Geschäftsmietegesetzes (für Monatsmieten bis CHF 15 000.-) würde bei UBS «Anfos» gemäss heutigem Wissensstand keine weiteren Mietzinserlasse auslösen.

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

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Angefangene Bauten							
Zürich	Rütschistr. 16		10	-	10	-	-
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	-
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	20	-	6	12	2
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	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	1	11	2 781 690.65	6 369 000		83 598.00
			2 781 690.65	6 369 000		83 598.00
1	22	47	2 390 877.90	5 888 000	12,9	295 798.10
-	59	93	13 879 823.50	14 711 000	9,9	634 144.50
-	72	128	22 375 425.60	22 347 000	20,6	857 087.68
-	22	56	5 223 471.70	13 376 000	0,6	571 012.50
4	30	58	11 031 688.15	11 858 000	1,5	553 495.80
-	52	96	20 163 512.50	22 649 000	1,9	1 000 792.80
-	24	72	4 896 427.25	8 709 000	16,1	443 629.00
-	12	33	6 638 405.07	7 812 000	20,3	214 001.00
-	24	44	6 226 887.45	5 086 000	14,7	279 984.00
8	96	164	31 945 177.27	34 013 000	11,1	1 465 972.50
4	30	58	8 713 029.70	17 894 000	0,5	735 551.00
-	-	18	2 542 776.25	5 277 000	3,1	222 903.00
1	-	17	5 019 775.00	8 079 000	5,3	316 687.45
-	3	24	2 207 298.50	5 346 000	0,7	265 815.00
-	-	23	4 728 593.63	6 610 000	0,5	287 651.00
-	4	20	1 159 221.65	3 222 000	3,6	165 826.00
-	4	20	2 582 188.50	6 097 000	0,8	250 517.00
5	9	52	5 122 721.95	11 545 000	0,2	554 018.40
4	19	62	5 623 691.90	13 107 000	1,3	559 912.00
-	7	24	3 821 317.98	5 143 000	0,3	232 870.00
-	12	22	2 302 613.10	6 167 000	0,1	256 559.00
4	12	40	4 821 623.05	10 266 000	2,6	442 083.60
2	24	47	5 768 130.15	7 853 000	5,3	338 139.80
5	5	38	3 930 357.40	8 258 000	2,2	388 096.85
1	2	33	2 876 788.95	6 660 000	3,1	356 870.00
1	8	29	2 312 564.80	4 746 000	1,7	236 320.10
2	9	42	6 005 653.77	8 489 000	0,7	379 826.00
1	1	19	2 761 305.15	5 452 000	0,0	212 782.00
-	-	24	2 314 195.85	6 056 000	0,3	302 904.00
-	10	34	3 540 776.00	9 236 000	3,1	363 255.50
1	4	26	2 041 563.35	5 921 000	0,2	256 029.50
-	-	8	682 512.70	1 785 000	2,5	81 857.00
-	-	8	856 028.05	1 865 000	0,6	87 106.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Steingraben 79	1957	-	-	-	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-
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	66	78	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51	1965	200	24	152	24	-
Bottmingen	Therwilstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	3	7
Echallens	Villaire 3, 5, chemin de la	1987	-	-	-	-	-
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislißbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Bürgerholzstr. 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	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3	1963	52	12	20	16	4
	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	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	0.00	0	0,0	217 734.00
-	-	24	4 119 672.84	5 843 000	1,9	260 591.00
-	-	12	1 907 495.70	4 861 000	0,0	192 074.00
2	63	105	10 634 361.79	13 990 000	2,0	628 257.70
1	10	30	2 476 289.95	4 313 000	1,3	282 455.05
2	19	89	7 663 344.55	20 040 000	0,2	916 128.00
1	11	30	2 302 735.00	3 900 000	7,3	238 862.25
3	106	287	25 159 624.45	52 334 000	7,0	2 519 146.50
3	-	35	4 572 208.40	8 128 000	5,2	440 923.00
82	589	1200	51 889 500.22	52 889 000	8,4	3 034 876.10
-	213	413	26 176 488.45	30 531 000	8,2	2 290 105.17
1	23	72	10 896 213.15	15 955 000	5,5	604 336.04
-	111	200	23 997 238.10	24 520 000	4,3	1 403 106.00
-	29	57	8 484 363.75	7 843 000	1,4	457 245.10
-	139	231	37 880 816.50	48 700 000	6,2	2 015 355.00
-	16	30	5 453 139.55	10 004 000	0,0	410 325.00
1	37	66	7 879 637.30	9 616 000	3,9	532 571.00
-	24	48	3 729 947.15	9 259 000	0,2	389 935.00
2	32	53	4 743 137.45	7 302 000	7,4	351 847.90
-	-	-	0.00	0	0,7	67 866.00
1	39	100	6 438 938.40	13 628 000	3,6	683 825.25
11	52	102	19 820 649.25	24 237 000	2,3	1 006 719.00
-	28	52	3 999 692.85	8 058 000	0,9	391 704.00
-	35	66	5 723 226.51	7 453 000	13,8	324 499.00
-	12	51	5 732 304.05	8 433 000	1,0	468 205.00
-	42	78	9 101 752.13	10 758 000	3,7	582 240.00
1	29	51	5 364 998.10	6 252 000	1,4	345 170.00
6	46	100	8 196 502.25	14 775 000	2,3	717 626.55
3	26	50	5 596 309.15	6 067 000	10,7	315 159.40
4	27	60	6 473 375.70	6 606 000	5,3	374 874.50
2	50	103	8 807 124.25	18 496 000	1,6	888 354.59
-	32	56	3 355 496.05	6 192 000	2,5	339 389.00
-	23	53	8 072 333.00	12 243 000	0,9	540 581.00
-	41	93	11 520 236.65	7 634 000	13,9	453 524.50
-	78	129	21 064 076.55	22 039 000	2,9	1 008 095.50
-	29	50	6 546 825.90	5 088 000	7,4	282 675.00
1	15	24	2 296 328.10	5 723 000	1,0	244 468.00
-	-	25	4 856 914.75	5 946 000	3,7	308 193.00
5	147	258	47 837 910.16	51 415 000	6,0	2 136 980.55
-	34	52	5 129 928.85	4 963 000	6,8	266 989.00

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	-
	Frenkenstr. 10-18	1984	53	10	36	7	-
Luzern	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 1-11	1960	116	27	50	36	3
	Seefeldstr. 14, 16	1983	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 37, 39, 41, 45-47	1972	44	5	15	24	-
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	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehrack 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, 34A, 36	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	19	41
	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	-	-
Untereingstringen	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	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	39	65	6 594 135.70	6 950 000	9,9	390 109.00
3	73	116	5 896 672.65	10 810 000	7,6	549 933.60
1	41	95	15 115 531.19	12 088 000	7,6	739 010.80
-	15	39	2 204 304.10	5 733 000	6,2	267 614.85
2	92	210	18 479 545.90	44 742 000	2,2	1 898 430.92
-	22	50	13 286 122.36	18 673 000	50,7	165 885.75
4	61	128	11 932 799.50	27 019 000	4,7	1 083 411.88
-	73	143	16 648 170.40	21 509 000	8,9	663 726.40
-	48	92	9 300 191.85	10 348 000	0,0	349 855.65
-	26	44	4 722 259.50	6 938 000	1,8	329 193.00
-	21	39	3 039 317.65	7 706 000	0,7	309 525.00
-	79	123	11 633 704.30	18 464 000	1,1	801 486.85
-	12	31	2 335 445.25	4 295 000	3,7	221 093.00
-	21	45	3 366 886.60	6 236 000	2,7	333 536.00
1	16	27	2 569 646.81	4 400 000	6,0	196 697.96
-	13	23	4 105 257.70	6 195 000	15,2	205 795.00
-	71	141	28 925 445.50	33 029 000	1,0	1 545 860.00
-	22	40	4 517 479.95	5 295 000	0,6	279 147.00
-	30	62	8 440 373.15	14 881 000	3,5	666 231.00
-	14	82	13 784 360.59	13 244 000	8,1	928 212.70
23	80	153	30 401 896.40	34 264 000	2,6	1 607 675.30
10	74	155	32 778 139.77	44 228 000	4,1	1 953 192.65
-	84	150	22 272 887.45	23 778 000	6,2	1 112 524.10
9	44	77	4 791 385.80	6 938 000	25,3	280 746.45
2	31	65	5 409 899.18	7 285 000	18,5	325 411.05
3	33	72	8 927 951.85	9 122 000	7,5	528 578.50
-	26	57	4 507 412.50	8 720 000	1,9	388 981.00
-	17	34	4 408 122.75	4 684 000	8,7	250 877.00
8	25	79	6 991 644.20	11 732 000	5,0	625 769.00
3	47	97	9 394 234.04	11 430 000	21,8	537 002.00
2	55	112	12 568 141.10	16 073 000	4,5	799 264.80
-	58	130	23 186 585.00	23 875 000	4,3	1 139 700.70
4	7	36	2 767 920.95	5 983 000	8,4	294 903.55
1	26	56	5 043 914.55	8 334 000	8,0	425 386.95
2	141	281	31 756 739.65	48 084 000	35,5	1 575 515.00
-	13	37	1 646 911.00	3 488 000	0,9	243 832.00
8	28	58	3 049 690.75	7 169 000	1,6	340 351.16
3	54	91	13 259 250.20	12 660 000	9,7	628 746.80
-	191	303	45 826 183.75	42 585 000	16,0	1 832 667.81

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 4, 6, 8	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	44
	Gasometerstr. 23	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	283	97	108	71	7
	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	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
<i>davon im Baurecht</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	100	169	20 734 619.65	28 709 000	0,8	1 285 486.00
1	61	100	12 180 156.25	9 228 000	8,2	533 252.84
33	186	405	95 202 632.49	101 452 000	1,0	4 445 916.63
-	42	90	8 720 993.81	12 421 000	5,3	624 069.00
4	54	104	8 397 332.05	18 925 000	0,8	889 206.23
2	68	123	24 595 069.70	29 893 000	1,8	1 318 109.00
1	4	53	3 331 910.50	11 508 000	0,6	555 828.00
-	81	145	25 149 079.10	28 805 000	6,8	1 232 068.00
-	12	24	3 300 122.80	4 391 000	2,0	203 391.50
-	12	24	3 587 232.92	5 165 000	1,8	242 073.00
-	32	56	11 413 221.40	16 500 000	0,0	696 427.00
-	34	50	4 270 996.65	9 740 000	7,5	344 301.65
-	12	24	3 161 356.95	6 953 000	5,2	257 677.00
-	32	53	6 152 729.65	12 950 000	10,8	466 616.00
18	177	340	96 343 955.60	152 214 000	0,9	5 352 590.35
3	3	21	4 717 006.45	9 682 000	3,1	385 786.50
1	18	35	3 599 143.90	11 324 000	1,1	421 536.50
4	228	515	131 512 964.86	185 533 000	0,6	7 303 953.80
2	48	84	13 508 040.15	14 999 000	6,0	697 829.30
3	24	46	4 305 433.60	11 238 000	6,2	426 879.60
-	73	117	9 562 721.90	12 698 000	2,8	713 345.00
			1 592 040 842.64	2 190 872 000	5,6	97 754 735.81
-	14	82	13 784 360.59	13 244 000	8,1	928 212.70
33	186	405	95 202 632.49	101 452 000	1,0	4 445 916.63
2	48	84	13 508 040.15	14 999 000	6,0	697 829.30
			<i>122 495 033.23</i>	<i>129 695 000</i>	<i>2,6</i>	<i>6 071 958.63</i>
-	39	65	6 594 135.70	6 950 000	9,9	390 109.00
-	13	23	4 105 257.70	6 195 000	15,2	205 795.00
			<i>10 699 393.40</i>	<i>13 145 000</i>	<i>11,8</i>	<i>595 904.00</i>

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	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
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	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
95	213	329	92 674 426.96	110 660 000	6,8	4 638 355.01
25	-	25	5 884 913.65	17 569 000	9,9	615 098.80
11	-	11	5 754 658.50	8 367 000	0,0	29 166.67
72	1163	1235	89 259 206.77	55 649 000	54,2	1 116 072.02
9	1	58	98 107 572.80	160 494 000	0,5	6 097 412.50
			291 680 778.68	352 739 000	12,3	12 496 105.00
72	1163	1235	89 259 206.77	55 649 000	54,2	1 116 072.02
			<i>89 259 206.77</i>	<i>55 649 000</i>	<i>54,2</i>	<i>1 116 072.02</i>
3	4	19	3 052 772.45	6 177 000	4,3	320 187.67
4	13	29	1 992 201.75	3 462 000	1,5	223 118.90
4	-	25	4 528 797.85	9 753 000	1,1	452 588.00
7	1	25	2 914 170.85	7 057 000	0,0	316 764.20
22	256	429	129 306 386.89	130 155 000	15,3	5 242 085.76
5	31	55	17 963 442.35	16 363 000	5,6	829 620.60
8	1	44	7 753 540.04	21 094 000	0,5	1 028 980.95
6	1	42	7 020 221.25	20 853 000	6,1	970 310.00
6	-	46	8 904 429.29	15 373 000	1,9	891 835.00
8	29	64	12 798 989.30	22 265 000	0,9	863 248.25
4	8	20	4 189 284.75	5 686 000	2,1	276 623.50
			200 424 236.77	258 238 000	8,9	11 415 362.83

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	2 781 690.65	6 369 000		83 598.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	2 084 145 858.09	2 801 849 000	6,6	121 666 203.64
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 495 033.23</i>	<i>129 695 000</i>	<i>2,6</i>	<i>6 071 958.63</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>99 958 600.17</i>	<i>68 794 000</i>	<i>45,0</i>	<i>1 711 976.02</i>
Wohnbauten	1 592 040 842.64	2 190 872 000	5,6	97 754 735.81
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 495 033.23</i>	<i>129 695 000</i>	<i>2,6</i>	<i>6 071 958.63</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>10 699 393.40</i>	<i>13 145 000</i>	<i>11,8</i>	<i>595 904.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	291 680 778.68	352 739 000	12,3	12 496 105.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>89 259 206.77</i>	<i>55 649 000</i>	<i>54,2</i>	<i>1 116 072.02</i>
Gemischte Bauten	200 424 236.77	258 238 000	8,9	11 415 362.83
Total	2 086 927 548.74	2 808 218 000	6,6	121 749 801.64

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39 (Arrondierung)	Wohnbauten	01.12.2019
Moosseedorf	Lenzenhohlestr. 2-6 (Arrondierung)	Wohnbauten	01.09.2020
Münsingen	Löwenmattweg 39, 41 (Arrondierung)	Wohnbauten	01.09.2020
Basel	Freie Str. 54	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.09.2020
Verkäufe			
Echallens	Villaire 3,5, chemin de la	Wohnbauten	01.12.2019
Basel	Steinengraben 79	Wohnbauten	01.09.2020

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2019	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.09.2020
31.10.2012 - 20.12.2019	1,1%	40 000 000	-	-40 000 000	-
20.11.2019 - 20.05.2020	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
20.11.2019 - 20.08.2020	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
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
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
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
Total		455 000 000	80 000 000	-60 000 000	475 000 000

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

Während des Geschäftsjahres 2019/2020 hat der Immobilienfonds UBS «Anfos» den Immobilienfonds UBS «Swissreal» und UBS Direct Urban folgende Kredite gewährt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2019	Aufnahme	Rücknahme	Bestand in CHF 30.09.2020
25.06.2019 - 03.10.2019	-0,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
03.10.2019 - 20.11.2019	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
09.04.2020 - 09.07.2020	-0,2%	-	15 000 000	-15 000 000	-
09.07.2020 - 31.08.2020	-0,1%	-	15 000 000	-15 000 000	-
Total		10 000 000	45 000 000	-55 000 000	0

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

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association) 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) für das am 30. September 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Basel, 16. November 2020

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 2020 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 149 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befindet sich eine Liegenschaft 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 SFAMA 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 2020 beträgt der Marktwert des Portfolios 2808,2 Mio. CHF. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um 104,2 Mio. CHF respektive 3,85% erhöht.

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

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

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 30. September 2020 wird mit 3,20% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,57% bis 3,92% reicht. Die aktuelle Bruttorendite der Liegenschaften liegt bei 4,69%.

Zürich, den 30. September 2020

KPMG AG

Ulrich Prien
dipl. Arch. ETH/SIA, MRICS

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

Immobilien-gesellschaft

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

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien-gesellschaften 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)
- Philipp Betschart Architektur GmbH, Luzern; Seefeldstrasse in Luzern
- Kantlicht Fotografie, Basel; Seefeldstrasse in Luzern
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Bottmingen, Moosseedorf und Münsingen
- Renespa AG; Berglistrasse in Arbon
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Rüttschistrasse in Zürich
- KPMG Schweiz; Steinengraben und Freie Strasse in Basel

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

