

UBS «Foncipars»

Halbjahresbericht 2021

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	10
Anhang	12
Liegenschaftenverzeichnis	14

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per
30. Juni 2021

Valoren-Nr.: 1 442 085

Verkaufsrestriktionen

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

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

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
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

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

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

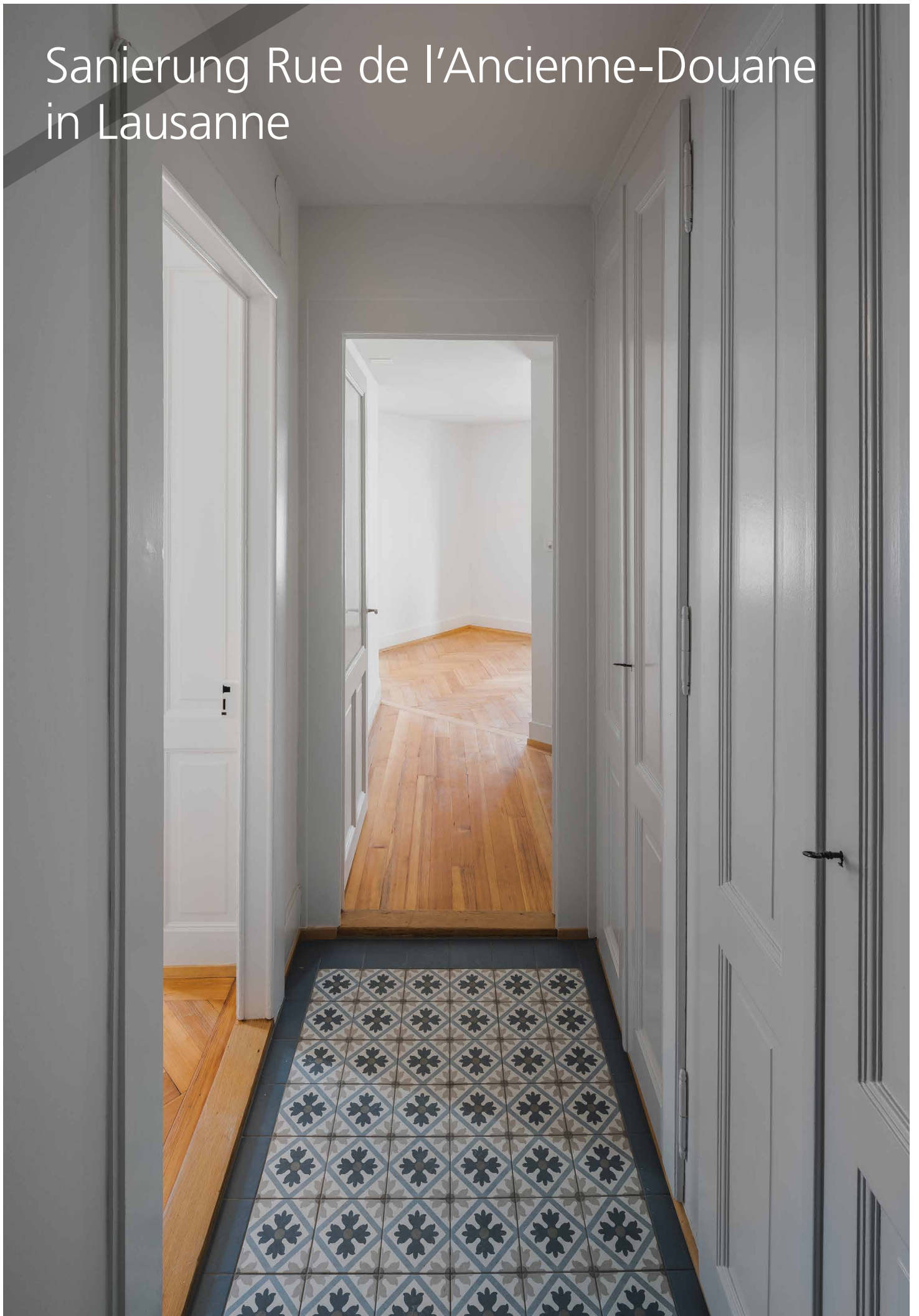
Gemäss deutschem Investmentsteuergesetz ergibt sich eine Steuerpflicht auf Anlegerebene insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobiliengesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit 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 Rue de l'Ancienne-Douane in Lausanne



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 300,6	1 115,2	1 045,3
Anzahl Anteile	14 251 265	12 826 138	12 826 138
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	91.26	86.95	81.5
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	2.55	2.55	2.50
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.00	0.25	0.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	137.10	116.30	109.00
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	1 612,0	1 500,3	1 440,7
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	1 648,3	1 523,6	1 457,8
Fremdkapital (in Mio. CHF)	347,7	408,4	412,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	41,8	39,9	39,3
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	4,5	3,2	3,6
Nettoertrag (in Mio. CHF)	24,9	23,3	22,0
Performance ² (nach 6 Monaten)	5,1%	3,6%	21,3%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	6,7%	-1,6%	13,0%
Wohnbauten	83,0%	77,4%	77,9%
Gemischte Bauten	16,0%	17,0%	17,4%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,3%	0,4%	0,4%
Bauland/Angefangene Bauten	0,7%	5,2%	4,3%
Kanton Waadt	63,7%	64,5%	64,0%
Kanton Genf	27,8%	26,3%	26,0%
Kanton Freiburg	4,0%	4,3%	4,4%
Kanton Wallis	2,9%	3,2%	3,6%
Kanton Neuenburg	1,6%	1,7%	2,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2019
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,9%	2,1%	2,2%
Ausschüttungsrendite	1,9%	2,2%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,9%	2,0%	2,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,4%	1,6%	1,6%
Agio/Disagio	50,2%	33,8%	33,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,2%	70,4%	69,6%
Fremdfinanzierungsquote	15,2%	21,0%	21,2%
Mietausfallrate	2,7% ³	2,7% ⁴	3,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,78%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%	0,87%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

3 Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,5% (anstelle von 2,7%) per Halbjahresabschluss belaufen.

4 Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,6% (anstelle von 2,7%) per Halbjahresabschluss 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

Im Frühjahr 2021 durfte UBS «Foncipars» seine erfolgreiche Kapitalerhöhung über rund CHF 133 Mio. verkünden. Zudem steigert der Fonds im Vergleich zum Halbjahresabschluss per 30. Juni 2020 die Mietzinseinnahmen um 4,6%.

Marktbericht

Robuster Mietwohnungssektor

Ähnlich wie 2019 hätte auch 2020 ein Jahr mit mässigem, aber positiven Wachstum für die Schweizer Wirtschaft werden sollen. Der Ausbruch der globalen COVID-19-Pandemie führte jedoch zu einer abrupten Abwärtskorrektur der Aussichten. Gegenwärtig ist die Bandbreite der Prognosen in unserer Branche gross, aber der Konsens deutet auf einen scharfen Rückgang des realen BIP der Schweiz von über -3% im Jahr 2020 hin. Die schrittweise Aufhebung der Lockdown-Massnahmen stellen allerdings eine positive Entwicklung für die konjunkturelle Erholung im In- und Ausland dar, wobei das Risiko einer weiteren Pandemiewelle weiterhin besteht. Der aktuelle makroökonomische Ausblick (wirtschaftliche Herausforderungen, starker Franken, tiefe Inflation) spricht für eine Fortsetzung der Negativzinspolitik der Schweizerischen Nationalbank, was den Weg für eine Verlängerung des sehr tiefen Zinsumfelds ebnet. Dies stützt weiterhin die relative Attraktivität der direkten Investitionen im Schweizer Immobilienmarkt.

Der Mietwohnungsmarkt bleibt von den Auswirkungen der COVID-19 Pandemie weitgehendst verschont. Auf dem Höhepunkt des Lockdowns wurden Wohnimmobilien zum Zufluchtsort, in welchen sich plötzlich der Grossteil der täglichen Aktivitäten abspielte. Auch die Mietzinseinnahmen erfolgten in diesem Sektor in dieser aussergewöhnlichen Situation weitgehend normal. Allerdings dürfte der erwartete Rückgang der Zuwanderung das Nachfragewachstum nach Mietwohnungen in den kommenden Quartalen etwas dämpfen. Wie bereits in der Vergangenheit, sollten sich die Auswirkungen in den Grosszentren und deren Agglomerationen in Grenzen halten, da die Marktbedingungen in diesen Gebieten nach wie vor sehr angespannt sind.

Entwicklung des Fonds vom 1. Januar bis 30. Juni 2021

Solider Börsenkurs und Performance

Nach einer starken Performance von 21,9% im Jahr 2020 (SXI Real Estate Funds TR 10,8%) und einem Börsenkurs von CHF 136.80 per Abschluss 31. Dezember 2020, verhielt sich der Aktienkurs in der ersten Jahreshälfte relativ volatil und schloss schliesslich per 30. Juni 2021 leicht höher bei CHF 137.10. UBS «Foncipars» erzielte damit eine YTD-Performance von 5,1% (SXI Real Estate Funds TR 6,7%). Über die letzten fünf Jahre erzielte UBS «Foncipars» eine kumulierte Rendite von 69,5% (SXI Real Estate Funds TR 44,6%).

Verstärkung der Ertragskraft

Der Anstieg der Mietzinseinnahmen um 4,6% im Vergleich zum Halbjahresabschluss per 30. Juni 2020 ist vor allem auf die erfolgreichen Erstvermietungen der zwei Neubauprojekte an der Rue de la Morâche in Nyon und am Chemin des Ecoliers in Bussigny, wie aber auch auf die Akquisition der Liegenschaft in Onex zurückzuführen. Auch im ersten Halbjahr 2021 trugen zahlreiche Sanierungsaktivitäten im Bestand zur kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität und künftiger Ertragssteigerung bei. Die Sanierung der zwei Liegenschaften in Lausanne, an der Rue de l'Ancienne-Douane und an der Passage Bocion François, sind wie geplant verlaufen. Die Sanierung der 15 Gebäude im Quartier «La Tourelle» in Genf befindet sich jetzt in der Umsetzungsphase und die Realisierung der beiden Neubauprojekte in Crissier und in Bussigny konnten wie geplant gestartet werden.

Erfolgreiche Kapitalerhöhung

Die vom 29. April bis 7. Mai 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung konnte erfolgreich abgeschlossen und alle neuen Anteile vollständig gezeichnet werden. Dadurch fliessen dem Fonds rund CHF 133 Mio. zu, welche vor allem zur Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten in Genf, Lausanne, Bussigny und Crissier verwendet werden.

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



Quartier « La Tourelle » in Genf

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 245,1 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 15,2% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021 auf CHF 41,8 Mio. Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der besonderen Lage in der Schweiz, mit den vom Bundesrat ergriffenen Massnahmen, wurden betroffenen Mietparteien insgesamt CHF 0,04 Mio. an Mietzins erlassen und –reduktionen zugesprochen, was 0,05% der annualisierten Mietzinseinnahmen ausmacht. Stundungen wurden nach dem ersten Lockdown keine mehr gesprochen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 1,0 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2021 beläuft sich auf 0,6% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken konnte auf 4,9 Jahre erhöht werden.

Die Mietausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 2,7% der Sollmietzinseinnahmen.

Der Gesamterfolg für das erste Halbjahr beträgt CHF 24,3 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

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 Teilmietzins erlasse, insbesondere für sehr kleine Betriebe und Selbstständige.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS «Foncipars»

Mit einem Anteil von rund 87% aus reiner Wohnnutzung dürften die Auswirkungen der von den Massnahmen des Bundesrates betroffenen Mieter nur unwesentlich ausfallen.

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

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2021 CHF	30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	26 012 195.87	1 935 346.92	24 076 848.95
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten ¹	10 772 000.00	78 872 000.00	-68 100 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>2 976 000.00</i>	<i>0.00</i>	<i>2 976 000.00</i>
Wohnbauten ¹	1 336 485 000.00	1 160 631 000.00	175 854 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>48 846 000.00</i>	<i>47 362 000.00</i>	<i>1 484 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	5 423 000.00	5 428 000.00	-5 000.00
Gemischte Bauten ¹	257 746 000.00	254 385 000.00	3 361 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>17 989 000.00</i>	<i>17 465 000.00</i>	<i>524 000.00</i>
Laufende Sanierungen	1 543 000.00	996 000.00	547 000.00
Total Grundstücke	1 611 969 000.00	1 500 312 000.00	111 657 000.00
Sonstige Vermögenswerte	10 325 264.01	21 363 267.93	-11 038 003.92
Gesamtfondsvermögen	1 648 306 459.88	1 523 610 614.85	124 695 845.03
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-20 000 000.00	-70 500 000.00	50 500 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 750 343.46	-5 584 152.06	-166 191.40
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-25 750 343.46	-76 084 152.06	50 333 808.60
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-225 100 000.00	-245 100 000.00	20 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-225 100 000.00	-245 100 000.00	20 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-250 850 343.46	-321 184 152.06	70 333 808.60
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1 397 456 116.42	1 202 426 462.79	195 029 653.63
Geschätzte Liquidationssteuern	-96 851 102.00	-87 246 000.00	-9 605 102.00
Nettofondsvermögen	1 300 605 014.42	1 115 180 462.79	185 424 551.63

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	01.01.2021-30.06.2021 CHF	01.01.2020-30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-134 141.45	-44 167.55	-89 973.90
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	41 768 721.74	39 948 394.32	1 820 327.42
Aktivierete Bauzinsen	35 000.00	90 200.00	-55 200.00
Sonstige Erträge	499 439.55	36 376.62	463 062.93
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1 610 393.52	0.00	1 610 393.52
Total Ertrag	43 779 413.36	40 030 803.39	3 748 609.97
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-997 127.95	-1 178 584.90	181 456.95
Baurechtszinsen	-847 643.85	-750 000.00	-97 643.85
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-4 468 130.28	-3 195 638.14	-1 272 492.14
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 179 722.88	-948 565.10	-231 157.78
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-948 881.11	-681 767.06	-267 114.05
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-4 057 448.45	-4 086 267.50	28 819.05
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-75 000.00	-74 997.10	-2.90
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-1 179 722.88	-948 565.10	-231 157.78
Entnahme	1 179 722.88	948 565.10	231 157.78
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-6 234 320.25	-5 753 461.00	-480 859.25
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-50 561.05	-64 336.50	13 775.45
Total Aufwand	-18 858 835.82	-16 733 617.30	-2 125 218.52

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

Nettoertrag	24 920 577.54	23 297 186.09	1 623 391.45
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	24 920 577.54	23 297 186.09	1 623 391.45
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-644 163.41	-463 097.11	-181 066.30
Gesamterfolg	24 276 414.13	22 834 088.98	1 442 325.15

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	01.01.2021-30.06.2021 CHF	01.01.2020-30.06.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1 181 400 878.06	1 128 259 560.21	53 141 317.85
Ordentliche Jahresausschüttung	-32 706 651.90	-35 913 186.40	3 206 534.50
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	127 634 374.13	0.00	127 634 374.13
Gesamterfolg	24 276 414.13	22 834 088.98	1 442 325.15
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	1 300 605 014.42	1 115 180 462.79	185 424 551.63
Inventarwert pro Anteil	91.26	86.95	4.31

Entwicklung der Anteile

	01.01.2021-30.06.2021 Anzahl	01.01.2020-30.06.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	12 826 138	12 826 138	0
Ausgegebene Anteile	1 425 127	0	1 425 127
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	14 251 265	12 826 138	1 425 127

Anhang per 30.06.2021

	30.06.2021	30.06.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	2,0	2,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	81,0	71,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	15,0	15,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 219,3	1 201,8
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2021	30.06.2020
Mietausfallrate	2,7% ¹	2,7% ²
Fremdfinanzierungsquote	15,2%	21,0%
Ausschüttungsrendite	1,9%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,2%	70,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{ref}) - MV (Market Value)	0,70%	0,79%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ³	1,9%	2,0%
Agio/Disagio	50,2%	33,8%
Performance ³	5,1%	3,6%
Anlagerendite ³	1,9%	2,1%

Berechnung gemäss Asset Management Association (AMAS).

1 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID 19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,6% (anstelle von 2,7%) per Halbjahresabschluss belaufen.

2 Inkl. gewährte Mietzinserrisse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 2,6% (anstelle von 2,7%) per Halbjahresabschluss belaufen.

3 Berechnung für 6 Monate.

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 per Jahresabschluss entnommen werden.

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

	30.06.2021		30.06.2020	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
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.	n.a.	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.	2,7%	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

	30.06.2021 in Mio. CHF	30.06.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	74,2	6,0

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

	30.06.2021 in Mio. CHF	30.06.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	105,0	105,0
> 5 Jahre	120,1	140,1

Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

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

In der vorliegenden Berichtsperiode sind insgesamt 18 Mieteranfragen eingegangen, wovon bis zum 30. Juni 2021 alle Mieteranfragen bereits bearbeitet waren. Insgesamt sind per Stichtag somit keine Mieteranfragen in Bearbeitung. Die offenen Anfragen per 31. Dezember 2020 konnten alle abgewickelt werden.

Aufgrund der Entwicklung im Berichtszeitraum wurden Mietzinsersasse und -reduktionen im Umfang von CHF 43 000.-- gewährt, was 0,05% der annualisierten Mietzinseinnahmen (Bruttoerträge) entspricht.

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

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% des Umsatzes bzw. CHF 750 000 je Unternehmen erhöht. Die Verordnungsänderung erlaubt es, Härtefälle auf breiter Front zu unterstützen. Unternehmen haben ihre Gesuche an die Kantone zu richten. Im Fall von UBS Foncipars sind nach aktuellem Kenntnisstand rund 12 Mieter (mit einem monatlichen Mietertragsvolumen von total ca. CHF 37 000.--) potenziell anspruchsberechtigt.

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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	11 485 142.20	7 796 000		0.00
-	-	-	2 928 402.00	2 976 000		70 145.00
			14 413 544.20	10 772 000		70 145.00
-	-	-	2 928 402.00	2 976 000		70 145.00
			2 928 402.00	2 976 000		70 145.00
2	34	65	3 829 502.25	7 580 000	3,6	234 095.10
-	72	136	24 682 610.56	23 165 000	1,5	630 087.85
1	6	21	1 689 618.10	2 970 000	4,4	89 248.00
-	46	78	9 213 382.80	10 397 000	2,3	277 950.00
4	52	108	26 929 927.75	26 955 000	1,2	531 712.00
7	120	253	46 970 518.59	48 846 000	2,5	1 512 743.00
-	16	31	1 737 215.50	2 725 000	0,0	114 912.00
-	17	41	2 387 354.60	4 106 000	0,0	148 320.00
13	25	117	4 147 621.15	9 219 000	3,3	513 532.75
1	29	58	5 983 883.65	8 485 000	3,1	259 003.30
1	-	19	2 450 158.10	4 175 000	0,0	123 395.75
-	16	38	1 994 643.00	5 323 000	0,0	147 675.00
1	16	41	3 019 193.05	6 340 000	0,0	166 249.05
-	5	28	3 267 737.75	6 435 000	0,0	166 734.00
-	54	106	11 830 350.99	12 376 000	3,2	400 658.95
3	-	39	4 438 139.61	9 659 000	3,0	259 880.00
-	56	98	8 985 329.80	10 133 000	1,3	276 979.70
-	23	38	10 332 051.20	13 497 000	4,8	279 247.50
-	-	15	1 445 024.95	5 193 000	20,9	120 128.35
-	-	14	1 515 399.30	5 742 000	19,1	136 427.35
6	87	185	29 693 235.57	51 108 000	2,5	888 878.50
-	18	43	5 442 948.08	7 373 000	2,0	201 896.50
-	23	48	7 888 918.64	9 799 000	0,5	263 588.00
2	29	60	9 950 935.56	11 884 000	1,5	328 256.00
-	23	48	7 666 201.93	10 091 000	2,6	255 564.00
-	18	43	5 630 197.18	7 862 000	0,2	231 602.50
-	22	46	7 008 068.00	10 763 000	0,7	279 006.00
2	27	57	9 724 752.48	13 263 000	3,4	346 324.00
-	21	50	5 443 577.30	14 042 000	4,7	370 219.00
-	22	51	5 083 980.60	9 411 000	1,4	250 485.00
1	18	48	5 256 529.15	8 448 000	0,6	219 438.00
-	18	48	5 327 273.71	8 989 000	1,4	238 027.70
-	18	47	4 903 095.03	8 430 000	0,2	216 448.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Duboule Moïse 41, chemin**	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 43, chemin**	1967	29	27	-	2	-
	Duboule Moïse 45, chemin**	1967	31	14	-	15	2
	Duboule Moïse 47, chemin**	1967	29	11	1	16	1
	Favre Louis 11, 13, rue**	1948	54	47	7	-	-
	Favre Louis 15, rue	1948	29	29	-	-	-
	Favre Louis 17, rue**	1948	28	21	7	-	-
	Roveray Du 3, rue**	1934	30	30	-	-	-
	Roveray Du 5, rue**	1934	29	29	-	-	-
	Sécheron 7, avenue de	1958	14	-	-	1	13
Gland	Borgeaud 1A, B, C, rue du	1999	28	11	3	6	8
	Louis-Cristin 2, 4, 6, allée	2014	50	2	17	25	6
Lancy	Lance Eugène 48, avenue	1983	34	8	16	8	2
Lausanne	Ancienne-Douane 1-4, rue de l'/Caroline14, rue/Marterey 19-21, rue**	1913	77	40	15	17	5
	Avant-Poste, avenue de l'	1946	20	13	7	-	-
	Bocion François 5, passage**	1962	39	37	-	2	-
	Bois-de-Vaux 9, 11, chemin	1963	45	20	18	-	7
	Bois-de-la-Fontaine 4, chemin du	1963	31	13	18	-	-
	Bons Jean-Louis De 9, rue	1910	18	5	9	3	1
	Béthusy 91, avenue de	1944	12	4	7	1	-
	Chablière 52, 54, avenue de la	1953	16	-	8	8	-
	Chailly 14, avenue de	1906	10	-	10	-	-
	Chailly 34, avenue de	1964	35	12	8	14	1
	Cour 11, 13, avenue de	1909	23	4	10	4	5
	Cour 40-52, avenue de**	1947	48	16	28	4	-
	Cour 46, avenue de**	1946	12	8	4	-	-
	Cour 69, 71, 71bis, avenue de	1932	31	7	22	-	2
	Crêt 5, 7, 9, rue du	1908	29	17	8	4	-
	Dapples 21-23, av./Cart J.J. 6-8, rue/Harpe 1, av de la/Bons 2, J.L. de, rue**	1905	72	36	16	5	15
	Echelettes 2-12, 5, 7, 9, 11, rue des	1905	136	67	43	21	5
	Floréal 13, 15, avenue	1905	16	-	4	4	8
	Genève 66, 66A, 66B, rue de	1930	32	-	32	-	-
	Harpe de la 3, 5, av./Cart J.-J. 5, rue/Voltaire 14, rue**	1905	40	-	-	13	27
	Jomini 13, avenue**	1898	10	-	5	5	-
	Jomini 17, 19, avenue	1946	32	30	2	-	-
	Léman 28, avenue du	1970	26	11	8	-	7
	Marc-Dufour 46, avenue	1945	16	8	8	-	-
	Martinet 17, 19, chemin du	1974	37	19	17	-	1
	Mon Loisir, avenue/Grasset Eugène, chemin/Elysée, avenue de l'**	1913	78	19	5	10	44
	Morges 31, avenue de**	1904	12	-	-	-	12
	Mornex 9-17, chemin de	1911	54	-	10	12	32
	Pontaise 41, rue de la	1898	16	14	2	-	-
	Prangins Général Guiguer de 4, 6, chemin	1953	16	-	8	8	-
	Prangins Général Guiguer de 5, chemin	1985	14	-	6	4	4

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	18	47	5 046 876.78	8 621 000	1,5	219 616.00
-	19	48	5 159 359.30	8 617 000	1,3	229 293.00
-	24	55	6 747 032.05	11 528 000	1,2	317 897.00
1	27	57	8 195 464.38	11 365 000	2,3	315 009.47
10	2	66	3 667 870.30	11 984 000	2,5	424 034.50
4	2	35	1 617 445.05	6 169 000	2,2	211 636.45
2	2	32	1 943 365.60	5 870 000	3,8	215 858.00
-	-	30	3 737 564.35	9 467 000	4,3	192 638.60
-	-	29	3 384 216.02	9 402 000	8,4	173 264.00
-	10	24	4 385 620.95	10 811 000	0,5	210 336.00
5	66	99	10 272 927.65	14 577 000	0,1	403 740.00
9	56	115	28 146 766.78	32 170 000	1,4	758 209.50
-	34	68	9 951 478.20	12 549 000	3,1	350 541.35
21	-	98	8 221 492.75	17 174 000	4,8	592 367.55
-	11	31	3 985 761.20	8 666 000	1,0	175 778.00
1	7	47	4 587 371.33	9 201 000	2,3	264 083.00
1	7	53	3 836 938.25	8 929 000	1,1	310 621.00
1	8	40	2 196 585.20	5 738 000	0,0	221 150.00
-	8	26	1 697 036.00	6 712 000	0,3	150 141.50
2	2	16	1 378 721.40	5 199 000	10,1	119 702.00
-	-	16	1 450 801.20	5 431 000	5,5	130 406.00
2	-	12	1 579 442.85	4 763 000	5,2	101 992.00
4	26	65	4 250 864.73	8 827 000	1,7	292 969.70
5	-	28	9 180 744.05	16 301 000	0,2	354 209.00
-	10	58	8 535 935.05	10 379 000	4,1	361 777.60
-	12	24	2 160 067.91	3 687 000	5,4	90 407.00
6	-	37	6 950 299.10	15 302 000	0,6	312 818.30
1	3	33	2 335 845.91	8 177 000	0,9	213 793.50
16	65	153	16 086 808.07	39 883 000	3,4	908 086.00
1	6	143	24 605 927.05	51 794 000	1,1	1 012 218.95
-	-	16	1 774 086.75	6 850 000	0,0	142 683.00
2	28	62	2 205 245.10	10 257 000	1,3	279 659.50
5	5	50	5 841 447.53	19 832 000	0,0	422 739.00
-	3	13	1 382 747.16	3 529 000	0,0	94 740.00
3	10	45	1 668 641.45	6 391 000	3,5	201 888.00
1	17	44	5 483 334.18	11 394 000	4,8	285 899.00
-	-	16	2 305 773.90	3 498 000	0,0	96 003.00
-	40	77	8 163 499.90	12 683 000	0,3	303 028.50
7	-	85	10 810 042.30	32 936 000	0,2	862 206.70
1	-	13	1 335 019.00	4 886 000	3,8	126 080.10
-	-	54	7 543 513.87	24 845 000	1,2	635 597.00
3	3	22	845 629.84	2 437 000	0,0	108 084.00
-	-	16	1 494 083.90	5 585 000	3,3	134 932.50
2	14	30	3 993 260.15	5 603 000	14,7	129 041.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Prilly 7-9, route de	1951	30	20	10	-	-
	Primerose 26, 28, chemin de	1931	20	5	10	4	1
	Primerose 30, 32, chemin de	1931	19	5	8	6	-
	Ruffy Victor 48, avenue	1963	20	6	9	5	-
	Ruffy Victor 50, avenue	1959	20	5	5	6	4
	Vermont 8, 10, chemin	1952	30	20	10	-	-
Montreux	Alpes 104, avenue des**	1961	24	18	6	-	-
	Ancien-Stand 1-3, rue de l'	1990	22	3	19	-	-
	Terrasses 2, 3, 5, chemin des**	1973	60	19	19	22	-
Morges	Grosse-Pierre 11, 13, chemin	1965	76	33	40	-	3
Nyon	Morâche 8, rue de la**	2018	102	84	10	7	1
Onex	Bois-de-la-Chapelle 97, avenue du	1970	40	20	11	9	-
Payerne	Les Rives de la Broye 1, 3, 8, 10, 20**	2017	144	59	53	27	5
Prilly	Florissant 11, chemin de	1955	20	12	5	3	-
	Fontadel 14, chemin de	1960	20	10	5	5	-
Préverenges	Genève 82C, route de	1972	16	8	8	-	-
Pully	Belmont 1, avenue de	1960	12	5	-	-	7
	Bluets 6, chemin des	1964	14	-	6	8	-
	Bluets 7, 8, chemin des	1964	20	2	11	7	-
	Bouvreuils 10, chemin des	1962	15	2	4	3	6
	Chamblandes 56, chemin de	1946	11	4	4	3	-
	Forêt 3, 3A, boulevard de la	1982	24	-	8	16	-
	Oisillons 2, chemin des**	1925	11	4	3	1	3
	Osches 41, chemin des	1961	10	3	1	-	6
Renens (VD)	Silo 10-24, avenue du**	2004	108	2	17	63	26
Vernier	Henri-Golay 34, 36, 38, avenue**	1973	54	27	27	-	-
Versoix	Lachenal Adrien 5, 7, avenue	1975	19	-	12	7	-
	Nant-de-Crève-Coeur 10, chemin du**	1975	27	13	6	8	-
	Nant-de-Crève-Coeur 12, chemin du**	1975	27	15	6	6	-
Vevey	Chablais 10, avenue du	1963	19	10	4	4	1
	Collège 2, rue du/Collet 1, rue	1968	71	40	29	2	-
Total Wohnbauten							
Bussigny-près-Lausanne	Tatironne 3, 5, 6, 8, 10, 12, chemin de la	2017	126	26	62	36	2
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	30	5 269 701.15	8 773 000	4,1	218 352.00
-	9	29	2 128 148.60	7 953 000	0,0	182 874.00
-	6	25	2 205 599.65	7 176 000	0,0	163 110.00
-	6	26	3 513 596.75	7 663 000	0,0	171 906.00
-	12	32	2 946 299.10	7 811 000	0,0	158 622.00
-	15	45	6 033 269.15	9 274 000	0,0	220 374.00
2	8	34	3 431 835.00	6 462 000	3,6	175 452.00
-	-	22	5 929 214.37	5 382 000	10,6	160 614.00
-	58	118	13 188 206.46	22 196 000	4,9	496 488.05
-	78	154	15 228 340.80	29 203 000	2,2	674 624.00
8	33	143	54 841 656.83	59 251 000	4,4	1 180 660.60
1	31	72	21 921 195.85	20 436 000	1,1	360 650.00
-	139	283	43 767 239.50	40 273 000	7,5	1 032 534.50
-	10	30	1 765 609.85	5 386 000	2,0	141 502.00
-	13	33	1 781 576.85	3 365 000	0,0	128 222.00
1	20	37	2 240 755.35	3 859 000	2,1	113 736.00
-	10	22	2 118 704.17	5 878 000	0,0	148 848.00
-	14	28	1 633 955.24	3 899 000	6,6	119 645.45
-	29	49	2 228 959.15	4 738 000	2,2	157 425.00
-	8	23	2 901 723.20	5 871 000	3,0	168 340.00
-	7	18	2 029 758.65	4 149 000	4,4	91 584.00
8	38	70	6 657 432.95	10 404 000	1,6	313 766.50
5	10	26	1 711 926.40	3 675 000	14,0	104 464.00
-	8	18	1 284 869.85	3 036 000	0,0	95 472.00
3	195	306	45 750 124.25	54 394 000	1,2	1 374 288.50
1	48	103	20 375 932.90	20 741 000	2,1	540 164.19
3	55	77	6 249 854.45	9 442 000	1,7	243 974.00
-	27	54	5 588 351.76	7 920 000	0,9	256 959.80
-	27	54	4 993 129.94	7 582 000	1,2	240 126.00
6	9	34	2 448 124.25	4 924 000	5,1	131 724.85
4	48	123	15 180 001.14	22 108 000	3,3	544 292.00
			843 357 423.98	1 338 027 000	2,6	34 046 684.56
7	120	253	46 970 518.59	48 846 000	2,5	1 512 743.00
			46 970 518.59	48 846 000	2,5	1 512 743.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Vevey	Lausanne 29, rue de	1991	6	-	6	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Genève	Aire 73, avenue de	2008	21	4	-	13	4
	Cornavin 3, rue de**	1954	24	6	18	-	-
	Cornavin 5, rue de**	1954	17	6	11	-	-
	Cornavin 7, rue de**	1954	18	6	12	-	-
	Cornavin 9, rue de**	1954	19	7	12	-	-
	Wendt 56, avenue**	1962	40	10	20	10	-
	Wendt 58, avenue**	1962	46	12	34	-	-
La Tour-de-Peilz	Temple 2, place du	1957	8	4	3	1	-
Lausanne	Beaulieu 15, avenue de/Maupas 22, 24, rue du**	1946	52	30	21	1	-
	Collonges 1, avenue	1963	29	19	6	4	-
	Contigny 5, chemin de	1955	12	3	6	3	-
	Jurigoz 11, 13, avenue de	1932	16	8	7	1	-
	Malley 26, 28, chemin de/Gravière 2-8, chemin de la	1987	70	13	36	21	-
	Renens 56 C-D, 58 A-B, chemin de	1950	60	34	20	6	-
	St-Laurent 12, 14, rue	1944	23	9	10	4	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10
Renens (VD)	Censuy 12-16, avenue du	1985	28	10	10	8	-
Sion	Lausanne 47-51, rue de/La Matze 6	2016	120	40	60	20	-
Vevey	Collet 6, 8, rue	1973	47	23	24	-	-
	Paul-Cérésolle 22, avenue	1948	10	2	5	3	-
Total gemischte Bauten			10	2	5	3	-
Lutry	Halles 1, place des/Tanneurs, rue des/Riettes, chemin des/Remparts 4, rue des	2002	13	-	2	1	10

davon im Stockwerkeigentum

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

** Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen des aktuellen Geschäftsjahres.

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
6	-	12	3 583 639.45	5 423 000	0,0	169 788.00
			3 583 639.45	5 423 000	0,0	169 788.00
5	34	60	11 733 165.45	14 001 000	3,6	313 475.00
8	-	32	2 368 213.00	10 013 000	5,2	295 540.70
8	-	25	2 159 942.36	6 763 000	0,0	220 444.30
6	-	24	2 108 894.37	7 143 000	1,7	214 922.90
5	-	24	1 932 226.57	6 668 000	3,1	202 544.83
6	-	46	11 017 203.41	17 212 000	1,2	464 144.00
11	-	57	10 451 863.67	17 345 000	1,0	523 867.00
3	-	11	746 635.95	1 868 000	1,7	70 812.00
14	8	74	4 844 987.15	13 527 000	1,4	443 227.00
4	3	36	2 872 326.01	6 177 000	0,0	232 722.00
1	8	21	2 114 461.35	5 094 000	2,6	144 664.00
4	14	34	1 306 569.70	4 515 000	0,3	135 108.00
20	81	171	26 899 142.45	23 527 000	1,2	799 639.25
22	33	115	4 538 895.15	13 006 000	7,9	441 416.90
9	-	32	3 028 226.75	12 909 000	1,0	328 485.00
6	34	53	15 201 239.85	17 989 000	1,0	462 398.00
2	34	64	6 837 690.35	10 046 000	0,0	311 544.00
36	159	315	59 774 363.76	46 344 000	8,4	1 253 822.30
35	39	121	13 946 734.51	19 493 000	2,1	485 096.00
4	-	14	1 727 681.85	4 107 000	0,0	138 231.00
			185 610 463.66	257 747 000	3,1	7 482 104.18
6	34	53	15 201 239.85	17 989 000	1,0	462 398.00
			<i>15 201 239.85</i>	<i>17 989 000</i>	<i>1,0</i>	<i>462 398.00</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Angefangene Bauten	14 413 544.20	10 772 000		70 145.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>2 928 402.00</i>	<i>2 976 000</i>		<i>70 145.00</i>
Total fertige Bauten (inkl. Land)	1 032 551 527.09	1 601 197 000	2,7	41 698 576.74
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 970 518.59</i>	<i>48 846 000</i>	<i>2,5</i>	<i>1 512 743.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 989 000</i>	<i>1,0</i>	<i>462 398.00</i>
Wohnbauten	843 357 423.98	1 338 027 000	2,6	34 046 684.56
<i>davon im Baurecht</i>	<i>46 970 518.59</i>	<i>48 846 000</i>	<i>2,5</i>	<i>1 512 743.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 583 639.45	5 423 000	0,0	169 788.00
Gemischte Bauten	185 610 463.66	257 747 000	3,1	7 482 104.18
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>15 201 239.85</i>	<i>17 989 000</i>	<i>1,0</i>	<i>462 398.00</i>
Total	1 046 965 071.29	1 611 969 000	2,7	41 768 721.74

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
15.04.2021 - 14.05.2021	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
29.11.2013 - 20.05.2021	1,8%	25 000 000	-	-25 000 000	-
13.05.2016 - 20.05.2021	0,4%	20 000 000	-	-20 000 000	-
22.12.2020 - 31.05.2021	0,2%	15 000 000	-	-15 000 000	-
08.05.2020 - 14.06.2021	0,2%	10 500 000	-	-10 500 000	-
09.11.2020 - 30.06.2021	0,0%	14 500 000	-	-14 500 000	-
26.02.2016 - 20.05.2022	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.09.2014 - 29.09.2023	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
16.07.2014 - 16.07.2024	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
21.05.2019 - 10.11.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 20.05.2025	0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.04.2020 - 10.06.2025	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
11.05.2018 - 18.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.05.2019 - 20.08.2026	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
13.04.2017 - 13.04.2027	1,0%	25 000 000	-	-	25 000 000
20.05.2019 - 20.10.2027	0,4%	19 900 000	-	-	19 900 000
12.04.2018 - 12.04.2028	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.06.2018 - 15.06.2028	0,8%	10 200 000	-	-	10 200 000
11.04.2019 - 20.04.2029	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 10.06.2029	0,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
Total		330 100 000	10 000 000	-95 000 000	245 100 000

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

Während des ersten Semesters 2021 hat der Immobilienfonds UBS «Foncipars» dem Immobilienfonds UBS PF Europe folgenden Kredit zurückbezahlt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2021
14.12.2020 - 14.05.2021	0,0%	10 000 000	-	-10 000 000	-
Total		10 000 000	0	-10 000 000	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), neu Asset Management Association Switzerland (AMAS), vom 2. April 2008, Stand 13. September 2016).

Immobilien-gesellschaft

La Cité de Sully SA, Vevey
Sarintra SA, Fribourg
S.I. La Pepinière-Bellevue SA, Neuchâtel
Aconit SA, Lausanne
Cité Bertigny A. SA, Fribourg
Cité Bertigny B. SA, Fribourg
Cité Bertigny C. SA, Fribourg
Cité Bertigny D. SA, Fribourg
Courette-Villard S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères D S.A., Lausanne
Esplanade des Bruyères E S.A., Lausanne
La Belle Chablère B. SA, Lausanne
La Belle Chablère F. SA, Lausanne
Le Cottage A SA, Lausanne
Le Cottage B SA, Lausanne
Le Cottage E SA, Lausanne
Le Galicien SA, Lausanne
Les Lières SA, Neuchâtel
Malley-Provence SA, Lausanne
S.I. Av. Léman 28 SA, Lausanne
S.I. Avenue de Chailly 34 S.A., Lausanne
S.I. Avenue de Florissant 11, Prilly S.A., Lausanne
S.I. Avenue des Alpes 104, Montreux SA, Lausanne
S.I. Avenue Floréal 13 et 15 SA, Lausanne
S.I. Avenue Paul Cérésolle 22, Vevey SA, Lausanne
S.I. Azur Préverenges C SA, Lausanne
S.I. Bocion SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine A SA, Lausanne
S.I. Bois de la Fontaine B SA, Lausanne
S.I. Boulevard de la Forêt Nos 3 et 3A. Pully SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance C SA, Lausanne
S.I. Chailly-Plaisance F. SA, Lausanne
S.I. Champ Pamont A. S.A., Lausanne
S.I. Chemin Général Guiguer-de-Prangins 5 S.A., Lausanne
S.I. Daillettes-Léman A. S.A., Lausanne
S.I. de Jurigoz B. S.A., Lausanne
S.I. de Montriond-Prairial B SA, Lausanne
S.I. Ferragus S.A., Lausanne
S.I. Gladys S.A., Lausanne
S.I. Grand Rosemont D S.A., Lausanne
S.I. Hauta-Vegne B S.A., Lausanne
S.I. La Mémise S.A., Lausanne
S.I. La Paquière S.A., Lausanne
S.I. la Ramée-Pully A SA, Lausanne
S.I. la Ramée-Pully B SA, Lausanne
S.I. La Valsainte S.A., Lausanne
S.I. l'Aiglon SA, Lausanne
S.I. Le Martinet-Lausanne S.A., Lausanne
S.I. Le Muscadin SA, Lausanne
S.I. Les Prillettes S.A., Lausanne
S.I. Montcour C.D. S.A., Lausanne
S.I. Montriond-Bellevue SA, Lausanne
S.I. Pl. du Temple S.A. La Tour-de-Peilz, à Lausanne, Lausanne
S.I. Pré Maudry C S.A., Lausanne
S.I. Rosabel D. S.A., Lausanne
S.I. Sous les Vignes No 2 SA, Neuchâtel
S.I. Sous-Montbenon SA, Lausanne
SA de l'Avenue Edouard Dapples (Montriond) (S.A.E.D.),
Lausanne
SI 24 C Fayards S.A., Genève

SI 24 Crêts de Champel SA, Genève
SI 24 D Fayards S.A., Genève
SI Avenue Eugène Lance 48 SA, Genève
SI Pratifori 29 Sion S.A., Sion
SI Résidence de la Tourelle 1 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 2 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 3 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 4 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 5 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 6 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 7 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 8 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 22 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 30 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 31 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 32 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 33 SA, Genève
SI Résidence de la Tourelle 34 S.A., Genève
SI Résidence de la Tourelle 35 SA, Genève
SI Servette-Gaberel A S.A., Genève
SI Servette-Parc D S.A., Genève
SI Versoix Centre Gare E S.A., Genève
Société Foncière du Pré de Cour SA, Lausanne
Société Foncière L'Abricotier SA, Lausanne
Société Immobilière Allos G. SA, Lausanne
Société Immobilière Allos H SA, Lausanne
Société Immobilière Astarté SA, Genève
Société immobilière Caroline-Marterey SA, Lausanne
Société Immobilière de Champclos SA, Lausanne
Société Immobilière de Chauderon SA, Lausanne
Société Immobilière de Mon Loisir SA, Lausanne
Société Immobilière de Renens-Gare SA, Lausanne
Société Immobilière des Croix Roses SA, Lausanne
Société Immobilière du Crêt SA, Lausanne
Société Immobilière du Randen SA, Lausanne
Société Immobilière Habitatio SA, Lausanne
Société Immobilière la Croix du Sud SA, Genève
Société Immobilière La Trière SA, Lausanne
Société immobilière l'Alcée S.A., Genève
Société Immobilière Médiane SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin C SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin D SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin E SA, Genève
Société Immobilière Rue de Cornavin F SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray A SA, Genève
Société Immobilière Rue du Roveray B SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre A SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre C SA, Genève
Société Immobilière Rue Louis-Favre D SA, Genève
Société Immobilière Saint-Laurent SA, Lausanne
Société Immobilière Toises-Avant-Poste B SA, Lausanne
Valimag-Immobilien AG, Sion

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien-gesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Léman Residential «Foncipars». In dieser Auflistung sind auch die Immobilien-gesellschaft "S.I. Sous les Vignes 2 SA", "S.I. Gladys SA", "SI Pratifori 29 Sion SA" enthalten, die jedoch keine Liegenschaften mehr in den Aktiven halten.

Fotografen

- Régis Colombo; Titelbild (Avenue Dapples, Lausanne)
- Itten+Brechbuehl SA, Aussenaufnahmen, Quartier de la Tourelle in Genf
- Hiris.ch, Renens, Rue de l'Ancienne-Douane in Lausanne

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

