

UBS «Sima»

Jahresbericht 2023
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Mixed «Sima»



UBS



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	17
Finanzbericht	24
Finanzrechnung	26
Anhang	28
Liegenschaftenverzeichnis	30
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	52
Bewertungsbericht	54

Anlagefonds schweizerischen Rechts (Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2023
Valoren-Nr.: 1 442 087

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

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Geschäftsführer
- Georg Pfister
Stellvertretender Geschäftsführer und
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser
Leiter Compliance
- Matthias Börlin
Leiter Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz
Leiter Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut
Leiterin Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer
Leiter Corporate Services
- Hubert Zeller
Leiter White Labelling Solutions Schweiz

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Andreas Bleisch
- Pascal Marazzi-de Lima
- Christoph Axmann

Prüfungsgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Schweiz AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend AG, Schlieren (ab 31. März 2023)

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.

Baustart für den Ersatzneubau
«im Zelg» in Uster ist erfolgt



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	7423,2	7457,9	7374,1
Anzahl Anteile	71 633 529	71 633 529	71 633 529
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	103,63	104,11	102,94
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2,80	3,25	3,25
Kapitalausschüttung pro Anteil	0,45	0,00	0,00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	134,50	126,80	148,60
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	11 701,3	11 452,2	11 028,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	11 754,9	11 489,2	11 074,4
Fremdkapital (in Mio. CHF)	4331,7	4031,3	3700,3
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	430,7	418,7	403,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	26,5	25,9	23,8
Nettoertrag (in Mio. CHF)	237,0	235,8	230,6
Performance ¹	8,7%	-12,8%	8,5%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	5,0%	-15,2%	7,3%
Wohnbauten	49,9%	51,9%	52,2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	33,7%	34,3%	35,2%
Gemischte Bauten	11,9%	11,3%	11,5%
Bauland/Angefangene Bauten	4,5%	2,5%	1,1%
Kanton Zürich	48,0%	48,0%	47,5%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	14,2%	14,3%	13,9%
Kanton Genf	8,5%	8,3%	8,2%
Kanton Bern	7,1%	7,3%	7,6%
Kanton Waadt	5,7%	5,9%	6,0%
Übrige Kantone	16,5%	16,2%	16,8%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anlagerendite	2,7%	4,4%	8,6%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,6%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	84,6% ²	98,7%	100,9%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,7%	4,3%	8,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,0%	3,0%	5,7%
Agio/Disagio	29,8%	21,8%	44,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,1%	69,0%	70,5%
Fremdfinanzierungsquote	26,5%	24,4%	22,8%
Mietausfallrate	4,0%	4,5% ³	5,3% ⁴
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,96%	0,90%	0,77%

1 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

2 Die Ausschüttungsquote inkl. Kapitalausschüttung beträgt 98,2%.

3 Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden geringe Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt, es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,5%.

4 Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,8% (anstelle von 5,3%) 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 Performedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Inmitten eines volatilen Marktes zeigt sich UBS «Sima» als sehr stabil. Die Mieterträge konnten um beeindruckende CHF 12 Mio. auf neu CHF 430,7 Mio gesteigert werden. Gleichzeitig gelang es, die Mietausfallrate auf 4% zu senken. Zusätzlich wurde erfolgreich eine erste Logistikliegenschaft in Oftringen (AG), einem der Hotspots für Logistikunternehmen, erworben. Parallel dazu wurden mehrere Bauprojekte initiiert, um das innere Wachstumspotential weiter auszuschöpfen. Die Ausschüttung verbleibt auf CHF 3.25 pro Anteil, wobei die Anleger in den Genuss einer einmaligen Kapitalausschüttung von CHF 0.45 kommen.

Marktbericht

Dienstleistungssektor stützt Schweizer Wirtschaft

Die Schweizer Wirtschaft hat im 2. Halbjahr 2023 deutlich an Dynamik verloren, da die global rückläufige Güternachfrage inzwischen zu abnehmenden Produktionsvolumen und rückläufigen Auftragsbeständen der Industrie führt. Die Aufwertung des Frankens bedingt zusätzliche Herausforderungen für die exportorientierte Industrie. Die Beschäftigung hält sich aber, vor allem gestützt durch den Dienstleistungssektor, robust. Das Beschäftigungswachstum lag mit 1,7% im Vorjahresvergleich deutlich über dem langjährigen Wachstumsdurchschnitt (1,2%). Mit 2,3% im Dezember ist die Arbeitslosenquote im Verlauf des Jahres zwar leicht gestiegen, ist aber sowohl im internationalen, wie im historischen Vergleich nach wie vor tief. Insgesamt ist die Schweizer Wirtschaft 2023 um 0,8% gewachsen. Für 2024 wird ab dem 2. Halbjahr wieder mit stärkeren Impulsen aus der globalen Wirtschaft und so mit einem Jahreswachstum von 1,2% gerechnet. Die Inflationsdynamik hat im Vergleich zum Höhepunkt 2022 und auch im Laufe des Jahres 2023 signifikant abgenommen. 2023 belief sich die Jahresteuierung im Durchschnitt zwar noch auf +2,1%, befand sich aber seit Juni wieder im Zielband der Schweizerischen Nationalbank von 0 bis 2%. Seit dem letzten Schritt von 1,5% auf 1,75% im Juni hat die Nationalbank folglich auch den Leitzins nicht mehr erhöht. In Anbetracht des Rückgangs bei der Teuerung ist für 2024 mit Zinssenkungen zu rechnen.

Spitzenrenditen passen sich dem Zinsumfeld an

Die Spitzenrenditen am Immobilienmarkt sind angesichts des neuen Zinsumfelds im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 4. Quartal 2023 im Durchschnitt um 62 Basispunkte gestiegen. Der Anstieg im Wohn- und Bürosegment war dabei mit 65 Basispunkten stärker als im Verkaufsflächensegment (50 Basispunkte), wobei letzteres auch am wenigsten Kompression vor der Zinswende verbuchte. Mit dem zusätzlich deutlichen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen lag die Risikoprämie von Immobilien Ende 2023 bei etwa 150 Basispunkten und damit wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 166 Basispunkten.

Knappheit am Mietwohnungsmarkt verschärft sich weiter

Mit einer Nettozuwanderung von 98 900 lag der Wert 2023 nur minimal unter dem Rekordwert von 2008. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an während die Angebotsausweitung rückläufig bleibt. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag 2023 mit knapp 32 700 Wohneinheiten 8% unter dem bereits niedrigen Vorjahreswert und rund 31% unter dem langjährigen Mittel. Der resultierende weitere Rückgang der Leerstandsquote treibt die Mieten nach oben: So sind die Angebotsmieten im 4. Quartal 2023 schweizweit um 4,7% gestiegen. Durch zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf nun 1,75% sind zudem auch die Bestandsmieten gestiegen.

Ausdifferenzierung im Bereich der kommerziellen Immobilien

Die Büroflächennachfrage hat sich angesichts von Home Office und hybriden Arbeitsmodellen verändert, wobei Schweizer Unternehmen im internationalen Vergleich eine bedeutend höhere Büropräsenz verzeichnen. Neben der strukturellen Veränderung dämpft aktuell die konjunkturelle Abschwächung die Büroflächennachfrage, wobei die Auswirkungen auf Grund der Stabilität des Arbeitsmarktes im Rahmen bleiben. Die Angebotsquote ist 2023 nur marginal auf 4,6% gestiegen. Dennoch zeigt sich auch am Schweizer Markt eine Ausdifferenzierung zugunsten von Primeobjekten, die sich auch bei den Mieten abzeichnet: Während Spitzenmieten im 4. Quartal 2023 um rund 3% im Vorjahresvergleich anstiegen, sank die durchschnittliche Miete um 3,6%. Ein ähnliches Bild zeigt sich am Verkaufsflächenmarkt: Trotz des schwierigen Umfelds verzeichneten Verkaufsflächen an zentralen, gut frequentierten Lagen weiterhin eine solide Nachfrage am Mietmarkt und hohes Mietpreiswachstum. Die Beliebtheit der Primelagen lässt sich auch auf die Rückkehr der Touristen zurückführen: Mit 41,8 Mio. Logiernächten wurde im Jahr 2023 nicht nur eine weitere Erholung des Corona-bedingten Einbruchs sondern gar ein neuer Rekordwert verbucht.

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 2023

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS «Sima» hat sich im vergangenen Geschäftsjahr von CHF 126.80 auf CHF 134.50 erhöht, wodurch sich auch das Agio von 21,8% auf 29,8% gesteigert hat. Dies resultiert in einer Jahresperformance von 8,7%. Damit konnte UBS «Sima» den Benchmark SXI® Real Estate Funds TR (5,0%) bereits zum siebten Mal in Folge übertreffen.

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil hat sich im vergangenen Jahr von CHF 104.11 auf CHF 103.63 (-0,5%) angepasst. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 eine gute Anlagerendite von 2,7%. Aufgrund des Finanzbedarfs für die grosse Projektpipeline «Wachstum aus dem Bestand» und unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem langjährigen Niveau von CHF 3.25 pro Anteil beizubehalten. Diese wird in zwei Coupons gesplittet, da UBS «Sima» im Rahmen einer Bereinigung einmalig Kapital (verrechnungssteuerfrei) von CHF 0.45 aus angesammelten Kapitalgewinnen früherer Jahre ausschüttet. Basierend auf dem Börsenkurs per Ende 2023 ergibt sich daraus eine Ausschüttungsrendite von 2,4%.



Solide Anlagerendite
von 2,7%

Liegenschaftsportfolio

Im letzten Jahr erfuhr der Schweizer Immobilienmarkt eine leichte Konsolidierung. Auch im Bestandesportfolio von UBS «Sima» kam es zu leichten Wertanpassungen, die sich aber dank den qualitativ hochwertigen Liegenschaften an sehr guten Lagen in Grenzen hält. So führten die Einwertungen verschiedenster Bauprojekte sowie die Akquisition der Logistikimmobilie in Oftringen schlussendlich zu einer Verkehrswertsteigerung um rund CHF 250 Mio. (2,2%) auf CHF 11,7 Mrd.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 418,7 Mio. um über CHF 12,0 Mio. auf CHF 430,7 Mio. erhöht. Treiber dieser Ertragssteigerung waren einerseits die Mietzinsanpassungen aufgrund der Referenzzinsanpassung sowie Indexierung im Bestandesportfolio und der portfolioweite Leerstandsabbau. Der Gesamtertrag 2023 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 52%, Büro 17%, Verkauf 12%, Gewerbe 11%, Parken 5% und Sonstiges 3%.



Steigerung der Mietzinseinnahmen
um CHF 12,0 Mio. (+2,9%) auf
CHF 430,7 Mio.

Die kumulierte Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 4,5% auf 4,0% noch einmal erheblich reduziert werden. Betrachtet man ausschliesslich das Wohnportfolio, beträgt die Mietausfallrate lediglich 1,6%.



Weitere Senkung der Mietausfallrate
um 11% auf 4,0%

Ausblick

Mit Vollgas setzen wir unsere definierte Nachhaltigkeitsstrategie um. Im letzten Jahr haben wir so diverse Heizungen ersetzt sowie PV-Anlagen installiert. Ausserdem haben wir unter dem Projektnamen «Turicum» die Abschöpfung des baulichen Potenzials in der Stadt Zürich weitervorangetrieben und können voraussichtlich mit den ersten Projekten Ende 2024 starten.



Inneres Ausschöpfungspotenzial
von über CHF 3 Mrd., davon mittelfristig
CHF 1,2 Mrd.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Aufwertung des gesamten Quartiers



Tiefe Betriebsemissionen dank Wärmepumpe und PV-Anlage



privater mit einheimischen Pflanzen begrünter Innenhof



Minergie-ECO zertifiziert

Baustart für den Ersatzneubau an der Route des Acacias in Genf

Das Bauprojekt «Les Acacias» ist eine der vielen Entwicklungen aus dem Bestand von UBS «Sima». Das Projekt startete nach einer mehrjährigen Planungsphase im 4. Quartal 2023 mit der Altlastensanierung und Abrissarbeiten. Das Quartier wird durch die Realisierung des Ersatzneubaus nachhaltig modernisiert, attraktiver gestaltet und nachverdichtet. Es werden rund 100 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Der Aussenraum wird stark aufgewertet - dort wo ehemals Stellplätze standen, werden zukünftig begrünte Aussenterrassen zum Flanieren einladen.

Die Wohnungen sind lichtdurchflutet und überzeugen durch ihre modernen Grundrisse und einen hochwertigen Ausbau. Für ein weiteres Alleinstellungsmerkmal sorgt der private und begrünte Innenhof, über welchen die Treppenhäuser erschlossen werden. Dieser grosszügige Innenhof bietet zusätzlich einen Spielplatz und direkten Zugang zu den überdachten Velostellplätzen. Die einladenden privaten, begrünten Aussenterrassen runden das Wohnerlebnis ab. Auf zwei Geschossen werden zusätzlich 16 möblierte Studentenwohnungen für jeweils 4-5 Studenten angeboten. Ein weiteres Highlight ist das Zusatzangebot eines Freizeitraums im Erdgeschoss, der Familien- und Geburtstagsfeiern ermöglichen wird. Zusätzlich stehen rund 3000 m² Retailfläche im Erdgeschoss zur Verfügung, wovon rund 1000 m² bereits an die Migros vermietet sind. Mit weiteren Interessenten sind wir bereits im Gespräch.

Für die Mobilität wird das Angebot an ebenerdigen und überdachten Velo- und Cargo-Bike Stellplätzen stark ausgeweitet und den Mietern wird in der Einstellhalle eine grosse Anzahl an e-Ladestationen zur Verfügung gestellt.

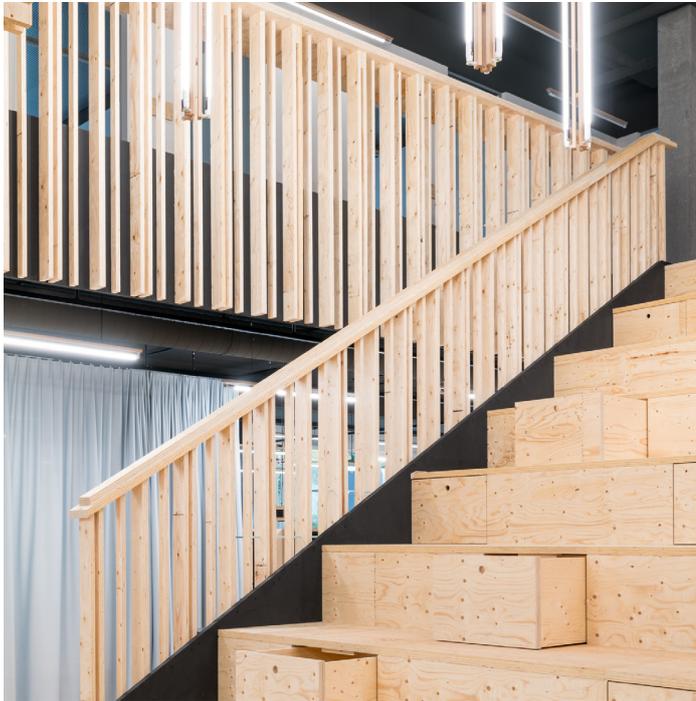
Nach der Fertigstellung entspricht die Liegenschaft somit modernsten Anforderungen – auch im Sinne unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Hervorzuheben sind hier die geplanten Photovoltaikpaneele für die Stromerzeugung und die Wärmepumpe auf See-Wasser-Basis (GeniLac) für die Wärmeenerzeugung. Die Liegenschaft wird Minergie-Eco zertifiziert. Durch die Umsetzung gezielter Massnahmen wird die Energieeffizienz massiv erhöht und der CO₂-Ausstoss erheblich reduziert. Diese Massnahmen leisten einen grossen Beitrag zum Netto-Null-Ziel von UBS «Sima».

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 176 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 11,6 Mio. p.a.
Anzahl Wohnungen:	336
Kommerzielle Fläche:	ca. 3300 m ²
Fertigstellung (etappiert):	Q1 2026 – Q1 2027

Weitere Infos





 Co-working mit Laboren für die Health & Life-Science Branche

 Buchung und Steuerung via App

 Nutzung des Ansatzes der Kreislaufwirtschaft zur Aufbereitung der Möbel

 Nicht-fossile Heizung in Planung

Co-Working und Co-Labs im iCITY in Reinach (BL)

Mit dem Projekt iCITY wurde das ursprünglich entwickelte Büro- und Laborgebäude neu positioniert und mit einem neuen Konzept Ende 2023 auf den Markt gebracht.

Um die Liegenschaft an die heutigen Anforderungen anzupassen, wird mit der iCITY Reinach ein innovatives Arbeitsumfeld geschaffen, das sowohl den Ansprüchen moderner Unternehmen als auch den Bedürfnissen der Mitarbeitenden gerecht wird. Das Konzept zieht junge Startups und Talente aus dem Gesundheits- und Life-Sciences-Bereich an, gleichzeitig sind das innovative Umfeld und der Zugang zu Talenten ein Mehrwert für etablierte Unternehmen.

Mit dem iCITY-Konzept wurde auf rund 7000 m² ein vielfältiges Angebot an Gemeinschaftsflächen mit flexiblen Arbeitsplätzen, dedizierten Arbeitsbereichen, Private Offices, Besprechungsräumen sowie Co- und Private Labs geschaffen. Dabei wurde auf ein modernes Verständnis von Arbeitsplatzgestaltung mit Fokus auf Flexibilität, Wohlbefinden und Nachhaltigkeit gesetzt. Zu den Einrichtungen gehören eine moderne zweisprachige Kindertagesstätte, ein Wellnessbereich für Aktivitäten wie Yoga und ein Fitnessraum. Darüber hinaus wurden Schliessfächer, Duschen und Umkleieräume, mehrere Teeküchen und Pausenecken sowie ein gastronomisches Angebot geschaffen.

Besonderer Wert wurde auf die Nachhaltigkeit der Ausstattung gelegt, wobei der Ansatz der Kreislaufwirtschaft konsequent verfolgt wurde. Die Möblierung besteht aus aufbereiteten

Bestandsmöbeln oder neuen Elementen, die aus vorhandenen Ressourcen gefertigt wurden.

Als zentrale Steuerungsplattform dient die iCITY Mobile-App. Sie ermöglicht den Nutzern die effiziente und unkomplizierte Buchung von Arbeitsplätzen, Besprechungsräumen, Büros, Labors und Parkplätzen. Gleichzeitig bietet sie Zugang zum Gebäude und den gebuchten Räumen, wobei alle Buchungen und Abrechnungen zentral über die App abgewickelt werden.

Durch die durchgängige Digitalisierung wird die Energieeffizienz deutlich verbessert. Intelligente Lüftungssysteme in den Tagungsräumen sind an die App-Buchungen gekoppelt und werden nur bei Bedarf aktiviert. Die Beleuchtung im gesamten Gebäude ist sensorgesteuert. Das ebenfalls App-gesteuerte Poolparking-Konzept maximiert die Effizienz der Parkraumnutzung und unterstützt die Nutzung von Elektromobilität durch buchbare Ladestationen.

Key Facts

Investitionsvolumen:	ca. CHF 10 Mio.
Büroflächen:	ca. 4000 m ²
Laborflächen:	ca. 3000 m ²
Bauzeit:	4Q22 – 4Q23
Fertigstellung	Winter 2023/2024

Weitere Infos





langjähriger Mietvertrag
mit Fiege



erstes Logistikcenter
im Portfolio



Potenzial für eine der
leistungsstärksten PV-
Anlagen in der Schweiz



hervorragende Lage für
Logistikliegenschaft in
Oftringen (AG)

Akquisition eines Logistikcenters in Oftringen

Kurz vor Ende des Geschäftsjahres hat UBS «Sima» erfolgreich seine erste Logistikliegenschaft in Oftringen im Kanton Aargau erwerben können. Oftringen gilt als einer der Schweizer Hotspots für Logistikunternehmen, dies dank der hervorragenden Anbindungen an das Autobahnnetz und der zentralen Lage in der Schweiz und Europa.

Die Liegenschaft verfügt über rund 30 000 m² an Logistikflächen, 900 m² an Büroflächen sowie 136 Parkplätze und 42 Ladedocks für LKWs. Das Gebäude wurde in Skelettbau-Struktur aus Stahl und Betonstützen in 2008 erstellt und grundsätzlich als eine grosse Lagerhalle konzipiert. An der westlichen Ecke des Gebäudes steht der farblich abgegrenzte Bürotrakt, in welchem sich die administrativen, sozialen und technischen Bereiche sowie der Haupteingang befinden. Die vier Hallen sind miteinander verbunden und weisen einen Stützenabstand von 18 bzw. 12 Metern in Längs- und Querichtung auf – die Deckenhöhe beträgt rund 12 Meter.

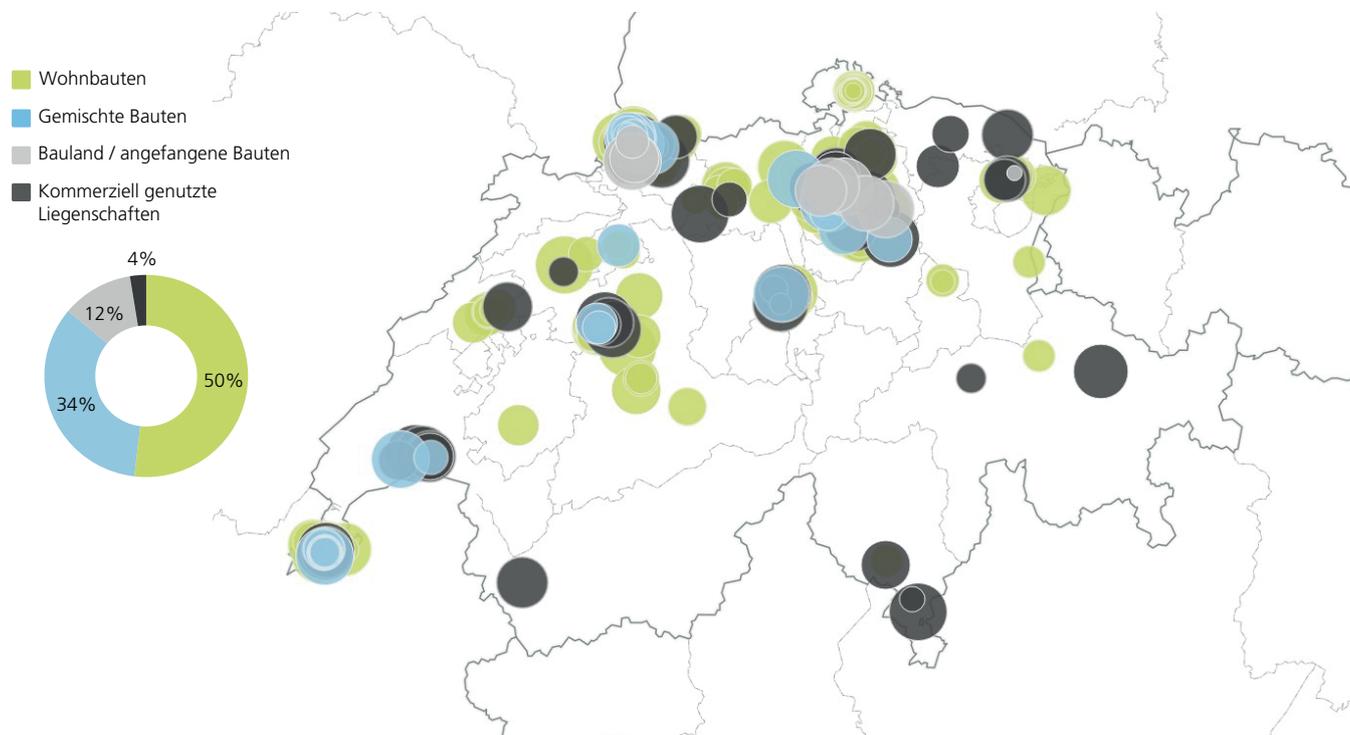
Mit FIEGE (Schweiz) AG, einem internationalen Logistikunternehmen mit Sitz in Deutschland, konnte ein langfristiger Mietvertrag über rund CHF 3,8 Mio. p.a. und einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen werden. Nach 10 Jahren erfolgt eine Mietzinserhöhung von rund CHF 280 Tsd. p.a. Der Mietvertrag ist zudem zu 100% an die Teuerung indexiert.

Logistikflächen werden in der Schweiz kaum mehr bewilligt, das Angebot ist entsprechend klein und das wird sich wohl auch in Zukunft nicht ändern. Besonders rar sind grosse Logistikflächen. Wir sind deshalb überzeugt, dass diese Investition für unsere Investoren eine hervorragende Möglichkeit bietet, langfristig am wachsenden Logistikmarkt zu partizipieren.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 85 Mio.
Lagerflächen:	ca. 30 000 m ²
Büroflächen:	ca. 900 m ²
Ladedocks:	42
Mietertrag:	CHF 3,8 Mio. p.a. (indexiert)
Vermietungsstand:	vollvermietet

Investitionsschwerpunkte von UBS «Sima»



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS «Sima».
www.ubs.com/Propertyfinder

Weitere Highlights aus der Projektpipeline



Repositionierung «Buck40» in Zürich (ZH)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 49 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 2,7 Mio.
Anteil Kommerziell am Ertrag	100%
Kommerzielle Fläche:	ca. 10'000 m ²
Bauzeit	Q1 2020 – Q1 2024
Fertigstellung:	Q2 2024
Nachhaltigkeit	SNBS Gold

Erträge
CHF
2,7
Mio.



Wachstum aus dem Bestand «im Zelt» in Uster (ZH)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 87 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 4,4 Mio.
Wohnanteil am Ertrag	100%
Anzahl Wohnungen:	164
Bauzeit	Q1 2023 – Q3 2026
Fertigstellung (etappiert):	Q1 2025 – Q4 2026
Nachhaltigkeit	Minergie-ECO

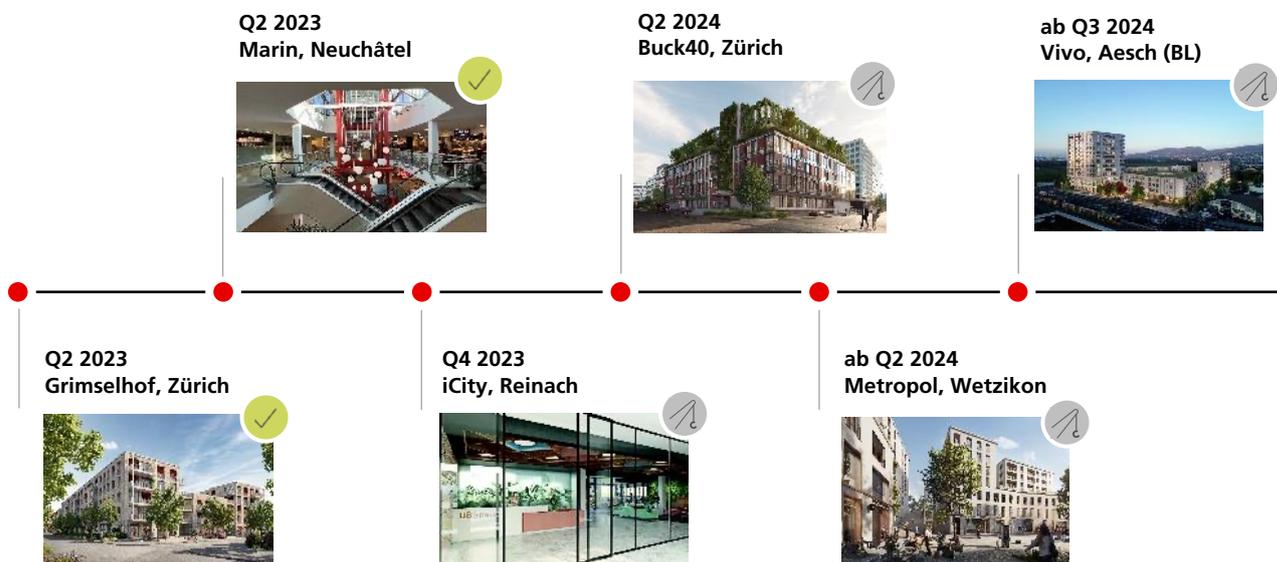
Erträge
CHF
4,4
Mio.



Neubauprojekt «Vivo» in Aesch (BL)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 165 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 6,1 Mio.
Wohnanteil am Ertrag	ca. 85%
Anzahl Wohnungen:	228
Bauzeit	Q3 2021 – Q3 2024
Fertigstellung (etappiert):	Q3 2024 - Q4 2024
Nachhaltigkeit	SNBS Gold

Erträge
CHF
6,1
Mio.





Wachstum aus dem Bestand an der Anna-Heer-Strasse in Zürich (ZH)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 40 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 2,7 Mio.
Wohnanteil am Ertrag	100%
Anzahl Wohnungen:	81
Bauzeit	Q2 2023 – Q2 2025
Fertigstellung:	Q2 2025
Nachhaltigkeit	DGNB Gold

Erträge
CHF
2,7
Mio.



Neubauprojekt «Metropol» in Wetzikon (ZH)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 142 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 5,3 Mio.
Wohnanteil am Ertrag	ca. 60%
Anzahl Wohnungen:	149
Bauzeit	Q1 2022 – Q2 2026
Fertigstellung (etappiert):	Q2 2024 – Q2 2026
Nachhaltigkeit	Minergie

Erträge
CHF
5,3
Mio.



Neubauprojekt «Younic» in Dübendorf (ZH)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 190 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 5,7 Mio.
Wohnanteil am Ertrag	ca. 95%
Anzahl Wohnungen:	228
Bauzeit	Q1 2022 – Q1 2025
Fertigstellung (etappiert):	Q2 2025
Nachhaltigkeit	SNBS Gold

Erträge
CHF
5,7
Mio.



Q1 2025
im Zelg, Uster



Q3 2025
Birsgarten, Reinach



ab 2030
Servette, Genf



ab Q1 2025
Anna-Heer, Zürich



ab Q2 2025
Younic, Dübendorf



ab Q2 2027
Acacias, Genf



-  abgeschlossen
-  in Ausführung
-  in Planung

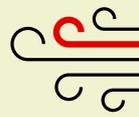
Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima»
2023

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



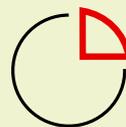
Energieintensität
96,4
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
15,3
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
22,3%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
94,9%

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2022, berechnet durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer Website www.ubs.com/ch/de/assetmanagement/capabilities/real-estate/sustainability sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

Wir planen zukunftsorientiert für ein nachhaltiges Immobilienmanagement

Wir übernehmen Verantwortung

Ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienbranche ist für uns absolut unverzichtbar, denn unsere heutigen Entscheidungen beeinflussen das Leben künftiger Generationen. Aus diesem Grund spielt Nachhaltigkeit bei unserem Geschäftsalltag eine zentrale Rolle. Seit August 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert.

Mit der Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus sowie der Anwendung von definierten Ausschlusskriterien ist UBS «Sima» gemäss UBS-internem Sustainable Investing (SI) Framework bewusst als SI Focus Product positioniert. Das UBS SI Framework kategorisiert UBS-Produkte von Non-ESG Integration zu Impact Investing. Die Produkte der Kategorie SI Focus gehören zum Angebot für nachhaltiges Investieren.

Unsere Nachhaltigkeitsziele



Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)
- Abdeckungsgrad Daten nahezu 100%



Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50%



Bis 2050

- Klimaneutralität aller Portfolios (Netto-Null CO₂)

Klimarisiken

Die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse können bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Im Vordergrund stehen dabei physische sowie transitorische Klimarisiken. Sie zu kennen, ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. UBS «Sima» bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden.

Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. UBS «Sima» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpades auf Liegenschafts- sowie Produktebene. So erkennen wir frühzeitig, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und können, falls nötig, entsprechende Massnahmen ergreifen.

Unser Ziel ist Netto-Null

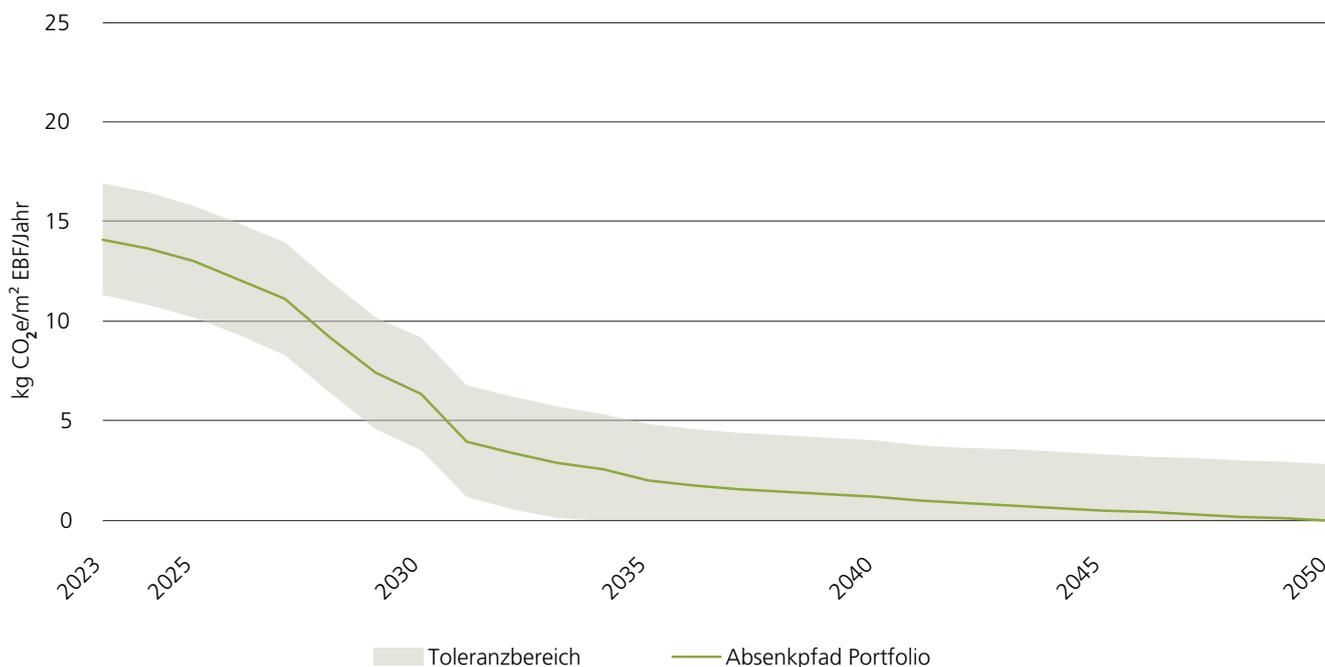
Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

Real Estate Schweiz verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien, sowohl bei Anlageentscheidungen als auch bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

CO₂-Absenkpfad – Unser Weg zu Netto-Null

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der nun jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen jeweils die bereits umgesetzten Massnahmen sowie neu gewonnene Erkenntnisse mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns dabei sicherzustellen, dass wir auf dem Zielpfad sind.

CO₂-Absenkpfad
(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des CO₂-Absenkpfares wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsenergie unserer Liegenschaften und ermittelt Sanierungsstrategien. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO₂-Äquivalente basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

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

Fokus auf Umsetzung konkreter Massnahmen

Eine wichtige Stellschraube, Treibhausgase zu reduzieren und das Netto-Null Ziel zu erreichen, besteht darin, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu substituieren. Dank einer gesamtheitlichen ESG-Analyse haben wir unsere Massnahmen so priorisiert, dass sie die grösstmögliche Wirkung für die Immobilien erzielen.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir uns weiter auf die Umsetzung konkreter Massnahmen verständigt. Bei neun Überbauungen konnten wir das fossile Heizsystem durch eine nachhaltigere Alternative ersetzen. Diese Liegenschaften hatten jährlich rund 1000 Tonnen Treibhausgasemissionen verursacht (Scope 1+2). Durch den Ersatz der Öl- und Gasheizungen erwarten wir eine starke Reduktion der Emissionen.

« Indem wir erneuerbare Energien nutzen, vermindern wir den Gebrauch fossiler Brennstoffe, reduzieren den Ausstoss von Treibhausgasen und sparen auf lange Sicht Energiekosten ein. Es ist daher wichtig, in moderne Heiztechnologien zu investieren, um die Umwelt zu schützen und eine nachhaltige Zukunft zu fördern.»

Dominik Nebel
Asset Manager Real Estate
UBS «Sima»



« Neben den laufenden Bauprojekten entwickeln wir auch unser Bestandesportfolio kontinuierlich nachhaltig weiter. Eine Reihe bestehender Liegenschaften hat im vergangenen Geschäftsjahr ein neues Heizsystem bekommen. Beim Ersatz analysieren wir zudem, ob weitere energetische Sanierungen zur Steigerung der Energieeffizienz vorgenommen werden können.»

Sébastien Vallat
Project Manager
Construction &
Development
UBS «Sima»



Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat UBS «Sima» für 22% ein Bauzertifikat (Minergie, Minergie-P, Minergie-Eco, SNBS Gold, LEED Platinum) erhalten und 35% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren. Zudem erhielten 5% der Liegenschaften eine Auszeichnung der Stiftung Natur & Wirtschaft für die biodiversitätsfördernde Umgebungsgestaltung.

Ebenfalls gemessen am Marktwert verfügen 57% unserer Liegenschaften über einen GEAK-Bericht. Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Auch im Jahr 2023 haben wir am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios.

GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

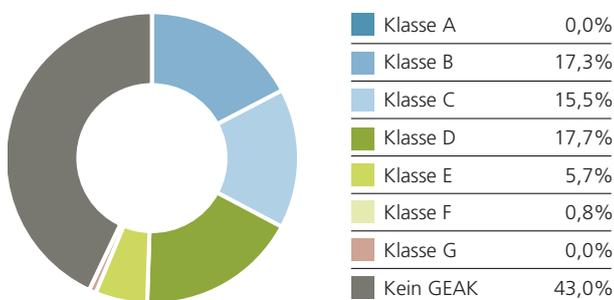
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchsdaten. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2023 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

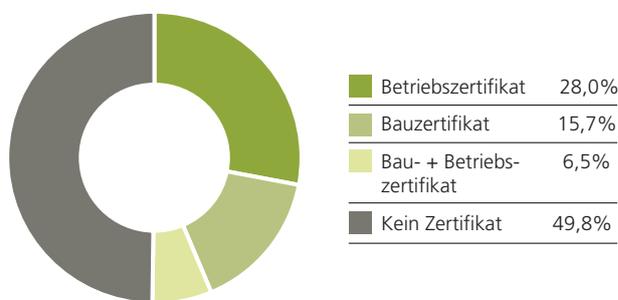
Ganzheitliches ESG Rating

Alle Liegenschaften von UBS «Sima» wurden mithilfe des Wüest ESG Ratings bewertet. Die umfangreiche Auswertung vergleicht die Liegenschaften entlang der ökologischen, ökonomischen sowie sozialen Dimension und hilft uns bei der Priorisierung der Projekte.

Anteil GEAK nach Klassen in % des Marktwertes



Anteil zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2023 – UBS «Sima» Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental	
Score	92 / 100	Score	54 / 62
Average	75	Average	41
Peer Average	82	Benchmark Average	45

Social		Governance	
Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	16	Average	18
Benchmark Average	18	Benchmark Average	19

Resultat GRESB 2023 – UBS «Sima» Development: 4 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental	
Score	95 / 100	Score	46 / 51
Average	83	Average	40
Peer Average	91	Benchmark Average	44

Social		Governance	
Score	24 / 25	Score	24 / 24
Average	22	Average	21
Benchmark Average	24	Benchmark Average	23

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2022	2021	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	2 002 717	1 944 878	1 940 782
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	1 901 041	1 819 108	1 810 999
Abdeckungsgrad	%	94,9	93,5	93,3
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	183 343	187 481	192 443
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	96,4	103,1	106,3
Heizöl	%	23,9	22,6	23,1
Heizgas	%	40,5	44,2	40,0
Holzpellets/Holzsnitzel	%	0,8	0,7	0,8
Fernwärme	%	22,6	21,0	23,7
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	0,8	0,9	1,4
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,3	0,4	0,6
Allgemeinstrom	%	11,1	10,2	10,4
Anteil erneuerbar	%	22,3	20,8	23,5
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	29 021	30 004	29 919
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	15,3	16,5	16,5
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12,9	14,2	13,9
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2,3	2,3	2,6
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	77,4	76,2	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	52 617	47 866	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	33,9	32,3	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	942	857	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,6	0,6	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	1 822	1 769	649
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	1 474	803	483
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	90,4	92,6	87,6
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	1 401 869	1 426 415	1 343 858
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,8	0,8	0,8

Berechnungsmethodik

Die Umweltkennzahlen wurden durch REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren – Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen.

Weiterführende Informationen finden Sie unter www.reida.ch/index.php/co2-benchmark.

Erläuterungen Scopes

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

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

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

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

Portfolio Charakteristik

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

Kennzahlen Energie

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

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

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

Kennzahlen Mieterstrom

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

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits 25 PV-Anlagen im Betrieb und weitere Anlagen sind in Umsetzung.

Kennzahlen Wasser

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

« Handlungsorientierte Nachhaltigkeit heisst Umsetzen und hier sind wir tatkräftig auf Kurs! »

Martin Strub
Fund Manager
UBS «Sima»

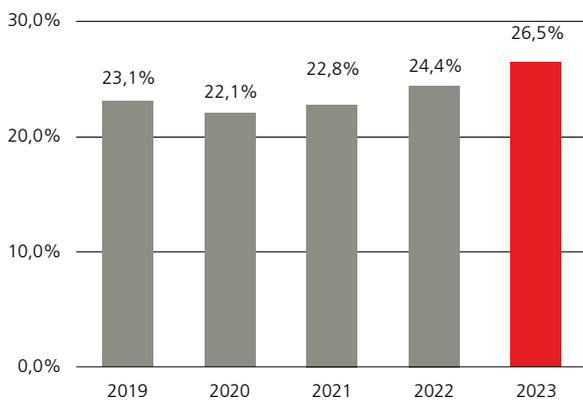


Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 7423,2 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,5% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 3105,4 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26,5% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 441,6 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 1176,9 Mio. geschätzt. Der Rückgang von CHF 10,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Abnahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

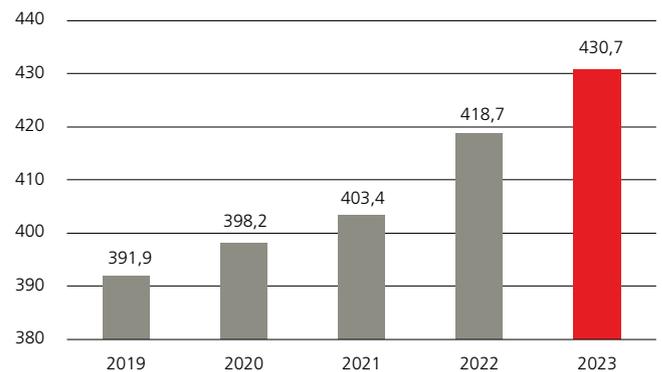
Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2023 um CHF 12,0 Mio. oder 2,9% auf CHF 430,7 Mio. gestiegen. Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 4,5% auf 4,0% der Sollmietzinseinnahmen deutlich reduziert werden.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung um 25 Basispunkte von 1,25% auf 1,50% angehoben. Dies erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen, um den höheren Finanzierungskosten Rechnung zu tragen.

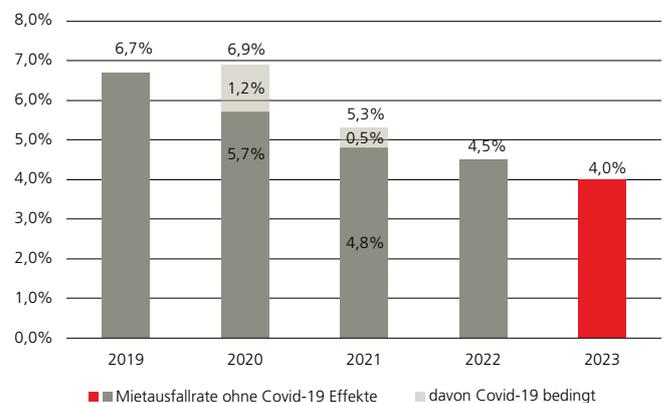
Im Portfolio von UBS «Sima» wurden rund 44,1% der Wohnungsmietverträge per Anfang November 2023 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von rund CHF 6,6 Mio. p.a., was 1,45% des Gesamtertrags entspricht.

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 7,1 Jahre.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF

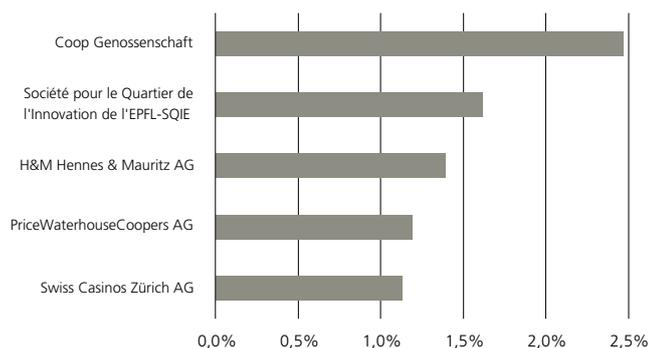


Entwicklung der Mietausfallrate



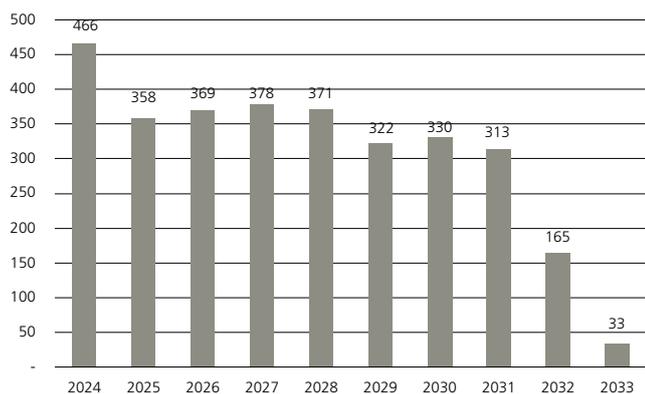
Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Fünf grösste Mieter in % der Mietzinseinnahmen



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 28,5 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,1% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 4,1 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 26,5 Mio. oder 6,2% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 13,3 Mio., was 3,1% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt CHF 86,2 Mio. aufgewendet.

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

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

Der Gesamterfolg beträgt CHF 198,3 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 17,9 Mio. und einer Entnahme von CHF 17,9 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen unverändert auf CHF 253,5 Mio. oder 58,9% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	20 650 129.44	20 841 942.46	-191 813.02
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	531 021 000.00	293 562 000.00	237 459 000.00
Wohnbauten	5 838 661 000.00	5 939 690 300.00	-101 029 300.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>56 019 000.00</i>	<i>55 916 000.00</i>	<i>103 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 944 032 000.00	3 924 931 000.00	19 101 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>653 347 000.00</i>	<i>656 820 000.00</i>	<i>-3 473 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>566 545 000.00</i>	<i>565 800 000.00</i>	<i>745 000.00</i>
Gemischte Bauten	1 387 541 000.00	1 294 017 000.00	93 524 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>100 769 000.00</i>	<i>101 657 000.00</i>	<i>-888 000.00</i>
Total Grundstücke	11 701 255 000.00	11 452 200 300.00	249 054 700.00
Sonstige Vermögenswerte	32 950 887.60	16 126 555.40	16 824 332.20
Gesamtfondsvermögen	11 754 856 017.04	11 489 168 797.86	265 687 219.18
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-466 150 000.00	-371 000 000.00	-95 150 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite ¹	0.00	-20 000 000.00	20 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-43 791 172.21	-42 908 273.10	-882 899.11
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-509 941 172.21	-433 908 273.10	-76 032 899.11
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-2 639 240 000.00	-2 404 560 000.00	-234 680 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-2 644 820 000.00	-2 410 140 000.00	-234 680 000.00
Total Verbindlichkeiten	-3 154 761 172.21	-2 844 048 273.10	-310 712 899.11
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	8 600 094 844.83	8 645 120 524.76	-45 025 679.93
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 176 904 300.00	-1 187 179 700.00	10 275 400.00
Nettofondsvermögen	7 423 190 544.83	7 457 940 824.76	-34 750 279.93

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	118 027.60	8 600.75	109 426.85
Negativzinsen	0.00	-52 009.00	52 009.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	430 726 648.30	418 694 304.18	12 032 344.12
Aktivierte Bauzinsen	1 241 560.22	2 294 300.49	-1 052 740.27
Sonstige Erträge	2 256 863.86	2 118 656.35	138 207.51
Übrige Aktivzinsen	1 620 000.00	405 000.00	1 215 000.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	435 963 099.98	423 468 852.77	12 494 247.21
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-28 536 148.11	-18 368 351.83	-10 167 796.28
Baurechtszinsen	-3 533 261.05	-3 458 146.08	-75 114.97
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-26 540 184.47	-25 944 652.95	-595 531.52
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-17 881 115.53	-13 558 395.44	-4 322 720.09
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-13 287 517.88	-13 508 675.17	221 157.29
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-19 687 468.25	-26 325 689.21	6 638 220.96
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-357 864.78	-357 738.70	-126.08

Aufwand	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-17 890 000.00	-13 560 000.00	-4 330 000.00
Entnahme	17 890 000.00	13 560 000.00	4 330 000.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-88 918 614.66	-85 799 821.37	-3 118 793.29
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-237 892.47	-382 960.00	145 067.53
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-198 980 067.20	-187 704 430.75	-11 275 636.45

Nettoertrag	236 983 032.78	235 764 422.02	1 218 610.76
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	847 380.50	0.00	847 380.50
Realisierter Erfolg	237 830 413.28	235 764 422.02	2 065 991.26
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-39 570 723.96	81 664 689.40	-121 235 413.36
Gesamterfolg	198 259 689.32	317 429 111.42	-119 169 422.10

Verwendung des Erfolges

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	236 983 032.78	235 764 422.02	1 218 610.76
Vortrag des Vorjahres	8 026 783.61	5 071 330.84	2 955 452.77
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	32 235 088.05	0.00	32 235 088.05
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	277 244 904.44	240 835 752.86	36 409 151.58
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-200 573 881.20	-232 808 969.25	32 235 088.05
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	-32 235 088.05	0.00	-32 235 088.05
Vortrag auf neue Rechnung	44 435 935.19	8 026 783.61	36 409 151.58

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	7 457 940 824.76	7 374 120 682.59	83 820 142.17
Ordentliche Jahresausschüttung	-232 808 969.25	-232 808 969.25	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr inkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	198 259 689.32	317 429 111.42	-119 169 422.10
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00	0.00
Abschreibung von Aufwertungsreserve	-201 000.00	-800 000.00	599 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	7 423 190 544.83	7 457 940 824.76	-34 750 279.93
Inventarwert pro Anteil	103.63	104.11	-0.49

Entwicklung der Anteile

	1.1.2023-31.12.2023 Anzahl	1.1.2022-31.12.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	71 633 529	71 633 529	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	71 633 529	71 633 529	0

Ausschüttung für 2023

(kein Coupon - Ex-Datum 16.04.2024)

Brutto	CHF 2.8000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ⁴	CHF -0.9800
Netto pro Anteil (zahlbar ab 18.04.2024)	CHF 1.8200

(kein Coupon - Ex-Datum 16.04.2024)

Brutto (Kapitalgewinn)	CHF 0.4500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00
Netto pro Anteil (zahlbar ab 18.04.2024)	CHF 0.4500

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

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

4 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

	31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	311,6	311,6
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	253,5	253,5
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	2,5	2,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	7601,1	6689,5
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	4,0%	4,5% ¹
Fremdfinanzierungsquote	26,5%	24,4%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	84,6% ²	98,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,1%	69,0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,96%	0,90%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,7%	4,3%
Agio/Disagio	29,8%	21,8%
Performance	8,7%	-12,8%
Anlagerendite	2,7%	4,4%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland)

¹ Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden geringe Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietzinsausfallrate von 4,5%.

² Die Ausschüttungsquote inkl. Kapitalausschüttung beträgt 98,2%.

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.am-switzerland.ch) 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 in den Bewertungen führen.

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

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

	31.12.2023		31.12.2022	
	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 Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	441,6	327,3

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

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	1475,5	1192,7
> 5 Jahre	1169,3	1217,4

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Aesch (BL)	Auf den Fiechten 1-13, 2-12 (Vivo)		-	-	-	-	-
Basel	Bruderholzstr. 45		-	-	-	-	-
Dübendorf	Sonnentalstr. 2/Industriestr. 1 (Younic)		-	-	-	-	-
Reinach (BL)	Am Bruggrain 6 (Birsgarten)		-	-	-	-	-
St. Gallen	Brauerstr.		-	-	-	-	-
Uster	Zelgstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 99 (Metropol)		-	-	-	-	-
Zürich	Anna-Heer-Str. 8, 10, 14, 16, 18/Steinkluppenweg 3, 5		-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40 (Buck40)		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Gönhardweg 6, 8, 10	1965	76	40	21	8	7
	Hauptstr. 50 A, 50 B	1988	22	2	8	12	-
	Tannengut 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1958	107	36	49	20	2
Aesch (BL)	Käppelrainweg 27, 29	2004	19	3	4	12	-
Allschwil	Baslerstr. 262/Spitzwaldstr. 70	1988	16	-	7	9	-
	Heuwinkelstr. 5, 7, 9, 11	1956	36	12	24	-	-
	Klinkerweg 1-18/Brennerstr. 201, 203, 205	2011	126	13	32	69	12
Altstätten	Schachenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	2014	112	35	61	16	-
Basel	Gundeldingerstr. 179, 181, 183/Jurastr. 52	2005	36	4	5	21	6
	Hünigerstr. 46	1960	25	3	21	1	-
	Jägerstr. 10, 12, 14/Schönastr. 65	1955	118	39	77	2	-
	Karl-Barth-Platz 9	1960	49	38	10	1	-
	Lehenmattstr. 238, 240	1964	32	-	32	-	-
	Malzgasse 23, 25/St. Alban-Anlage 21, 23, 23a	1947	62	18	20	13	11
	Markircherstr. 36, 38	1980	33	14	14	4	1
	Riehenring 65, Drahtzugstr. 60/62, Clarastr. 57 (Claratum)	2021	318	184	119	14	1
	Rixheimerstr. 2/Hegenheimerstr. 93	1998	15	1	14	-	-
	Ryffstr. 6	1995	17	17	-	-	-
	Spalenring 17/Hegenheimerstr.	1961	17	12	3	1	1
	St. Alban-Anlage 59, 61, 63	1952	49	23	2	9	15
	St. Alban-Rheinweg 172, 174/Schauenburgerstr. 8, 10/ Waldenburgerstr. 1, 3	1995	64	18	36	10	-
	St. Alban-Ring 218, 218a/Hardstr. 126	1960	30	14	8	8	-
	Wasgenring 60, 62	1951	48	25	15	8	-
Bern	Balderstr. 13/Konsumstr. 6, 8/Schwarztorstr. 115/Wagnerstr. 3, 5	1954	79	43	24	12	-
	Breitfeldstr. 61, 63, 65	1960	54	24	24	6	-
	Bürglenstr. 54, 56	1950	12	-	-	12	-
	Chutzenstrasse 54 - 64	1947	68	13	41	14	-
	Huberstr. 2, 4, 6, 8	1951	27	1	21	2	3
	Länggassstr. 46, 48, 50/Gesellschaftstr. 81a	1951	61	38	23	-	-
	Lerberstr. 23	1953	11	4	4	3	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	122 474 146.18	119 800 000		0.00
-	-	-	5 910 558.78	7 721 000		124 124.80
-	-	-	130 408 028.35	122 810 000		0.00
-	-	-	42 571 506.73	38 180 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	32 721 061.54	62 980 000		1 159 179.35
-	-	-	73 196 333.11	71 090 000		545 744.00
-	-	-	12 886 034.46	61 710 000		844 620.40
-	-	-	42 602 851.82	46 370 000		0.00
			463 378 159.07	531 021 000		2 673 668.55

3	86	165	11 763 518.37	25 630 000	1,8	1 093 647.75
5	47	74	9 993 992.32	9 530 000	4,2	520 381.20
-	87	194	16 156 874.12	34 160 000	1,7	1 530 711.45
-	22	41	7 685 849.75	8 854 000	1,4	380 685.50
1	23	40	7 676 926.26	9 993 000	0,7	406 129.00
-	-	36	3 383 341.01	12 800 000	0,6	484 786.00
-	158	284	62 472 661.31	83 310 000	1,5	3 163 561.00
-	140	252	43 758 315.71	41 800 000	2,0	1 822 254.50
-	31	67	17 108 060.85	30 230 000	0,7	992 556.00
3	33	61	8 601 609.12	11 280 000	0,1	490 626.00
5	51	174	18 394 502.22	49 420 000	1,0	1 688 102.05
-	10	59	7 244 309.05	21 460 000	1,2	681 435.68
-	6	38	3 495 479.85	12 680 000	3,4	430 869.00
13	17	92	11 230 864.70	39 420 000	5,5	1 397 203.20
7	64	104	9 699 905.37	13 380 000	2,8	544 838.50
56	61	435	198 132 534.53	250 680 000	8,0	7 039 653.40
1	-	16	5 862 136.62	8 715 000	0,4	344 810.00
-	-	17	3 631 114.47	4 930 000	0,0	183 650.00
4	-	21	7 514 446.17	9 498 000	1,0	329 556.03
4	12	65	7 206 668.86	24 190 000	0,0	879 012.00
10	65	139	29 846 331.02	45 040 000	0,6	1 506 036.00
6	24	60	10 368 244.27	14 750 000	3,7	548 010.69
1	42	91	10 293 020.56	24 660 000	0,5	807 483.00
10	45	134	9 144 731.82	31 650 000	0,5	1 281 406.00
-	28	82	6 461 861.42	22 890 000	0,3	774 632.50
-	4	16	1 344 927.17	6 201 000	0,7	226 335.00
-	6	74	27 812 938.95	27 770 000	0,4	922 253.00
3	14	44	2 985 222.87	10 240 000	0,6	437 627.00
2	10	73	7 691 228.80	26 790 000	0,0	918 963.00
-	-	11	1 083 123.77	4 298 000	0,0	144 462.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Biberist	Blümlisalpstr. 17-23	1964	36	6	24	6	-
Biel/Bienne	Mettstr. 144-152/Schollstr. 2, 3-13, 19/Südstr. 33, 36, 38 - 46	1960	421	39	289	93	-
Binningen	Bollwerkstr. 48, 50, 52/Holeeholzweg 55, 57, 59, 69	1969	80	-	24	56	-
Birmensdorf (ZH)	Baumgartenstr. 4, 6, 8, 10/Studenmättelistr. 3, 5, 7	1982	41	10	15	14	2
Birsfelden	Lärchengartenstr. 16, 18	1955	40	10	16	14	-
	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Bonstetten	Am Isenbach 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1994	43	13	6	19	5
Boudry	Passage Blaise Cendrars 13, 17, 21 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	45	6	11	19	9
Bubendorf	Flurstr. 14, 18/Feldstr. 8	1985	16	2	-	14	-
Buchs (SG)	Churerstr. 82	1970	36	6	14	16	-
Bulle	Léchère/Toula 15, 17, 23, 25, rue de la	1969	60	-	36	24	-
Burgdorf	Bernstr. 141-149	2011	83	8	39	36	-
Chur	Obere Plessurstr. 46	1976	15	5	5	5	-
Dietikon	Steinmüllistr. 1, 3, 5, 7, 9	1957	44	2	35	7	-
Dübendorf	Hurdackerstr. 10-82	1997	52	-	12	40	-
Fehraltorf	Grundstr. 16, 18, 20, 22, 28, 30	2009	42	-	-	36	6
Genève	Carteret Antoine 7, rue	1959	28	-	1	1	26
	Corbusier 16, rue le	1979	23	-	7	-	16
	Corbusier 18, rue le	1979	31	-	8	14	9
	Corbusier 20, rue le	1979	23	-	7	-	16
	Devin-du-Village 10, avenue du	1955	104	8	50	43	3
	Devin-du-Village 8, avenue du	1955	104	7	48	49	-
	Favre William 40, avenue	1951	23	7	9	-	7
	Frisco 9, 11, 13, chemin	1992	42	2	22	14	4
	Hoffmann 11, 13, rue	1957	71	1	20	45	5
	Lausanne 119, rue de	1956	19	-	-	12	7
	Lilas 8, 10, rue des	1960	56	16	40	-	-
	Mussard Henri 11, rue	1935	24	8	7	8	1
	Rois 9, rue des	1900	19	9	10	-	-
Sécheron 2, 4, avenue de	1956	48	7	11	4	26	
Vermont 54, rue de	1952	21	-	7	14	-	
Vidollet 9, rue du	1955	18	1	1	8	8	
Vidollet 9bis, rue du	1955	31	14	8	8	1	
Glarus Nord	Oberrütelistr. 21, 23	1959	12	-	1	10	1
	Sonnmatt 1, 3, 5, 7	1964	32	-	16	16	-
Grosshöchstetten	Talackerweg 1-37	1963	107	29	34	41	3
Hettlingen	Im Grund 7-12	1994	36	-	12	18	6
Horgen	Drusbergstr. 31	1963	23	7	15	-	1
	Ziegelmattestr. 21, 23, 27, 29, 31, 33	2003	42	2	6	30	4
Interlaken	Waldeggerstr. 12, 14, 16	1981	49	22	20	4	3
Kloten	Hagenholzstr. 71, 73, 75	1985	16	2	6	6	2
	Lochackerstr. 8-43/Dietlikerstr. 57-73	1964	315	110	144	57	4
Kölliken	Wolfgrubenstr. 20a, 20b	1994	23	4	15	4	-
Köniz	Büschiackerstr. 21, 23, 25	1981	18	-	9	9	-
	Büschiackerstr. 35, 37, 39	1982	18	3	6	9	-
	Büschiackerstr. 43, 45, 47	1984	18	3	6	9	-
	Hangweg 98, 100, 104, 108	1962	22	3	3	12	4
Küsnacht (ZH)	Obere Bühlstr. 19, 21, 23, 25, 27	1978	52	21	14	13	4
	Untere Heslibachstr. 6, 8, 10, 12	1952	24	6	12	6	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	41	77	6 257 344.45	8 055 000	3,3	444 152.35
6	227	654	44 339 371.41	108 540 000	4,1	5 011 656.53
-	80	160	17 442 155.86	37 050 000	1,7	1 452 093.63
1	69	111	10 940 828.92	19 420 000	2,3	764 383.90
-	40	80	17 549 518.20	27 740 000	0,4	904 959.00
2	30	75	11 699 685.97	14 830 000	2,5	741 982.30
1	48	92	16 059 568.32	22 590 000	1,1	927 450.60
-	45	90	18 359 100.13	18 910 000	0,0	955 326.60
1	27	44	6 457 368.17	6 330 000	5,1	326 251.65
-	35	71	8 646 494.87	7 167 000	1,2	467 969.00
-	58	118	20 068 331.72	19 230 000	1,2	821 778.80
-	94	177	25 818 305.35	32 730 000	0,7	1 581 049.00
-	16	31	3 363 142.22	6 956 000	0,5	251 284.00
1	22	67	8 273 424.52	19 310 000	0,4	672 734.25
10	68	130	16 654 765.22	38 580 000	0,9	1 329 814.00
12	55	109	21 736 842.15	33 430 000	0,1	1 174 902.50
4	24	56	3 973 434.86	13 570 000	11,0	510 991.87
2	40	65	7 067 123.87	16 080 000	1,4	545 963.30
3	40	74	8 026 845.02	21 240 000	0,9	809 677.30
2	38	63	7 120 535.02	15 670 000	0,9	578 373.25
-	84	188	7 493 450.47	37 750 000	0,6	1 478 775.10
3	61	168	7 908 211.26	39 010 000	0,5	1 558 145.85
-	-	23	1 764 324.87	10 100 000	0,0	419 946.00
10	45	97	15 863 788.57	24 070 000	0,2	958 222.90
1	13	85	18 197 499.50	47 520 000	0,2	1 369 100.70
1	-	20	8 651 903.60	20 620 000	0,1	482 954.00
6	31	93	4 696 151.60	18 190 000	2,3	852 586.70
4	-	28	2 381 521.32	10 730 000	2,3	423 566.00
4	-	23	1 628 594.08	7 473 000	0,0	290 884.00
-	1	49	23 199 663.34	46 300 000	0,0	1 221 593.50
2	16	39	1 613 463.87	8 368 000	1,9	324 223.00
1	-	19	4 186 528.45	12 570 000	1,9	334 707.50
2	-	33	4 813 257.80	16 660 000	1,5	472 099.27
-	9	21	932 443.47	2 237 000	1,9	131 570.00
-	19	51	3 418 088.37	8 221 000	0,2	378 106.00
1	136	244	24 797 843.34	21 300 000	14,5	998 306.60
-	45	81	14 984 527.72	16 930 000	1,7	761 286.50
-	19	42	4 568 074.60	14 170 000	0,2	462 774.00
-	73	115	25 069 075.15	45 670 000	0,2	1 580 994.00
4	59	112	10 040 164.32	13 120 000	0,3	673 717.50
6	25	47	3 846 486.47	8 875 000	2,4	350 913.10
8	270	593	95 568 165.84	202 070 000	1,1	6 658 698.54
-	29	52	7 389 258.47	6 327 000	1,1	338 749.80
-	60	78	3 888 359.62	6 773 000	1,3	304 400.10
-	-	18	3 244 317.32	5 484 000	0,0	249 150.00
-	-	18	3 355 014.42	5 604 000	1,2	257 356.00
-	11	33	3 087 893.42	9 687 000	0,4	377 768.00
2	76	130	14 047 173.72	35 830 000	1,3	1 193 397.80
1	11	36	1 888 094.77	12 130 000	0,0	368 361.55

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Lausanne	Bancels 2 - 8, chemin des	1979	122	37	38	28	19
	Beaulieu 22, avenue de	1955	19	4	10	5	-
	Beaulieu 24, avenue de	1955	19	5	9	5	-
	Confrérie 2, avenue de la	1950	16	4	12	-	-
	Denantou 17, 19, avenue de	1951	30	20	10	-	-
	Denantou 21, 23, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Denantou 25, 27, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Mont-Choisi 39, avenue de	1952	31	11	20	-	-
	Noirmont 13, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Noirmont 15, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Riant-Mont 25, avenue de	1941	22	18	4	-	-
	Ruchonnet Louis 19, avenue	1949	35	14	19	2	-
Le Grand-Saconnex	Morillon-Parc, Gesamtanlage	1961	-	-	-	-	-
	Vilbert Auguste 20, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 22, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 24, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 26, chemin	1961	14	1	9	-	4
	Vilbert Auguste 28, chemin	1961	22	4	6	2	10
	Vilbert Auguste 30, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 32, 34, chemin	1961	13	-	11	-	2
	Vilbert Auguste 36, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 38, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 40, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 42, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 44, chemin	1961	11	2	3	2	2
	Vilbert Auguste 46, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 48, chemin	1961	7	-	1	-	6
	Vilbert Auguste 50, chemin	1961	7	-	1	-	4
	Vilbert Auguste 52, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 54, chemin	1961	9	1	2	-	6
	Vilbert Auguste 56, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 58, chemin	1961	11	4	1	4	2
Vilbert Auguste 60, chemin	1961	6	-	-	-	6	
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50	1973	52	24	9	19	-
Liestal	Im Pfauenhof 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11	1957	62	21	24	15	2
Luzern	Matthofring 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	1960	99	-	60	39	-
	Schlösslihalde	2003	91	19	27	36	9
Meilen	Burgstr. 144-154	2000	27	2	12	11	2
	Feldhofstr. 2-68	2005	55	-	-	45	10
Meyrin	Champs-Frêchets 8, 10, 12, promenade des	1973	48	-	6	18	24
	Prulay 50, 52, 54, 56, 58, rue de la	1972	110	-	25	51	34
Möhlín	Soleweg 2, 4, 6, 8, 10	1989	40	10	12	14	4
Münsingen	Falkenweg 1-17/Finkenweg 1, 3, 9, 9a/Terrassenweg 14-26	1984	147	27	57	54	9
Muralto	Via del Sole 24, 26	1955	22	2	10	10	-
Muttenz	Im Schänzli 101a, 101 b, 102 a, 102 b, 103 a, 103 b, 104, 105, 106, 107, 108	1981	69	-	7	51	11

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
8	84	214	48 664 755.03	46 230 000	2,3	1 610 272.25
-	7	26	2 726 950.60	9 367 000	0,9	345 805.00
-	12	31	2 561 746.75	9 778 000	1,4	336 488.40
-	-	16	1 026 646.57	5 415 000	0,7	232 452.00
-	17	47	3 300 078.77	11 140 000	0,6	425 776.75
-	19	49	3 174 475.05	11 030 000	0,2	418 909.00
-	16	46	3 152 797.08	11 060 000	2,0	418 970.90
5	10	46	3 438 365.67	14 640 000	0,3	563 851.50
-	-	16	825 385.75	5 101 000	3,3	195 491.30
-	-	16	937 378.72	5 074 000	3,5	181 223.25
-	3	25	1 062 164.92	6 825 000	1,1	275 928.50
-	8	43	7 060 595.53	20 930 000	0,5	649 930.50
11	207	218	1 640 921.90	3 345 000	29,3	214 883.65
-	4	18	1 180 732.45	3 921 000	0,3	201 166.45
-	4	18	1 083 038.35	4 534 000	0,2	228 585.90
2	4	20	1 091 057.80	3 614 000	0,0	187 776.00
2	3	19	1 069 277.65	4 291 000	0,0	216 954.30
2	7	31	1 734 285.20	6 681 000	0,1	315 985.80
3	-	17	1 050 359.25	4 003 000	7,4	193 193.20
-	-	13	933 795.65	3 118 000	1,2	171 606.55
2	-	13	801 419.05	2 990 000	0,0	160 834.00
3	-	14	811 515.35	2 774 000	1,1	155 954.00
2	-	13	788 948.20	2 712 000	1,8	141 300.65
-	-	11	833 440.05	3 090 000	0,9	166 973.50
11	-	22	1 156 485.15	4 260 000	0,0	201 792.00
9	-	16	789 298.60	2 177 000	1,2	107 462.40
5	-	12	801 392.05	2 677 000	0,0	123 812.70
2	-	9	888 353.05	2 756 000	1,2	117 040.00
6	-	13	753 355.85	1 902 000	0,1	91 644.00
7	-	16	826 333.58	3 099 000	0,7	147 154.00
6	-	17	838 765.95	2 843 000	5,3	143 059.70
6	-	17	811 889.35	2 949 000	0,0	155 034.80
6	-	12	739 814.35	2 025 000	2,0	99 097.80
-	61	113	11 963 638.29	10 060 000	4,9	565 039.45
1	37	100	6 152 760.97	15 530 000	3,3	743 760.20
2	66	167	15 327 977.75	50 470 000	1,7	1 676 548.50
4	117	212	51 289 635.42	66 700 000	1,4	2 493 061.96
-	35	62	17 246 896.04	26 750 000	0,4	885 598.00
-	84	139	34 875 151.90	72 640 000	0,8	2 395 258.92
4	48	100	8 683 355.52	17 280 000	0,8	908 537.20
6	175	291	18 817 778.47	41 690 000	1,0	2 110 518.25
-	62	102	13 590 433.87	13 780 000	0,6	730 827.05
10	171	328	64 884 035.75	86 200 000	0,6	3 167 938.25
-	22	44	3 059 149.87	6 779 000	4,7	327 111.50
-	93	162	30 302 808.15	44 970 000	3,5	1 644 616.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Neftenbach	Aspacherstr. 5, 7, 9/Sattleracherstr. 34, 36, 38	1989	35	4	18	13	-
Neuchâtel	Coquemène, rue de la /Clos de Serrières 5	1952	58	17	33	8	-
	Evole 56-64, rue de l'/Trois-Portes 17, 19, chemin de	1963	66	6	32	22	6
	Fahys 57, 59, rue des	1963	27	5	17	5	-
	Frédéric de Marval, rue	1953	45	12	33	-	-
	Parcs 137, rue des	1958	26	9	17	-	-
	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
Oberengstringen	Kirchweg 16-22/Zürcherstr. 19-27	1960	51	10	18	18	5
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20	1984	37	7	12	14	3
Olten	Schönggrundstr. 40, 42	1960	10	-	3	7	-
Onex	Bois-de-la-Chapelle 15, avenue du	1975	100	21	17	30	32
Opfikon	Farmanstr. 52, 54	2006	34	6	13	9	6
	Wallisellerstr. 75/Pfändwiesenstr. 2a, 2b, 4	1989	28	1	4	22	1
Prilly	Floréal 14, 16, avenue de	1955	38	20	18	-	-
Pully	Osches 63, 65, chemin des	1981	14	2	4	8	-
	Ramiers 4, chemin des	1951	10	4	6	-	-
	Ramiers 6, chemin des	1951	10	4	6	-	-
Puplinge	Frémis 17, 57, rue de/Graman 91-97, rue de	1975	138	29	30	34	45
	Frémis 5, rue de	1975	10	2	4	3	1
Rapperswil-Jona	Zürcherstr. 80 a, b, c, d	1953	30	7	11	11	1
Reinach (BL)	Maienweg 10, 12/Talackerstr. 5, 7, 9, 11	1954	54	3	43	8	-
Rheinfelden	Thermenstr. 17, 19, 21, 23/Schiffackerweg 2, 4 (Engerfeld)	1997	71	20	12	39	-
Riehen	Im Esterli 17, 19, 21, 23	1961	24	8	8	8	-
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-
Schaffhausen	Baumschulstr. (Autoeinstellhalle)	1990	-	-	-	-	-
	Baumschulstr. 20-22	1946	12	-	6	6	-
	Birkenstr. 20-26	1942	16	-	-	16	-
	Birkenstr. 21-25/Klausweg 35, 37/Lindenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11	1942	78	-	48	30	-
	Birkenstr. 3, 7, 11/Lärchenstr. 6, 7, 8, 9, 10	1929	48	-	30	18	-
	Eschenweg 1-11	1942	28	-	22	6	-
	Eschenweg 12	1966	42	13	13	16	-
	Hintersteig 11, 13, 15, 17	1935	16	-	-	14	2
	Hohenstoffelstr. 2, 6, 10, 14, 18	1912	26	6	14	6	-
	Im Eschengut 14-20	1966	32	-	16	16	-
	Im Eschengut 2-12	1966	62	-	31	31	-
	Klausweg 2, 4, 6, 8	1912	24	4	14	6	-
Stimmerstr. 60, 62, 64/Tannenstr. 21, 23, 25	1938	30	12	18	-	-	
Ungarbühlstr. 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77	1924	30	18	12	-	-	
Schlieren	Langackerstr. 7, 7a, 9, 9a	1982	33	8	13	12	-
Schönenwerd	Stiftshaldenstr. 30-38/Wöschnauerstr. 20b	1970	36	4	16	16	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 21, 21A	1990	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 63, 65	1969	21	7	7	7	-
St. Gallen	Fuchsenstr. 4, a, b, 6, a, b, 8, a, b, 10, a, b, 12, a, b	1955	120	-	80	40	-
	Kublystr. 1, 3	2002	34	4	6	11	13
	Langgasse 108, 110	1973	36	12	12	7	5
	Leuenbergerstr. 8-14/Schibistr. 4, 6/Schönaustr. 69	1953	112	55	46	10	1
Steffisburg	Erlenstr. 11 G, I, J, K, L	1994	25	1	14	9	1
	Erlenstr. 9, 9a	1994	15	1	4	9	1

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	48	83	13 317 602.62	15 900 000	2,2	680 945.10
3	32	93	22 969 746.05	21 200 000	2,0	885 149.60
1	59	126	8 392 794.12	23 090 000	1,1	1 032 569.70
2	6	35	3 512 995.87	5 485 000	1,9	333 621.00
-	-	45	12 975 044.52	11 660 000	1,0	518 648.82
-	-	26	1 933 179.87	6 405 000	1,7	306 475.02
-	-	22	4 075 708.15	8 459 000	1,6	326 536.50
4	49	104	7 792 749.42	25 000 000	0,1	932 190.55
-	52	89	18 101 148.17	17 620 000	14,7	571 737.95
-	6	16	1 508 546.60	3 578 000	2,3	161 656.00
4	113	217	20 876 941.11	54 620 000	0,2	2 207 370.65
-	43	77	16 865 418.20	27 920 000	1,7	962 848.70
3	69	100	12 352 328.42	19 140 000	3,6	713 609.40
-	17	55	12 682 257.22	11 920 000	0,1	470 454.00
4	20	38	3 229 842.42	7 723 000	0,4	290 891.35
-	8	18	986 193.12	3 916 000	0,8	150 404.00
-	6	16	941 399.17	3 781 000	0,0	148 482.00
20	138	296	32 043 023.44	53 870 000	0,6	2 580 407.00
-	9	19	3 011 025.50	4 097 000	1,3	180 009.00
1	23	54	4 021 775.52	13 980 000	1,6	517 107.00
-	53	107	15 063 366.40	25 770 000	1,8	972 954.00
1	76	148	18 339 537.77	30 130 000	1,0	1 302 908.15
-	7	31	3 498 816.32	10 140 000	0,4	365 423.40
-	18	33	3 353 259.02	10 020 000	0,7	328 745.00
-	31	31	751 284.45	517 000	13,0	36 552.05
-	7	19	1 956 266.64	2 002 000	1,8	130 260.00
-	-	16	3 038 184.42	2 770 000	0,0	194 184.00
-	8	86	9 110 929.74	12 930 000	0,9	747 091.50
-	44	92	12 395 615.20	19 040 000	0,5	821 595.00
-	28	56	4 733 343.97	4 306 000	1,8	303 069.00
-	75	117	13 689 512.60	17 950 000	2,4	716 589.20
-	-	16	2 220 730.58	3 789 000	1,1	195 172.50
-	-	26	1 832 666.67	2 862 000	0,0	200 126.00
-	-	32	6 357 908.45	10 630 000	0,3	439 988.00
-	47	109	11 461 049.83	17 690 000	0,9	836 542.50
-	31	55	2 423 927.89	3 318 000	0,4	219 844.70
-	19	49	6 600 467.22	9 621 000	0,0	398 726.00
-	5	35	4 510 104.30	8 292 000	1,3	341 101.00
-	32	65	8 288 175.82	15 380 000	0,0	577 361.00
6	40	82	8 302 938.80	10 110 000	3,8	485 817.00
-	17	34	4 160 101.22	4 934 000	3,6	245 521.10
-	18	39	2 363 140.57	5 220 000	2,6	261 220.00
-	-	120	11 024 314.06	17 110 000	0,4	785 021.10
7	43	84	12 985 327.90	17 680 000	0,8	736 146.00
7	66	109	11 194 122.65	14 730 000	1,8	721 467.55
3	41	156	23 165 310.52	25 670 000	0,8	1 208 869.00
1	28	54	10 290 584.12	10 610 000	0,8	478 398.00
-	16	31	6 494 431.02	6 228 000	0,0	283 110.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Thalwil	Hofstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	1980	44	6	14	18	6
	Seestr. 141a-d, 143a, b/Wannenstr. 2a, b, 4	1998	73	7	27	30	9
Thun	Bostudenstr. 8, 10	1996	96	12	42	30	12
Uster	Haberweidstr. 33, 35	1961	23	8	8	7	-
Villmergen	Anglikerstr. 54, 56, 58, 60 (Greenpark)	2012	53	10	23	18	2
Wädenswil	Etzelstr. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	1983	44	5	28	10	1
	Grünastr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	1971	65	13	31	17	4
	Meierhofstr. 15	2009	9	1	1	5	2
Wallisellen	Schmittackerstr. 12-22	1975	24	-	12	12	-
Wettingen	Bahnhofstr. 36-50/Weberstr. 1A, 1B	1980	129	30	68	28	3
Wetzikon (ZH)	Blaketen 6, 7, 8	1964	65	15	12	32	6
Winkel	In der Breiti 20, 22, 24, 26, 28, 30	1994	42	-	22	20	-
Winterthur	Agnesstr. 55	1965	16	-	16	-	-
	Brauerstr. 10, 12	1950	12	-	1	10	1
	Hörnlistr. 6a, 6b, 8	1985	30	9	12	7	2
	Im Geissacker 59, 61, 63, 69, 71, 73, 75, 77, 79	1958	54	-	46	8	-
	Weberstr. 91, 93	1960	34	3	8	23	-
Würenlos	Gartenweg 2, 4	1989	14	2	4	6	2
Zollikon	Blumenrain 19, 21	1956	9	-	6	3	-
	Blumenrain 22/Im Walder 25/Rosenweg 2	1956	19	4	-	6	9
	Blumenrain 27, 29	1956	11	4	5	2	-
	Im Walder 22, 24	1956	10	2	2	-	6
Zuchwil	Lindenweg 7, 9, 11, 13, 15, 17	1952	42	15	22	5	-
Zürich	Albisstr. 66, 68/Rainfussweg 3, 5	1951	45	-	29	12	4
	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B, 31C,	1971	354	150	73	119	12
	Anton-Higi-Str. 3, 5, 7/Käferholzstr. 230	1954	25	4	21	-	-
	Bachtobelstr. 85, 87, 93, 95, 101, 103	1954	39	18	15	6	-
	Bellariastr. 81, 83, 85/Staubstr. 26, 28 (Cresta Park)	2015	56	11	25	16	4
	Bläsistr. 25, 27, 29, 31/Gsteigstr. 28, 30, 32	1951	54	30	19	4	1
	Blauäcker 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23	1958	164	70	76	18	-
	Brinerstr. 18, 20/Schwendenweg 5/Zweierstr. 185, 187	1949	40	-	40	-	-
	Burstwiesenstr. 70, 72, 76	1966	28	12	16	-	-
	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 18, 20, 22, 24	1951	55	14	23	11	7
	Carl-Spitteler-Str. 9, 11, 15, 19, 21, 25, 27	1950	35	-	16	7	12
	Dangelstr. 2, 4-8, 8a/Paradiesstr. 3, 5, 9, 11	1950	73	36	23	14	-
	Eierbrechtstr. 47, 51, 53, 55	1961	31	8	8	15	-
	Eierbrechtstr. 59, 61	1961	14	4	5	5	-
	Engadinerweg 1, 3, 5	1954	18	2	12	4	-
	Grabenwies 15, 17, 19, 23, 25, 27	1951	35	5	18	11	1
	Grimselstr. 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37/Luggweg 70	1948	66	12	30	24	-
	Grimselstr. 22, 24, 26, 28, 30, 40/Saumackerstr. 69, 71, 73, 75, 77	2023	110	55	37	18	-
	Gutstr. 158, 160, 162, 172, 174, 176, 178, 180, 182	1953	111	53	58	-	-
	Gutstr. 159, 161 (Hochhaus)	1961	77	18	30	27	2
	Hambergersteig 2, 4, 6	1950	17	-	3	14	-
Honrainweg 22/Seestr. 266-274	1961	44	21	8	15	-	
Hornbachstr. 63/Seefeldstr. 149	1951	27	16	6	5	-	
Hornbachstr. 69/Wildbachstr. 26	1951	30	18	12	-	-	

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
14	60	118	10 035 518.77	26 570 000	0,5	928 745.30
1	70	144	37 464 539.97	77 190 000	0,2	2 471 405.50
-	120	216	20 338 390.82	36 160 000	0,2	1 484 233.00
7	21	51	5 783 603.82	8 111 000	3,2	314 060.40
-	83	136	20 946 537.32	24 530 000	0,9	1 059 229.66
-	50	94	15 896 102.60	23 960 000	2,5	850 479.00
1	71	137	12 930 540.85	38 530 000	0,7	1 186 226.00
-	14	23	5 673 763.55	8 507 000	2,2	279 793.00
-	28	52	13 697 760.85	18 480 000	0,5	627 593.49
3	147	279	33 531 442.12	54 840 000	2,5	2 168 858.45
-	60	125	22 922 111.45	41 540 000	0,1	1 454 354.70
-	62	104	18 011 730.07	22 830 000	0,7	943 662.10
-	11	27	2 061 820.32	7 746 000	1,4	245 229.00
-	1	13	1 517 741.27	5 738 000	0,0	199 224.00
-	44	74	7 528 174.07	15 340 000	0,8	568 310.90
-	15	69	4 677 556.27	18 880 000	1,2	685 734.20
7	61	102	13 255 713.40	26 950 000	0,7	922 137.00
-	20	34	4 451 326.57	6 611 000	0,0	275 330.65
1	14	24	926 765.22	6 260 000	0,0	187 905.00
-	20	39	2 729 066.92	14 270 000	0,0	463 504.00
-	-	11	1 817 602.32	6 820 000	0,9	216 754.00
-	-	10	1 487 643.62	7 471 000	0,8	244 066.00
-	10	52	3 857 535.17	9 118 000	0,4	464 549.25
-	52	97	25 789 995.05	57 580 000	0,4	1 673 448.00
69	239	662	207 668 664.62	347 750 000	0,1	11 209 829.75
1	11	37	2 769 322.97	12 900 000	0,0	431 392.65
-	30	69	3 798 134.37	22 430 000	0,0	729 430.35
12	57	125	52 308 371.53	99 700 000	0,3	2 605 288.00
4	24	82	6 750 957.92	27 230 000	1,6	861 047.75
-	82	246	19 073 213.27	82 540 000	0,6	2 570 631.00
-	-	40	3 837 926.17	23 130 000	0,1	684 885.50
-	16	44	8 527 655.42	15 200 000	1,6	460 080.70
9	9	73	5 594 712.07	30 450 000	1,0	967 962.40
-	46	81	9 966 796.17	32 910 000	0,9	1 016 710.15
4	19	96	8 378 071.12	43 750 000	0,5	1 310 038.50
6	33	70	6 407 723.77	23 170 000	1,3	699 346.60
2	-	16	4 703 127.98	11 210 000	0,0	347 845.60
-	8	26	1 664 859.42	8 954 000	0,0	262 888.00
7	46	88	5 515 547.02	23 460 000	0,9	735 335.00
-	14	80	10 455 142.62	28 010 000	0,3	914 536.00
4	80	194	68 078 662.75	125 210 000	4,7	2 568 688.15
9	44	164	14 482 087.77	69 510 000	1,3	1 963 270.00
17	56	150	25 018 815.60	66 270 000	0,3	2 005 958.50
-	7	24	2 447 397.72	13 040 000	0,9	372 620.00
1	-	45	15 189 406.35	42 660 000	0,1	1 158 306.50
6	8	41	2 109 787.67	18 450 000	0,7	481 371.30
-	3	33	1 960 679.27	19 900 000	0,6	521 622.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Zürich	Im Brächli 19, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 58, 60, 66	1955	64	27	21	16	-
	Im Walder 4,6,8,9,12,14,16,18,11,15,17,18/Niederhofenrain 2,4,8,10,12,14,16,18,22,24,28	1953	119	30	52	31	6
	Imfeldstr. 47	1916	9	-	9	-	-
	Käferholzstr. 251, 257, 259	1949	15	1	10	4	-
	Keltenstr. 10/Zürichbergstr. 74	1951	14	2	-	6	6
	Klausstr. 49	1957	11	4	6	1	-
	Lachenacker 1, 3, 9, 11/Riedhofstr. 144, 146, 152, 176, 178	1951	50	17	17	13	3
	Lachenacker 15, 17, 19	1962	40	10	20	10	-
	Langgrütstr. 46, 48, 54, 56	1955	48	32	10	6	-
	Langgrütstr. 95-97	1960	16	-	8	8	-
	Mühlebachstr. 35, 37	1960	18	-	14	4	-
	Oerlikonerstr. 31/Ringstr. 21, 23	1951	30	8	16	6	-
	Riedhofstr. 250-254, 260/Wildenstr. 5-11, 15/Lachenacker 23-25	1964	167	65	40	49	13
	Saumackerstr. 101, 107, 113, 119/Rautistr. 106	1955	64	8	56	-	-
	Scheuchzerstr. 1, 3, 5/Sonneggstr. 74	1959	37	23	13	-	1
	Sophie Täuber-Str. 6-10, Binzmühlestr. 101/103	2005	65	4	43	18	-
	Titlisstr. 54, 56	1948	12	2	10	-	-
	Waldstr. 9, 11, 15, 17	1951	16	4	10	2	-
	Wehntalerstr. 82, 84, 86	1951	18	6	12	-	-
	Wehntalerstr. 90, 92	1952	15	6	6	3	-
Wiesliacher 10, 12, 14, 16	1979	47	17	10	18	2	
Witikonstr. 243, 245, 247	1953	23	17	2	4	-	
Zollikerstr. 155	1910	10	-	5	5	-	
Total Wohnbauten							
<i>Birsfelden</i>	<i>Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8</i>	<i>1960</i>	<i>43</i>	<i>5</i>	<i>31</i>	<i>5</i>	<i>2</i>
<i>Burgdorf</i>	<i>Bernstr. 141-149</i>	<i>2011</i>	<i>83</i>	<i>8</i>	<i>39</i>	<i>36</i>	<i>-</i>
<i>Neuchâtel</i>	<i>Ritter Guillaume 9, 11, rue</i>	<i>1950</i>	<i>22</i>	<i>4</i>	<i>16</i>	<i>2</i>	<i>-</i>
<i>davon im Baurecht</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Gerbergasse 24	1954	-	-	-	-	-
	Marktplatz 5/Martinsgässlein 2	1952	-	-	-	-	-
	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	37	8	24	4	1
Bern	Aarberggasse 40	1952	2	1	-	1	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	-	-	-	-	-
Birsfelden	Hauptstr. 56, 62, 62a, 64, 64a	1990	9	5	1	3	-
Brugg	Römerstr. 7	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)	2015	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	2011	-	-	-	-	-
Genève	Confédération 15, rue de la	1964	-	-	-	-	-
	Monthoux 64, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Saint-Gervais 1, place de/Grenus 2, rue	1956	33	15	10	5	3
Greifensee	Grabenstr. 1 (Nänikon)	1995	1	-	-	1	-
Illanz/Glion	Glennerstr. 30, Center Mundaun	1988	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	5	70	7 743 711.77	35 140 000	0,6	1 109 884.50
3	92	214	22 389 816.05	88 490 000	0,7	2 555 404.10
-	-	9	3 978 484.37	7 736 000	0,0	228 106.00
1	7	23	1 400 733.62	7 610 000	0,2	250 493.00
-	-	14	2 857 789.62	14 150 000	0,0	392 474.00
6	-	17	5 653 746.10	19 210 000	1,0	513 557.00
2	46	98	6 129 617.02	30 890 000	2,5	990 261.57
-	34	74	5 769 997.37	24 130 000	0,3	726 116.00
-	-	48	5 593 382.67	27 970 000	0,2	811 962.00
-	9	25	4 784 395.67	9 622 000	0,5	280 880.05
2	4	24	2 339 341.77	16 820 000	6,1	426 349.00
1	17	48	6 468 136.42	21 760 000	0,0	625 754.00
2	143	312	26 077 814.82	109 470 000	1,2	3 342 701.65
4	10	78	15 324 205.97	32 610 000	0,3	1 068 007.05
4	32	73	8 001 044.77	38 340 000	3,1	1 098 819.17
2	42	109	31 833 093.10	59 590 000	2,2	1 801 295.60
-	-	12	1 319 425.92	7 288 000	0,0	222 977.00
2	5	23	1 271 836.57	7 303 000	0,0	244 983.80
1	2	21	2 554 767.17	11 210 000	0,2	335 923.00
1	5	21	2 221 325.27	9 317 000	0,0	275 352.00
-	48	95	11 435 673.92	32 110 000	1,1	948 591.00
-	11	34	2 107 094.57	10 030 000	0,6	342 616.00
5	2	17	3 719 489.77	10 520 000	0,0	274 470.80
			2 921 381 816.50	5 838 661 000	1,6	206 327 861.70
<hr/>						
2	30	75	11 699 685.97	14 830 000	2,5	741 982.30
-	94	177	25 818 305.35	32 730 000	0,7	1 581 049.00
-	-	22	4 075 708.15	8 459 000	1,6	326 536.50
			41 593 699.47	56 019 000	1,3	2 649 567.80
<hr/>						
14	-	14	4 598 186.76	12 120 000	0,0	477 095.50
12	-	12	4 414 214.31	21 320 000	0,0	995 170.20
93	98	228	97 501 826.20	73 120 000	8,8	4 247 178.55
38	-	40	6 420 507.45	19 410 000	0,0	808 186.80
52	73	125	191 536 070.74	185 031 000	0,8	11 975 888.65
7	17	24	31 750 275.02	33 150 000	1,0	1 217 907.00
13	36	58	8 698 857.37	7 445 000	9,7	438 733.50
17	28	45	8 709 654.64	5 098 000	0,2	477 606.10
4	7	11	82 939 072.31	60 800 000	0,0	3 348 139.40
38	2	40	143 220 481.73	164 250 000	0,0	7 348 128.00
16	2	18	13 750 774.88	48 390 000	0,0	1 658 625.20
16	-	16	21 009 074.33	12 100 000	15,9	486 507.00
31	72	136	16 665 983.47	77 770 000	1,8	2 855 846.00
12	77	90	16 576 774.60	14 360 000	32,8	662 681.25
2	-	2	19 260 729.50	5 146 000	98,3	20 400.00
114	83	197	82 503 441.40	61 980 000	3,9	3 048 846.75
1	-	1	1 250 000.00	1 506 000	0,0	54 019.46

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
La Tène	Champs-Montants 2	1985	-	-	-	-	-
Lamone	Via Cantonale	1981	-	-	-	-	-
Lausanne	Caroline 2, rue/Enning 1, rue/Langallerie 2, rue de	1948	10	5	5	-	-
	Constant Benjamin 1, avenue/St-Pierre 4, rue	1953	28	25	-	3	-
	Rue du Grand-Pré 2, 4 / Avenue du Chablais 3bis	2010	-	-	-	-	-
Liestal	Büchelstr. 10	2013	-	-	-	-	-
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44	1988	-	-	-	-	-
Lugano	Via Pretorio 15	1975	-	-	-	-	-
Luzern	Grendelstr. 15, 19	1951	12	9	1	2	-
	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9	1979	-	-	-	-	-
	Staldenhof 7	1984	-	-	-	-	-
Martigny	Fully 53, Avenue de (EKZ Cristal)	2011	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Morges	Gottaz 34, 36, avenue de la	1989	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Worbstr. 187	2011	-	-	-	-	-
Oberentfelden	Industriestr. 23	1992	1	-	-	1	-
Oftringen	Industriestr. 11	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Boulevard Lilienthal 50-58/Blériot-Allee 2, 4, 6, 8, 12/ Thurgauerstr. 106-110/Wright-Str. 1, 3, 7, 9	2014	88	54	26	7	1
	Dufaux-Str. 1 (Kameha Grand Zürich)	2015	-	-	-	-	-
	Riethofstr. 40 (Airporthotel Dorint)	2014	-	-	-	-	-
	Sägereistr. 10 (Glattbrugg)	2003	-	-	-	-	-
	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Ostermundigen	Poststr. 6	1991	2	-	-	2	-
Pratteln	Netzbodenstr. 23/Gewerbezentrum Rheinpark (Block B)	1989	-	-	-	-	-
	Zurlindenstr. 3	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Reinach (BL)	Neuhofstr. 11	2003	-	-	-	-	-
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
St. Gallen	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1	1964	16	9	1	6	-
	Moosbruggstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2	1988	-	-	-	-	-
Uster	Oberlandstr. 52, 56/Winterthurerstr. 22, 26, 28	2016	54	18	30	6	-
Weinfelden	Rathausstr. 11/Thomas-Bornhauser-Str. 2	1971	13	7	4	1	1
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 105, 107, 115	1899	2	1	-	-	1
Wil (SG)	Flawilerstr. 25, 27	1979	1	-	-	-	1
Winterthur	Zürcherstr. 1-3/Bahnmeisterweg (Kesselhaus)	2010	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
36	6	42	80 477 928.75	41 820 000	2,2	2 637 648.09
9	1	10	4 341 097.35	2 776 000	0,0	282 076.00
31	4	45	7 919 767.68	30 270 000	0,7	1 348 927.85
33	38	99	12 239 230.89	48 530 000	4,8	1 963 242.77
25	148	173	55 592 114.88	64 340 000	0,0	3 075 158.80
1	59	60	71 568 858.58	61 150 000	0,1	3 130 676.99
1	-	1	58 507 592.49	37 870 000	0,0	2 146 072.00
1	-	1	87 243 438.08	107 960 000	0,0	4 740 000.00
25	1	38	53 411 924.02	75 440 000	0,9	2 683 620.99
24	27	51	31 520 642.32	60 940 000	0,2	2 392 118.09
10	46	56	5 848 464.90	4 335 000	0,2	437 136.00
44	76	120	95 753 561.64	48 850 000	17,5	2 407 843.60
1	-	1	54 603 573.15	55 570 000	0,0	2 557 379.40
20	102	122	28 306 407.01	15 920 000	46,8	679 401.75
37	50	87	84 449 808.03	74 140 000	12,6	3 859 208.50
71	134	206	22 350 463.80	9 913 000	15,0	1 077 604.51
2	4	6	85 388 550.00	86 440 000	0,0	319 166.65
60	135	283	150 111 847.93	178 670 000	12,4	7 483 579.39
1	5	6	120 861 575.53	75 440 000	0,0	4 200 000.00
2	6	8	89 786 323.22	56 460 000	0,0	3 199 992.00
18	87	105	40 535 905.90	36 120 000	53,3	913 527.80
151	1164	1315	213 169 808.75	138 684 000	13,7	5 789 880.55
28	152	182	55 872 693.69	41 070 000	3,2	2 487 292.30
26	148	174	24 256 326.19	16 270 000	19,0	1 137 180.05
14	27	41	8 596 873.20	5 413 000	16,6	398 472.80
96	64	219	137 526 834.43	148 740 000	1,8	7 289 048.89
49	139	188	80 848 814.59	39 210 000	65,2	932 366.40
1	-	1	6 030 921.45	25 130 000	0,0	643 812.00
1	14	15	47 260 987.66	47 010 000	0,0	2 598 464.00
25	33	58	55 793 153.01	41 130 000	0,6	2 315 249.45
14	72	102	15 216 572.24	19 890 000	7,4	927 166.55
9	43	52	33 613 202.57	28 430 000	16,3	1 321 176.10
29	121	204	89 394 615.92	93 370 000	1,5	3 766 045.00
9	30	52	7 715 905.77	11 930 000	2,2	738 067.23
8	2	12	6 331 621.84	4 611 000	8,2	136 999.95
23	9	33	29 855 704.27	22 650 000	5,2	1 408 336.00
33	8	41	70 659 297.54	49 200 000	0,1	2 384 438.30

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-
Zürich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92/Beatengasse 12	1935	1	1	-	-	-
	Binzmühlestr. 105, Birchstr. 160, Sophie-Täuber-Str. 14/16	2005	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 25	1948	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 40	1969	1	-	1	-	-
	Flurstr. 64, 66, 68, 70, 72	1973	-	-	-	-	-
	Gessnerallee 1, 3, 5/Sihlstr. 50	1932	-	-	-	-	-
	Grüngasse 21	1956	-	-	-	-	-
	Kreuzplatz 3, 5/Klosbachstr. 3, 5	2003	15	2	3	4	6
	Kreuzstr. 26	1957	-	-	-	-	-
	Limmatquai 122/Niederdorfstr. 55, 57, 59	1845	1	-	1	-	-
	Mühlebachstr. 7	1972	-	-	-	-	-
	Nüscherstr. 31/Talackerstr. 42	1952	-	-	-	-	-
Rennweg 38/Fortunagasse 28	1907	2	-	-	2	-	

Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Basel	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	37	8	24	4	1
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-

davon im Baurecht

Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	-	-	-	-	-
Luzern	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9	1979	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4

davon im Stockwerkeigentum

Gemischte Bauten

Adliswil	Bahnhofplatz 4	1960	15	1	10	4	-
Basel	Auf der Lyss 16	1950	27	12	-	9	6
	Claraplatz 1-3	1954	54	39	11	4	-
	Clarastr. 55	1981	7	3	3	1	-
	Elsässerstr. 123, 125/Hünigerstr. 52	1917	19	8	11	-	-
	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
	Kornhausgasse 2	1966	28	6	21	1	-
	Mülhauserstr. 70, 72/Ryffstr. 7	1989	47	39	8	-	-
	Spalenberg 55/Leonhardsgraben 13	1900	7	7	-	-	-
	Spalening 11	1992	8	6	2	-	-
	Spalening 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	5	7	17 881 366.22	18 440 000	0,0	823 632.00
33	29	66	24 315 065.20	20 260 000	0,5	969 834.15
12	2	14	98 042 340.69	141 424 000	0,7	3 688 684.97
12	1	14	101 184 129.47	229 020 000	0,0	6 342 799.65
14	254	268	102 480 601.27	115 250 000	0,0	4 896 124.20
31	13	44	12 031 806.52	74 910 000	11,4	2 330 964.65
8	-	9	6 273 814.52	21 360 000	4,0	557 938.85
43	162	205	83 815 501.45	114 340 000	32,3	4 322 169.60
14	18	32	48 731 024.36	129 820 000	0,6	5 162 066.80
13	5	18	3 661 480.67	11 040 000	0,0	436 301.90
23	49	87	36 379 187.07	86 730 000	0,3	2 618 416.55
18	46	64	6 387 969.97	35 550 000	6,4	1 257 595.05
8	-	9	24 128 968.61	37 880 000	0,0	1 178 663.55
9	22	31	8 133 771.22	30 250 000	0,0	867 434.40
44	4	48	46 726 178.54	142 610 000	0,3	5 438 634.24
18	-	20	28 560 519.46	26 460 000	0,5	908 985.55
			3 522 502 059.22	3 944 032 000	7,0	167 729 582.22
93	98	228	97 501 826.20	73 120 000	8,8	4 247 178.55
52	73	125	191 536 070.74	185 031 000	0,8	11 975 888.65
38	2	40	143 220 481.73	164 250 000	0,0	7 348 128.00
1	-	1	1 250 000.00	1 506 000	0,0	54 019.46
1	-	1	54 603 573.15	55 570 000	0,0	2 557 379.40
96	64	219	137 526 834.43	148 740 000	1,8	7 289 048.89
1	-	1	6 030 921.45	25 130 000	0,0	643 812.00
			<i>631 669 707.70</i>	<i>653 347 000</i>	<i>1,5</i>	<i>34 115 454.95</i>
52	73	125	191 536 070.74	185 031 000	0,8	11 975 888.65
7	17	24	31 750 275.02	33 150 000	1,0	1 217 907.00
24	27	51	31 520 642.32	60 940 000	0,2	2 392 118.09
151	1164	1315	213 169 808.75	138 684 000	13,7	5 789 880.55
96	64	219	137 526 834.43	148 740 000	1,8	7 289 048.89
			<i>605 503 631.26</i>	<i>566 545 000</i>	<i>3,9</i>	<i>28 664 843.18</i>
4	1	20	5 205 650.83	9 449 000	1,3	368 876.85
10	3	40	3 509 188.75	16 230 000	0,4	569 867.70
17	5	76	10 451 181.27	31 760 000	0,2	1 482 926.50
6	12	25	5 188 322.12	6 267 000	9,5	232 246.20
3	1	23	7 614 297.31	9 060 000	0,0	355 430.00
2	-	7	2 773 739.71	1 711 000	0,0	111 880.00
7	53	88	23 836 083.07	37 880 000	2,6	1 212 214.00
4	22	73	28 126 922.46	22 180 000	2,1	1 027 471.66
1	-	8	4 730 163.16	4 107 000	0,0	203 636.00
2	-	10	3 326 419.06	3 973 000	0,7	174 116.00
2	2	39	11 693 117.87	16 150 000	0,5	670 619.06

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Basel	Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-
Bern	Eigerstr. 55	1950	10	1	-	-	9
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3
Birsfelden	Hauptstr. 52	1983	16	-	16	-	-
	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a/Birsstegweg 7	1950	17	6	10	-	1
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue	1900	10	-	5	5	-
	Rois 1, rue des	1963	235	175	49	11	-
	Rois 3, rue des	1900	17	3	11	2	1
	Rois 7, rue des	1900	13	-	8	1	4
	Servette 69, 71, rue de la	1900	14	4	-	10	-
	Servette 73, 75, rue de la	1960	42	12	6	24	-
	Stand 33, rue du	1960	41	6	18	11	6
	Stand 38, rue du	1900	10	-	-	10	-
Horgen	Stand 38, rue du	1900	17	-	5	5	7
	Zugerstr. 35, 37, 39/Baumgärtlistr. 4/Löwengasse 37, 41, 43, 45	1987	23	9	8	6	-
Lausanne	Florimont 3, avenue de	1939	13	3	5	4	1
Luzern	Kauffmannweg 4, 8/Pilatusstr. 35	1967	64	27	33	3	1
Morges	Gare 1, place de la, Gare 30A, 30B, 30C, 30-32, rue de la, Centrale 27, 29, 29A, 29B, 29C, rue	2021	162	63	82	9	8
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-
Pratteln	Bahnhofplatz 1, 2	2016	76	30	46	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Solothurn	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Rütistr. 1, 3/Sandackerstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 (Limmatspot)	2019	195	116	33	36	10
Zürich	Birmensdorferstr. 155, 157	1958	39	15	24	-	-
	Eichstr. 25, 27	1955	29	25	3	1	-
	Etzelstr. 3, 7, 9, 11/Mutschellenstr. 183, 185, 187, 189, 191	1960	72	17	43	10	2
	Hofwiesenstr. 200, 202/Wehntalerstr. 94	1953	23	11	9	3	-
	Kasernenstr. 77A, 77B	2001	27	1	11	15	-
	Schaffhauserstr. 369, 371	1951	15	5	5	5	-
Sonneggstr. 26, 28, 30	1951	27	24	3	-	-	

Total gemischte Bauten

Basel	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la	1900	10	-	5	5	-
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-

davon im Baurecht

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
8	-	71	35 102 448.34	32 080 000	0,4	999 158.50
3	1	14	2 554 674.11	7 743 000	0,0	301 949.80
7	4	49	5 293 606.19	17 910 000	0,1	614 864.00
8	44	68	14 211 544.39	13 550 000	2,1	449 233.10
10	8	35	9 432 140.33	8 219 000	21,1	339 626.60
2	-	12	1 893 644.61	5 548 000	0,2	255 923.20
74	207	516	133 953 292.07	169 440 000	12,6	6 480 656.87
3	-	20	2 075 550.66	8 805 000	2,0	363 526.80
5	-	18	2 174 606.86	8 304 000	0,0	360 088.00
2	-	16	1 688 298.21	6 083 000	0,4	230 362.00
8	6	56	4 855 252.69	17 210 000	15,2	653 171.52
8	-	49	5 021 104.30	19 760 000	19,7	742 220.50
3	-	13	1 728 362.41	5 041 000	0,0	229 373.00
5	-	22	2 912 009.61	9 805 000	0,3	390 733.00
25	68	116	24 253 189.67	40 770 000	2,2	1 552 661.00
2	7	22	2 149 608.01	8 951 000	0,0	338 256.00
35	99	198	24 802 102.12	63 260 000	0,3	2 482 114.90
23	1	186	131 224 301.46	155 100 000	1,3	5 686 524.47
32	154	286	85 672 544.10	93 510 000	1,1	4 741 634.60
33	115	224	62 119 028.04	55 490 000	6,1	2 295 437.75
9	13	60	6 006 271.51	26 580 000	0,7	1 132 308.80
29	67	126	34 854 421.84	21 230 000	5,0	1 280 068.30
24	246	465	147 318 672.97	142 460 000	0,7	6 093 278.40
16	32	87	11 363 683.96	38 650 000	0,5	1 320 842.60
31	41	101	12 144 683.06	47 950 000	0,1	1 733 373.15
12	50	134	40 458 385.65	99 700 000	0,2	3 104 866.70
6	15	44	3 299 752.96	15 830 000	0,8	542 786.25
8	35	70	33 595 330.68	57 880 000	0,7	1 838 375.05
4	1	20	1 560 718.66	8 595 000	0,0	320 998.00
20	8	55	3 931 521.61	23 320 000	0,0	711 839.00
			954 105 836.69	1 387 541 000	3,4	53 995 535.83
2	-	7	2 773 739.71	1 711 000	0,0	111 880.00
2	-	12	1 893 644.61	5 548 000	0,2	255 923.20
32	154	286	85 672 544.10	93 510 000	1,1	4 741 634.60
			<i>90 339 928.42</i>	<i>100 769 000</i>	<i>1,1</i>	<i>5 109 437.80</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	463 378 159.07	531 021 000		2 673 668.55
Total fertige Bauten (inkl. Land)	7 397 989 712.41	11 170 234 000	4,0	428 052 979.75
<i>davon im Baurecht</i>	<i>763 603 335.59</i>	<i>810 135 000</i>	<i>1,4</i>	<i>41 874 460.55</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>605 503 631.26</i>	<i>566 545 000</i>	<i>3,9</i>	<i>28 664 843.18</i>
Wohnbauten	2 921 381 816.50	5 838 661 000	1,6	206 327 861.70
<i>davon im Baurecht</i>	<i>41 593 699.47</i>	<i>56 019 000</i>	<i>1,3</i>	<i>2 649 567.80</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 522 502 059.22	3 944 032 000	7,0	167 729 582.22
<i>davon im Baurecht</i>	<i>631 669 707.70</i>	<i>653 347 000</i>	<i>1,5</i>	<i>34 115 454.95</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>605 503 631.26</i>	<i>566 545 000</i>	<i>3,9</i>	<i>28 664 843.18</i>
Gemischte Bauten	954 105 836.69	1 387 541 000	3,4	53 995 535.83
<i>davon im Baurecht</i>	<i>90 339 928.42</i>	<i>100 769 000</i>	<i>1,1</i>	<i>5 109 437.80</i>
Total	7 861 367 871.48	11 701 255 000	4,0	430 726 648.30

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Oftringen	Industriestr. 11	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.12.2023
Verkäufe			
Riehen	Im Rheintal	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	29.06.2023
Andere Transaktionen			
Zürich	Grimselstr. 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37/Luggweg 70	Wohnbauten (Splittgeber)	01.07.2023
Zürich	Grimselstr. 22, 24, 26, 28, 30, 40/Saumackerstr. 69, 71, 73, 75, 77	Wohnbauten (Splittnehmer)	01.07.2023

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
16.05.2022 - 05.01.2023	0,0%	40 000 000	-	-40 000 000	-
01.07.2022 - 03.02.2023	0,4%	60 000 000	-	-60 000 000	-
05.01.2023 - 05.04.2023	1,4%	-	10 000 000	-10 000 000	-
10.04.2013 - 15.05.2023	1,5%	30 000 000	-	-30 000 000	-
10.04.2013 - 15.05.2023	1,6%	20 000 000	-	-20 000 000	-
29.08.2014 - 15.05.2023	1,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
10.02.2015 - 15.05.2023	0,9%	50 000 000	-	-50 000 000	-
08.05.2015 - 15.05.2023	1,1%	50 000 000	-	-50 000 000	-
13.05.2019 - 15.05.2023	0,3%	36 000 000	-	-36 000 000	-
17.05.2021 - 15.05.2023	0,0%	30 000 000	-	-30 000 000	-
13.05.2022 - 15.05.2023	0,1%	35 000 000	-	-35 000 000	-
19.04.2023 - 19.10.2023	2,0%	-	48 000 000	-48 000 000	-
15.05.2023 - 19.10.2023	2,0%	-	40 000 000	-40 000 000	-
15.05.2023 - 15.01.2024	2,1%	-	40 000 000	-	40 000 000
01.02.2019 - 01.02.2024	0,2%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.04.2023 - 19.04.2024	2,2%	-	35 000 000	-	35 000 000
30.06.2023 - 19.04.2024	2,3%	-	10 000 000	-	10 000 000

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
03.06.2014 - 16.05.2024	1,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
29.08.2014 - 16.05.2024	1,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.11.2014 - 16.05.2024	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.03.2015 - 16.05.2024	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.05.2015 - 16.05.2024	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2015 - 16.05.2024	1,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
14.05.2021 - 16.05.2024	0,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 16.05.2024	2,2%	-	35 300 000	-	35 300 000
15.05.2023 - 16.05.2024	2,2%	-	35 850 000	-	35 850 000
30.06.2022 - 03.07.2024	1,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
22.09.2022 - 20.09.2024	2,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.10.2019 - 31.10.2024	0,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.12.2022 - 07.11.2024	1,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.12.2014 - 30.12.2024	1,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
17.04.2015 - 15.05.2025	0,9%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 15.05.2025	0,5%	21 800 000	-	-	21 800 000
27.03.2017 - 15.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 15.05.2025	0,3%	28 900 000	-	-	28 900 000
17.05.2021 - 15.05.2025	0,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 15.05.2025	0,8%	35 300 000	-	-	35 300 000
30.05.2016 - 30.05.2025	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.06.2016 - 30.05.2025	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.09.2022 - 22.09.2025	2,1%	40 000 000	-	-	40 000 000
04.12.2023 - 04.12.2025	1,9%	-	52 000 000	-	52 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.04.2021 - 16.02.2026	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 13.05.2026	2,2%	-	40 000 000	-	40 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	25 300 000	-	-	25 300 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	32 000 000	-	-	32 000 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	25 750 000	-	-	25 750 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,7%	19 300 000	-	-	19 300 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 14.05.2026	1,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.08.2021 - 13.08.2026	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 30.09.2026	2,0%	-	35 000 000	-	35 000 000
30.12.2020 - 30.12.2026	0,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
15.04.2021 - 15.02.2027	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
31.03.2023 - 31.03.2027	2,1%	-	30 000 000	-	30 000 000
13.04.2017 - 13.05.2027	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,7%	44 000 000	-	-	44 000 000
30.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	25 700 000	-	-	25 700 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,4%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2022 - 13.05.2027	1,2%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.05.2023 - 13.05.2027	2,2%	-	40 000 000	-	40 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	38 000 000	-	-	38 000 000

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
01.12.2022 - 08.11.2027	2,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2027	1,8%	-	25 000 000	-	25 000 000
01.02.2019 - 01.02.2028	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
03.02.2023 - 03.02.2028	1,9%	-	30 000 000	-	30 000 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,7%	40 800 000	-	-	40 800 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2020 - 11.05.2028	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2021 - 11.05.2028	0,3%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 11.05.2028	2,2%	-	40 000 000	-	40 000 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,9%	25 010 000	-	-	25 010 000
04.12.2023 - 04.12.2028	1,9%	-	50 000 000	-	50 000 000
30.12.2020 - 29.12.2028	0,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.04.2021 - 15.02.2029	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
13.04.2017 - 17.05.2029	0,8%	40 800 000	-	-	40 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,5%	39 000 000	-	-	39 000 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,6%	35 000 000	-	-	35 000 000
09.04.2020 - 17.05.2029	0,5%	40 000 000	-	-	40 000 000
14.04.2022 - 17.05.2029	1,1%	38 000 000	-	-	38 000 000
15.05.2023 - 17.05.2029	2,3%	-	40 000 000	-	40 000 000
30.05.2018 - 17.05.2029	1,0%	49 800 000	-	-	49 800 000
03.02.2023 - 04.02.2030	2,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
11.04.2019 - 17.05.2030	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,6%	23 100 000	-	-	23 100 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	27 000 000	-	-	27 000 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.12.2021 - 17.05.2030	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
30.09.2020 - 30.09.2030	0,4%	70 000 000	-	-	70 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,2%	50 000 000	-	-	50 000 000
07.11.2022 - 07.11.2030	2,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 07.11.2030	2,1%	-	35 000 000	-	35 000 000
15.04.2021 - 17.02.2031	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
19.04.2023 - 18.04.2031	2,3%	-	47 480 000	-	47 480 000
29.05.2017 - 15.05.2031	0,9%	41 000 000	-	-	41 000 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,7%	35 800 000	-	-	35 800 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,6%	34 200 000	-	-	34 200 000
14.05.2021 - 15.05.2031	0,5%	30 800 000	-	-	30 800 000
16.05.2022 - 15.05.2031	1,4%	42 000 000	-	-	42 000 000
15.05.2023 - 15.05.2031	2,3%	-	17 000 000	-	17 000 000
30.06.2021 - 30.06.2031	0,5%	15 000 000	-	-	15 000 000
10.09.2021 - 09.09.2031	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,8%	29 200 000	-	-	29 200 000
14.04.2022 - 13.05.2032	0,9%	35 000 000	-	-	35 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,2%	34 000 000	-	-	34 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,3%	35 000 000	-	-	35 000 000
16.05.2022 - 13.05.2032	1,5%	31 400 000	-	-	31 400 000
19.04.2023 - 19.04.2033	2,3%	-	33 200 000	-	33 200 000
Total		2 775 560 000	798 830 000	-469 000 000	3 105 390 000

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

Während des Geschäftsjahres 2023 hat der Immobilienfonds UBS «Sima» dem Immobilienfonds UBS PFE Europe folgende Kredite zurückbezahlt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
19.12.2022 - 17.01.2023	0,5%	20 000 000	-	-10 000 000	-
19.12.2022 - 20.03.2023	0,5%	-	-	-10 000 000	-
Total		20 000 000	0	-20 000 000	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 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Basel, 11. April 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima», bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4, 7 und 26 bis 51) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

Ernst & Young AG

Bewertungsbericht

Auftrag

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 Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 362 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon werden acht Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

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 «Sima» akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat 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

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

Zürich, den 31. Dezember 2023
Wüest Partner AG

Christoph Axmann MRICS
MRICS, CREA, Master of Engineering / Partner
(Mandatsleiter)

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen davon ist ein unbebautes Grundstück, welches mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden ist. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst. 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 akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 11 701,3 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 249,1 Mio. respektive 2,17% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 2,73% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 1,95% bis 5,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,04%.

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol., dipl. Ing. ETH / Partner
(Stv. Mandatsleiter)

Immobilien-gesellschaften

Balintra AG, Basel
Benvenue A-B SA, Lausanne
Benvenue C-D SA, Lausanne
Benvenue E-F SA, Lausanne
Berintra AG, Bern
Esplanade de Bourg S.A., Lausanne
Gallintra AG, St. Gallen
Parc de Valency A SA, Lausanne
Parc de Valency B SA, Lausanne
Riant Mont Bellevue B. SA, Lausanne
S.I. Fontinella A SA, Lausanne
S.I. Fontinella B SA, Lausanne
S.I. L'Île Saint-Pierre-Caroline SA, Lausanne
S.I. Valency-Ouest SA, Lausanne
SI La Perle SA, Genève
SI Le Diamant SA, Genève
SI Place de la Fusterie 16 SA, Genève
SI Puplinge-Ouest B SA, Genève
SI Silvor SA, Genève
SI Silvor bis SA, Genève
SI Silvor quater SA, Genève
SI Silvor ter SA, Genève
SI Zénith A SA, Genève
SI Zénith B SA, Genève
SI Zénith C SA, Genève
Société Anonyme Luno, Genève
Société des Immeubles de la Rue des Rois SA, Genève
Société foncière des Flovaux SA, Lausanne
Société Immobilière Acacias-Lièvre B SA, Genève
Société Immobilière Atala SA, Genève
Société Immobilière Beaugency A SA, Lausanne
Société Immobilière Beaugency B SA, Lausanne
Société Immobilière Centre-Rhône SA, Genève
Société Immobilière Constellation-Est SA, Genève
Société Immobilière Constellation-Ouest SA, Genève
Société Immobilière de la Place de la Gare A SA, Morges
Société Immobilière Deux Parcs-Lac-Salève SA, Genève

Société immobilière Florimont-Lucinge A SA, Lausanne
Société Immobilière l'Acajou SA, Genève
Société Immobilière Morillon 1 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 2 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 3 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 4 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 5 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 6 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 7 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 8 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 9 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 10 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 11 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 12 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 13 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 14 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 15 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 16 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 17 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 18 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 19 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 20 SA, Genève
Société Immobilière Morillon 30 SA, Genève
Société Immobilière Vanda SA, Lausanne
Société Immobilière Vermont C SA, Genève
Société Immobilière Vidollet-Parc D SA, Genève
Société Immobilière Vidollet-Parc E SA, Genève
Solintra AG, Solothurn
Turintra AG, Zürich
Verintra SA, Locarno

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien-gesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima»

Bildnachweis

- TRIO SA; Titelbild («îlot sud» in Morges)
- Rhomberg; Im Zelg in Uster
- Losinger Marazzi; Accacias in Genf
- Tobias Sutter Photography; iCity in Reinach
- CBRE; Logistikzentrum in Oftringen
- Frutiger; «Buck 40» in Zürich
- Raumgleiter; «Vivo» in Aesch
- Mettler; «Younic» in Dübendorf
- Rhomberg; Anna-Heer-Strasse in Zürich
- Raumgleiter; «Metropol» in Wetzikon

