

UBS «Anfos»

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



UBS

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2024
Valoren-Nr.: 1 442 082

Verkaufsrestriktionen

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

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

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 Strebel, 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

KPMG AG, Real Estate, Zürich

Verantwortliche Personen:

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Prüfgesellschaft

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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen
in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

Sanierung und Aufstockung in Bolligen (BE)



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 274,0	2 257,0	2 168,3
Anzahl Anteile	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	64.03	63.55	61.06
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	1.80	1.80	1.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	87.80	76.60	89.50
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	3 206,3	3 135,3	2 939,5
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	3 232,0	3 158,8	2 970,5
Fremdkapital (in Mio. CHF)	958,0	901,8	802,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	67,8	65,2	63,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	6,1	5,8	6,2
Nettoertrag (in Mio. CHF)	35,1	34,4	34,4
Performance ^{2,3}	15,8%	2,6%	-2,3%
SXI Real Estate Funds TR ⁴	11,2%	1,5%	-3,4%
Wohnbauten	77,0%	76,8%	77,3%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12,0%	12,3%	12,4%
Gemischte Bauten	8,7%	8,8%	8,9%
Bauland/Angefangene Bauten	2,3%	2,1%	1,4%
Kanton Zürich	40,8%	41,7%	41,5%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	20,2%	20,4%	20,5%
Kanton Bern	11,3%	11,6%	12,1%
Kanton Aargau	9,7%	9,7%	9,7%
Kanton St. Gallen	3,9%	3,9%	4,2%
Übrige Kantone	14,1%	12,7%	12,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.03.2024	31.03.2023	31.03.2022
Anlagerendite ³	1,5%	1,5%	1,6%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,3%	2,0%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	1,5%	1,4%	1,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	1,2%	1,1%	1,2%
Agio/Disagio	37,1%	20,5%	46,6%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,2%	68,0%	67,4%
Fremdfinanzierungsquote	21,1%	19,9%	18,9%
Mietausfallrate	3,3%	3,6%	4,3% ⁵
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,85%	0,89%	0,70%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Berechnung für sechs Monate.

4 Sechs-Monats-Performance.

5 Per Halbjahresabschluss 31.03.2022 wurden keine Mietzinsersasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,3%.

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 Bericht aufgeführten historischen Performedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Die Mietausfallrate von UBS «Anfos» konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 weiter gesenkt werden und liegt bei 3,3%. Mit einer Zunahme auf CHF 67,8 Mio. liegt der Mietertrag um CHF 2,5 Mio. höher als im Vorjahr. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 21,1% mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,2% und einer mittleren Restlaufzeit des Hypothekenbestands von 4,6 Jahren.

Marktsituation

Niedrigere Inflation ermöglicht Zinssenkung

Die Schweizer Wirtschaft, insbesondere die Industrie, hat 2023 etwas an Dynamik verloren. Insgesamt ist die Wirtschaft 2023 mit 0,8% unterdurchschnittlich gewachsen. Die Beschäftigung hält sich aber, vor allem gestützt durch den Dienstleistungssektor, robust. Mit 2,3% im März 2024 ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr (März 2023: 1,9%) zwar gestiegen, ist aber sowohl im internationalen, wie im historischen Vergleich nach wie vor tief. Die Inflationsdynamik hat im Laufe des vergangenen Jahres signifikant abgenommen. Über das Gesamtjahr 2023 belief sich die Jahresteuernachzahlung zwar noch auf 2,1%, befand sich aber seit Juni wieder im Zielband der Preisstabilität der Schweizerischen Nationalbank von 0 bis 2%. Dies hat der Nationalbank ermöglicht, den Leitzins im März 2024 wieder von 1,75% auf 1,5% zu senken. In Anbetracht des anhaltenden Rückgangs bei der Teuerung ist für den Verlauf 2024 mit weiteren Zinssenkungen zu rechnen.

Sinkende Leerstände und steigende Mieten

Die Nachfrage am Schweizer Mietwohnungsmarkt steigt weiter. Mit 98 900 lag die Nettozuwanderung 2023 nur minimal unter dem Rekordwert von 2008. Im 1. Quartal 2024 verharrt die Zuwanderung mit 21 500 auf sehr hohem Niveau. Die Ausweitung des Angebots bleibt derweil rückläufig. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag 2023 mit knapp 32 700 Wohneinheiten 8% unter dem bereits niedrigen Vorjahreswert und rund 31% unter dem langjährigen Mittel. Auch im 1. Quartal zeigte sich mit rund 8 800 Baubewilligungen keine Erholung. Folglich steigen die Angebotsmieten weiter an. Gemäss Wüest Partner lagen diese im 4. Quartal 2023 um 4,7% und im 1. Quartal 2024 um 6,3% über dem Vorjahreswert. Neben dem Anstieg der Angebotsmieten führte zudem, nach dem ersten Schritt im Juni 2023, eine zweite Anhebung des hypothekarischen Referenzzinssatz im Dezember 2023 auf nun 1,75% zu einem Anstieg der Bestandesmieten.

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

Entwicklung des Fonds

Vom 1. Oktober 2023 bis 31. März 2024

Performance und Börsenkurs

Die kumulierte Mietausfallrate des UBS «Anfos» konnte seit Oktober 2023 nochmals reduziert werden und liegt per 31.03.2024 bei 3,3%. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen um CHF 2,5 Mio. auf CHF 67,8 Mio. gesteigert werden. Diese positive Entwicklung resultiert aus zahlreichen Vermietungserfolgen, dem ganzjährigen Ertragsbeitrag der per 1. Januar 2023 akquirierten Liegenschaft in Bonaduz (GR) sowie einer guten Absorption im Anschluss an durchgeführte Sanierungen sowie Projektfertigstellungen.

Das Agio ist im Jahresverlauf von 20,5% auf 37,1% angestiegen, was die erhöhte Nachfrage nach breit diversifizierten Portfolios im Wohnnutzungssegment widerspiegelt. Während der SXI Real Estate Funds Total Return Index für die halbjährige Berichtsperiode eine Performance von 11,2% aufwies, übertraf UBS «Anfos» den Benchmark mit einer Performance von 15,8%.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt per 31. März 2024 bei 21,1%. Der Hypothekenbestand weist eine mittlere Restlaufzeit von 4,6 Jahren sowie eine durchschnittliche Verzinsung von 1,16% auf. Damit bleibt das Zinsänderungsrisiko auf der Fremdfinanzierungsseite mittelfristig begrenzt.

Fokus inneres Wachstum

Im März 2024 sind die Arbeiten der Gesamtsanierung in der Schwandenholzstrasse in Zürich (ZH) gestartet. Im Zuge der Sanierung erfolgt punktuell eine Grundrissanpassung zur Öffnung der Küchen- und Wohnbereiche sowie Optimierung der Bäder. Neben der Aufwertung der Wohnungen werden die Allgeminräume, Treppenhäuser und Aussenanlagen erneuert und durch Aussensitzplätze im Erdgeschoss ergänzt. Für eine deutliche Verbesserung der Energieeffizienz wird die gesamte Gebäudehülle inklusive Dächer ersetzt und wärmedämmtechnisch auf den neusten Stand gebracht. Insgesamt belaufen sich die Investitionskosten auf rund CHF 9,3 Mio. Die Fertigstellung der 1,5 – 5,5 Zimmerwohnungen ist für Ende 2024 vorgesehen, Bezug und Wiedervermietung erfolgen voraussichtlich im Januar 2025.

Ebenfalls planmässig beginnen die Bauarbeiten in der Hühnerbühlstrasse in Bolligen (BE) Anfang April 2024. Die Wohnsiedlung umfasst 200 Wohnungen und wurde in den Jahren 1960/61 gebaut. Im Rahmen der geplanten Gesamtsanierung ist eine eingeschossige Aufstockung mit



Ersatzneubau an der Alten Landstrasse, Kloten (ZH)

insgesamt 36 Wohnungen vorgesehen. Nach einem deutlichen Ja zur Anpassung der Überbauungsordnung im Jahr 2021, konnte im September 2023 mit dem Erhalt der Baubewilligung ein weiterer wichtiger Meilenstein erreicht werden. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 90 Mio.

Der Bezug des Ersatzneubaus an der Alten Landstrasse in Kloten startet zum 1. April 2024. Bereits rund 80% der 108 Wohnungen wurden im Zuge der Erstvermietung vergeben. Die Wohnsiedlung besticht nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch eine zeitgemässe Architektur und den hochwertigen Innenausbau. Durch die gestaffelte Fassade sowie die grosszügigen Aussenbereiche gelingt es, die 1,5 bis 4,5 Zimmerwohnungen gut besonnt und mit ausreichend Privatsphäre zu gestalten. Die Erstvermietung erfolgt durch innovative Features, wie den Wohnnavigator, Real-Time-Touren und Visualisierungen, die unter www.alte-landstrasse-kloten.ch aufgeschaltet sind. Interessenten erhalten dadurch ein umfassendes Bild von diesem einzigartigen Projekt.

Das Neubauprojekt «Breitenfeld» in Rothrist (AG) konnte erfolgreich vollvermietet werden. Die Investition umfasst vier Wohnliegenschaften und ist Teil der in Bahnhofsnähe gelegenen Überbauung «Breite». Der seit Dezember 2022 gestartete etappenweise Bezug der Mietwohnungen wird zum 1. April 2024 durch die vierte vollvermietete Liegenschaft abgeschlossen. Die Investition im Umfang von rund CHF 30 Mio. umfasst insgesamt 52 Wohnungen, welche sich durch grosszügige Grundrisse auszeichnen. Das breite Angebot an 2,5 bis 5,5 Zimmerwohnungen sorgt für einen vielfältigen Wohnungsmix. Die Wohnsiedlung ist mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet und Minergie zertifiziert.

Innerhalb des letzten Geschäftsjahres konnte UBS «Anfos» ein Neubauprojekt für Alterswohnungen akquirieren und so in den Wachstumsmarkt 'Wohnen im Alter' investieren. Die Alterswohnsiedlung «Dreiklang» ist Teil eines in Bahnhofsnähe gelegenen, neu entstehenden Quartiers in der Agglomerationsgemeinde Lausen (BL). Das Projekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 44 Mio. umfasst vier freistehende Bauten mit insgesamt 34 Seniorenwohnungen, 40 Pflegezimmern, Betriebs- und Restaurationsflächen sowie 60 Parkplätzen. Die Grundsteinlegung erfolgte im September 2023. Bislang wurde das Erdsondenfeld gebohrt und angeschlossen, die Kanalisation verlegt und das Untergeschoss betoniert. Die Fertigstellung der Minergie zertifizierten Liegenschaft ist für Herbst 2025 geplant. Mit dem zukünftigen Single-Tenant wurde ein 15-jähriger und zu 100% indexierter Mietvertrag abgeschlossen.



Neubauprojekt «Breitenfeld» in Rothrist (AG)

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 675,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 21,1% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/24 um CHF 2,5 Mio. auf CHF 67,8 Mio. erhöht. Die Mietausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 3,3% der Sollmietzinseinnahmen.

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 «Anfos» wurden rund 38% der Wohnungsmietverträge per Anfang November 2023 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von CHF 3,2 Mio. p.a., was 2,3% des Gesamtertrags entspricht.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 3,5 Mio. Zur Optimierung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. März 2024 beläuft sich auf 1,2% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 4,6 Jahre.

Die Mietausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 3,3% der Sollmietzinseinnahmen und konnte gegenüber dem Vorjahr weiter gesenkt werden.

Der Nettoertrag erhöht sich gegenüber dem Vorjahr auf CHF 35,1 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung (ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.03.2024 CHF	31.03.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	10 483 110.31	14 195 319.44	-3 712 209.13
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten ¹	72 354 000.00	65 368 000.00	6 986 000.00
Wohnbauten ¹	2 464 163 000.00	2 405 856 000.00	58 307 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	136 337 000.00	135 095 000.00	1 242 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	13 590 000.00	13 460 000.00	130 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	385 123 000.00	384 370 000.00	753 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	60 006 000.00	60 001 000.00	5 000.00
Gemischte Bauten ¹	280 155 000.00	276 286 000.00	3 869 000.00
Laufende Sanierungen	4 493 000.00	3 374 000.00	1 119 000.00
Total Grundstücke	3 206 288 000.00	3 135 254 000.00	71 034 000.00
Sonstige Vermögenswerte	15 204 885.86	9 329 482.03	5 875 403.83
Gesamtfondsvermögen	3 231 975 996.17	3 158 778 801.47	73 197 194.70
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-50 000 000.00	-105 000 000.00	55 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7 812 572.38	-9 336 186.67	1 523 614.29
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-57 812 572.38	-114 336 186.67	56 523 614.29
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-625 000 000.00	-520 000 000.00	-105 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-625 000 000.00	-520 000 000.00	-105 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-682 812 572.38	-634 336 186.67	-48 476 385.71
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 549 163 423.79	2 524 442 614.80	24 720 808.99
Geschätzte Liquidationssteuern	-275 213 000.00	-267 443 000.00	-7 770 000.00
Nettofondsvermögen	2 273 950 423.79	2 256 999 614.80	16 950 808.99

Erfolgsrechnung (ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.10.2023-31.3.2024 CHF	1.10.2022-31.3.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	65 155.30	27 234.95	37 920.35
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	67 760 503.94	65 249 360.32	2 511 143.62
Aktiviert Bauzinsen	0.00	11 744.40	-11 744.40
Sonstige Erträge	198 444.29	239 569.09	-41 124.80
Total Ertrag	68 024 103.53	65 527 908.76	2 496 194.77
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-3 538 219.41	-2 353 055.51	-1 185 163.90
Baurechtszinsen	-308 927.10	-308 804.30	-122.80
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-6 106 996.86	-5 775 304.06	-331 692.80
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 544 181.53	-3 113 040.19	-431 141.34
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-2 550 891.01	-2 322 634.94	-228 256.07
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-3 851 552.85	-4 559 423.55	707 870.70
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-75 143.00	-76 857.00	1 714.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-4 044 181.53	-3 613 040.19	-431 141.34
Entnahme	3 544 181.53	3 113 040.19	431 141.34
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-12 325 138.27	-11 972 289.23	-352 849.04
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-78 813.37	-122 989.38	44 176.01
Total Aufwand	-32 879 863.40	-31 104 398.16	-1 775 465.24

	1.10.2023-31.3.2024 CHF	1.10.2022-31.3.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	35 144 240.13	34 423 510.60	720 729.53
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	35 144 240.13	34 423 510.60	720 729.53
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-1 127 402.16	-1 766 616.54	639 214.38
Gesamterfolg	34 016 837.97	32 656 894.06	1 359 943.91

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.10.2023-31.3.2024 CHF	1.10.2022-31.3.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 303 357 536.62	2 287 766 671.54	15 590 865.08
Ordentliche Jahresausschüttung	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	34 016 837.97	32 656 894.06	1 359 943.91
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	500 000.00	500 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	2 273 950 423.79	2 256 999 614.80	16 950 808.99
Inventarwert pro Anteil	64.03	63.55	0.48

Entwicklung der Anteile

	1.10.2023-31.3.2024 Anzahl	1.10.2022-31.3.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 513 306	35 513 306	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	35 513 306	35 513 306	0

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

Anhang

	31.03.2024	31.03.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	83,5	78,5
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	2 269,2	2 028,8
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.03.2024	31.03.2023
Mietausfallrate	3,3%	3,6%
Fremdfinanzierungsquote	21,1%	19,9%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,2%	68,0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,85%	0,89%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,5%	1,4%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	1,2%	1,1%
Agio/Disagio	37,1%	20,5%
Performance ¹	15,8%	2,6%
Anlagerendite ¹	1,5%	1,5%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ Berechnung für 6 Monate.

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den 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 zu den Bewertungen führen.

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

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

	31.03.2024		31.03.2023	
	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.	n.a.	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.03.2024 in Mio. CHF	31.03.2023 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	103,3	64,6

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

	31.03.2024 in Mio. CHF	31.03.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	270,0	265,0
> 5 Jahre	355,0	255,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Kloten	Alte Landstr. 1, 3, 5		-	-	-	-	-
Lausen	Hauptstr. 58		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11**	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	22	-	8	14	-
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Basel	Adlerstrasse 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Colmarerstrasse 67	1957	21	5	10	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66**	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstrasse 98, 98a	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52**	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstrasse 14, 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstrasse 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalentonweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-
Bern	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60-64**	1957	68	39	29	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21	1963	179	28	68	77	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51**	1965	200	24	152	24	-
Bonaduz	Bavurtga 1, 2, 3, 8, 9	1900	51	20	20	9	2
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	50 362 735.84	59 091 000		0.00
-	-	-	14 828 483.25	13 263 000		0.00
			65 191 219.09	72 354 000		0.00
1	22	47	2 442 012.93	6 634 000	0,7	169 623.00
-	59	93	13 912 282.46	15 995 000	3,8	365 407.25
-	72	128	22 375 425.60	21 144 000	5,5	517 115.00
-	22	56	5 228 038.40	15 521 000	0,0	302 103.00
4	30	58	11 106 631.47	12 190 000	1,0	285 065.40
-	52	96	20 163 512.50	25 193 000	0,7	521 789.00
-	24	72	5 095 238.34	8 441 000	1,1	265 249.00
-	12	33	6 548 685.56	7 629 000	2,4	184 130.00
-	24	46	8 796 195.10	9 808 000	4,5	226 060.00
8	96	164	31 989 718.92	35 973 000	1,0	824 282.00
4	30	58	8 714 528.35	20 372 000	0,9	373 161.00
-	-	18	2 542 776.25	6 037 000	2,2	113 875.00
1	-	17	5 020 561.75	9 703 000	1,4	169 852.00
-	-	23	4 730 182.23	7 614 000	0,0	150 665.50
-	3	24	2 210 215.80	6 112 000	0,0	141 092.00
-	4	20	1 181 223.85	3 681 000	0,0	86 792.00
-	4	20	2 582 799.75	6 918 000	0,5	128 443.00
5	9	52	5 211 800.08	13 234 000	1,3	282 546.35
4	19	62	5 624 933.30	14 724 000	3,4	284 199.00
-	7	24	3 824 503.18	5 734 000	0,6	121 072.00
-	12	22	2 302 613.10	7 191 000	0,0	131 786.00
2	14	40	4 830 940.50	10 915 000	4,0	226 022.00
2	24	47	5 866 252.05	8 568 000	9,9	162 549.50
5	5	38	3 931 754.70	8 627 000	2,4	199 184.50
1	2	33	2 876 788.95	7 447 000	1,4	184 995.50
1	8	29	2 312 564.80	5 599 000	0,2	125 093.90
2	9	42	6 005 653.77	9 632 000	2,9	191 310.00
1	1	19	2 762 084.35	6 262 000	0,0	118 818.00
-	-	24	2 315 170.07	6 794 000	0,8	154 340.00
-	10	34	3 541 428.54	10 288 000	0,7	195 172.00
1	4	26	2 042 547.45	6 677 000	0,0	134 942.00
-	-	8	685 426.96	2 066 000	2,0	44 380.00
-	-	8	860 353.60	2 032 000	0,0	45 406.00
-	-	24	4 120 928.84	6 702 000	0,0	140 399.50
-	-	12	1 908 287.34	5 236 000	8,0	88 539.00
4	63	107	10 634 361.79	14 852 000	1,7	320 231.80
-	11	30	2 480 764.30	5 066 000	8,2	136 444.50
2	19	89	7 767 406.05	22 977 000	1,5	480 196.00
1	11	30	2 302 735.00	4 137 000	2,2	130 505.75
2	108	289	25 424 109.49	53 087 000	5,1	1 336 132.00
3	-	35	4 578 743.26	8 460 000	2,8	234 291.00
82	591	1202	52 352 179.91	52 740 000	2,1	1 659 406.92
-	213	413	30 689 549.40	29 577 000	41,7	649 885.20
11	71	133	33 596 289.40	33 028 000	1,6	587 536.00
-	24	72	11 012 025.95	13 030 000	4,3	329 481.97
-	111	200	24 070 038.30	21 169 000	1,4	740 330.00
-	29	57	8 484 363.75	7 224 000	0,7	238 260.00
-	140	232	38 335 608.76	53 060 000	1,1	1 107 860.40
-	16	30	5 454 320.05	11 303 000	1,2	212 472.00
1	37	66	7 882 381.30	10 108 000	2,0	286 817.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	4	6
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Reutenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22**	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Läufelfingen	Hauptstr. 26, 28	2022	30	16	7	7	-
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7**	1975	26	-	6	20	-
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstrasse 10-18	1984	53	10	36	7	-
Luzern	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	13	11	4
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2
	Seefeldstrasse 1-11**	1960	117	27	50	36	4
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 31, 33, 35, 37, 39, 41, 45-47**	1966	68	4	28	36	-
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-
Rapperswil-Jona	Grüzenstr. 34, 36**	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehrack 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49	2021	37	10	24	3	-
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10
Schöffland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/ Auweg 13-15**	1983	36	12	12	12	-
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	14	14	9
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	24	48	3 731 021.05	10 591 000	1,2	203 611.00
2	32	53	7 781 216.55	14 259 000	1,7	254 882.00
1	39	100	6 484 807.10	12 419 000	1,9	376 321.50
11	52	102	19 848 595.50	26 952 000	0,2	540 372.25
-	28	52	4 000 670.85	8 299 000	0,3	209 027.92
3	36	70	7 795 204.15	13 184 000	0,6	288 395.00
-	12	51	5 732 304.05	8 749 000	0,1	250 509.00
-	42	78	9 103 165.85	10 483 000	1,0	306 368.00
1	29	51	5 368 306.80	6 400 000	0,0	180 706.00
5	47	100	8 196 502.25	15 067 000	0,8	385 823.30
3	26	50	5 596 309.15	5 919 000	4,1	172 835.05
4	27	60	6 473 375.70	6 993 000	11,0	182 146.00
2	50	103	8 817 728.30	20 357 000	1,3	472 670.10
-	32	56	3 355 496.05	6 556 000	4,6	176 646.00
-	23	53	7 985 113.90	13 597 000	0,0	288 204.00
-	86	137	21 152 527.35	21 655 000	1,7	529 228.50
-	29	50	6 553 196.45	5 129 000	0,8	154 103.00
1	15	24	2 296 328.10	6 644 000	3,8	122 160.70
4	38	72	14 548 078.79	14 805 000	0,0	347 561.30
-	-	25	4 856 914.75	6 669 000	1,0	171 734.00
5	147	258	47 922 957.25	51 316 000	3,9	1 130 809.50
-	34	52	5 129 928.85	4 773 000	2,7	144 659.00
-	39	65	6 713 906.98	6 855 000	0,7	223 282.00
1	75	116	5 901 471.35	10 938 000	8,2	287 553.45
-	42	95	15 119 311.59	10 994 000	15,7	352 178.65
-	15	39	2 240 266.06	6 195 000	0,0	149 663.00
-	22	50	13 567 456.05	21 227 000	0,2	402 726.90
2	63	128	12 048 058.75	28 905 000	0,1	597 297.44
2	92	211	18 615 327.98	49 942 000	1,5	996 685.46
-	73	143	16 661 464.68	21 842 000	2,5	516 707.05
-	79	147	18 253 754.69	16 582 000	2,3	460 817.00
-	26	44	4 730 033.95	7 853 000	0,0	173 775.00
-	21	39	3 076 775.15	8 990 000	0,2	165 908.00
2	79	125	11 641 015.55	18 502 000	0,0	413 437.00
-	12	31	2 335 445.25	4 422 000	0,0	119 245.00
-	21	45	5 253 334.32	9 962 000	15,8	257 422.00
-	16	26	2 569 646.81	4 882 000	0,0	106 701.00
-	13	23	4 105 257.70	6 735 000	0,0	138 801.00
-	71	141	28 991 084.29	35 064 000	1,2	796 016.00
-	22	40	4 561 607.35	5 420 000	1,0	142 842.00
-	30	62	8 454 242.20	15 800 000	4,1	344 531.05
-	14	82	13 784 360.59	13 048 000	3,4	496 988.00
23	80	153	30 614 968.31	37 421 000	0,1	840 207.20
-	62	99	30 056 543.23	32 701 000	2,2	423 675.00
10	74	155	32 806 835.02	47 283 000	0,4	1 065 823.40
-	84	150	22 272 887.45	24 280 000	2,5	588 084.05
9	44	77	4 791 385.80	6 496 000	4,5	188 948.00
2	31	65	5 409 899.18	6 587 000	3,4	199 845.80
5	33	74	14 360 651.93	15 852 000	38,2	211 002.00
-	28	59	4 512 072.65	8 760 000	9,4	188 498.00
-	17	34	4 414 490.85	4 961 000	6,1	132 060.00
7	26	79	7 035 522.90	10 441 000	1,9	339 421.00
2	46	95	11 990 542.29	12 549 000	39,4	255 313.00
-	57	112	12 697 713.15	16 592 000	5,1	411 157.90
-	58	130	23 212 998.38	25 374 000	0,2	613 935.90
4	7	36	2 767 920.95	5 913 000	1,1	165 122.00
1	26	56	5 048 169.60	8 300 000	5,4	230 954.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Thun	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr. Steffisburgstr. 7, 9	1965	138	40	60	38	-
		1959	24	16	8	-	-
Unteregstringen	Langacherstr. 10, 12, 14**	1966	22	13	4	-	5
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48**	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36 Untere Schöntalstr. 3-9	2006	53	6	12	20	15
		1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)** Kappelenring 26B (Hinterkappelen)**	1979	12	6	6	-	-
		1979	12	-	6	6	-
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6 Thesenacher 39-43	1962	12	-	5	7	-
		1971	21	-	12	9	-
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	41
	Gasometerstr. 23**	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heereschürlistr. 1-9F	2014	284	98	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208**	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-
Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-	

Total Wohnbauten

Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208**	1985	34	7	9	17	1
<i>davon im Baurecht</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7**	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

Kommerziell genutzte Liegenschaften

Basel	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Strasse 3, 5	1960	-	-	-	-	-
	Freie Strasse 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5, 7, 9/Binzmühlestr. 102, 104/ Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180	2006	48	11	11	25	1

Total Kommerziell genutzte Liegenschaften

Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	141	281	31 758 049.15	53 559 000	0,9	1 268 959.50
-	13	37	1 732 411.40	2 865 000	21,5	103 442.00
3	23	48	6 554 596.72	15 542 000	5,9	204 461.00
3	54	91	13 268 766.90	12 338 000	1,2	350 872.55
-	206	318	45 928 482.81	43 960 000	2,0	1 142 859.00
1	100	169	20 737 669.05	30 301 000	0,1	661 448.00
-	32	56	11 428 023.30	19 135 000	1,0	358 441.00
2	61	101	12 184 743.15	9 039 000	1,8	294 685.00
37	186	409	95 333 114.55	108 171 000	0,1	2 297 516.13
-	43	91	8 886 723.61	12 831 000	2,4	333 634.20
4	54	104	8 401 013.55	19 684 000	0,4	459 417.00
5	67	125	24 871 583.73	32 653 000	0,4	696 675.00
2	6	56	3 333 219.25	11 402 000	0,0	295 519.00
-	81	145	25 566 124.92	28 456 000	2,4	672 816.00
-	12	24	3 301 797.29	4 483 000	3,9	103 962.00
-	12	24	3 588 702.25	5 212 000	5,2	120 804.00
1	34	51	4 274 126.90	11 267 000	0,5	194 793.80
-	12	24	3 161 356.95	7 924 000	0,3	142 438.00
-	32	53	6 152 729.65	14 745 000	0,5	263 251.00
18	177	340	96 396 715.15	173 117 000	0,1	2 781 741.56
3	3	21	4 770 148.29	11 633 000	0,1	208 497.50
1	18	35	3 599 143.90	12 663 000	0,5	218 899.00
6	228	518	132 315 499.13	220 487 000	0,2	3 791 583.00
-	-	10	3 645 188.95	11 964 000	3,7	180 306.00
2	48	84	13 831 840.19	15 118 000	10,4	337 473.90
2	25	46	4 309 390.85	13 140 000	0,0	239 562.95
-	73	117	9 892 341.70	11 835 000	2,5	359 307.70
			1 703 298 612.61	2 468 519 000	3,2	54 074 073.10
-	14	82	13 784 360.59	13 048 000	3,4	496 988.00
37	186	409	95 333 114.55	108 171 000	0,1	2 297 516.13
2	48	84	13 831 840.19	15 118 000	10,4	337 473.90
			122 949 315.33	136 337 000	1,9	3 131 978.03
-	39	65	6 713 906.98	6 855 000	0,7	223 282.00
-	13	23	4 105 257.70	6 735 000	0,0	138 801.00
			10 819 164.68	13 590 000	0,4	362 083.00
93	218	332	92 961 857.18	117 924 000	1,9	2 547 226.02
20	6	26	5 909 341.55	18 406 000	0,0	421 141.05
11	-	11	5 753 887.55	8 700 000	0,0	166 965.00
151	1 164	1 315	91 393 588.14	60 006 000	8,9	1 281 067.42
32	41	121	98 464 313.56	180 087 000	0,6	3 194 902.40
			294 482 987.98	385 123 000	2,5	7 611 301.89
151	1 164	1 315	91 393 588.14	60 006 000	8,9	1 281 067.42
			91 393 588.14	60 006 000	8,9	1 281 067.42

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Gemischte Bauten							
Basel	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32**	1964	14	4	8	2	-
	Giornicostrasse 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstrasse 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Bern	Murtenstr. 143, 143a-j, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	7	17	4	6
	Wendt 60, avenue**	1962	40	20	2	18	-
Zürich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
Total Gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	3	19	3 155 471.75	6 331 000	24,7	129 467.00
3	14	29	1 996 217.42	3 640 000	0,0	105 219.90
5	-	26	4 528 797.85	10 699 000	1,0	235 409.00
5	3	25	2 919 243.71	8 052 000	0,0	163 872.65
27	259	437	129 676 203.69	135 504 000	9,2	2 860 825.90
6	31	56	17 990 504.60	17 163 000	0,6	461 257.40
9	1	45	7 753 540.04	23 842 000	0,6	539 504.55
6	1	42	7 068 187.60	24 056 000	2,1	508 750.05
6	-	46	9 395 403.94	18 399 000	0,7	474 993.40
8	29	64	12 798 989.30	26 159 000	0,0	450 760.40
4	8	20	4 189 284.75	6 447 000	0,7	145 068.70
			201 471 844.65	280 292 000	5,5	6 075 128.95

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	65 191 219.09	72 354 000		0.00
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	2 199 253 445.24	3 133 934 000	3,3	67 760 503.94
davon im Baurecht	122 949 315.33	136 337 000	1,9	3 131 978.03
davon im Stockwerkeigentum	102 212 752.82	73 596 000	7,1	1 643 150.42
Wohnbauten	1 703 298 612.61	2 468 519 000	3,2	54 074 073.10
davon im Baurecht	122 949 315.33	136 337 000	1,9	3 131 978.03
davon im Stockwerkeigentum	10 819 164.68	13 590 000	0,4	362 083.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	294 482 987.98	385 123 000	2,5	7 611 301.89
davon im Stockwerkeigentum	91 393 588.14	60 006 000	8,9	1 281 067.42
Gemischte Bauten	201 471 844.65	280 292 000	5,5	6 075 128.95
Total	2 264 444 664.33	3 206 288 000	3,3	67 760 503.94

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Transaktionsart	Objektkategorie	Datum
Käufe				
keine				
Verkäufe				
keine				
Andere Transaktionen				
keine				

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

Keine

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat (Ziff. 18 AMAS Richtlinie für Immobilienfonds vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2024
30.11.2022 - 30.11.2023	1,5%	10 000 000	-	-10 000 000	-
17.12.2021 - 18.12.2023	0,0%	20 000 000	-	-20 000 000	-
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-40 000 000	-
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-35 000 000	-
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,3%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
28.12.2022 - 28.12.2026	1,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2023 - 17.12.2027	1,8%	-	55 000 000	-	55 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.11.2023 - 11.12.2028	1,8%	-	50 000 000	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,5%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2023 - 21.12.2029	1,8%	-	50 000 000	-	50 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
27.12.2022 - 29.12.2031	2,0%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2022 - 20.12.2032	2,1%	55 000 000	-	-	55 000 000
Total		625 000 000	155 000 000	-105 000 000	675 000 000

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

Keine

Immobilien-gesellschaften

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

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

Bildnachweis

- David Willen, Studio Willen GmbH, Zürich; Titelbild (Zwicky Zentrum in Wallisellen)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Rothrist, Bahnweg
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Kloten, Alte Landstrasse
- Rykart Architekten AG; Bolligen, Hühnerbühlstrasse

