

UBS Direct Residential

Halbjahresbericht 2023/2024

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



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. Dezember 2023
Valoren-Nr.: 2 646 536

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

Liegenschaftenverwaltungen

- 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.

Baustart beim
Ersatzneubau
Stettbacherrain
in Zürich



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	667,1	661,7	653,9
Anzahl Anteile	46 465 557	46 465 557	46 465 557
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	14.36	14.24	14.07
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.42	0.42	0.42
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	17.60	16.45	19.30
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	966,4	932,9	814,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	972,9	935,8	819,7
Fremdkapital (in Mio. CHF)	305,8	274,1	165,7
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	20,1	19,2	17,3
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	2,1	1,9	2,1
Nettoertrag (in Mio. CHF)	10,0	10,7	10,4
Performance ² (nach 6 Monaten)	8,6%	-1,3%	0,6%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	5,5%	-0,3%	0,6%
Wohnbauten	82,1%	82,4%	80,9%
Gemischte Bauten	11,8%	13,0%	13,4%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	1,2%	0,0%	0,6%
Bauland/Angefangene Bauten	4,9%	4,6%	5,1%
Kanton Zürich	23,5%	22,1%	21,2%
Kanton Aargau	21,5%	22,4%	24,0%
Kanton Bern	19,7%	20,3%	23,2%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	10,4%	10,6%	9,4%
Kanton Solothurn	8,3%	8,2%	8,2%
Übrige Kantone	16,6%	16,4%	14,0%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,5%	1,4%	1,8%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,6%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,5%	1,3%	1,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,2%	1,1%	1,1%
Agio/Disagio	22,6%	15,5%	37,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,4%	67,6%	65,7%
Fremdfinanzierungsquote	28,5%	26,4%	17,2%
Mietausfallrate	2,2% ³	3,2% ³	3,7% ⁴
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV	0,93%	0,93%	0,75%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Per Halbjahresabschluss 31.12.2022 und 31.12.2023 wurden keine Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate.

4 Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 3,6% (anstelle von 3,7%) per 31.12.2021 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 Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS Direct Residential konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 insbesondere aufgrund der Fortschritte bei unseren Entwicklungsprojekten das Portfolio auf rund CHF 966 Mio. ausbauen und dabei eine überdurchschnittliche Performance von 8,6% erzielen. Ebenso erfreulich ist die weitere Reduktion der kumulierten Mietausfallrate von 3,2% auf tiefe 2,2%. Die Mietzinseinnahmen erhöhten sich hierbei im Vorjahresvergleich um CHF 0,9 Mio. auf CHF 20,1 Mio., womit der Fonds seine Ertragskraft um 5% und den Gesamterfolg um 11% steigern konnte.

Marktsituation

Die Schweizer Wirtschaft hat im 2. Halbjahr 2023 an Dynamik verloren, da die global rückläufige Güternachfrage inzwischen zu abnehmenden Produktionsvolumen und rückläufigen Auftragsbeständen der Industrieunternehmen führt. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs im 3. Quartal mit 0,3% unterdurchschnittlich und vorwiegend gestützt durch das Dienstleistungsgewerbe. Die aktuelle Schwäche der Industrie zeigt sich auch im Einkaufsmanagerindex, der für die Industrie nun deutlich unter der Wachstumsgrenze von 50 Punkten liegt. Der Arbeitsmarkt hält sich jedoch sehr robust: Im 3. Quartal 2023 ist die Gesamtbeschäftigung um 1,7% im Vorjahresvergleich gewachsen und die Arbeitslosenquote lag mit 2,1% im November auf anhaltend sehr tiefem Niveau. Nachdem die Inflation Anfang des Jahres nochmal auf über 3% gestiegen ist, liegt sie inzwischen seit Juni wieder im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0 und 2%. Somit wird aktuell mit keiner weiteren Anhebung des SNB-Leitzinses gerechnet, sondern mit ersten Zinssenkungen ab Sommer 2024.

Die Spitzenrenditen am Immobilienmarkt haben sich inzwischen den neuen Bedingungen angepasst und sind gemäss Wüest Partner im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 3. Quartal 2023 im Durchschnitt um 45 Basispunkte gestiegen. Damit lag die Risikoprämie von Immobilien im 3. Quartal 2023 wieder bei etwa 100 Basispunkten, was zwar noch unter dem langjährigen Mittel von 166 Basispunkten liegt, aber gegenüber dem Tiefpunkt Ende 2022 eine deutliche Erholung anzeigt.

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Die rekordhohe Zuwanderung aus dem Jahr 2022 wird in diesem Jahr noch übertroffen. Bis und mit November lag die Nettozuwanderung bei 95 000 und damit bereits über dem Gesamtwert des Vorjahres. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag im 3. Quartal 2023 mit knapp 33 500 Wohneinheiten 6% unter dem bereits niedrigen Vorjahreswert und rund 31% unter dem langjährigen Mittel. Der resultierende weitere Rückgang der Leerstandsquote treibt die Mieten nach oben: Laut Wüest Partner sind die Angebotsmieten im 3. Quartal 2023 schweizweit um 3,9% gestiegen. Dazu wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Juni erstmalig seit seiner Einführung 2008 um 25 Basispunkte angehoben. Eine weitere Erhöhung auf nun 1,75% folgte am 1. Dezember, womit im Mietwohnungsmarkt weiterhin erhebliches Mietsteigerungspotential besteht.

Entwicklung des Fonds vom 1. Juli bis 31. Dezember 2023

Börsenkurs und Performance

Während sich das Portfolio aufgrund unserer Aktivitäten betreffend Ertragswachstum und dem Fortschritt bei den Bauprojekten nachhaltig weiterentwickelt, hat sich der Börsenkurs im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 von CHF 16.60 auf CHF 17.60 erhöht. Die hieraus resultierende Performance (inkl. Ausschüttung) von 8,6% liegt im Vergleich deutlich über der Börsenperformance des Gesamtmarktes von 5,5% (gemessen am Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR).

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



Ersatzneubauprojekt in Niederhasli (ZH)



Grundsteinlegungen in Niederhasli und Zürich

Mitte Oktober konnte UBS Direct Residential für sein Neubauprojekt am Stettbacherrain in Zürich die Grundsteinlegung feiern. Dort entstehen an bester Lage in Zürich Schwamendingen 45 neue Wohnungen verteilt auf zwei Gebäude in innovativer Holzbauweise. Das Neubauprojekt ist bereits SGNI Gold vorzertifiziert: Die Wärmeerzeugung der Liegenschaft wird über eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden erfolgen. Ausserdem wird die Abwärme des Duschabwassers für die Wassererwärmung zurückgewonnen. Auf dem Hauptdach ist eine Photovoltaik-Anlage zur Stromversorgung vorgesehen. Der Bezug dieses Ersatzneubauprojektes mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 30 Mio. ist für Mitte 2025 geplant.

Einen Monat später Mitte November konnte der Fonds für sein Ersatzneubauprojekt in Niederhasli – nördlich von Zürich gelegen – ebenfalls die Grundsteinlegung feiern. Das Gesamtprojekt sieht neben drei Wohnbauten und einem Wohn- und Gewerbegebäude die Neugestaltung des Dorfplatzes und damit die Stärkung der Zentrumsfunktion vor. Insgesamt entstehen 65 Wohnungen und knapp 900 m² kommerzielle Fläche, über einer Einstellhalle mit 67 Parkplätzen. Die Wärmeerzeugung der Liegenschaft wird über eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden erfolgen. Das Neubauprojekt ist bereits SGNI Gold vorzertifiziert. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 40 Mio. und der Abschluss des Projekts ist für Mitte 2025 geplant.

Reduktion der Mietausfallrate

Die kumulierte Mietausfallrate konnte innerhalb eines Jahres von 3,2% auf 2,2% weiter deutlich reduziert werden. Attraktive Wohnungen mit einem guten Preis-/Leistungsverhältnis führen einerseits zu Erstvermietungserfolgen bei unseren Entwicklungsprojekten, andererseits zu einer grossen Nachfrage bei unseren Bestandesliegenschaften. So liegt die stichtagsbezogene Leerstandsquote per Ende des Kalenderjahres bei tiefen 2% und trägt zu den positiven Perspektiven des Fonds bei.



Grundsteinlegung und Baustart in Niederhasli (ZH)
zentrumsweg-niederhasli.ch

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 275,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 28,5% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023/2024 um CHF 0,9 Mio. auf CHF 20,1 Mio. erhöht. Die Mietausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 2,2% 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 Umliegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen, um den höheren Finanzierungskosten Rechnung zu tragen.

Im Portfolio von UBS Direct Residential wurden rund 27% der Wohnungsmietverträge per Anfang November 2023 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von 695 TCHF p.a., was 1,7% des Gesamtertrags entspricht.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,1 Mio. Zur Optimierung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. Dezember 2023 beläuft sich auf 1,66%, während die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken 2,7 Jahre beträgt.

Der Gesamterfolg konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11 % gesteigert werden und beträgt für das erste Halbjahr CHF 9,9 Mio.

Weitere Angaben und Erläuterungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3 390 535.06	1 713 498.93	1 677 036.13
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	47 158 000.00	43 433 000.00	3 725 000.00
Wohnbauten ¹	792 776 000.00	767 333 000.00	25 443 000.00
davon im Baurecht	22 512 000.00	21 871 000.00	641 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	11 748 000.00	0.00	11 748 000.00
Gemischte Bauten ¹	113 634 000.00	120 558 000.00	-6 924 000.00
davon im Baurecht	11 379 000.00	11 366 000.00	13 000.00
davon im Stockwerkeigentum	24 795 000.00	24 636 000.00	159 000.00
Laufende Sanierungen	1 108 000.00	1 536 000.00	-428 000.00
Total Grundstücke	966 424 000.00	932 860 000.00	33 564 000.00
Sonstige Vermögenswerte	3 072 609.30	1 264 806.09	1 807 803.21
Gesamtfondsvermögen	972 887 144.36	935 838 305.02	37 048 839.34
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-65 000 000.00	-126 000 000.00	61 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3 379 060.72	-3 387 236.62	8 175.90
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-68 379 060.72	-129 387 236.62	61 008 175.90
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-210 000 000.00	-120 000 000.00	-90 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-210 000 000.00	-120 000 000.00	-90 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-278 379 060.72	-249 387 236.62	-28 991 824.10
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	694 508 083.64	686 451 068.40	8 057 015.24
Geschätzte Liquidationssteuern	-27 402 872.00	-24 749 608.00	-2 653 264.00
Nettofondsvermögen	667 105 211.64	661 701 460.40	5 403 751.24

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2023-31.12.2023 CHF	1.7.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	13 551.40	2 440.15	11 111.25
Negativzinsen	0.00	-7 407.30	7 407.30
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	20 105 143.20	19 249 139.70	856 003.50
Aktivierete Bauzinsen	0.00	5 509.20	-5 509.20
Sonstige Erträge	39 707.05	22 651.71	17 055.34
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	20 158 401.65	19 272 333.46	886 068.19
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 095 209.70	-799 611.09	-1 295 598.61
Baurechtszinsen	-32 829.50	-8 390.50	-24 439.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 120 599.20	-1 926 644.07	-193 955.13
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-552 538.98	-595 930.00	43 391.02
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-543 390.54	-608 120.49	64 729.95
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-837 497.13	-887 668.05	50 170.92
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-40 954.20	-41 000.00	45.80
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-200 000.00	-150 000.00	-50 000.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-3 702 758.16	-3 527 518.58	-175 239.58
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-11 067.42	-21 935.09	10 867.67
Total Aufwand	-10 136 844.83	-8 566 817.87	-1 570 026.96

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

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.

	1.7.2023-31.12.2023 CHF	1.7.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	10 021 556.82	10 705 515.59	-683 958.77
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	10 021 556.82	10 705 515.59	-683 958.77
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-82 893.35	-1 753 359.83	1 670 466.48
Gesamterfolg	9 938 663.47	8 952 155.76	986 507.71

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2023-31.12.2023 CHF	1.7.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	661 907 023.15	657 539 779.62	4 367 243.53
Ordentliche Jahresausschüttung	-19 515 533.90	-19 515 533.90	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	9 938 663.47	8 952 155.76	986 507.71
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	10 662 672.00	10 662 672.00	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	43 514.20	43 514.20	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus Kapitalgewinnen	3 868 872.72	3 868 872.72	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	200 000.00	150 000.00	50 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	667 105 211.64	661 701 460.40	5 403 751.24

Inventarwert pro Anteil	14.36	14.24	0.12
--------------------------------	--------------	--------------	-------------

Entwicklung der Anteile

	1.7.2023-31.12.2023 Anzahl	1.7.2022-31.12.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	46 465 557	46 465 557	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	46 465 557	46 465 557	0

Anhang

	31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	3,4	3,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	14,6	14,6
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	775,7	713,4
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	2,2% ²	3,2% ²
Fremdfinanzierungsquote	28,5%	26,4%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,4%	67,6%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,93%	0,93%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,5%	1,3%
Agio/Disagio	22,6%	15,5%
Performance ¹	8,6%	-1,3%
Anlagerendite ¹	1,5%	1,4%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ Berechnung für 6 Monate.

² Per Halbjahresabschluss 31.12.2022 und 31.12.2023 wurden keine Mietzinsersüsse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate.

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

	31.12.2023		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 Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	41,6	27,9

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	195,0	120,0
> 5 Jahre	15,0	0,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Angefangene Bauten							
Niederhasli	Dorfstr. 13, 13a, 13b		2	1	-	-	1
Zürich	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	8	2
Altstätten	Nordstr. 24, 24a	1964	29	20	9	-	-
Bad Zurzach	Neubergstr. 17, 19/Triumphweg 2, 4	1961	32	-	1	15	16
Baden	Bruggerstr. 137, 139**	1986	44	21	13	9	1
Basel	Belchenstr. 5, 7	1964	18	10	8	-	-
	Sperrstr. 83, 85**	1987	19	8	11	-	-
Belp	Hühnerhubelstr. 11, 13, 15, 17	1983	32	-	-	16	16
Berikon	Staldenweg 2-6	1986	21	-	9	11	1
Biberist	Bernstr. 38, 38a	1973	12	-	-	12	-
	Grüngenstr. 23/Chilchackerstr. 2	1981	14	2	6	6	-
Biel/Bienne	Bözingenstr. 60	1974	18	4	9	5	-
	Brüggstr. 1/Madretschstr. 2,4	1963	33	17	14	-	2
	Jakob-Stämpfli-Str. 126, 128, 130, 132	1954	28	8	14	6	-
	Westerholz 2, 4, 6	1989	23	2	5	15	1
Binningen	Kernmattstr. 2, 4, 6	1973	54	36	18	-	-
	Kronenweg 3, 5, 7, 9	1962	14	6	8	-	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Birsfelden	Hardstr. 8	1987	16	5	8	3	-
Burgdorf	Oberburgstr. 90 - 100	1971	45	9	21	15	-
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		42	18	15	9	-
Dagmersellen	Stengelmattstr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24**	1971	73	30	15	28	-
Dänikon	Alte Landstr. 3/5/11/13	1970	24	6	12	3	3
Derendingen	Mühlegasse 13, 15	1969	24	-	-	16	8
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12	2012	49	8	24	14	3
Düdingen	Haslerastr. 7, 9	1973	16	-	8	8	-
Dürnten	Tannackerstr. 29, 31	1966	18	5	7	6	-
Egerkingen	Schmittenstrasse 1, 2-6	2019	34	15	12	7	-
Eschenbach (SG)	Mühlestr. 1, 3, 5, 7	1985	40	12	12	12	4
Gebenstorf	Unterriedenstr. 39/43/45	1970	56	11	17	28	-
Genève	Louis-Favre 2, rue	1920	17	6	10	1	-
Goldach	Seeheimstr. 11/11a	1954	18	6	6	6	-
Hägendorf	Bahnweg 5/Industriestr. West 2**	1983	28	-	11	14	3
Hochdorf	Stegacker 8	1984	11	3	2	6	-
Kappel (SO)	Grossmatt 48, 50, 52	2010	48	12	12	24	-
Küttigen	Bibersteinerstr. 18, 20	1967	12	-	6	6	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
3	-	5	31 912 689.02	29 392 000		52 170.00
-	-	-	13 266 702.48	17 766 000		0.00
			45 179 391.50	47 158 000		52 170.00
4	27	44	4 281 479.80	5 468 000	14,5	105 985.40
1	13	31	4 194 581.20	5 633 000	21,5	98 151.00
-	27	56	7 115 097.15	6 958 000	5,9	153 750.00
-	45	77	8 440 837.50	8 247 000	3,6	208 910.00
1	48	93	20 219 115.75	18 893 000	8,4	334 298.00
4	2	24	7 887 063.80	8 113 000	5,8	118 696.00
-	-	19	9 803 760.55	9 831 000	0,0	139 482.00
-	37	69	9 314 282.60	10 490 000	1,1	296 256.00
2	33	56	9 364 406.45	9 329 000	2,0	205 528.45
-	21	33	2 768 045.00	2 951 000	1,3	86 201.50
-	15	29	4 069 383.00	3 959 000	2,2	97 584.00
-	6	24	4 049 921.65	4 278 000	0,5	109 675.74
7	16	56	7 041 169.05	7 302 000	2,9	226 328.00
-	7	35	7 389 606.20	7 267 000	1,1	170 123.00
-	28	51	6 083 552.25	7 142 000	2,2	172 010.50
-	48	102	11 891 942.30	20 911 000	2,6	357 925.90
-	7	21	3 776 529.65	6 316 000	3,4	112 236.00
82	591	1202	20 936 290.54	21 458 000	0,9	671 024.60
-	19	35	7 439 572.10	7 324 000	1,8	141 721.55
-	47	92	8 662 904.14	13 405 000	1,6	286 634.00
-	47	89	28 024 587.13	29 665 000	0,2	471 090.00
-	97	170	13 788 224.92	16 437 000	2,4	434 934.90
-	24	48	7 158 966.30	9 861 000	0,9	208 764.20
-	27	51	7 965 354.90	7 508 000	1,0	173 508.35
19	84	152	30 959 785.79	43 378 000	0,2	778 728.10
-	25	41	4 636 390.05	4 307 000	0,2	101 820.00
-	15	33	6 844 862.95	6 491 000	0,0	129 056.00
-	59	93	15 749 780.82	16 134 000	2,4	320 283.05
-	80	120	13 240 642.95	13 043 000	2,8	298 546.00
-	64	120	15 340 457.05	17 763 000	0,5	419 412.05
-	-	17	13 190 274.50	14 004 000	0,0	162 912.00
-	16	34	3 252 965.60	3 364 000	9,3	94 655.65
1	57	86	9 103 682.58	9 024 000	2,6	214 075.00
-	15	26	4 149 050.65	3 957 000	20,0	63 534.00
-	74	122	16 538 181.50	18 285 000	2,3	437 018.80
-	14	26	2 008 119.85	2 668 000	2,7	68 290.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Langenthal	Bahnhofstr. 36-48**	1985	73	23	36	14	-
	Belchenstr. 21-23	1980	20	-	8	12	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519	1992	32	5	15	12	-
Matzingen	Juchstr. 58, 60/Im Juch 17,19	1995	32	4	4	24	-
Meiringen	Alpwegern 6, 7, 9, 11, 15a	1982	40	16	11	11	2
Möhlin	Weidenpark 1-7	1990	55	10	8	29	8
Münsingen	Aeschistr. 13, 15	1972	32	12	12	8	-
Muttenz	Tramstr. 85, 85a, 87, 87a	1960	24	12	-	10	2
Nefthenbach	Rankstr. 12, 14	1982	13	-	2	9	2
Neuenegg	Ausstr. 73/Obere Lindenstr. 9**	1968	16	-	4	8	4
Obergösgen	Oltnerstr. 11/13	1962	25	7	11	7	-
Oftringen	Neugasse 1,3/Zürichstr. 13, 15	2019	29	8	17	4	-
	Staufergutstr. 11-13	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelweg 32**	2012	35	20	5	10	-
Roggwil (BE)	Gartenstr. 9, 11, 13, 15	2015	38	12	14	12	-
Rorschacherberg	Langmoosweg 7,9	1961	19	4	3	6	6
Schöftland	Feldmattweg 9-15/Heimatweg 2, 4	2013	53	14	28	11	-
St. Gallen	Oberzilstr. 8, 10, 12/Zilweg 4, 6**	1968	48	6	6	18	18
Stettlen	Bleichestr. 43-49	1977	24	6	12	6	-
	Bleichestr. 69, 71	1985	12	-	-	12	-
Urtenen-Schönbühl	Dorniackerstr. 14/16, 23/25	1974	24	-	12	12	-
	Grubenstr. 58, 60, 62**	1975	31	7	12	12	-
Uznach	Zürcherstr. 31, 33, 33a	1983	30	6	9	15	-
Villars-sur-Glâne	Fort-St-Jacques 161, 163, route du	1961	32	8	16	8	-
Vilters-Wangs	Schulhausstr. 14a, 14b	1963	12	-	6	6	-
Wald (ZH)	Brüelstr. 2, 4/Hofacherstr. 2	1987	23	6	6	11	-
Wattwil	Grüenastr. 39, 41	1955	16	-	16	-	-
Weinfeldern	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wettingen	Hardstr. 29, 31	1961	28	14	10	4	-
Wetzikon (ZH)	Rosenstr. 1, 3/Ankengasse 6	2022	54	30	14	10	-
Wil (SG)	Gallusstr. 38**	1958	12	-	8	4	-
Winterthur	Eichliackerstr. 18, 20	1951	16	2	14	-	-
Wittenbach	Oedenhofstr. 15, 17, 19/Vogelherdstr. 1	1936	26	8	12	4	2
Zollikofen	Im Täli 1, 2**	1983	11	1	2	8	-
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
	Wehtalerstr. 580, 582, 584	1953	27	21	6	-	-
Total Wohnbauten							
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	67	141	20 206 621.15	21 421 000	2,3	506 271.75
-	24	44	6 600 410.60	7 384 000	1,1	162 846.00
1	44	77	9 382 816.10	9 149 000	0,1	263 570.89
-	55	87	9 897 131.35	10 307 000	0,6	263 349.05
2	30	72	12 733 386.30	12 089 000	1,5	263 447.50
17	134	206	23 680 096.12	26 232 000	0,7	662 412.00
1	57	90	9 637 571.30	10 880 000	4,1	241 970.55
-	10	34	10 852 052.10	10 268 000	0,0	158 330.00
-	18	31	8 375 183.70	8 408 000	1,6	137 200.00
1	21	38	5 631 332.62	6 027 000	0,1	147 569.00
1	28	54	5 004 798.67	6 161 000	4,0	149 851.00
9	46	84	15 117 271.90	16 145 000	0,8	353 864.00
-	25	41	4 387 785.60	4 368 000	0,0	128 280.00
-	5	17	3 607 124.10	3 608 000	0,0	76 246.00
-	37	72	14 289 002.62	18 306 000	1,4	375 760.50
-	46	84	14 061 267.17	14 577 000	0,5	337 636.00
-	10	29	3 011 395.90	3 197 000	0,2	101 607.00
-	88	141	21 103 865.90	22 299 000	1,9	491 791.95
-	38	86	15 095 168.66	17 624 000	0,9	368 637.00
-	31	55	7 086 926.75	6 679 000	2,3	155 968.00
-	20	32	5 566 897.40	5 240 000	1,8	117 582.00
-	32	56	7 070 386.57	8 632 000	2,2	203 720.00
-	25	56	10 816 491.36	10 649 000	0,0	234 808.00
2	33	65	7 718 348.15	9 353 000	1,4	230 836.00
-	22	54	11 567 895.25	10 924 000	0,2	198 907.00
-	12	24	2 558 762.95	3 042 000	0,0	71 784.00
2	43	68	10 134 367.65	10 437 000	2,5	243 865.00
-	10	26	2 436 015.32	2 614 000	0,2	77 114.00
-	9	25	2 476 195.60	2 931 000	0,0	86 824.00
-	17	45	11 252 723.65	10 588 000	0,7	164 911.00
-	56	110	28 745 627.08	32 753 000	0,3	591 036.00
-	10	22	2 386 195.14	3 070 000	0,1	78 212.00
-	-	16	4 479 026.60	7 206 000	0,0	122 434.00
-	14	40	5 502 651.28	4 538 000	0,4	132 310.05
-	12	23	4 329 910.50	4 021 000	1,6	101 516.00
-	41	85	17 433 968.20	22 512 000	2,8	489 735.50
1	7	35	6 627 069.55	8 809 000	0,9	202 857.00
			717 544 609.08	793 612 000	1,9	17 164 209.48
-	41	85	17 433 968.20	22 512 000	2,8	489 735.50
			<i>17 433 968.20</i>	<i>22 512 000</i>	<i>2,8</i>	<i>489 735.50</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Biberist	Hauptstr. 21, 23	1968	9	-	3	6	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Balsthal	Herrengasse 15, 17+17a/Löwengasse 3**	1900	28	7	15	6	-
Basel	Dornacherstr. 8, 10	1976	45	34	7	4	-
	Klybeckstr. 51, 51a, 53, 53a	1954	20	11	6	3	-
Hombrechtikon	Hofwiesenstr. 2, 4, 6, 8/Schmidweg 3, 5**	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Zürich	Birmensdorferstr. 222, 224**	1933	30	25	5	-	-
Total gemischte Bauten							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Langenthal	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
7	67	83	11 580 693.64	11 748 000	0,4	296 235.05
			11 580 693.64	11 748 000	0,4	296 235.05
8	19	55	8 119 987.97	4 707 000	21,6	148 940.00
18	92	155	14 283 932.35	26 368 000	3,0	515 075.00
6	22	48	11 926 077.32	11 643 000	0,6	187 881.00
17	43	86	15 410 774.35	15 431 000	4,0	330 373.90
4	-	21	5 427 225.72	4 978 000	8,8	119 949.30
27	99	170	24 997 255.16	24 795 000	1,7	721 571.80
1	34	55	9 846 621.05	11 379 000	4,5	259 634.00
6	3	39	8 949 641.78	14 605 000	0,3	309 103.67
			98 961 515.70	113 906 000	4,1	2 592 528.67
1	34	55	9 846 621.05	11 379 000	4,5	259 634.00
			<i>9 846 621.05</i>	<i>11 379 000</i>	<i>4,5</i>	<i>259 634.00</i>
27	99	170	24 997 255.16	24 795 000	1,7	721 571.80
			<i>24 997 255.16</i>	<i>24 795 000</i>	<i>1,7</i>	<i>721 571.80</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	45 179 391.50	47 158 000		52 170.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	828 086 818.42	919 266 000	2,2	20 052 973.20
<i>davon im Baurecht</i>	<i>27 280 589.25</i>	<i>33 891 000</i>	<i>3,4</i>	<i>749 369.50</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 997 255.16</i>	<i>24 795 000</i>	<i>1,7</i>	<i>721 571.80</i>
Wohnbauten	717 544 609.08	793 612 000	1,9	17 164 209.48
<i>davon im Baurecht</i>	<i>17 433 968.20</i>	<i>22 512 000</i>	<i>2,8</i>	<i>489 735.50</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	11 580 693.64	11 748 000	0,4	296 235.05
Gemischte Bauten	98 961 515.70	113 906 000	4,1	2 592 528.67
<i>davon im Baurecht</i>	<i>9 846 621.05</i>	<i>11 379 000</i>	<i>4,5</i>	<i>259 634.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 997 255.16</i>	<i>24 795 000</i>	<i>1,7</i>	<i>721 571.80</i>
Total	873 266 209.92	966 424 000	2,3	20 105 143.20

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
-----	---------	-----------------	-------

Käufe

keine

Verkäufe

keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
20.11.2020 - 05.10.2023	-0,1%	15 000 000	-	-15 000 000	-
20.06.2023 - 05.10.2023	2,1%	5 000 000	-	-5 000 000	-
30.06.2022 - 10.10.2024	1,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
19.11.2021 - 10.10.2024	0,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
06.10.2022 - 10.10.2024	1,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
09.01.2023 - 09.10.2025	1,9%	35 000 000	-	-	35 000 000
05.10.2023 - 09.10.2025	2,1%	-	5 000 000	-	5 000 000
19.11.2021 - 09.10.2025	0,3%	15 000 000	-	-	15 000 000
19.05.2023 - 29.05.2026	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.05.2023 - 29.05.2026	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
01.06.2022 - 08.10.2026	1,1%	15 000 000	-	-	15 000 000
09.01.2023 - 08.10.2026	1,9%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2027	2,0%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.05.2023 - 28.05.2027	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.06.2022 - 07.10.2027	1,9%	25 000 000	-	-	25 000 000
05.10.2023 - 07.10.2027	2,2%	-	5 000 000	-	5 000 000
19.05.2023 - 26.05.2028	2,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
05.10.2023 - 05.10.2028	2,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
05.10.2023 - 04.10.2029	2,1%	-	15 000 000	-	15 000 000
Total		255 000 000	40 000 000	-20 000 000	275 000 000

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

Keine.

Mietzinseinnahmen pro Mieter 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).

Bildnachweis

- Yohan Zerdoun Photography (Titelbild); Wohnliegenschaft in Wetzikon
- Kooperative E45; Neubauprojekt am Stettbacherrain in Zürich-Schwamendingen
- WSG AG, Glattbrugg; UBS Fund Management (Switzerland) AG; Neubauprojekt in Niederhasli

