

UBS «Sima»

Halbjahresbericht 2025
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Mixed «Sima»



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	4
Organisation	5
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	10
Umweltkennzahlen	13
Finanzrechnung	14
Anhang	16
Liegenschaftenverzeichnis	18

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2025
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 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.

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2024 31.12.2024
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	8 016,9	7 509,4	7 787,3
Anzahl Anteile	77 029 303	73 680 202	73 680 202
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	104.08	101.92	105.69
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.25 ¹	2.80 ¹	3.25
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.00 ¹	0.45 ¹	0.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	152.00	133.00	152.50
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	11 708,5	9 799,5	11 236,2
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	12 283,5	11 779,7	12 172,3
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	n.a.	n.a.	2,72%
Anzahl Liegenschaften (davon Bauland/angefangene Bauten)	362 (7)	362 (10)	362 (9)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	12 322,7	11 830,5	12 210,7
Fremdkapital (in Mio. CHF)	4 305,7	4 321,1	4 423,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	227,7	219,9	443,8
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	14,2	14,2	28,7
Nettoertrag (in Mio. CHF)	125,0	118,2	220,4
Performance ²	3,1% ³	1,8% ³	16,8%
SXI Real Estate Funds TR	3,2%	4,9%	17,6%
Wohnbauten	51,4%	49,7%	50,9%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	32,7%	33,5%	32,5%
Gemischte Bauten	10,1%	10,3%	10,1%
Bauland/Angefangene Bauten	5,8%	6,5%	6,5%
Zürich	49,4%	49,0%	49,4%
Nordwestschweiz	19,0%	18,9%	18,9%
Genfersee und Westschweiz	15,5%	15,5%	15,5%
Bern	6,9%	7,1%	6,9%
Ostschweiz	3,7%	3,8%	3,7%
Innerschweiz	3,3%	3,4%	3,3%
Südschweiz	2,2%	2,3%	2,3%
Kennzahlen gemäss AMAS²	01.01.2025 30.06.2025	01.01.2024 30.06.2024	01.01.2024 31.12.2024
Anlagerendite	1,6% ³	1,5% ³	5,3%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	99,0%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,5% ³	1,5% ³	4,8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,1% ³	1,1% ³	3,4%
Agio/Disagio	46,0%	30,5%	44,3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,7%	68,0%	68,8%
Fremdfinanzierungsquote	24,6%	26,4%	25,7%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	4,1 Jahre	4,2 Jahre	4,0 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,2%	1,1%	1,1%
Mietzinsausfallrate	3,4%	3,6%	3,5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,67%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,72%	0,92%	0,89%

¹ Ausschüttung des Vorjahres.

² Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.05.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

³ Berechnung für sechs Monate.

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.

Organisation

Fondsleitung

UBS Fund Management (Switzerland) AG,
Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel

Verwaltungsrat

- Manuel Roller
Präsident
- Daniel Conrad Brüllmann
Vizepräsident
- Francesca Gigli Prym
Mitglied
- Franz Gysin
Mitglied
- Michèle Sennhauser
Mitglied
- Werner Alfred Strebel
Mitglied
- Andreas Binder
Mitglied

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Geschäftsführer, Head ManCo Substance & Oversight
- Georg Pfister
Stellvertretender Geschäftsführer,
Head Operating Office, Finance, HR
- Beatrice Amez-Droz
Head WLS – BD / CRM
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle
Head WLS – Products

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Akkreditierte Schätzungsexperten:

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

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
- CSL Immobilien AG, Zürich

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.

II. Mitteilung vom 23. Mai 2025

II. Fondsvertragsänderungen

1. § 5 Die Anleger

Die genannten Ziffern des §5 werden wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des §5 bleiben inhaltlich unverändert:

«5. Die Anleger können den Fondsvertrag jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündigen und die Auszahlung ihres Anteils am Immobilienfonds in bar verlangen.

Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen (vgl. § 17 Ziff. 2).

Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgen innerhalb 3 von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres.»

«7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:

a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;

b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten;

c) die wirtschaftlichen Interessen der Anleger beeinträchtigt werden, insbesondere in Fällen, wo einzelne Anleger durch systematische Zeichnungen und unmittelbar darauf folgende Rücknahmen Vermögensvorteile zu erzielen versuchen, indem sie Zeitunterschiede zwischen der Festlegung der Schlusskurse und der Bewertung des Fondsvermögens ausnutzen (Market Timing);

d) eine durch Split oder Fusion im Interesse der Anleger entstandene Anteilsfraktion im Gesamtbestand eines Anlegers liegt.»

2. § 6 Anteile und Anteilsklassen

§ 6 wird wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 6 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Die verschiedenen Anteilsklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

Vergütungen und Kosten werden nur derjenigen Anteilsklasse belastet, der eine bestimmte Leistung zukommt. Vergütungen und Kosten, die nicht eindeutig einer Anteilsklasse zugeordnet werden können, werden den einzelnen Anteilsklassen im Verhältnis zum Fondsvermögen belastet.

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilsklassen unterteilt.

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen. *Sofern Anteilscheine ausgegeben worden sind, sind diese spätestens mit dem Rücknahmeantrag zurückzugeben.»*

3. § 8 Anlagepolitik

§ 8 wird wie folgt geändert (*Änderungen hervorgehoben*). Die übrigen Ziffern des § 8 bleiben inhaltlich unverändert:

«1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
- Grundstücke einschliesslich Zugehör; Als Grundstücke gelten:
 - Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - Bauten mit gemischter Nutzung;
 - Stockwerkeigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).

Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.

- Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
- Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.

Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.

- Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt:

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess einbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt (**ESG-Integration**). Des Weiteren richtet die Fondsleitung das Portfolio des Immobilienfonds auf die Verringerung des ökologischen Fussabdrucks über die Zeit aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert wird (**Klimaausrichtung**).

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze **«ESG-Integration»** und **«Klimaausrichtung»** an, die im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 im Detail beschrieben werden.

In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO₂e -Emissionen (kg CO₂e*/m² EBF**/Jahr):
 - Netto-Null CO₂e Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050
 - Zwischenziele:
 - 50% bis 2030 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
 - 60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)
- Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):
 - 30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)
 - Zwischenziel:
 - 10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)
- Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios): mindestens 50% bis 2040
Zwischenziel: mindestens 25% bis 2030
- Abdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030
- Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO₂e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.

* CO₂e = CO₂-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen.

** EBF = Energiebezugsflächen

*** kWh = Kilowattstunde

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen gemäss § 8, die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.9.2).

5. Die Fondsleitung stellt ein angemessenes Liquiditätsmanagement sicher. Die Einzelheiten werden im Prospekt offengelegt.»

4. § 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung

§15 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben).

Die übrigen Ziffern des §15 bleiben inhaltlich unverändert:

«4. Im Weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:

- e) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
- f) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%
- g) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%
- h) Anteile an anderen Immobilienfonds und sowie Immobilieninvestmentgesellschaften (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) und Erwerb von Immobilienzertifikaten, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden bis höchstens 25%
- i) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.»

5. § 21 Prüfung

§21 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben):

«Die Prüfgesellschaft prüft, ob die Fondsleitung und die Depotbank die gesetzlichen und vertraglichen Vorschriften wie auch die allenfalls auf sie anwendbaren Standesregeln der Asset Management Association Switzerland AMAS eingehalten haben. Ein Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur publizierten Jahresrechnung erscheint im Jahresbericht.»

VII. Verwendung des Erfolges

6. § 22

Der § 22 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des § 22 bleiben inhaltlich unverändert:

- «1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.

Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.

Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres können zusätzlich zum Vortrag des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen werden.

Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:

- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage des Immobilienfonds beträgt, und
- der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren der kollektiven Kapitalanlage des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit des Immobilienfonds beträgt.»

2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ganz oder teilweise ausgeschüttet oder ganz oder teilweise zur Wiederanlage zurückbehalten werden.»

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

7. § 23

Der § 23 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben). Die übrigen Ziffern des §23 bleiben inhaltlich unverändert:

- «3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten geprüften Jahresabschlusses aktualisiert.»

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

8. § 27

§ 27 wird wie folgt geändert (Änderungen hervorgehoben).

Die übrigen Ziffern des § 27 bleiben inhaltlich unverändert:

- «1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006 27. August 2014.»

9. Weitere Änderungen

Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

III. Prospektanpassungen

Die obenstehenden, dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt neben weiteren Aktualisierungen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 26. Juni 2025 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 30. Juni 2025 in Kraft.

Ersatzneubau an der
Anna-Heer-Strasse in Zürich



Bericht des Portfoliomanagements

Die Mietzinsausfallrate des Portfolios wurde weiter gesenkt und liegt per Halbjahresabschluss bei 3,4%. Gleichzeitig stiegen die Mieterträge im Vergleich zum Vorjahr um knapp CHF 8 Mio. an. Die im Mai durchgeführte Kapitalerhöhung von rund CHF 350 Mio. ist erfolgreich verlaufen. Ebenfalls konnten auf Seiten der Projektpipeline einige Fortschritte verzeichnet werden. Unter anderem wurde die Sanierung an der Bruderholzstrasse in Basel und das Neubauprojekt an der Anna-Heer-Strasse in Zürich fertiggestellt. Weitere Bauprojekte wie «Younic» befinden sich auf der Zielgeraden.

Marktsituation

Robuste Schweizer Wirtschaft im unsicheren Umfeld

Das Schweizer BIP ist im 1. Quartal 2025 mit 0,8% gegenüber dem Vorquartal überraschend stark gewachsen. Das Ergebnis dürfte aber stark durch vorgezogene Aufträge bei den US-Exporten getrieben sein. Der Rückgang der Werte im Einkaufsmanagerindex, im KOF Konjunkturbarometer und die geringe wöchentliche Wirtschaftsaktivität deuten dagegen einen BIP-Rückgang im 2. Quartal 2025 an. Die Konsumentenstimmung hat sich nach dem deutlichen Rückgang im April in den Monaten Mai und Juni wieder etwas erholt. Somit dürfte der private Konsum stützender Pfeiler der Wirtschaft bleiben, obwohl sich der Arbeitsmarkt zunehmend abkühlt. Nachdem die Inflation im 1. Quartal 2025 bei 0,4% lag, ist sie im 2. Quartal im Durchschnitt auf 0% gesunken und war im Mai 2025 mit -0.1% erstmals seit vier Jahren wieder leicht negativ. In der Reaktion hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) auch am 19. Juni den Leitzins ein weiteres Mal um 25 Basispunkte auf aktuell 0,0% gesenkt. Von hier aus wird nun mit einer Seitwärtsbewegung gerechnet, wobei Risiken für eine weitere Senkung – insbesondere durch die Aufwertung des Schweizer Franken – weiter bestehen.

Risikoprämie etwa auf dem langfristigen Mittelwert

Die Immobilienspitzenrenditen haben sich gemäss CBRE im 1. Halbjahr 2025 seitwärts bewegt. Durch den leichten Anstieg der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen ist die Risikoprämie zwar wieder leicht zurückgegangen, bleibt aber im Bereich des langjährigen Mittels.

Nachfragewachstum beim Wohnen übersteigt Angebotsausweitung weiterhin

Im Wohnungssegment bleibt die Nachfrage hoch, auch wenn die Nettozuwanderung im Vergleich zu den hohen Werten in den Vorjahren leicht rückläufig ist. Die Ausweitung des Angebots erholt sich mit einer Jahressumme von rund 38 900 Baubewilligungen im 1. Quartal 2025 auch nur langsam. In der Folge steigen die Angebotsmieten weiter: Gemäss Wüest Partner lag das Plus nach 4,7% im Jahr 2024 auch im

2. Quartal 2025 noch bei 1,3% im Vergleich zum Vorjahr. Die Bestandesmieten dagegen dürften durch die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes im März 2025 leicht zurückgehen. Im Juni blieb der Referenzzinssatz bei 1,5%, jedoch ist der zugrundeliegende Durchschnittssatz weiter gefallen, was einen weiteren Rückgang des Referenzzinssatzes auf 1,25% zunehmend wahrscheinlicher macht.

Kommerzielle Immobilien sehen sich weiter einem herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld gegenüber. Mit einem Minus von rund 7000 Vollzeitäquivalenten war die Beschäftigungsentwicklung im 1. Quartal 2025 negativ. Dennoch sind die Angebotsquoten von Büroflächen im 1. Quartal 2025 mit der Ausnahme von Basel in den Schweizer Zentren gemäss CBRE leicht gesunken und auch die Angebotsmieten konnten im 1. Halbjahr ein Plus von 1,2% verzeichnen. Auch die Angebotsmieten für Verkaufsflächen konnten trotz rückläufiger Umsätze im Detailhandel im 1. Halbjahr 2025 den Aufwärtstrend des 2. Halbjahres 2024 weiter fortsetzen und stiegen um kräftige 2,5%.

Entwicklung des Fonds vom 1. Januar 2025 bis 30. Juni 2025

Börsenkurs und Performance

Im ersten Halbjahr 2025 erzielte UBS «Sima» eine Börsenperformance von 3,1%. Im Vergleich dazu legte der SXI Real Estate Funds TR um 3,2% zu. Das Agio per Ende Juni 2025 beträgt 46,0%, basierend auf einem Börsenkurs von CHF 152.00 pro Anteil.

Die Mietzinsausfallrate konnte erneut reduziert werden. Im Zeitraum von Januar bis Juni 2025 belief sich die kumulierte Mietzinsausfallrate auf 3,4%. Besonders positiv zeigt sich das Wohnsegment, wo die Mietzinsausfallrate bei 1,7% liegt.

Die im Mai durchgeführte Kapitalerhöhung verlief erfolgreich. Sämtliche neuen Anteile konnten vollständig platziert werden. Insgesamt wurde die Anzahl Anteilsscheine um 3'349'101 auf 77'029'303 erhöht. Dem Fonds sind so neue Mittel in Höhe von rund CHF 350 Mio. zugeflossen.

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



Gesamtsanierung an der Bruderholzstrasse in Basel, Visualisierung



Neubauprojekt «Younic» in Dübendorf (ZH), Visualisierung

Liegenschaftsportfolio

UBS «Sima» hat in Zürich im Milchbuckquartier an zentraler Lage einen Ersatzneubau mit 83 Wohnungen fertiggestellt. Die drei vollvermieteten Gebäude in Holzbauweise haben bestehende Bauten aus dem Jahr 1950 mit vorher 46 Wohnungen ersetzt. Zu den baulichen Highlights gehören die Holz-Elementbauweise, eine ressourcensparende Konstruktion, die Holzfassade, Recycling-Beton für die Einstellhalle sowie eine effiziente Photovoltaikanlage. Die Aussenanlage wurde im Sinne des Schwammstadt-Prinzips gestaltet. Das Investitionsvolumen beträgt CHF 41 Mio.

Das Sanierungsprojekt an der Bruderholzstrasse 45 in Basel wurde im April 2025 abgeschlossen und steht exemplarisch für die nachhaltige Bestandesentwicklung des Immobilienfonds UBS «Sima». Für rund CHF 8 Mio. entstanden 20 moderne, voll vermiete Wohneinheiten und eine Gewerbefläche im EG. Die umfassende energetische Erneuerung inkl. Minergie-Zertifizierung, Fernwärme und Photovoltaik senkt langfristig Betriebskosten und CO₂-Emissionen.

Auch die Bauarbeiten an der Wohnüberbauung «Younic» in Dübendorf nähern sich der Fertigstellung. Die erste Etappe wurde erfolgreich abgeschlossen und bereits an die Mieterschaft übergeben. Die Übergabe der zweiten Etappe ist für September 2025 vorgesehen. Sämtliche Wohnungen sind bereits vollvermietet. Das Projekt mit insgesamt 228 Wohnungen wurde im Sommer 2022 erworben und wird nach dem SNBS Gold Standard zertifiziert sein.

Vereinheitlichung Verwaltungsgebühr

Für die kotierten in der Schweiz investierten Schweizer UBS Immobilienfonds wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr von 0,54% auf das durchschnittliche Gesamtfondsvermögen eingeführt. Diese Anpassung hat einen Einfluss auf die Total Expense Ratio (TER) ab 1. Januar 2025.

Finanzbericht

In Folge der Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG wurde die Darstellung des Halbjahresberichtes angeglichen und überarbeitet. Dies betrifft insbesondere die Darstellung der Geschäftsjahre im Teil «Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss», die Struktur der Finanzrechnung sowie die Ergänzung von weiteren Angaben im Anhang.

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 3 017,5 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 24,6% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen konnten im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 um CHF 7,7 Mio. auf CHF 227,7 Mio. gesteigert werden. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 3,4% der Sollmietzinseinnahmen und ist somit im Vergleich zum 31.12.2024 um 0,1 Prozentpunkte gesunken.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 17,7 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2025 beläuft sich auf 1,2% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 4,1 Jahre.

Mit dem Rundschreiben vom 27. Januar 2025 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung die steuerlich anerkannten Zinssätze für Vorschüsse für das Jahr 2025 publiziert und im Vergleich zum Vorjahr gesenkt. Dies führt zu einer höheren Steuerbelastung bei den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften.

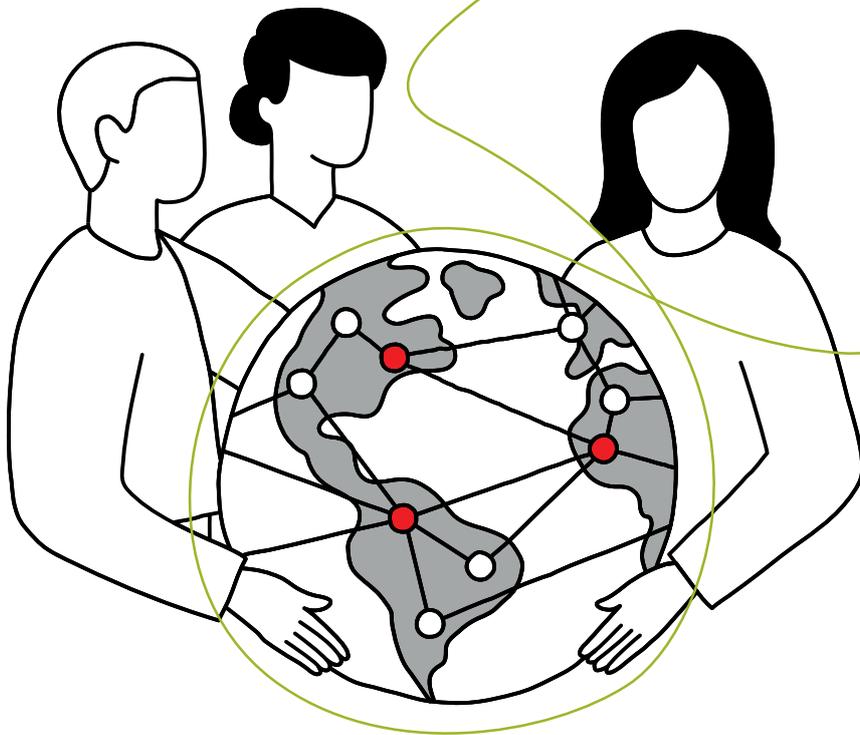
Der Gesamterfolg konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 10% gesteigert werden und beträgt für das erste Halbjahr CHF 126,0 Mio.

Fusion von Immobiliengesellschaften

Per 1. Januar 2025 wurden die Schlussbilanzen per 31. Dezember 2024 der Immobiliengesellschaften Société Immobilière Morillon 1 SA bis Morillon 20 SA in die «Société Immobilière Morillon 30 SA» an Genf übertragen. Detaillierte Erläuterungen befinden sich in der Auflistung der Immobiliengesellschaften.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Nachhaltigkeit



Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2023	2022	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	1 959 022	2 010 695	1 947 883
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	1 947 993	1 951 300	1 841 194
Abdeckungsgrad	%	99,4	97,0	94,5
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	192 205	197 863	197 668
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	98,7	101,4	107,4
Heizöl	%	20,8	22,7	23,3
Heizgas	%	36,9	37,6	39,2
Holzpellets/Holzsplit	%	0,8	0,7	0,8
Fernwärme	%	27,0	23,9	22,9
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	2,3	2,4	1,9
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,9	1,3	1,5
Allgemeinstrom	%	11,3	11,4	10,5
Anteil erneuerbar	%	28,0	26,6	24,5
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	28 133	29 628	30 398
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	14,4	15,2	16,5
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	11,8	12,7	14,0
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2,6	2,4	2,5
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	88,8	82,9	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	62 360	51 304	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	35,8	30,8	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	1 129	929	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,6	0,6	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	3 989	2 723	1 601
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	2 245	1 760	524
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	92,1	90,6	89,9
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	1 506 508	1 487 849	1 442 894
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,81	0,79	0,80

Berechnungsmethodik

Die Nachhaltigkeitskennzahlen werden gemäss AMAS Zirkular Nr. 04/2022 vom 31. Mai 2022 «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilienfonds» und dem AMAS Zirkular Nr. 06/2023 vom 11. September 2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» durch REIDA (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2) berechnet. Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Aufgrund wesentlicher Änderungen der Datenabdeckung, -verfügbarkeit oder -qualität wurden die Daten der Vorjahre rekaliert.

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).

Weitere Ausführungen zur Nachhaltigkeit können dem zuletzt veröffentlichten Jahresbericht entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen per 30.06.2025)

Verkehrswerte	30.06.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	7 422 840.76	10 350 428.89	-2 927 588.13
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten ¹	711 645 000.00	784 280 000.00	-72 635 000.00
Wohnbauten ¹	6 304 029 000.00	6 197 891 000.00	106 138 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	4 013 095 000.00	3 956 945 000.00	56 150 000.00
Gemischte Bauten ¹	1 234 197 000.00	1 233 154 000.00	1 043 000.00
Laufende Sanierungen	20 566 000.00	0.00	20 566 000.00
Total Grundstücke	12 283 532 000.00	12 172 270 000.00	111 262 000.00
Sonstige Vermögenswerte	31 704 625.34	28 094 181.70	3 610 443.64
Gesamtfondsvermögen	12 322 659 466.10	12 210 714 610.59	111 944 855.51
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-405 950 000.00	-408 000 000.00	2 050 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite ²	-20 000 000.00	0.00	-20 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-40 816 665.48	-47 503 538.66	6 686 873.18
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-466 766 665.48	-455 503 538.66	-11 263 126.82
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-2 591 540 000.00	-2 720 490 000.00	128 950 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-2 597 120 000.00	-2 726 070 000.00	128 950 000.00
Total Verbindlichkeiten	-3 063 886 665.48	-3 181 573 538.66	117 686 873.18
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	9 258 772 800.62	9 029 141 071.93	229 631 728.69
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 241 835 710.00	-1 241 835 710.00	0.00
Nettofondsvermögen	8 016 937 090.62	7 787 305 361.93	229 631 728.69

Veränderung des Nettofondsvermögens

(ungeprüfte Zahlen per 30.06.2025)

	01.01.2025-30.06.2025 CHF	01.01.2024-31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	7 787 305 361.93	7 423 190 544.83	364 114 817.10
Ordentliche Jahresausschüttung	-239 460 656.50	-232 808 969.25	-6 651 687.25
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	343 081 906.44	205 445 035.74	137 636 870.70
Gesamterfolg	126 010 478.75	369 978 750.61	-243 968 271.86
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	21 500 000.00	-21 500 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	8 016 937 090.62	7 787 305 361.93	229 631 728.69
Inventarwert pro Anteil	104.08	105.69	-1.61

Entwicklung der Anteile

	01.01.2025-30.06.2025 Anzahl	01.01.2024-31.12.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	73 680 202	71 633 529	2 046 673
Ausgegebene Anteile	3 349 101	2 046 673	1 302 428
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	77 029 303	73 680 202	3 349 101

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen, respektive dem letzten publizierten Jahresabschluss.

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

Erfolgsrechnung
(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	01.01.2025-30.06.2025 CHF	01.01.2024-30.06.2024 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	31 464.80	51 240.90	-19 776.10
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	227 664 103.23	219 921 524.17	7 742 579.06
Aktivierete Bauzinsen	796 050.00	500 320.10	295 729.90
Sonstige Erträge	796 077.65	723 830.95	72 246.70
Übrige Aktivzinsen	810 000.00	810 000.00	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	4 018 921.20	2 578 807.98	1 440 113.22
Total Ertrag	234 116 616.88	224 585 724.10	9 530 892.78
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-17 655 318.99	-16 852 354.58	-802 964.41
Baurechtszinsen	-1 899 211.69	-1 784 592.45	-114 619.24
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-14 241 499.12	-14 178 317.40	-63 181.72
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-9 763 752.12	-9 011 714.32	-752 037.80
Liegenschaftsaufwand	-8 728 881.37	-8 218 570.65	-510 310.72
Steuern und Abgaben	-15 268 225.24	-10 629 388.30	-4 638 836.94
Schätzungs- und Prüfungsaufwand ³	-419 582.00	-189 518.00	-230 064.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-9 763 000.00	-9 012 000.00	-751 000.00
Entnahme	9 763 000.00	9 012 000.00	751 000.00
Reglementarische Vergütungen an:			
die Fondsleitung ⁴	-32 995 118.00	-45 153 890.97	12 158 772.97
die Depotbank ⁵	-195 032.93	0.00	-195 032.93
die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter ⁵	-7 741 004.53	0.00	-7 741 004.53
Sonstige Aufwendungen	-170 208.89	-355 941.89	185 733.00
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-109 077 834.88	-106 374 288.56	-2 703 546.32
Nettoertrag	125 038 782.00	118 211 435.54	6 827 346.46
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	28 718.95	-28 718.95
Realisierter Erfolg	125 038 782.00	118 240 154.49	6 798 627.51
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	971 696.75	-4 671 189.86	5 642 886.61
Veränderung der Liquidationssteuer	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	126 010 478.75	113 568 964.63	12 441 514.12

³ Der Schätzungsaufwand wurde im Vorjahr aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

⁴ Siehe detaillierte Erläuterung im Anhang.

⁵ Wurde im Vorjahr aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Switzerland) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG wurde per 30. August 2024 mittels Vollzugs der Fusion mit retroaktiver Wirkung per 1. Mai 2024 von der UBS Asset Management Switzerland AG absorbiert, aus dem Handelsregister des Kantons Zürich gelöscht und existiert nun nicht mehr als separate Rechtseinheit. Sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind damit auf die UBS Asset Management Switzerland AG übergegangen. Im Weiteren wird die strategische Ausrichtung des Produktportfolios weiterhin beurteilt.

Anhang per 30.06.2025

	30.06.2025	31.12.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	311,6	311,6
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	275,0	275,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	2,5	2,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	8 090,1	7 964,6
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2025	31.12.2024
Mietzinsausfallrate	3,4%	3,5%
Fremdfinanzierungsquote	24,6%	25,7%
Ausschüttungsrendite	n.a.	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	99,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70,7%	68,8%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,67%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,72%	0,89%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,5% ¹	4,8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,1% ¹	3,4%
Agio/Disagio	46,0%	44,3%
Performance	3,1% ¹	16,8%
Anlagerendite	1,6% ¹	5,3%

¹ Berechnung für sechs Monate.

Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 Stand vom 31.05.2022» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

	30.06.2025		31.12.2024	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung				
Bis 31.12.2024: 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.	n.a.	n.a.	0,77%	1,00%
Ab 01.01.2025: Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,54%	1,00%	n.a.	n.a.
Entschädigung für die eigenen Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	2,5%-3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die eigenen Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ab 01.01.2025: Entschädigung für die Verwaltung der einzelnen Liegenschaften während der Berichtsperiode auf Basis der Bruttomietzinseinnahmen (inkl. Baurechtszinsen).	n.a.	5,0%	n.a.	n.a.
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.	2,5%	5,0%	2,6%	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%
Vergütung an die Depotbank				
Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine vierteljährlich in Rechnung gestellte jährliche Kommission des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission).	0,0051%	0,05%	n.a.	n.a.

Mit Inkrafttreten der Fondsverträge per 31.12.2024, wurden unsere kotierten Schweizer Immobilienfonds unter dem Namen UBS einheitlich firmiert. Per 1.1.2025 wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr für die in der Schweiz investierten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds eingeführt (0,54% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens). Auch alle weiteren Vergütungen wurden angeglichen. Einzelheiten zu den Änderungen sind auf www.swissfunddata.ch veröffentlicht.

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

	30.06.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	0,0	4,4
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	181,6	266,5

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

	30.06.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	1 553,4	1 626,9
> 5 Jahre	1 043,7	1 099,2

Anlagen

	30.06.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden; bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-Finma	n.a.	n.a.
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind; bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-Finma	n.a.	n.a.
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-Finma – Details siehe dazu «Liegenschaftenverzeichnis»	12 283,5	12 172,3
Total Anlagen	12 283,5	12 172,3

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Dübendorf	Sonnentalstr. 4a, b, c, d/Industriestr. 1a, b, c, d, e, f (Younic)	-	-	-	-	-	-
Genève	Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue	-	-	-	-	-	-
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20**	-	-	-	-	-	-
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)	-	-	-	-	-	-
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)	Auf den Fichten 1-13, 2-12 (Vivo)	2024	228	85	69	64	10
	Käppelirainweg 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	Bruderholzstr. 45**	1972	38	24	10	4	-
	Gundeldingerstr. 179, 181, 183/Jurastr. 52	2005	36	4	5	21	6
	Hünigerstr. 46	1960	25	3	21	1	-
	Jägerstr. 10, 12, 14/Schönaustr. 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	64	18	20	14	12
	Markircherstr. 36, 38**	1980	33	14	14	4	1
	Riehenring 65, Drahtzugstr. 60/62, Clarastr. 57 (Claratum)	2021	328	194	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/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	-	-
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3
	Lerberstr. 23	1953	11	4	4	3	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	177 095 346.83	180 381 000		0.00
-	-	-	179 182 813.94	225 162 000		0.00
-	-	-	18 623 957.85	17 654 000		355 180.80
-	-	-	69 804 112.99	69 695 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	75 625 700.92	115 839 000		538 038.00
-	-	-	100 411 382.38	102 554 000		1 070 001.65
			621 350 953.01	711 645 000		1 963 220.45
3	87	166	12 805 926.06	27 725 000	0,9	590 830.40
5	47	74	10 009 046.13	9 836 000	2,8	276 633.88
-	87	194	16 169 102.69	34 574 000	1,2	826 750.70
81	345	654	164 513 497.25	164 602 000	6,7	2 723 649.94
-	22	41	7 686 385.93	9 110 000	5,3	191 259.90
1	23	40	8 922 846.72	11 470 000	0,4	213 288.00
-	-	36	3 513 217.87	13 329 000	0,3	252 669.00
-	158	284	62 600 424.09	86 587 000	0,4	1 655 014.65
-	140	252	43 760 334.48	42 860 000	2,3	1 014 670.75
9	19	66	11 450 439.11	14 754 000	12,3	102 686.20
-	31	67	17 116 762.24	31 730 000	2,0	518 907.00
3	33	61	8 619 462.15	11 520 000	0,1	250 084.00
5	51	174	18 392 802.34	51 230 000	0,3	870 077.00
-	10	59	7 246 281.78	21 960 000	1,7	351 146.20
-	6	38	3 497 254.39	13 140 000	0,0	236 472.00
13	17	94	11 765 129.76	40 850 000	3,8	772 003.20
7	64	104	9 713 199.78	13 422 000	4,6	278 084.00
38	63	429	200 380 875.82	259 230 000	4,7	3 810 484.45
1	-	16	5 862 741.98	8 859 000	0,0	178 138.00
-	-	17	3 631 650.65	4 901 000	0,0	95 028.00
4	-	21	7 522 199.69	9 699 000	0,0	172 008.00
4	12	65	7 228 064.91	24 779 000	5,5	440 478.00
10	65	139	30 157 783.45	46 730 000	0,3	779 226.00
6	24	60	10 370 018.81	14 880 000	2,0	292 621.00
1	42	91	10 294 993.29	25 640 000	0,5	434 231.70
10	45	134	9 145 544.73	32 760 000	0,5	681 229.25
-	28	82	6 467 094.60	23 650 000	0,8	413 663.25
-	4	16	1 345 532.53	6 323 000	9,8	112 797.00
1	6	75	27 825 300.77	28 600 000	0,2	506 601.50
3	14	44	2 994 745.91	10 670 000	0,4	239 478.40
2	10	73	7 691 955.23	27 960 000	0,2	493 526.85
7	4	49	5 294 332.62	18 550 000	0,0	328 119.00
-	-	11	1 083 729.13	4 405 000	0,0	76 350.00

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, 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	Steinmürlistr. 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
	Ziegelmatzstr. 21, 23, 27, 29, 31, 33**	2003	42	2	6	30	4

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	41	77	6 260 326.84	8 190 000	4,4	231 873.05
6	227	654	44 496 530.77	110 244 000	4,3	2 649 084.51
1	81	162	17 478 130.09	38 460 000	4,8	733 027.80
1	69	111	10 948 135.45	19 590 000	2,4	401 996.00
-	40	80	17 550 192.74	29 190 000	0,2	483 078.90
2	30	75	11 700 343.22	15 040 000	1,8	396 894.44
1	48	92	16 114 907.18	23 609 000	0,6	496 812.00
-	45	90	18 404 894.84	19 360 000	0,5	501 748.00
1	27	44	6 491 654.50	6 390 000	6,7	164 488.00
-	35	71	8 647 091.58	7 500 000	1,1	245 352.94
-	58	118	20 229 517.70	19 660 000	0,0	449 763.80
-	94	177	25 825 931.97	33 590 000	2,6	824 891.00
-	16	31	3 364 717.58	7 115 000	0,8	135 368.00
1	22	67	8 749 081.64	20 104 000	0,2	357 767.00
10	68	130	16 729 039.06	40 700 000	1,5	702 062.00
12	55	109	21 743 475.83	34 110 000	1,0	626 151.90
4	24	56	4 012 151.95	13 990 000	2,3	287 236.60
2	40	65	7 317 729.54	16 558 000	0,9	297 134.35
3	40	74	8 120 605.17	21 331 000	0,6	418 468.10
2	38	63	7 213 296.59	16 210 000	0,0	302 216.25
-	84	188	7 864 338.47	38 230 000	0,6	777 472.32
3	61	168	8 301 692.76	39 510 000	0,2	825 599.61
-	-	23	1 775 365.21	10 180 000	0,0	217 083.70
10	45	97	16 095 204.49	24 180 000	0,0	494 558.20
1	13	85	18 636 330.22	49 330 000	0,2	758 528.00
2	-	21	9 156 719.69	21 200 000	0,0	258 140.90
6	31	93	4 700 807.83	18 680 000	5,5	414 968.18
4	-	28	2 397 493.53	11 030 000	0,0	239 272.80
4	-	23	1 846 698.51	7 665 000	1,0	152 507.50
1	1	50	23 597 066.12	47 920 000	0,1	641 440.50
2	16	39	1 659 323.91	8 495 000	0,0	173 084.00
1	-	19	4 307 127.81	12 960 000	0,0	196 484.00
2	-	33	4 971 816.34	16 990 000	0,0	270 705.00
-	9	21	934 018.83	2 242 000	0,0	70 644.00
-	19	51	3 419 862.91	8 291 000	1,3	200 338.00
1	136	244	28 718 450.91	22 535 000	7,7	570 070.20
-	45	81	14 985 202.26	17 490 000	1,3	406 670.00
-	19	42	4 568 671.31	14 840 000	0,1	244 210.00
-	73	115	26 135 650.85	47 924 000	0,5	839 157.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Interlaken	Waldeggstr. 12, 14, 16**	1981	49	22	20	4	3
Kloten	Hagenholzstr. 71, 73, 75	1985	16	2	6	6	2
	Lochäckerstr. 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	-
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	

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
4	59	112	10 429 747.89	13 626 000	0,1	364 319.02
6	25	47	3 847 091.83	9 167 000	0,8	187 698.00
8	269	592	96 184 615.65	211 758 000	0,9	3 561 439.45
-	29	52	7 391 808.81	6 575 000	0,9	177 872.00
-	60	78	3 998 483.98	7 000 000	3,4	156 999.50
-	-	18	3 355 799.98	5 680 000	1,1	132 104.00
-	-	18	3 465 138.78	5 782 000	0,6	136 057.90
-	11	33	3 089 318.66	9 870 000	0,0	208 510.00
2	76	130	14 212 981.59	36 877 000	3,4	630 530.50
1	11	36	1 893 417.21	12 260 000	0,0	196 122.00
8	99	229	48 766 913.73	46 850 000	2,5	842 340.30
-	7	26	2 734 293.96	9 570 000	0,5	184 151.00
-	12	31	2 573 104.06	10 010 000	0,2	180 754.00
-	-	16	1 031 181.93	5 570 000	0,0	121 821.07
-	17	47	3 321 597.97	11 350 000	0,0	223 185.30
-	19	49	3 194 884.26	11 190 000	1,0	217 358.78
-	16	46	3 173 207.34	11 200 000	0,2	223 863.00
5	10	46	3 444 647.71	14 880 000	0,1	300 303.80
-	-	16	832 128.61	5 210 000	0,0	110 196.00
-	-	16	939 014.08	5 180 000	0,0	108 918.00
-	3	25	1 063 943.46	6 950 000	0,0	151 924.00
-	8	43	7 120 062.69	21 480 000	0,0	352 872.00
11	207	218	1 809 432.52	3 283 000	19,4	119 506.30
-	4	18	1 183 564.11	3 931 000	0,0	102 346.50
-	4	18	1 092 405.41	4 545 000	0,0	119 068.80
2	4	20	1 092 683.16	3 628 000	0,0	93 948.00
2	3	19	1 069 883.01	4 339 000	0,5	117 022.60
2	7	31	1 738 400.04	6 728 000	0,3	160 933.40
3	-	17	1 054 610.41	4 037 000	0,4	107 473.60
-	-	13	936 434.01	3 130 000	0,6	90 312.95
2	-	13	802 024.41	2 992 000	0,0	83 331.00
3	-	14	812 120.71	2 779 000	1,1	79 557.00
2	-	13	805 239.06	2 761 000	7,4	74 266.92
-	-	11	834 045.41	3 102 000	0,0	86 814.00
11	-	22	1 158 475.51	4 285 000	0,6	103 101.00
9	-	16	828 668.06	2 198 000	1,8	60 364.95
5	-	12	801 997.41	2 699 000	0,0	63 890.30
2	-	9	891 564.01	2 795 000	0,0	67 179.00
6	-	13	757 086.81	1 911 000	2,6	45 313.00
7	-	16	826 938.94	3 124 000	0,7	76 188.00
6	-	17	839 371.31	2 860 000	0,0	77 745.00
6	-	17	813 624.36	2 954 000	1,9	77 636.40
6	-	12	778 964.61	2 062 000	3,1	61 118.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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-Frèchets 8, 10, 12, promenade des	1973	48	-	6	18	24
	Prulay 50, 52, 54, 56, 58, rue de la	1972	110	-	25	51	34
Möhlin	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
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
Olten	Schöngrundstr. 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 17,19,21,23,25,27,29,37,39,41,49,51,53,55,57 rue de/Graman 91,93,95,97, 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	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	61	113	12 512 004.17	10 638 000	4,8	294 018.20
1	37	100	6 243 324.89	15 700 000	4,0	371 520.40
2	66	167	15 343 518.48	50 740 000	1,0	906 908.70
4	117	212	51 359 784.21	70 920 000	1,3	1 328 269.58
-	35	62	17 682 113.25	27 592 000	0,1	469 710.00
-	84	139	34 928 736.81	75 142 000	0,7	1 276 410.01
4	47	99	8 896 875.65	17 350 000	1,7	458 213.95
6	175	291	18 946 652.77	42 250 000	0,2	1 109 355.00
-	62	102	14 105 319.99	14 640 000	0,7	383 820.00
10	171	328	64 886 722.22	90 400 000	0,4	1 710 584.00
-	22	44	3 263 867.93	7 010 000	0,8	180 965.17
-	93	162	30 305 772.88	45 030 000	5,6	839 401.50
-	48	83	13 319 660.86	16 740 000	1,4	367 231.30
3	32	93	23 010 164.18	21 620 000	1,6	468 259.42
1	59	126	8 501 201.76	23 610 000	5,7	522 556.60
2	6	35	3 561 835.66	5 670 000	2,3	173 410.00
-	-	45	13 002 717.68	11 920 000	1,9	273 739.25
-	-	26	1 942 176.41	6 462 000	3,3	156 812.00
-	-	22	4 085 622.74	8 795 000	3,5	175 775.60
3	48	102	8 361 537.59	26 430 000	0,8	495 386.35
-	6	16	1 625 247.15	3 718 000	0,8	90 948.00
5	115	220	21 205 646.52	55 080 000	7,9	1 065 778.50
-	43	77	16 866 092.74	29 210 000	0,4	526 756.00
3	69	100	12 380 973.86	19 900 000	0,6	386 995.30
-	17	55	12 721 231.11	12 030 000	1,0	243 568.00
4	20	38	3 230 603.45	8 060 000	0,9	148 427.00
-	8	18	990 494.78	3 940 000	0,0	79 966.90
-	6	16	944 479.53	3 840 000	0,6	77 891.00
20	138	296	32 822 709.68	54 629 000	0,9	1 316 696.92
-	9	19	3 011 630.86	4 075 000	0,0	90 780.00
1	23	54	4 025 836.61	14 500 000	0,6	280 146.00
-	53	107	15 889 059.29	26 370 000	8,5	494 773.35
1	76	148	18 351 919.59	31 110 000	1,0	689 581.00
-	7	31	3 499 413.03	10 370 000	0,0	193 549.20

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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. 11G, 11J, 11K, 11L, 11H	1994	25	1	14	9	1
	Erlenstr. 9, 9a**	1994	15	1	4	9	1
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
	Grünaustr. 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	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	31	31	751 284.45	502 000	0,6	20 856.00
-	7	19	1 956 802.82	2 005 000	3,4	67 392.00
-	-	16	3 038 720.60	2 818 000	0,0	103 830.00
-	8	86	9 175 764.85	13 100 000	1,9	395 810.00
-	44	92	12 398 579.93	19 560 000	2,0	428 922.00
-	28	56	4 733 940.68	4 367 000	0,5	162 911.00
-	75	117	13 685 922.85	18 330 000	5,8	371 043.00
-	-	16	2 222 024.06	3 918 000	0,0	106 620.00
-	-	26	1 833 263.38	2 934 000	0,7	105 383.50
-	-	32	6 358 505.16	10 700 000	2,2	232 503.00
-	47	109	11 461 707.08	18 040 000	0,7	442 464.50
-	31	55	2 428 480.35	3 413 000	0,6	117 044.00
-	19	49	6 601 063.93	10 080 000	2,0	209 024.00
-	5	35	4 512 762.84	8 524 000	4,4	176 033.50
-	32	65	8 291 309.36	16 190 000	0,0	308 786.72
6	40	82	8 303 613.34	10 460 000	3,0	268 556.80
-	17	34	4 160 706.58	5 010 000	13,2	119 376.00
-	18	39	2 363 815.11	5 365 000	1,9	140 659.00
-	-	120	11 030 850.16	17 560 000	7,3	326 525.74
7	43	84	12 987 102.44	18 230 000	0,1	397 630.00
7	66	109	12 737 854.45	15 713 000	3,1	371 183.30
3	41	156	23 174 850.62	26 420 000	0,8	645 460.10
1	28	54	10 713 346.05	11 400 000	0,7	256 280.55
-	16	31	6 596 031.97	6 472 000	0,9	150 562.50
-	74	118	10 307 922.72	27 657 000	2,8	485 002.50
1	70	144	37 465 010.88	80 990 000	0,1	1 340 538.00
-	120	216	20 361 132.40	37 380 000	0,5	787 999.70
7	21	51	5 785 378.36	8 487 000	0,0	173 178.30
-	83	136	20 947 194.57	25 590 000	1,8	556 906.50
-	50	94	15 912 996.31	25 110 000	1,7	453 800.00
1	71	137	13 098 164.18	40 177 000	0,9	636 954.00
-	14	23	5 674 949.08	8 977 000	0,0	152 958.00
-	28	52	13 698 357.56	19 230 000	0,5	333 348.00
3	147	279	33 537 525.71	56 070 000	2,1	1 105 118.57
-	60	125	22 924 798.85	43 540 000	0,1	781 283.75
-	62	104	18 010 954.17	23 650 000	0,5	502 635.30
-	11	27	2 073 994.58	7 962 000	0,0	132 414.00
-	1	13	1 519 316.63	6 060 000	0,0	111 606.00
-	44	74	7 530 832.61	15 730 000	1,0	303 107.60
-	15	69	4 983 749.24	19 197 000	0,0	383 485.85
7	61	102	13 256 310.11	27 780 000	0,2	493 660.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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
	Anna-Heer-Str. 8, 10, 14, 16, 18/Steinkluppenweg 3, 5**	1950	82	28	45	9	-
	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	-	-
	Burstwiesenstrasse 70, 72**	1966	28	12	16	-	-
	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	1951	60	14	24	12	10
	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	5	4	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	111	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	-	-
	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	

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	20	34	4 452 901.93	6 730 000	0,5	144 402.00
1	14	24	927 301.40	6 424 000	0,0	100 650.00
-	20	39	2 734 839.15	15 240 000	2,9	255 436.00
-	-	11	1 818 138.50	6 985 000	0,0	117 198.00
-	-	10	1 488 179.80	7 869 000	0,0	135 660.00
-	10	52	3 858 278.90	9 321 000	1,1	244 313.00
-	52	97	25 828 898.58	60 360 000	0,4	899 508.00
69	239	662	207 763 070.96	358 743 000	0,2	5 990 294.02
-	59	141	40 337 075.67	98 810 000	0,0	169 920.00
1	11	37	2 770 009.68	13 080 000	0,0	227 312.70
-	30	69	3 798 808.91	23 710 000	0,0	371 408.70
12	57	125	52 101 784.37	102 620 000	0,9	1 300 652.00
4	24	82	6 757 309.87	27 900 000	0,5	469 315.50
1	82	247	19 085 839.18	85 127 000	0,9	1 400 285.00
-	-	40	3 937 180.51	24 019 000	0,0	374 293.65
-	16	44	8 608 038.22	15 578 000	1,8	249 957.96
9	9	78	10 285 380.63	35 770 000	2,0	567 500.06
-	46	81	10 873 780.55	35 164 000	2,9	538 918.00
7	19	99	9 627 175.38	47 885 000	0,3	705 177.50
2	33	66	6 409 611.76	24 220 000	1,2	373 421.00
-	-	14	4 732 710.05	11 560 000	0,0	185 754.00
-	8	26	1 728 699.65	9 258 000	7,7	131 682.00
7	46	88	5 871 421.87	24 263 000	1,5	388 693.00
-	14	80	10 455 886.35	28 330 000	0,0	458 826.00
3	92	206	69 458 808.72	132 200 000	1,3	1 882 876.10
9	44	164	14 752 641.64	72 000 000	0,7	1 057 807.00
17	56	150	25 019 533.38	69 680 000	0,5	1 067 088.00
-	7	24	2 515 182.33	13 460 000	2,9	197 793.00
1	-	45	15 194 561.95	44 890 000	0,0	619 608.00
3	8	38	2 110 542.21	19 360 000	0,0	268 050.00
-	3	33	1 961 423.81	21 090 000	0,0	281 822.01
1	12	77	8 163 295.87	36 922 000	4,4	598 216.50
3	92	214	22 448 667.45	91 520 000	0,7	1 381 305.40
-	-	9	3 979 080.55	8 071 000	0,0	121 398.00
1	7	23	1 401 269.80	7 733 000	0,0	136 188.00
-	-	14	2 858 444.98	14 880 000	0,1	209 930.00
2	-	13	5 702 209.75	19 850 000	0,0	273 744.00
2	46	98	6 261 526.25	32 213 000	1,9	525 198.05

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	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							
Birsfelden	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Neuchâtel	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Gerbergasse 24	1954	-	-	-	-	-
	Marktplatz 5/Martinsgässlein 2	1952	-	-	-	-	-
	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320**	2008	42	11	26	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	-
Brügg	Römerstr. 7**	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)	2015	-	-	-	-	-
Ecublens	Tir-Fédéral QiE, QiF, QiG, QiH, QiI, QiJ, QiK, av. du	2011	-	-	-	-	-
Genève	Confédération 15, rue de la	1964	-	-	-	-	-
	Monthoux 64, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Saint-Gervais 1, place de/Grenus 2, rue	1956	33	15	11	4	3
Greifensee	Grabenstr. 1 (Nänikon)**	1995	1	-	-	1	-
Illanz/Glion	Glennerstr. 30, Center Mundaun**	1988	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	34	74	5 770 671.91	25 260 000	0,4	381 552.00
-	-	48	5 655 907.10	29 259 000	0,0	437 502.00
-	9	25	4 785 971.03	9 913 000	0,0	148 623.00
2	4	24	2 431 492.10	17 310 000	2,7	237 782.50
1	17	48	6 480 748.77	22 442 000	0,0	336 216.00
1	143	311	26 087 863.10	114 640 000	1,1	1 770 511.50
4	10	78	15 329 416.60	33 860 000	0,2	576 150.10
3	32	72	8 055 005.13	39 830 000	2,3	587 433.00
2	32	99	31 920 503.24	62 446 000	1,9	1 022 265.60
-	-	12	1 320 022.10	7 598 000	0,0	119 478.00
2	5	23	1 272 372.75	7 518 000	0,0	127 920.90
1	2	21	2 559 184.50	11 320 000	0,1	183 614.00
1	5	21	2 221 861.45	9 424 000	0,6	145 319.50
-	48	95	12 052 735.39	33 702 000	2,4	506 216.00
-	11	34	2 122 845.41	10 640 000	5,4	174 812.00
5	2	17	3 754 427.03	10 530 000	3,4	137 747.00
			3 157 871 568.07	6 313 862 000	1,7	112 892 814.84
<hr/>						
2	30	75	11 700 343.22	15 040 000	1,8	396 894.44
-	94	177	25 825 931.97	33 590 000	2,6	824 891.00
-	-	22	4 085 622.74	8 795 000	3,5	175 775.60
			<i>41 611 897.93</i>	<i>57 425 000</i>	<i>2,5</i>	<i>1 397 561.04</i>
<hr/>						
14	-	14	4 598 835.42	12 690 000	0,0	240 635.85
13	-	13	4 417 190.77	22 950 000	3,8	477 401.10
90	98	230	101 894 951.98	77 294 000	14,2	2 006 259.45
38	-	40	6 421 182.57	19 850 000	0,0	414 606.00
52	74	126	191 587 810.82	183 721 000	0,5	5 762 380.86
9	17	26	31 751 174.41	33 230 000	1,0	613 150.90
13	36	58	8 699 568.02	7 347 000	9,2	220 955.60
17	28	45	8 885 501.96	5 334 000	35,6	168 651.01
4	7	11	82 942 386.81	60 620 000	0,0	1 785 925.24
38	2	40	143 266 062.43	163 210 000	0,0	3 770 136.00
17	2	19	13 782 181.58	47 930 000	0,0	798 046.45
16	-	16	21 022 432.64	12 370 000	30,7	172 774.00
31	72	136	18 272 088.76	81 310 000	1,0	1 497 712.05
12	77	90	16 594 109.34	13 977 000	30,7	357 208.40
2	-	2	19 275 001.39	4 848 000	98,3	10 200.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
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, Seestr. 545 (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)	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	Kurzentrum	1972	-	-	-	-	-
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
St. Gallen	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1	1964	16	9	1	6	-
	Moosbrugstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2	1988	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
197	165	362	83 154 053.05	62 223 000	3,2	1 470 505.26
-	1	1	1 250 000.00	1 482 000	0,0	28 630.71
37	7	44	81 314 538.70	42 599 000	1,6	1 458 839.05
9	1	10	4 365 517.35	2 747 000	0,0	146 178.00
31	4	45	7 924 154.75	30 370 000	0,2	701 113.65
33	38	99	12 255 289.97	49 490 000	4,7	1 021 812.46
25	148	173	55 605 722.78	66 810 000	0,0	1 586 292.05
1	59	60	71 571 574.58	60 610 000	0,2	1 632 928.34
1	-	1	59 347 082.83	41 015 000	0,0	1 097 734.00
1	-	1	87 264 887.73	107 340 000	0,0	2 453 700.00
25	1	38	53 415 569.75	75 380 000	0,5	1 411 366.83
24	27	51	32 641 742.13	61 924 000	0,2	1 212 223.66
10	46	56	6 069 800.40	4 623 000	0,3	224 487.00
44	122	166	97 904 468.42	51 245 000	11,3	1 524 782.14
2	-	2	61 855 065.63	63 108 000	0,0	1 562 773.50
20	102	122	28 384 700.51	16 740 000	24,0	508 062.60
37	51	88	84 477 218.88	72 820 000	4,2	2 167 073.70
71	134	206	22 371 437.55	9 861 000	8,9	601 863.55
2	4	6	88 898 923.25	88 158 000	0,0	1 951 453.80
63	135	286	151 069 301.85	180 900 000	9,6	4 091 878.02
1	5	6	120 871 870.53	77 040 000	0,0	2 100 000.00
2	6	8	89 788 879.22	56 070 000	0,0	1 416 666.50
18	87	105	42 190 641.15	34 927 000	52,7	469 534.80
133	411	544	214 319 049.92	136 962 000	3,1	3 270 707.38
28	152	182	55 879 494.56	40 160 000	3,2	1 271 605.70
26	148	174	24 465 387.56	16 333 000	15,3	567 967.90
14	27	41	8 613 805.92	4 938 000	17,1	191 592.90
98	64	221	141 094 551.86	142 760 000	2,0	3 798 683.17
46	138	184	83 914 847.71	39 672 000	43,8	474 523.49
-	2	2	6 030 921.45	25 120 000	0,0	321 906.00
1	14	15	47 261 883.66	44 780 000	0,1	1 372 628.35
25	33	58	55 805 807.31	41 190 000	0,6	1 162 123.02
14	72	102	15 262 730.77	20 040 000	5,6	482 016.20
9	43	52	34 008 492.27	28 460 000	17,1	651 090.04

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-	-	-	-	-
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-
Zürich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 82a, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92	1935	1	1	-	-	-
	Binzmühlestr. 105, Birchstr. 160, Sophie-Täuber-Str. 14/16	2005	-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40 (Buck40)**	1970	-	-	-	-	-
	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. 57	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	42	11	26	4	1
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Ecublens	Tir-Fédéral QiE, QiF, QiG, QiH, QiI, QiJ, QiK, av. du	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)**	1995	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6**	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
<i>davon im Baurecht</i>							
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	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
29	121	204	88 627 476.20	92 870 000	2,2	1 870 381.90
9	30	52	7 816 627.85	12 090 000	1,8	378 333.85
8	2	12	6 332 382.86	4 570 000	2,7	81 630.00
23	9	33	30 659 773.16	22 605 000	4,8	750 333.60
35	8	43	70 697 754.04	48 610 000	0,1	1 227 644.64
2	5	7	18 026 635.03	18 320 000	0,0	418 812.00
33	29	66	24 316 735.51	20 640 000	0,2	497 217.00
12	2	14	98 050 148.13	144 376 000	0,0	1 904 853.43
12	1	14	101 186 464.04	229 550 000	0,7	3 226 602.00
14	256	270	103 001 586.89	114 950 000	0,0	2 626 420.50
36	51	87	53 669 926.83	56 150 000	0,7	355 375.40
31	13	44	13 248 993.01	75 557 000	0,7	1 465 916.80
8	-	9	6 276 039.58	21 590 000	0,0	322 104.00
43	162	205	87 334 815.29	107 982 000	28,9	2 201 658.00
14	18	32	48 991 385.48	129 027 000	0,1	2 009 128.00
13	5	18	3 663 695.84	11 150 000	0,5	225 676.20
23	49	87	36 377 527.18	88 870 000	0,2	1 378 296.70
18	45	63	6 392 983.84	35 790 000	1,5	678 315.00
8	-	9	24 131 277.32	39 040 000	0,0	587 711.10
9	22	31	8 134 437.12	30 780 000	0,8	437 458.35
44	5	49	48 194 913.66	146 771 000	10,3	2 427 346.00
18	-	20	28 652 561.41	27 260 000	5,0	513 207.00
			3 617 844 033.17	4 023 126 000	5,6	88 285 208.15
90	98	230	101 894 951.98	77 294 000	14,2	2 006 259.45
52	74	126	191 587 810.82	183 721 000	0,5	5 762 380.86
38	2	40	143 266 062.43	163 210 000	0,0	3 770 136.00
-	1	1	1 250 000.00	1 482 000	0,0	28 630.71
2	-	2	61 855 065.63	63 108 000	0,0	1 562 773.50
98	64	221	141 094 551.86	142 760 000	2,0	3 798 683.17
-	2	2	6 030 921.45	25 120 000	0,0	321 906.00
			<i>646 979 364.17</i>	<i>656 695 000</i>	<i>2,5</i>	<i>17 250 769.69</i>
52	74	126	191 587 810.82	183 721 000	0,5	5 762 380.86
9	17	26	31 751 174.41	33 230 000	1,0	613 150.90
24	27	51	32 641 742.13	61 924 000	0,2	1 212 223.66

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6**	1978	59	29	7	19	4
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
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/Hüningerstr. 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	-	-	-
	Spalenring 11	1992	8	6	2	-	-
Bern	Spalenring 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-
	Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-
	Eigerstr. 55	1950	10	1	-	-	9
Birsfelden	Hauptstr. 52	1983	16	-	16	-	-
	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a, 78/Birsstegweg 7	1950	25	6	14	4	1
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la**	1900	10	-	5	5	-
	Rois 1, rue des**	1900	17	3	11	2	1
	Rois 3, rue des**	1900	13	-	8	1	4
	Rois 7, rue des**	1900	14	4	-	10	-
	Servette 69, 71, rue de la	1960	42	12	6	24	-
	Servette 73, 75, rue de la**	1960	41	6	18	11	6
	Stand 33, rue du**	1900	10	-	-	10	-
Stand 38, rue du**	1900	17	-	5	5	7	
Horgen	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	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
133	411	544	214 319 049.92	136 962 000	3,1	3 270 707.38
98	64	221	141 094 551.86	142 760 000	2,0	3 798 683.17
			<i>611 394 329.14</i>	<i>558 597 000</i>	<i>1,5</i>	<i>14 657 145.97</i>
4	2	21	5 207 381.85	9 943 000	0,1	207 294.00
10	3	40	3 514 852.91	16 600 000	0,0	296 990.10
17	5	76	10 469 518.09	31 870 000	0,9	781 228.65
6	12	25	5 190 655.48	6 286 000	3,1	128 601.10
3	1	23	7 640 373.19	9 162 000	0,0	186 834.00
2	-	7	2 774 405.61	1 746 000	0,0	58 848.00
7	53	88	23 841 076.43	38 090 000	5,1	604 592.00
4	23	74	28 141 014.08	22 170 000	0,5	537 859.00
1	-	8	4 731 894.18	4 109 000	43,5	58 818.00
2	-	10	3 327 180.08	3 991 000	0,0	90 432.00
2	2	39	11 693 844.30	16 430 000	0,0	349 578.00
8	-	71	35 185 188.32	29 640 000	74,9	126 471.30
3	1	14	2 573 455.91	7 810 000	0,0	157 836.98
8	44	68	14 237 101.75	13 300 000	15,2	192 690.55
12	25	62	19 689 051.31	15 423 000	25,3	269 349.80
2	-	12	1 966 372.70	5 533 000	0,0	132 102.00
3	-	20	2 262 644.94	8 952 000	0,0	196 274.00
5	-	18	2 397 261.68	8 517 000	0,0	189 633.00
2	-	16	1 928 148.42	6 428 000	0,4	131 331.00
8	6	56	4 859 746.42	17 690 000	8,9	364 060.72
8	-	49	5 036 910.60	20 182 000	3,0	450 359.00
3	-	13	1 929 132.43	4 778 000	2,4	111 584.00
5	-	22	3 160 785.45	9 981 000	0,1	206 855.41
25	68	116	24 261 415.88	41 150 000	2,0	795 845.35
2	7	22	2 158 526.62	9 190 000	3,0	172 887.00
35	99	198	24 911 587.44	64 530 000	2,3	1 279 147.70
23	1	186	131 318 367.19	158 770 000	1,6	3 188 192.32
32	154	286	85 700 832.41	95 170 000	0,8	2 434 291.65
33	115	224	62 119 986.64	56 210 000	1,9	1 214 792.95

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-
Solothurn	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Rütistr. 1, 3/Sandäckerstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 (Limmatspot)	2019	195	116	33	36	10
Zürich	Birmensdorferstr. 149, 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	-
<i>davon im Baurecht</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
9	13	60	6 008 259.46	26 500 000	0,2	571 872.00
-	19	34	3 354 844.38	10 300 000	2,0	172 140.00
29	67	126	34 922 770.56	20 970 000	1,1	710 769.78
24	248	467	147 228 599.12	144 820 000	0,9	3 147 294.16
16	32	87	11 367 436.17	39 050 000	0,2	688 401.55
31	41	101	12 710 982.03	48 850 000	0,1	899 169.00
12	50	134	40 681 636.52	102 906 000	1,1	1 631 696.50
6	15	44	3 302 343.74	15 950 000	6,1	272 132.41
8	35	70	33 592 343.02	59 310 000	0,2	963 437.91
4	1	20	1 561 384.56	8 772 000	0,0	177 156.00
20	8	55	3 933 968.82	23 820 000	0,0	374 010.90
			830 893 280.69	1 234 899 000	3,4	24 522 859.79
2	-	7	2 774 405.61	1 746 000	0,0	58 848.00
2	-	12	1 966 372.70	5 533 000	0,0	132 102.00
32	154	286	85 700 832.41	95 170 000	0,8	2 434 291.65
			<i>90 441 610.72</i>	<i>102 449 000</i>	<i>0,7</i>	<i>2 625 241.65</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	621 350 953.01	711 645 000		1 963 220.45
Total fertige Bauten (inkl. Land)	7 606 608 881.93	11 571 887 000	3,4	225 700 882.78
<i>davon im Baurecht</i>	<i>779 032 872.82</i>	<i>816 569 000</i>	<i>2,3</i>	<i>21 273 572.38</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>611 394 329.14</i>	<i>558 597 000</i>	<i>1,5</i>	<i>14 657 145.97</i>
Wohnbauten	3 157 871 568.07	6 313 862 000	1,7	112 892 814.84
<i>davon im Baurecht</i>	<i>41 611 897.93</i>	<i>57 425 000</i>	<i>2,5</i>	<i>1 397 561.04</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 617 844 033.17	4 023 126 000	5,6	88 285 208.15
<i>davon im Baurecht</i>	<i>646 979 364.17</i>	<i>656 695 000</i>	<i>2,5</i>	<i>17 250 769.69</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>611 394 329.14</i>	<i>558 597 000</i>	<i>1,5</i>	<i>14 657 145.97</i>
Gemischte Bauten	830 893 280.69	1 234 899 000	3,4	24 522 859.79
<i>davon im Baurecht</i>	<i>90 441 610.72</i>	<i>102 449 000</i>	<i>0,7</i>	<i>2 625 241.65</i>
Total	8 227 959 834.94	12 283 532 000	3,4	227 664 103.23

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Transaktionsart	Objektkategorie	Datum
Käufe				
keine				
Verkäufe				
keine				
Arrondierungskäufe				
Zürich	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	Arrondierungskauf	Wohnbauten	03.03.2025

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2025
07.11.2024 - 06.01.2025	1,81%	20 000 000	-	-20 000 000	-
17.04.2015 - 15.05.2025	0,94%	40 000 000	-	-40 000 000	-
27.03.2017 - 15.05.2025	0,72%	20 000 000	-	-20 000 000	-
12.04.2018 - 15.05.2025	0,51%	21 800 000	-	-21 800 000	-
10.05.2019 - 15.05.2025	0,32%	28 900 000	-	-28 900 000	-
17.05.2021 - 15.05.2025	0,02%	30 000 000	-	-30 000 000	-
16.05.2022 - 15.05.2025	0,80%	35 300 000	-	-35 300 000	-
30.05.2016 - 30.05.2025	0,63%	40 000 000	-	-40 000 000	-
30.06.2016 - 30.05.2025	0,46%	30 000 000	-	-30 000 000	-
16.05.2024 - 30.05.2025	1,77%	30 000 000	-	-30 000 000	-
22.09.2022 - 22.09.2025	2,09%	40 000 000	-	-	40 000 000
04.12.2023 - 04.12.2025	1,92%	52 000 000	-	-	52 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	0,96%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.04.2021 - 16.02.2026	0,06%	30 000 000	-	-	30 000 000
28.03.2024 - 27.03.2026	1,58%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.05.2023 - 13.05.2026	2,23%	40 000 000	-	-	40 000 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,57%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,57%	25 750 000	-	-	25 750 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,70%	19 300 000	-	-	19 300 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,62%	32 000 000	-	-	32 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,62%	25 300 000	-	-	25 300 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,65%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 14.05.2026	1,06%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.08.2021 - 13.08.2026	0,12%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.09.2024 - 29.09.2026	1,80%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,63%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 30.09.2026	2,04%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.12.2020 - 30.12.2026	0,12%	10 000 000	-	-	10 000 000
15.04.2021 - 15.02.2027	0,35%	35 000 000	-	-	35 000 000
31.03.2023 - 31.03.2027	2,08%	30 000 000	-	-	30 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2025
13.04.2017 - 13.05.2027	0,65%	40 000 000	-	-	40 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,74%	44 000 000	-	-	44 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,84%	38 000 000	-	-	38 000 000
30.05.2018 - 13.05.2027	0,77%	25 700 000	-	-	25 700 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,41%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2022 - 13.05.2027	1,16%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.05.2023 - 13.05.2027	2,23%	40 000 000	-	-	40 000 000
01.12.2022 - 08.11.2027	2,05%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.10.2024 - 08.11.2027	1,57%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2027	1,77%	25 000 000	-	-	25 000 000
01.02.2019 - 01.02.2028	0,60%	25 000 000	-	-	25 000 000
03.02.2023 - 03.02.2028	1,88%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,70%	40 800 000	-	-	40 800 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,86%	25 010 000	-	-	25 010 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,46%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,54%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2020 - 11.05.2028	0,37%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2021 - 11.05.2028	0,28%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 11.05.2028	2,24%	40 000 000	-	-	40 000 000
16.05.2024 - 11.05.2028	1,66%	21 850 000	-	-	21 850 000
04.12.2023 - 04.12.2028	1,88%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.12.2020 - 29.12.2028	0,24%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.04.2021 - 15.02.2029	0,36%	40 000 000	-	-	40 000 000
18.04.2024 - 18.04.2029	1,81%	40 000 000	-	-	40 000 000
19.04.2024 - 18.04.2029	1,79%	45 000 000	-	-	45 000 000
13.04.2017 - 17.05.2029	0,79%	40 800 000	-	-	40 800 000
30.05.2018 - 17.05.2029	0,96%	49 800 000	-	-	49 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,48%	39 000 000	-	-	39 000 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,56%	35 000 000	-	-	35 000 000
09.04.2020 - 17.05.2029	0,47%	40 000 000	-	-	40 000 000
14.04.2022 - 17.05.2029	1,11%	38 000 000	-	-	38 000 000
15.05.2023 - 17.05.2029	2,26%	40 000 000	-	-	40 000 000
16.05.2024 - 17.05.2029	1,79%	20 000 000	-	-	20 000 000
03.02.2023 - 04.02.2030	1,99%	30 000 000	-	-	30 000 000
09.04.2025 - 09.04.2030	1,44%	-	30 000 000	-	30 000 000
11.04.2019 - 17.05.2030	0,63%	40 000 000	-	-	40 000 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,62%	23 100 000	-	-	23 100 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,33%	27 000 000	-	-	27 000 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,33%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.12.2021 - 17.05.2030	0,45%	25 000 000	-	-	25 000 000
16.05.2024 - 17.05.2030	1,70%	35 300 000	-	-	35 300 000
30.09.2020 - 30.09.2030	0,38%	70 000 000	-	-	70 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,20%	50 000 000	-	-	50 000 000
07.11.2022 - 07.11.2030	2,21%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 07.11.2030	2,06%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.04.2021 - 17.02.2031	0,44%	30 000 000	-	-	30 000 000
09.04.2025 - 09.04.2031	1,55%	-	35 000 000	-	35 000 000
19.04.2023 - 18.04.2031	2,33%	47 480 000	-	-	47 480 000
29.05.2017 - 15.05.2031	0,86%	41 000 000	-	-	41 000 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,66%	35 800 000	-	-	35 800 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,64%	34 200 000	-	-	34 200 000
14.05.2021 - 15.05.2031	0,52%	30 800 000	-	-	30 800 000
16.05.2022 - 15.05.2031	1,42%	42 000 000	-	-	42 000 000
15.05.2023 - 15.05.2031	2,31%	17 000 000	-	-	17 000 000
30.06.2021 - 30.06.2031	0,52%	15 000 000	-	-	15 000 000
10.09.2021 - 09.09.2031	0,46%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.09.2024 - 19.09.2031	1,73%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.04.2024 - 19.04.2032	1,82%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,76%	29 200 000	-	-	29 200 000
14.04.2022 - 13.05.2032	0,89%	35 000 000	-	-	35 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2025
14.04.2022 - 13.05.2032	1,28%	35 000 000	-	-	35 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,21%	34 000 000	-	-	34 000 000
16.05.2022 - 13.05.2032	1,49%	31 400 000	-	-	31 400 000
16.05.2024 - 13.05.2032	1,70%	35 850 000	-	-	35 850 000
19.04.2023 - 19.04.2033	2,28%	33 200 000	-	-	33 200 000
16.05.2024 - 20.05.2033	1,65%	24 200 000	-	-	24 200 000
30.12.2024 - 30.12.2033	1,02%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2024 - 16.05.2034	1,67%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.12.2024 - 29.12.2034	1,00%	27 050 000	-	-	27 050 000
09.04.2025 - 09.04.2035	1,65%	-	100 000 000	-	100 000 000
Total		3 128 490 000	165 000 000	-296 000 000	2 997 490 000

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

Während des ersten Semesters 2025 hat der Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» vom Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos» folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2025
03.03.2025 - 07.07.2025	0,70%	-	20 000 000	-	20 000 000
Total		0	20 000 000	0	20 000 000

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

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

Prüfaufwand

Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtshalbjahr beläuft sich auf CHF 192 582.00 (Vorjahresberichtshalbjahr CHF 189 518.00) und bezieht sich wie im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktconformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinie für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 2. April 2008, Fassung vom 5. August 2021).

Immobilien-gesellschaft

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 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».

Fusion von Immobilien-gesellschaften

Die Immobilien-gesellschaft Société Immobilière Morillon 30 SA in Genf hat per 1. Januar 2025 die nachstehenden Immobilien-gesellschaften übernommen:

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

Die Umstrukturierung wurde zivilrechtlich auf dem Wege von Schwesterfusionen gemäss Fusionsgesetz durchgeführt. Die Eintragung/Löschung im Handelsregister wurde am 24. Juni 2025 vollzogen.

Bildnachweis

- TRIO SA; Titelbild («îlot sud» in Morges)
- Rhomberg AG; Ersatzneubau an der Anna-Heer-Strasse in Zürich
- H4 AG; Gesamtanierung an der Bruderholzstrasse in Basel
- Mettler Entwickler AG; Neubauprojekt «Younic» in Dübendorf (ZH)

