

UBS «Sima»

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



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	4
Organisation	5
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	10
Nachhaltigkeitsbericht	17
Finanzbericht	22
Finanzrechnung	24
Anhang	26
Liegenschaftenverzeichnis	28
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	52
Bewertungsbericht	54

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 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 Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	8 379,7	7 787,3	7 423,2
Anzahl Anteile	77 029 303	73 680 202	71 633 529
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	108.79	105.69	103.63
Geplante Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.25	3.25	2.80
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.00	0.00	0.45
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	158.80	152.50	134.50
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	12 232,3	11 236,2	9 634,7
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	12 718,1	12 172,3	11 701,3
Durchschnittlicher Diskontierungssatz ¹	2,66%	2,72%	2,73%
Anzahl Liegenschaften (davon Bauland/angefangene Bauten)	361 (5)	362 (9)	362 (9)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	12 760,9	12 210,7	11 754,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	4 381,2	4 423,4	4 331,7
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	457,6	443,8	430,7
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	28,7	28,7	26,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	253,5	220,4	237,0
Performance ²	7,8%	16,8%	8,7%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	10,6%	17,6%	5,0%
Wohnbauten	54,9% ⁴	50,9%	49,9%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	29,6% ⁴	32,5%	33,7%
Gemischte Bauten	10,9% ⁴	10,1%	11,9%
Bauland/Angefangene Bauten	4,6%	6,5%	4,5%
Zürich	49,5%	49,4%	49,0%
Nordwestschweiz	18,8%	18,9%	18,8%
Genfersee und Westschweiz	16,0%	15,5%	15,6%
Bern	6,7%	6,9%	7,1%
Ostschweiz	3,6%	3,7%	3,8%
Innerschweiz	3,2%	3,3%	3,4%
Südschweiz	2,2%	2,3%	2,3%
Kennzahlen gemäss AMAS²	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Anlagerendite	6,2%	5,3%	2,7%
Ausschüttungsrendite	2,0%	2,1%	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	98,8%	99,0%	84,6% ³
Eigenkapitalrendite (ROE)	6,0%	4,8%	2,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,2%	3,4%	2,0%
Agio/Disagio	46,0%	44,3%	29,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,9%	68,8%	69,1%
Fremdfinanzierungsquote	23,4%	25,7%	26,5%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	3,6 Jahre	4,0 Jahre	4,1 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,1%	1,1%	1,1%
Mietzinsausfallrate	3,7%	3,5%	4,0%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,67%	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,71%	0,89%	0,96%

1 Gemäss Bewertungsbericht.

2 Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016 (Stand vom 18.12.2025)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

4 Im Zuge der Harmonisierung der Jahresberichte kam es zu Verschiebungen innerhalb der Objektkategorien (siehe hierzu weitere Ausführungen im Finanzbericht).

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

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.

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 Anteilsklasse 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:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör; Als Grundstücke gelten:
 - a. Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - b. Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - c. Bauten mit gemischter Nutzung;
 - d. Stockwerkeigentum;
 - e. 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;
 - f. 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.

- b) 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;
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, 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.

- d) 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 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 offenstehenden 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 Ständesregeln 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

§ 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.

Fertigstellung der 1. Etappe des Neubauprojektes «Acacias» in Genf



Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Sima» blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 in einem stabilen und unterstützenden Marktumfeld zurück. Die Mietzinseinnahmen konnten um 3,1% beziehungsweise CHF 13,8 Mio. gesteigert werden, während sich die Verkehrswerte um 4,5% beziehungsweise rund CHF 550 Mio. erhöhten. Wesentliche positive Impulse resultierten aus der Fertigstellung und Weiterentwicklung mehrerer Bauprojekte an attraktiven Standorten in wirtschaftlich starken Schweizer Regionen.

Marktbericht

Hohe Unsicherheit macht der Schweizer Wirtschaft zu schaffen

Die Schweizer Wirtschaft ist im Gesamtjahr 2025 sportevent-bereinigt um 1,4% gewachsen. Nach einem von Vorzieheffekten im Export geprägten starken Wachstum von 0,8% im 1. Quartal haben die geo- und handelspolitische Unsicherheit und die zwischenzeitlich sehr hohen US-Importzölle von 39,0% auf Schweizer Produkte die Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf deutlich gehemmt. Insbesondere die Industrie hatte unter dem Umfeld zu leiden, während das Dienstleistungssegment verhalten wachsen konnte. Zwar ist die Gesamtbeschäftigung 2025 um 10 800 Vollzeitäquivalente gewachsen, dieser Wert liegt aber 70,8% unter dem Vorjahr. Die Arbeitslosenquote ist zudem im Jahresverlauf 2025 von 2,9% im Januar auf 3,1% im Dezember angestiegen. Die Inflation lag 2025 im Schnitt bei 0,2% und damit am unteren Rand des Zielbands der Schweizerischen Nationalbank (SNB). Nach zwei weiteren Zinsschritten um je 25 Basispunkte auf 0,0% im Juni hat die SNB den Leitzins im 2. Halbjahr konstant belassen.

«Flight to Safety» und Niedrigzinsumfeld führen zu hoher Immobiliennachfrage

Die hohe Unsicherheit im globalen Umfeld verschiebt den Fokus von Investoren in Richtung sicherer Häfen, wodurch die Nachfrage nach Immobilienanlagen 2025 spürbar zugelegt hat. Neben einem 'Flight to Safety' lässt sich die gestiegene Nachfrage nach Immobilieninvestments seit dem vergangenen Jahr durch die höhere Attraktivität der Risikoprämie im Vergleich zu 2022 und 2023 erklären. Seit dem Tiefpunkt von nur 15 Basispunkten im 4Q22 ist die Prämie von Prime-Immobilien zum 3Q25 wieder auf 190 Basispunkte gestiegen.

Dynamik am Mietwohnungsmarkt bleibt hoch; kommerzielle Segmente trotzen der Konjunktur

2025 lag die Nettozuwanderung bei 74 800 und damit 10,3% unter dem hohen Vorjahresniveau, bleibt aber im Vergleich zum langjährigen Mittel weiter erhöht. Bei der Angebotsausweitung zeigt der Trend der Baubewilligungen weiter leicht nach oben. 2025 wurden knapp 40 500 Einheiten bewilligt. Bei den Baugesuchen liegt die Jahressumme 8,7% unter dem Vorjahreswert, der Abwärtstrend konnte im 4Q25 aber gestoppt werden. Da sich die baubewilligten Einheiten erst mit Verzögerung im Angebot widerspiegeln, ist die Leerwohnungsziffer 2025 weiter gesunken und beträgt lediglich noch 1,0%. Analog dazu steigen die Mieten weiter: Gemäss Wüest Partner lagen die schweizweiten Angebotsmieten 2025 im Schnitt 1,8% höher als im Vorjahr. Die Bestandsmieten werden dagegen mit Blick auf die zwei erfolgten Referenzzinssatzsenkungen von 1,75% Anfang des Jahres auf aktuell 1,25% weiter leicht gedämpft.

Trotz der gedämpften Konsumentenstimmung präsentieren sich die Detailhandelsumsätze – gestützt durch das Bevölkerungswachstum – mit einem realen Plus von durchschnittlich 2,0% gegenüber dem Vorjahr positiv. Auch die Angebotsmieten im Verkauf konnten 2025 gemäss Wüest Partner nach mehreren schwierigen Jahren wieder um 2,9% zulegen.

Der Büroflächenmarkt kann sich nicht länger auf den Rückenwind des starken Beschäftigungswachstums stützen. Dennoch präsentiert sich der Markt robust, auch da sogenannte 'Return-to-Office'-Mandate den Home Office-bedingten Rückgang des Flächenbedarfs abschwächen. Die Leerstandsquote ist im gewichteten Schweizer Durchschnitt im Jahresverlauf von 5,5% auf 5,3% gesunken und die Angebotsmieten konnten nach vier Jahren im Minus 2025 wieder um 2,3% zulegen.

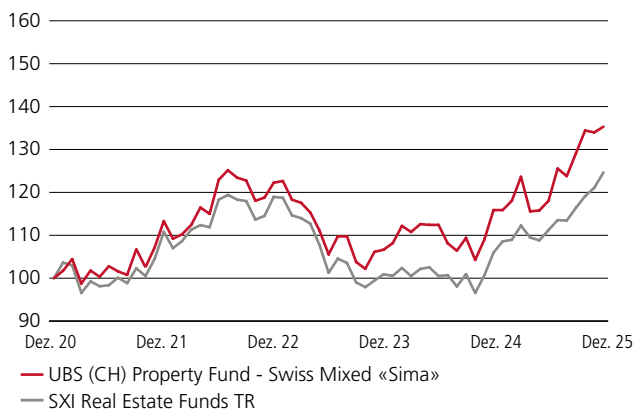
Aktuelle Informationen zu Research Schweiz, wie z.B. der aktuellste Outlook unserer Research-Expertin finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2025

Börsenkurs und Performance

Im vergangenen Geschäftsjahr konnte der Börsenkurs von UBS «Sima» von CHF 152.50 auf CHF 158.80 zulegen, was einer Jahresperformance von 7,8% entspricht. Der Vergleichsindex SXI® Real Estate Funds TR erzielte im selben Zeitraum eine Rendite von 10,6% und entwickelte sich damit leicht besser. Das Agio erhöhte sich per Ende 2025 von 44,3% auf 46,0%.

Performance Fonds und Benchmark



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

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil hat sich im vergangenen Jahr von CHF 105.69 auf CHF 108.79 (+2,9%) erhöht. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2025 eine attraktive hohe Anlagerendite von 6,2%. Aufgrund des hohen Finanzbedarfs für unsere Nachhaltigkeitsbestrebungen und der Projektpipeline «Wachstum aus dem Bestand» hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem langjährigen Niveau von CHF 3.25 pro Anteil beizubehalten. Daraus ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,0%, basierend auf dem Börsenkurs per Ende 2025.



attraktive Anlagerendite
von 6,2%

Kapitalerhöhung

Im Mai 2025 konnte die Kapitalerhöhung von rund CHF 350 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Die daraus zugeflossenen Mittel werden zur Finanzierung verschiedener Bauprojekte eingesetzt sowie zur gezielten Reduktion des Fremdkapitals verwendet.



erfolgreiche Kapitalerhöhung
von rund CHF 350 Mio. abgeschlossen

Liegenschaftsportfolio

Im Jahr 2025 setzte sich die positive Entwicklung am Schweizer Immobilienmarkt fort. Das verbesserte Marktumfeld wirkte sich unterstützend auf die Bewertung und Performance von Immobilienanlagen aus. Von dieser Entwicklung profitierte auch das Portfolio des grössten kotierten Immobilienfonds der Schweiz. Die hochwertigen Liegenschaften an erstklassigen Lagen sowie die Einwertungen diverser Bauprojekte - darunter «Younic» in Dübendorf (ZH), das Alterszentrum «Birsgarten» in Reinach (BL) und das Neubauprojekt an der Anna-Heer-Strasse in Zürich - trugen wesentlich zur positiven Entwicklung bei. Zusammen mit dem Verkauf des Kameha in Opfikon resultierte daraus eine Verkehrswertsteigerung von rund CHF 550 Mio. (+4,5 %) auf insgesamt CHF 12,7 Mrd.



Steigerung des Portfoliowertes
um knapp CHF 550 Mio. (+4,5%) auf
CHF 12,7 Mrd.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 443,8 Mio. um über CHF 13,8 Mio. auf CHF 457,6 Mio. erhöht. Treiber dieser Ertragssteigerung waren vor allem die Einwertung grosser Bauprojekte. Der Gesamtertrag 2025 setzt sich aus den folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 56,8% (bestehend aus 54,6% klassisches Wohnen, 2,0% Alters- und Seniorenwohnen und 0,2% Studenten- und Kurzzeitwohnen), Büro 15,2%, Verkauf 11,5%, Gewerbe 9,2%, Parken 5,0% und Lager und übrige Nutzungen 2,3%.

Die kumulierte Mietzinsausfallrate erhöhte sich im Berichtsjahr leicht von 3,5% auf 3,7% und liegt dabei aber immer noch unter dem langjährigen Durchschnitt. Betrachtet man ausschliesslich das Wohnportfolio, beträgt die Mietzinsausfallrate lediglich 2,0%.

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.

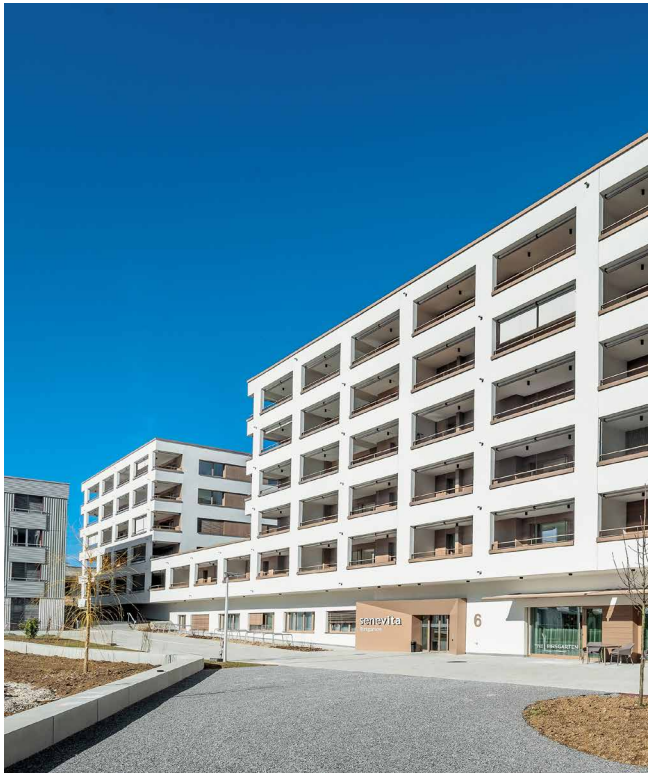


Inneres Wachstumspotenzial
von über CHF 3 Mrd., davon mittelfristig
CHF 1,2 Mrd.

Ausblick

Verschiedene Bauprojekte wurden im vergangenen Geschäftsjahr lanciert, fertiggestellt und weiterentwickelt. Unter dem Projektnamen «Turicum» treiben wir das bauliche Potenzial in der Stadt Zürich weiter voran. Damit schaffen wir dringend benötigten Wohnraum und tragen zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung bei. Erste «Turicum» Projekte sind bereits gestartet. Parallel dazu prüfen wir laufend attraktive Akquisitionsmöglichkeiten, um das Portfolio systematisch und zukunftsorientiert weiterzuentwickeln. Darüber hinaus setzen wir weiterhin unsere portfolioweite Nachhaltigkeitsstrategie mit innovativen Konzepten konsequent um.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



15-jähriger Mietvertrag mit Senevita



Teil eines neuerstellten Quartiers



PV-Anlage sowie Wärmepumpen- und Erdsondenheizung



Minergie P Zertifizierung

Fertigstellung eines Alters- und Pflegezentrums «Birsgarten» in Reinach (BL)

UBS «Sima» hat per Ende 2022 ein Neubauprojekt in der Gemeinde Reinach akquiriert. Die gekaufte Altersresidenz ist Teil der neuen Siedlung «Aere», die auf dem ehemaligen «Stöcklin - Areal» entstanden ist. Das neu geschaffene Quartier bietet neben umfangreichem Wohnraum für ältere Personen auch kommerzielle Flächen sowie eine grosszügige Parkanlage.

Mit Senevita konnte eine erfahrene und bonitätsstarke Betreiberin gewonnen werden. Ein langjähriger Mietvertrag über die Dauer von mindestens 15 Jahren wurde dementsprechend abgeschlossen. Das Gebäude wurde Ende 2025 fertiggestellt und planmässig per 1. Dezember 2025 der Betreiberin übergeben.

Der Gebäudekörper ist von Süden nach Norden von sechs auf fünf Geschosse gestaffelt. Im Erdgeschoss befinden sich die Allgemeinräume sowie die kommerziellen Flächen. Die Pflegezimmer verteilen sich vom 1. bis zum 4. Obergeschoss. Die Alterswohnungen sind in den Geschossen 1 bis 5. Die Liegenschaft verfügt über drei Erschliessungskerne mit Liftanlagen.

Insgesamt umfasst die Altersresidenz 52 Alterswohnungen, 88 Pflegezimmer, 46 Einstellhallenplätze sowie diverse allgemeine Flächen (Restaurant, Cafeteria, Mehrzweckräume, Allgemeinräume).

Auch auf der Nachhaltigkeitsebene kann das Projekt überzeugen. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch Wärmepumpen in Kombination mit Erdsonden. Das Gebäude wurde zudem unter hohen energetischen Anforderungen erstellt und ermöglicht einen energieeffizienten Betrieb. Ebenso leisten die Photovoltaikpaneele zur Stromerzeugung sowie zur Aufbereitung des Brauchwarmwassers einen wesentlichen energetischen Beitrag.

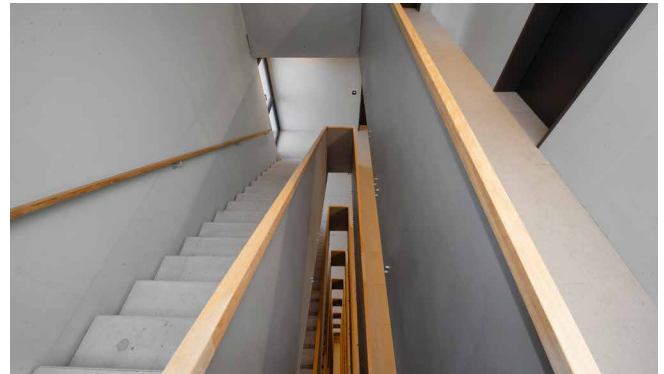
Mit der Fertigstellung des Bauprojekts wird ein wichtiger Beitrag zur Deckung der wachsenden Nachfrage nach Alterszentren geleistet.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 87 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 3,0 Mio. (ab dem 3. Jahr)
Anzahl Pflegezimmer:	88
Anzahl Alterswohnungen:	52
Vermietungsstand:	100%



Weitere Infos



Zirkulit Beton



Energierückgewinnung
Brauchwasser



Innovative
Haustechnik



SNBS Gold
Zertifizierung

Fertigstellung des Neubauprojekts «Younic» in Dübendorf (ZH)

UBS «Sima» hat das Projekt im Rahmen eines Studienauftrags in Zusammenarbeit mit der Stadt Dübendorf entwickelt. Die Liegenschaft umfasst insgesamt 228 Mietwohnungen mit Wohnungsgrössen von 1,5- bis 5,5-Zimmern sowie 396 m² Verkaufsflächen im Erdgeschoss. Die 151 Parkplätze befinden sich in einer unterirdischen Einstellhalle.

Die Wohnungen richten sich an eine breite Zielgruppe – von Einzelpersonen über Paare bis hin zu Familien und entsprechend vielfältig ist der Wohnungsmix, der sowohl kompakte Einheiten als auch grössere Wohnungen mit mehreren Zimmern bietet. Diese Segmentierung ermöglicht eine flexible Nutzung und trägt zur sozialen Durchmischung innerhalb der Überbauung bei.

Die Grundrisse der Wohnungen sind funktional und zeitgemäss gestaltet. Erdgeschosswohnungen verfügen über Terrassen mit hoher Aufenthaltsqualität, während die oberen Etagen mit grosszügigen Balkonen ausgestattet sind. Die Fassaden sind klar gegliedert und zurückhaltend gestaltet, was dem Ensemble eine ruhige und moderne Erscheinung verleiht. Die Umgebungsgestaltung mit einem begrünten Innenhof und einem einladenden Spielplatz schafft zusätzliche Aufenthaltsbereiche und fördert die Lebensqualität im urbanen Kontext.

Dübendorf zählt zu den wenigen Entwicklungsgebieten im Grossraum Zürich, die eine urbane Verdichtung mit guter

Erschliessung ermöglichen. Die langfristige Standortqualität wird als überdurchschnittlich eingeschätzt – sowohl hinsichtlich der verkehrstechnischen Anbindung als auch der städtebaulichen Entwicklungsperspektive.

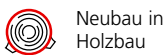
Die Liegenschaft ist mit dem Nachhaltigkeitslabel SNBS Gold zertifiziert. Die Energieversorgung erfolgt vollständig aus erneuerbaren Quellen – unter anderem durch Wärmepumpen in Kombination mit Energiepfählen, deren Funktionsweise derjenigen von Erdwärmesonden ähnelt, wobei die Leitungen direkt in Beton eingebettet sind. Ergänzt wird das System durch eine FEKA-Anlage, die Wärme aus dem Abwasser gewinnt und der Wärmepumpe zuführt. Zum Konzept gehören zudem eine Photovoltaikanlage mit Speicherlösung, der Einsatz von rezykliertem Beton (Zirkulit), eine moderne Gebäudetechnik sowie gezielte Massnahmen zur Förderung der Biodiversität. Damit leistet das Projekt einen Beitrag zu den hohen Nachhaltigkeitsanforderungen des Fonds.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 201 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 6,6 Mio.
Anzahl Wohnungen:	228
Gewerbeflächen:	ca. 400 m ²
Vermietungsstand:	>99%



Weitere Infos



Neubau in Holzbau



Sehr zentrale Lage in der Stadt



Wärmepumpe mit Wasserstoff



SNBS Gold Zertifizierung

Fertigstellung des Neubauprojekts an der Anna-Heer-Strasse in Zürich

Die neue Überbauung umfasst 83 Wohnungen, verteilt auf drei nahezu identische Gebäude mit modularer Bauweise. Die Wohnungen gliedern sich in 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen. Alle Einheiten verfügen über einen Balkon oder Sitzplatz, die Attikawohnungen verfügen über Terrassen mit bis zu 36m². Die Grundrisse wurden effizient und nutzungsorientiert gestaltet, mit einem grosszügigen Wohn- und Essbereich. Ergänzt wurde das Wohnangebot durch einen Gemeinschaftsraum sowie eine Autoeinstellhalle mit 59 Parkplätzen und zusätzlichen oberirdischen Besucherparkplätzen. Rund 30% der Stellplätze wurden mit dynamischen Elektroladestationen ausgestattet, die übrigen sind für eine spätere Nachrüstung vorbereitet.

Die Gebäude wurden nach dem Standard SNBS Gold zertifiziert. Die Energieversorgung sowie die Warmwasseraufbereitung erfolgen vollständig aus erneuerbaren Quellen: Die Heiz- und Kühlleistung wird über elf Erdsonden mit Wärmepumpen erzeugt, ergänzt durch ein Natural-Cooling-System zur Regeneration im Sommer. Auf den Dachflächen wurde eine vollflächige Photovoltaikanlage installiert. Der erzeugte Strom wird für die technischen Anlagen und Allgemeinflächen genutzt, überschüssige Energie wird ins Netz eingespeist. Die Umgebungsgestaltung setzt auf einheimische Pflanzenarten und wurde mit dem Biodiversitäts-Plus-Zertifikat der Stiftung Natur & Wirtschaft ausgezeichnet.

Die Gebäude wurden in Holz-Hybridbauweise mit hohem Vorfertigungsgrad errichtet. Die Fassaden erhielten eine nichtbrennbare Wärmedämmung mit Holzverschalung. Die Wohnungen wurden mit versiegeltem Parkett, lasiertem Sichtbeton und Feinsteinzeug in den Nasszellen ausgestattet. Die Küchen und technischen Einrichtungen entsprechen einem marktgerechten, nachhaltigen Standard.

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten Kreis 6, nahe der Verkehrsknotenpunkte Milchbuck und Hirschwiesenstrasse. Sie ist gut erschlossen, mit mehreren Tram- und Buslinien in unmittelbarer Nähe. Der Irchelpark als Naherholungsgebiet sowie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und die Universität Zürich liegen in Gehdistanz.

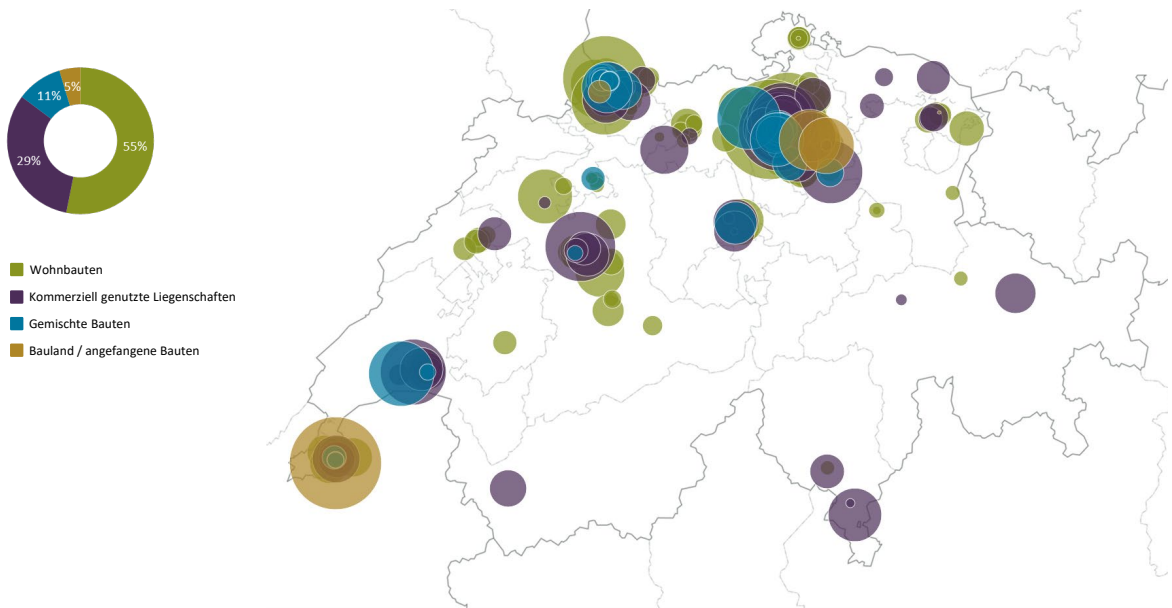
Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 41 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 3,2 Mio. p.a.
Anzahl Wohnungen:	83
Parkplätze:	59
Vermietungsstand:	>97% vermietet



Weitere Infos

Investitionsschwerpunkte von UBS «Sima»



Property Finder

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

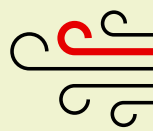
Nachhaltigkeitsbericht

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

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



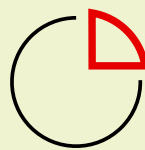
Energieintensität
96.0
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
13.3
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
31,0%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
99,2%

REIDA CO₂-Benchmark 2025²

Mit dem CO₂-Benchmark bietet [REIDA](#) (Real Estate Investment Data Association) schweizweit transparente Vergleichsmöglichkeiten bei der Bemessung der CO₂-Emissionen respektive CO₂-Intensität von Renditeliegenschaften. Um die oben genannten Nachhaltigkeitskennzahlen unserer Immobilienportfolios bewerten zu können, sollten sie mit dem diesjährigen Benchmark sowie den Ergebnissen der entsprechenden Peer-Gruppe verglichen werden:

Benchmark:

- Energieintensität: 92.6 kWh/m²
- CO₂-Intensität: 11.7 kg CO₂e/m²
- Anteil erneuerbare Energie: 34,9%
- Datenabdeckung: 94,2%

Peer-Gruppe Gemischt:

- Energieintensität: 91.0 kWh/m²
- CO₂-Intensität: 11.3 kg CO₂e/m²
- Anteil erneuerbare Energie: 36,2%
- Datenabdeckung: 93,2%

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen für das Kalenderjahr 2024 (gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016 (Stand vom 18.12.2025)» der AMAS), berechnet 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](#) (aktuellste methodische Grundlage). Details zu diesen Kennzahlen sowie unserem Nachhaltigkeitsengagement finden Sie auf den folgenden Seiten, auf unserer [Website](#) sowie in unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsbericht.

² Der REIDA CO₂-Benchmark 2025 basiert auf den Umweltkennzahlen des Kalenderjahres 2024.

Der Begriff CO₂-Äquivalente (CO₂e) wird verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen. Treibhausgase wie Kohlenstoffdioxid (CO₂), Lachgas (N₂O), Methan (CH₄) und andere haben unterschiedliche Fähigkeiten, die Erdatmosphäre zu erwärmen. Bei Immobilien macht CO₂ den grössten Anteil der emittierten Treibhausgase aus, der Anteil der anderen Treibhausgase ist sehr gering. Die Verwendung von CO₂e ermöglicht es, die Klimawirkung dieser Gase in einer gemeinsamen Einheit auszudrücken. Real Estate Switzerland berichtet grundsätzlich über CO₂e. (Quelle: [myclimate.org](#)).

Unser Weg zu Netto-Null Treibhausgasemissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

Real Estate Schweiz verfolgt seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Seit August 2022 sind unsere Nachhaltigkeitsziele verbindlich in die Fondsverträge integriert.

UBS «Sima» wird gemäss aktueller Version der [AMAS](#) («Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug») als nachhaltiges Produkt geführt. Unter Anwendung der Anlageansätze ESG-Integration und Klima-Ausrichtung verfolgen wir qualitative sowie quantitative [Nachhaltigkeitsziele](#).

Im vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht berichten wir ausschliesslich über die im Fondsreglement von UBS «Sima» aufgeführten Nachhaltigkeitsziele. Weiterführende Informationen zu unserem übergreifenden Nachhaltigkeitsengagement erläutern wir im [Real Estate Switzerland Nachhaltigkeitsbericht](#).

Klimaausrichtung

Die Fondsleitung richtet das Portfolio von UBS «Sima» auf die Verringerung des ökologischen Fussabdruckes aus, indem der Treibhausgasausstoss des Portfolios über die Zeit reduziert

wird. Verbindliche Zwischenziele helfen uns, das Netto-Null-Ziel 2050 zu erreichen. Deshalb wurden 2022 entsprechende Zwischenziele bis 2030, 2035, 2040 und 2050 definiert.

Unsere Nachhaltigkeitsziele²

Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)
- Reduktion Energieintensität um 10% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 25% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)
- Abdeckungsgrad Daten 100%

Bis 2035

- Reduktion der Treibhausgasintensität um 60% gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)

Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom in kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50% (Allgemeinstrom und Wärme, ohne Mieterstrom)

Bis 2050

- Netto-Null Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)

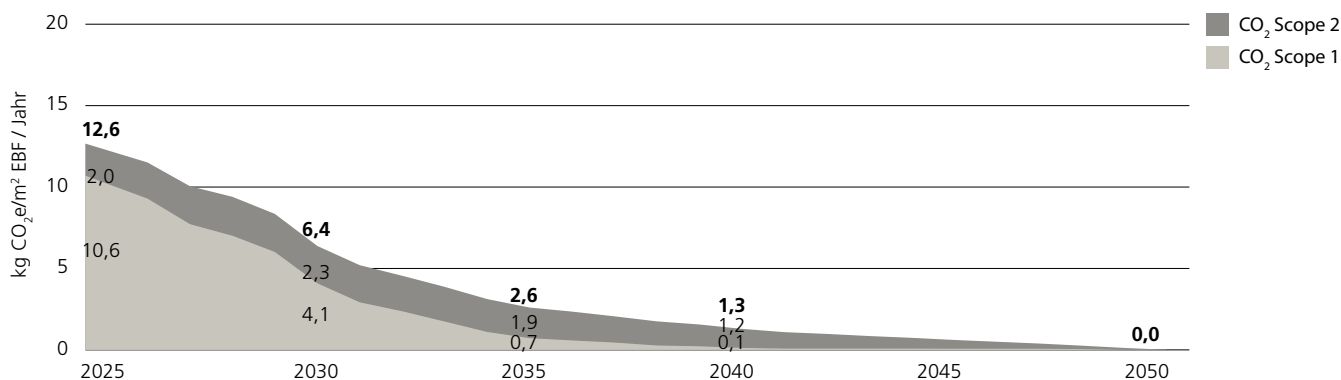
² Derzeit beziehen sich unsere Reduktionsziele auf Treibhausgasemissionen aus den Scopes 1 und 2 gem. Greenhouse Gas Protocol. Die wesentlichen Scope-3-Emissionen im Immobiliensektor sind 3.13 Mieterstrom und 3.2 Bauemissionen. Mit sogenannten «Green Leases» sowie Tipps zum Energiesparen arbeiten wir mit unserer Mieterschaft daran, die Scope 3.13-Emissionen zu senken und weisen diese auch freiwillig in unseren Kennzahlen aus. Zur Erfassung und Berechnung der Scope 3.2 Bauemissionen gibt es noch keine strukturierte Berechnungsmethodik und keinen branchenübergreifenden Standard. Hier engagieren wir uns aktiv in Arbeitsgruppen, um einen solchen Standard zu erarbeiten.

CO₂-Absenkpfad

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, haben wir im Jahr 2022 einen CO₂-Absenkpfad für unsere Liegenschaften erarbeitet, der jährlich überprüft und wo nötig angepasst wird. In die neue Bewertung fließen

bereits umgesetzte sowie zukünftig geplante Massnahmen mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns frühzeitig zu erkennen, ob wir uns auf unserem Zielpfad finden.

CO₂-Absenkpfad
(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des zukunftsgerichteten CO₂-Absenkpfares wurde das Tool «Wüest Climate» von Wüest Partner AG eingesetzt. Das Tool simuliert die Betriebsemissionen unserer Liegenschaften anhand von Standardwerten und berechnet, wann Sanierungsmaßnahmen notwendig werden. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien sowie die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO₂e-Emissionen basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Durch den Ersatz fossiler Heizsysteme durch Fernwärme und Wärmepumpen verschieben sich die Emissionen teilweise von Scope 1 zu Scope 2. Während direkte Emissionen (Scope 1) durch die Verbrennung fossiler Energieträger vor Ort reduziert werden, entstehen nun vermehrt indirekte Emissionen (Scope 2) durch den Bezug von Fernwärme und den Stromverbrauch der Wärmepumpen.

Bestehende Unsicherheiten

Die Berechnung des Absenkpfares ist eine Simulation, welche auf den Liegenschaften im Portfolio von UBS «Sima» per 31. Dezember 2025 basiert. Die Berechnung stützt sich auf die Annahme einer idealen Welt. Lokale Faktoren, wie z.B. das Heizverhalten der Mieterschaft, werden nicht berücksichtigt. Ebenfalls werden weder künftige technische Innovationen einberechnet noch Portfolioänderungen (Zugänge und Abgänge) berücksichtigt. Deshalb sind die Ergebnisse mit einer gewissen Toleranz zu interpretieren und die simulierten Werte können von der Realität abweichen (Performance Gap).

Massnahmen zur Dekarbonisierung

Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen bei Bestandesliegenschaften erfolgt laufend sowie im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen. Beispiele hierfür sind Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des CO₂-Fussabdrucks sowie Investitionen in erneuerbare Heizsysteme. Wir betrachten die Dekarbonisierung des Liegenschaftsportfolios von UBS «Sima» gesamthaft und stimmen die Massnahmen konsequent aufeinander ab. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden bei 19 Liegenschaften die fossilen Heizsysteme auf erneuerbare Energieträger

umgestellt. Darüber hinaus wurden bei 15 Liegenschaften Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert.

Der Energieverbrauch unserer Liegenschaften wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen, durch automatisierte Zähler und durch Abfrage bei den Energielieferanten oder Single-Tenants erhoben. Die Methodik folgt dem «Greenhouse Gas Protocol» (GHG Protocol), dem weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Verwalten von Treibhausgasemissionen.

ESG-Integration

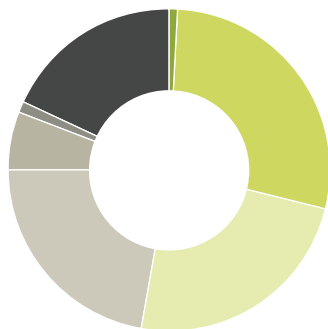
Wir integrieren Nachhaltigkeitsaspekte in den gesamten Lebenszyklus unserer Immobilien, sei es bei der Akquisition, bei Bau- und Sanierungsprojekten oder beim Unterhalt im Bestand. Sie haben somit grossen Einfluss auf unsere Investitionsentscheidungen. So stellen wir ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement sicher:

- Im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Liegenschaften einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Dabei kommen Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Transitionsrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit zum Tragen.
- Für alle Liegenschaften – Neubau und Bestand – werden mögliche Optimierungsmassnahmen systematisch

identifiziert und deren Umsetzung in Abhängigkeit mit der Investitionsplanung des Immobilienfonds geprüft.

- Alle Neubauten werden nach Nachhaltigkeitsstandards gebaut und zertifiziert (z.B. Minergie, SNBS und DGNB).
- Um Optimierungsmassnahmen für Bestandesliegenschaften zu identifizieren, erstellen wir für die Liegenschaften einen Gebäudeenergieausweis (GEAK). Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an. Weitere Gebäudeenergieausweise (GEAK oder vergleichbar) werden tranchenweise erstellt, um eine vollständige Abdeckung zu erreichen.

Stand Liegenschaften mit GEAK-Ausweis bei UBS «Sima» in % des Marktwerts



Klasse A	1%
Klasse B	28%
Klasse C	24%
Klasse D	22%
Klasse E	6%
Klasse F	1%
Klasse G	0%
Kein GEAK	18%

Stand per 31. Dezember 2025

Im Kapitel „Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio“ in diesem Bericht wird eine Auswahl aktueller Renovations- und Bauprojekte ausführlich beschrieben.

Klimarisiken

Der Immobiliensektor trägt zu einem grossen Anteil der Schweizer Treibhausgasemissionen bei und steht deshalb im Fokus der Regulierungen. Gleichzeitig können die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Diese Risiken zu kennen, ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. UBS «Sima»

bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden.

Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. UBS «Sima» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfad auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	1.1.2024 - 31.12.2024	1.1.2023 - 31.12.2023	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	2 043 248	1 959 022	1 947 883
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	2 027 143	1 947 993	1 841 194
Abdeckungsgrad	%	99,2	99,4	94,5
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	194 525	192 205	197 668
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	96,0	98,7	107,4
Heizöl	%	18,7	20,8	23,3
Heizgas	%	36,9	36,9	39,2
Holzpellets/Holzschnitzel	%	1,8	0,8	0,8
Fernwärme	%	25,2	27,0	22,9
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	4,2	2,3	1,9
Wärmepumpe, Elektrizität	%	1,7	0,9	1,5
Allgemeinstrom	%	11,6	11,3	10,5
Anteil erneuerbar	%	31,0	28,0	24,5
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	26 920	28 133	30 398
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	13,3	14,4	16,5
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	11,0	11,8	14,0
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2,3	2,6	2,5
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	87,7	88,8	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	67 949	62 360	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	37,9	35,8	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	911	1 129	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,5	0,6	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	5 434	3 989	1 601
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	2 184	1 935	524

Berechnungsmethodik

Die Kennzahlen wurden gemäss und von REIDA berechnet (aktuellste methodische Grundlage). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet.

Die gesamte Fläche beinhaltet die Energiebezugsfläche (EBF) aller Bestandesliegenschaften, welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren - Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen. Die massgebende Fläche beinhaltet die EBF der Bestandesliegenschaften mit genügend Energiedaten. Der Abdeckungsgrad ist definiert als die massgebende Fläche im Verhältnis zur gesamten Fläche.

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).

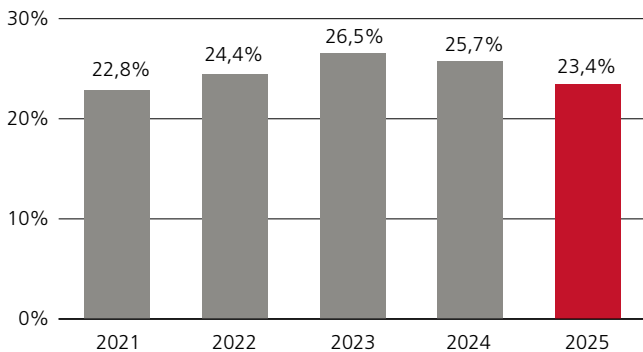
Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Infolge der Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Switzerland) AG wurden weitere Harmonisierungen, u.a. in der Darstellung der Jahresberichte, vorgenommen. Alters-, Studenten- sowie Kurzzeitwohnen werden nun einheitlich der Kategorie Wohnbauten zugeordnet. Dementsprechend führt diese Harmonisierung zu unwesentlichen Verschiebungen innerhalb der Objektkategorien in der aktuellen Berichtsperiode.

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 8379,7 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 7,6% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 2915,5 Mio. Zusätzlich besteht ein unbesichertes Darlehen in Höhe von CHF 60 Mio. Die gesamte verzinsliche Fremdfinanzierung beläuft sich damit auf CHF 2975,5 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 23,4%, welche somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33% liegt.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 103,4 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 1346,5 Mio. geschätzt. Die Zunahme von CHF 104,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

Im Weiteren ist die Berechnung der latenten Liquidationssteuern harmonisiert worden.

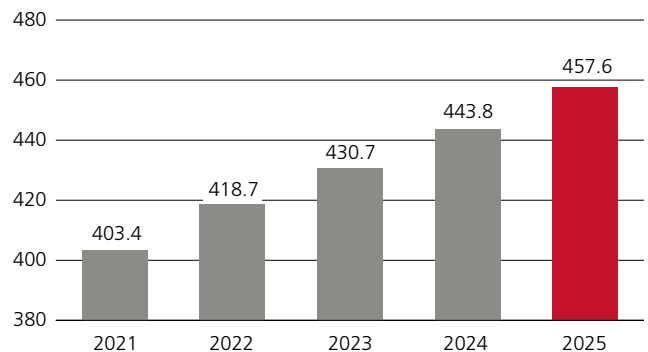
Die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV hat am 27. Januar 2025 das Rundschreiben zu den steuerlich anerkannten Zinssätzen 2025 für Vorschüsse oder Darlehen in Schweizer Franken publiziert und im Vergleich zum Vorjahr gesenkt. Dies führt zu einer höheren Steuerbelastung bei den vom Fonds gehaltenen Immobiliengesellschaften.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

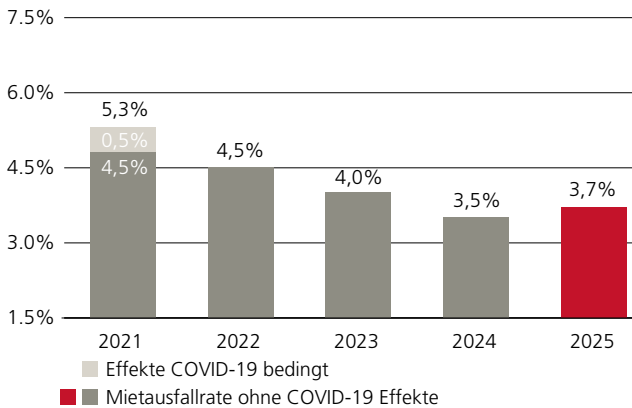
Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2025 um CHF 13,8 Mio. oder 3,1% auf CHF 457,6 Mio. gestiegen. Die Mietzinsausfallrate hat sich im Berichtsjahr von 3,5% auf 3,7% der Sollmietzinseinnahmen leicht erhöht.

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 6,6 Jahre.

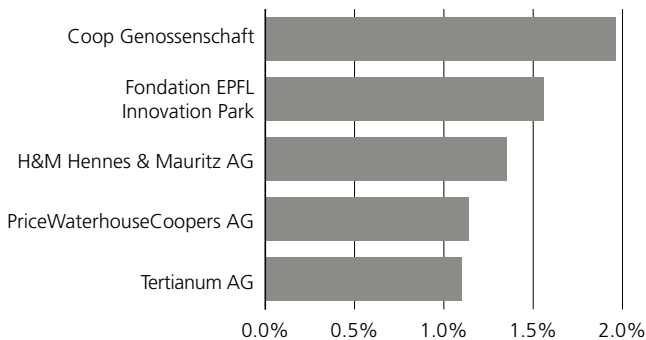
Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Entwicklung der Mietzinsausfallrate



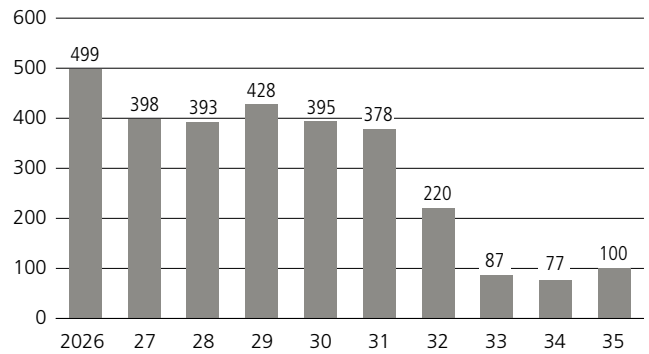
Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



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

Die Hypothekarzinsen sowie die sonstigen Passivzinsen belaufen sich auf CHF 35,1 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,1% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 3,6 Jahre.

Verfall Hypotheken sowie verzinsliche Darlehen und Kredite pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 28,7 Mio. oder 6,3% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 15,9 Mio., was 3,5% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2025 insgesamt CHF 105,5 Mio. aufgewendet.

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

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

Der Gesamterfolg beträgt CHF 488,8 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 18,6 Mio. und einer Entnahme von CHF 18,6 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen unverändert auf CHF 275,0 Mio. oder 60,1% der Mietzinseinnahmen.

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» in Genf übertragen. Detaillierte Erläuterungen befinden sich in der Auflistung der Immobiliengesellschaften.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	6 664 207.96	10 350 428.89	-3 686 220.93
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	589 670 000.00	784 280 000.00	-194 610 000.00
Wohnbauten	6 979 768 000.00 ¹	6 197 891 000.00	781 877 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 767 898 000.00 ¹	3 956 945 000.00	-189 047 000.00
Gemischte Bauten	1 380 791 000.00 ¹	1 233 154 000.00	147 637 000.00
Total Grundstücke	12 718 127 000.00	12 172 270 000.00	545 857 000.00
Sonstige Vermögenswerte	36 138 532.34	28 094 181.70	8 044 350.64
Gesamtfondsvermögen	12 760 929 740.30	12 210 714 610.59	550 215 129.71
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-438 950 000.00	-408 000 000.00	-30 950 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-60 000 000.00	0.00	-60 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-53 609 491.85	-47 503 538.66	-6 105 953.19
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-552 559 491.85	-455 503 538.66	-97 055 953.19
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-2 476 540 000.00	-2 720 490 000.00	243 950 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-2 482 120 000.00	-2 726 070 000.00	243 950 000.00
Total Verbindlichkeiten	-3 034 679 491.85	-3 181 573 538.66	146 894 046.81
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	9 726 250 248.45	9 029 141 071.93	697 109 176.52
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 346 501 000.00	-1 241 835 710.00	-104 665 290.00
Nettofondsvermögen	8 379 749 248.45	7 787 305 361.93	592 443 886.52
Veränderung des Nettofondsvermögens			
	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 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 Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	343 081 906.44	205 445 035.74	137 636 870.70
Gesamterfolg	488 822 636.58	369 978 750.61	118 843 885.97
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	21 500 000.00	-21 500 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	8 379 749 248.45	7 787 305 361.93	592 443 886.52
Inventarwert pro Anteil	108.79	105.69	3.10
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	3.25	3.25	0.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	105.54	102.44	3.10
Entwicklung der Anteile			
	1.1.2025-31.12.2025 Anzahl	1.1.2024-31.12.2024 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 Im Zuge der Harmonisierung der Jahresberichte kam es zu Verschiebungen innerhalb der Objektkategorien (siehe hierzu weitere Ausführungen im Finanzbericht).

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	32 777.55	61 491.35	-28 713.80
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	457 643 378.03	443 835 701.70	13 807 676.33
Aktiviere Bauzinsen	5 122 650.00	3 202 796.52	1 919 853.48
Sonstige Erträge	2 096 629.17	1 685 966.00	410 663.17
Übrige Aktivzinsen	1 620 000.00	1 620 000.00	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	470 534 355.95	452 984 763.55	17 549 592.40
Aufwand			
Hypothekenzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-35 039 737.84	-34 187 997.94	-851 739.90
Baurechtszinsen	-3 860 609.04	-3 632 175.13	-228 433.91
Sonstige Passivzinsen	-73 985.58	0.00	-73 985.58
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-28 659 470.82	-28 738 030.01	78 559.19
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-18 565 214.01	-16 331 129.93	-2 234 084.08
Liegenschaftsaufwand	-15 915 474.75	-14 967 536.07	-947 938.68
Steuern und Abgaben	-30 821 366.20	-20 948 875.72	-9 872 490.48
Schätzungs- und Prüfungsaufwand ²	-862 349.64	-362 544.00	-499 805.64
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-18 565 000.00	-37 831 000.00	19 266 000.00
Entnahme	18 565 000.00	16 331 000.00	2 234 000.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an:			
die Fondsleitung ³	-66 582 068.00	-91 203 470.73	24 621 402.73
die Depotbank ⁴	-399 464.83	0.00	-399 464.83
die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter ⁴	-15 535 922.63	0.00	-15 535 922.63
Sonstige Aufwendungen	-758 796.91	-666 618.56	-92 178.35
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-217 074 460.25	-232 538 378.09	15 463 917.84
Nettoertrag	253 459 895.70	220 446 385.46	33 013 510.24
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-6 500 005.00	18 718.95	-6 518 723.95
Realisierter Erfolg	246 959 890.70	220 465 104.41	26 494 786.29
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	346 528 035.88	214 445 056.20	132 082 979.68
Veränderung der Liquidationssteuern	-104 665 290.00	-64 931 410.00	-39 733 880.00
Gesamterfolg	488 822 636.58	369 978 750.61	118 843 885.97
Verwendung des Erfolges			
	1.1.2025-31.12.2025 CHF	1.1.2024-31.12.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	253 459 895.70	220 446 385.46	33 013 510.24
Vortrag des Vorjahres	25 421 664.15	44 435 935.19	-19 014 271.04
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	278 881 559.85	264 882 320.65	13 999 239.20
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-250 345 234.75	-239 460 656.50	-10 884 578.25
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	28 536 325.10	25 421 664.15	3 114 660.95

Ausschüttung für 2025

(Kein Coupon - Ex-Datum 14.04.2026)

Brutto	CHF 3.2500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ⁴	CHF -1.1375
Netto pro Anteil (zahlbar ab 16.04.2026)	CHF 2.1125

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

3 Siehe detaillierte Erläuterung im Anhang.

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

5 Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Anhang

Angaben über Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Infolge der rechtlichen Übernahme von Credit Suisse Funds AG per 30. April 2024 verwaltet UBS Fund Management (Switzerland) AG 14 Immobilienfonds im Schweizer Markt. Am 7. November 2024 informierte die Fondsleitung über ihre Pläne, Produkte mit ähnlichen Anlagestrategien zusammenzuführen. Im Weiteren wird die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios weiterhin beurteilt.

Anhang per 31.12.2025

	31.12.2025	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
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.12.2025	31.12.2024
Mietzinsausfallrate	3,7%	3,5%
Fremdfinanzierungsquote	23,4%	25,7%
Ausschüttungsrendite	2,0%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	98,8%	99,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,9%	68,8%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,67%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,71%	0,89%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6,0%	4,8%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4,2%	3,4%
Agio/Disagio	46,0%	44,3%
Performance	7,8%	16,8%
Anlagerendite	6,2%	5,3%

Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.9.2016 (Stand vom 18.12.2025)» 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 in den Bewertungen führen.

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

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

	31.12.2025		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 1.1.2025: 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 1.1.2025: 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				
Ab 1.1.2025: 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 bezogen auf das Nettofondsvermögen (Depotbankkommission).	0,0051%	0,05%	n.a.	n.a.

Mit Inkrafttreten der neuen 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 geplanten Änderungen wurden auf www.swissfunddata.ch veröffentlicht.

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

	31.12.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	0,0	4,4
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	103,4	266,5

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

	31.12.2025 in Mio. CHF	31.12.2024 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	1618,9	1626,9
> 5 Jahre	863,2	1099,2

Anlagen

	31.12.2025 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"	12 718,1	12 172,3
Total Anlagen	12 718,1	12 172,3

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
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		-	-	-	-	-
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 Fiechten 1-13, 2-12 (Vivo)	2024	228	85	69	64	10
	Käppelrainweg 27, 29	2004	19	3	4	12	-
Allschwil	Baslerstr. 262/Spitzwaldstr. 70	1988	16	-	7	9	-
	Heuwinkelstr. 5, 7, 9, 11	1956	36	12	24	-	-
	Klinkenweg 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	2025	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	-
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	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	224 319 650.89	318 540 000		0.00
-	-	-	20 788 121.10	18 410 000		357 310.80
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	82 876 207.42	137 160 000		1 779 408.00
-	-	-	110 211 562.98	115 200 000		2 041 705.10
			438 803 180.49	589 670 000		4 178 423.90
3	87	166	12 824 455.59	29 070 000	1,4	1 175 237.45
5	47	74	10 009 046.13	10 220 000	2,4	555 204.88
-	87	194	16 188 422.02	36 290 000	1,6	1 641 732.87
81	345	654	164 476 902.19	166 850 000	6,8	5 503 512.10
-	22	41	7 687 585.84	9 225 000	3,0	391 004.30
1	23	40	8 917 256.46	12 030 000	2,8	424 292.00
-	-	36	4 175 438.03	13 530 000	1,4	500 563.00
-	158	284	63 212 727.21	89 030 000	1,1	3 280 443.45
-	140	252	43 744 382.99	44 950 000	2,0	1 974 758.00
9	19	66	11 598 149.76	15 110 000	7,5	314 946.20
-	31	67	17 118 876.69	32 920 000	2,8	1 028 145.00
3	33	61	8 619 527.01	11 860 000	0,2	499 576.00
5	51	174	18 394 650.85	53 120 000	0,4	1 738 460.71
-	10	59	7 246 281.78	22 370 000	2,2	699 701.20
-	6	38	3 497 924.59	13 410 000	0,6	469 268.00
13	17	94	11 765 129.76	41 480 000	4,8	1 485 940.82
7	64	104	9 753 288.93	13 560 000	3,0	564 612.00
39	69	436	202 260 295.30	266 420 000	4,3	7 645 594.30
1	-	16	5 862 741.98	9 289 000	0,0	356 020.00
-	-	17	3 632 850.56	4 936 000	0,0	190 291.00
4	-	21	7 522 199.69	9 910 000	0,0	344 352.00
4	12	65	7 288 600.22	25 610 000	3,7	899 229.16
10	65	139	30 157 783.45	47 040 000	0,4	1 556 620.50
6	24	60	10 370 018.81	15 330 000	3,2	577 914.00
1	42	91	10 294 993.29	26 230 000	1,7	856 357.70
10	45	134	9 147 712.88	33 400 000	0,5	1 360 956.70
-	28	82	6 469 219.50	24 280 000	0,5	827 672.89
-	4	16	1 464 714.41	6 497 000	9,6	225 505.03
1	6	75	27 835 238.00	29 350 000	0,4	1 011 652.00
3	14	44	2 994 745.91	11 080 000	0,2	479 232.40
2	10	73	7 693 479.44	28 810 000	0,2	988 794.85
7	4	49	5 295 694.68	19 050 000	0,0	657 961.00
-	-	11	1 083 729.13	4 523 000	0,0	154 405.00
-	41	77	6 260 326.84	8 425 000	7,2	451 749.05
6	227	654	46 212 006.03	110 400 000	4,9	5 268 361.19
1	81	162	17 486 715.97	39 920 000	5,7	1 453 314.73

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-
	Sonnentalstr. 4a, b, c, d/Industriestr. 1a, b, c, d, e, f (Younic)	2025	228	139	57	29	3
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 7, rue des	1900	14	4	-	10	-
	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
	Ziegelmatstr. 21, 23, 27, 29, 31, 33	2003	42	2	6	30	4
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	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	69	110	10 948 135.45	20 770 000	2,3	805 075.00
-	40	80	17 551 712.39	30 250 000	0,2	962 021.90
2	30	75	11 703 099.77	15 350 000	2,2	790 499.84
1	48	92	16 296 659.58	24 620 000	0,8	989 098.00
-	45	90	18 404 894.84	20 120 000	1,2	994 431.05
1	27	44	6 492 854.41	6 690 000	6,2	331 208.00
-	35	71	8 648 453.64	7 808 000	2,3	484 503.34
-	58	118	20 263 043.80	20 370 000	0,1	897 413.86
-	94	177	25 825 931.97	33 740 000	3,3	1 634 667.98
-	16	31	3 364 717.58	7 570 000	1,0	270 208.00
-	22	66	9 266 900.79	20 860 000	0,7	711 747.00
10	68	130	16 729 039.06	44 210 000	1,7	1 397 823.91
4	134	366	201 434 981.63	212 690 000	1,8	2 603 540.00
-	55	97	22 303 443.55	34 580 000	0,8	1 251 482.90
4	24	56	4 012 151.95	14 570 000	3,0	573 632.21
2	40	65	7 550 685.97	16 850 000	0,9	595 937.50
3	40	74	8 352 743.65	21 320 000	0,7	833 932.65
2	38	63	7 402 631.55	16 550 000	1,9	588 287.30
-	84	188	7 864 338.47	39 120 000	0,6	1 561 820.82
3	61	168	8 301 692.76	40 490 000	0,3	1 656 014.96
-	-	23	1 776 864.21	10 500 000	0,0	433 934.70
10	45	97	16 095 204.49	24 430 000	0,0	989 219.85
1	13	85	18 636 330.22	50 870 000	0,1	1 550 449.50
2	-	21	9 159 194.34	21 770 000	0,0	517 226.90
6	31	93	4 702 728.48	18 750 000	5,6	835 361.23
4	-	28	2 399 955.59	11 450 000	0,0	478 488.80
2	-	16	2 469 472.12	6 946 000	2,9	260 775.50
4	-	23	2 146 163.30	8 123 000	1,0	304 788.12
1	1	50	23 605 535.82	49 140 000	0,1	1 293 756.50
2	16	39	1 659 323.91	9 276 000	0,0	346 322.00
1	-	19	4 307 127.81	13 240 000	11,2	348 573.00
2	-	33	4 971 816.34	17 570 000	17,9	441 726.93
-	9	21	934 018.83	2 332 000	0,3	141 007.10
-	19	51	3 419 862.91	8 626 000	1,1	402 875.00
1	136	244	30 437 044.52	25 380 000	6,2	1 158 213.40
-	45	81	14 985 202.26	18 310 000	0,7	816 636.34
-	19	42	4 570 033.37	15 340 000	0,4	487 415.00
-	73	115	26 272 029.07	49 530 000	0,4	1 673 530.05
4	59	112	11 682 770.86	14 220 000	0,2	727 582.52
6	25	47	3 847 091.83	9 536 000	0,6	375 513.00
8	269	592	97 866 588.33	225 870 000	0,8	7 119 322.45
-	29	52	7 394 965.76	6 795 000	0,6	356 540.90

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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 Bühlst. 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	
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50	1973	52	24	9	19	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	60	79	4 308 183.63	7 249 000	2,5	316 724.50
1	-	19	3 673 558.18	5 820 000	1,9	262 148.10
1	-	19	3 769 670.25	5 929 000	0,9	270 861.40
-	11	33	3 089 318.66	10 250 000	0,0	416 262.00
2	76	130	14 982 766.38	40 180 000	15,0	1 096 526.15
-	11	35	1 893 417.21	13 090 000	0,0	391 561.00
8	99	229	48 769 373.73	50 430 000	2,4	1 687 538.30
-	7	26	2 734 293.96	9 940 000	0,3	369 032.00
-	12	31	2 575 498.06	10 320 000	0,2	360 867.00
-	-	16	1 031 181.93	5 620 000	0,9	241 185.57
-	17	47	3 321 597.97	11 590 000	0,0	445 317.30
-	19	49	3 194 884.26	11 390 000	0,5	435 903.78
-	16	46	3 173 207.34	11 410 000	0,1	449 937.00
5	10	46	3 444 647.71	15 140 000	0,1	602 062.60
-	-	16	832 128.61	5 240 000	0,0	220 352.00
-	-	16	939 014.08	5 270 000	1,7	213 948.00
-	3	25	1 063 943.46	7 050 000	0,0	301 257.00
-	8	43	7 121 424.77	22 460 000	0,1	704 175.00
11	207	218	2 206 330.07	3 181 000	19,9	237 520.04
-	4	18	1 185 547.91	3 941 000	0,1	208 345.95
-	4	18	1 092 405.41	4 587 000	0,0	238 137.60
2	4	20	1 092 683.16	3 660 000	0,0	187 639.00
2	3	19	1 069 883.01	4 422 000	0,3	234 655.20
2	7	31	1 752 545.44	6 799 000	0,9	323 581.80
3	-	17	1 056 023.81	4 017 000	0,7	216 583.20
-	-	13	937 665.31	3 117 000	0,3	181 514.85
2	-	13	802 024.41	3 002 000	0,3	166 082.00
3	-	14	812 120.71	2 831 000	1,1	159 114.00
2	-	13	821 490.11	2 765 000	4,9	153 607.82
-	-	11	834 045.41	3 124 000	0,0	173 652.10
11	-	22	1 158 475.51	4 301 000	0,6	205 508.00
9	-	16	828 668.06	2 405 000	0,9	126 961.35
5	-	12	801 997.41	2 760 000	0,8	127 513.70
2	-	9	891 564.01	2 832 000	0,0	135 113.00
6	-	13	762 904.11	1 962 000	2,4	95 040.00
7	-	16	826 938.94	3 174 000	0,7	152 376.00
6	-	17	843 099.11	2 878 000	5,0	148 909.25
6	-	17	813 624.36	2 985 000	1,9	155 272.80
6	-	12	778 964.61	2 254 000	2,7	122 906.00
-	61	113	12 527 749.44	10 660 000	5,0	585 826.90

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Liestal	Im Pfauenhof 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11	1957	62	21	24	15	2
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44	1988	129	129	-	-	-
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
	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)	1995	80	62	18	-	-
	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
Möhlly	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)	Am Bruggrain 6 (Birsgarten)	2025	140	140	-	-	-
	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	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	37	100	6 246 081.44	16 410 000	3,4	747 147.80
6	79	214	60 493 316.28	43 750 000	0,0	2 201 428.00
2	66	167	15 347 707.99	53 200 000	1,0	1 814 527.30
4	117	212	52 146 891.15	72 740 000	1,0	2 655 086.61
-	35	62	17 696 403.79	28 630 000	0,1	937 413.00
2	85	167	64 755 009.59	65 280 000	0,0	3 125 547.00
-	84	139	34 965 407.52	76 810 000	0,9	2 535 852.97
4	47	99	8 896 875.65	17 790 000	1,5	923 337.86
6	175	291	18 948 402.77	43 980 000	0,3	2 215 549.10
-	62	102	15 384 256.71	14 940 000	0,9	765 496.00
10	171	328	65 078 178.44	92 150 000	0,5	3 402 876.50
-	22	44	3 284 037.84	7 288 000	0,4	363 170.17
-	93	162	30 305 772.88	46 700 000	4,4	1 696 491.50
-	48	83	13 319 660.86	17 370 000	1,5	731 999.30
3	32	93	23 019 330.63	22 260 000	1,2	939 295.72
1	59	126	8 590 121.16	23 860 000	5,5	1 040 631.60
2	6	35	3 564 716.41	5 730 000	5,1	335 076.00
-	-	45	13 005 090.13	11 690 000	2,7	540 816.30
-	-	26	1 950 036.41	6 434 000	3,7	313 242.00
-	-	22	4 085 622.74	9 020 000	2,6	353 688.60
3	48	102	8 363 806.31	27 310 000	0,6	991 974.85
-	6	16	1 626 038.25	3 883 000	8,0	168 723.60
5	115	220	21 430 180.82	57 220 000	9,6	2 097 447.50
-	43	77	16 866 092.74	30 220 000	1,4	1 042 627.00
3	69	100	12 380 973.86	20 860 000	0,6	774 327.90
-	17	55	12 724 981.11	12 220 000	0,6	489 512.00
4	20	38	3 230 603.45	8 100 000	1,7	296 077.50
-	8	18	990 494.78	3 960 000	0,7	158 247.40
-	6	16	944 479.53	3 880 000	0,7	154 985.00
20	138	296	32 935 133.68	56 120 000	0,6	2 644 097.97
-	9	19	3 011 630.86	4 100 000	0,0	181 560.00
1	23	54	4 025 836.61	15 130 000	0,4	560 198.00
7	46	193	83 397 441.89	85 680 000	0,0	0.00
-	53	107	16 393 325.48	28 750 000	7,1	1 003 897.05
1	76	148	18 351 919.59	32 560 000	0,6	1 382 925.50

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*				
				<3	3-3.5	4-4.5	>5	
Riehen	Im Esterli 17, 19, 21, 23	1961	24	8	8	8	-	
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-	
Schaffhausen	Baumschulstr. (Autoeinstellhalle)	1990	-	-	-	-	-	
	Baumschulstr. 20-22	1946	12	-	6	6	-	
	Birkenstr. 20-26	1942	16	-	-	16	-	
	Birkenstr. 21-25/Klausweg 35, 37/Lindenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11	1942	78	-	48	30	-	
	Birkenstr. 3, 7, 11/Lärchenstr. 6, 7, 8, 9, 10	1929	48	-	30	18	-	
	Eschenweg 1-11	1942	28	-	22	6	-	
	Eschenweg 12	1966	42	13	13	16	-	
	Hintersteig 11, 13, 15, 17	1935	16	-	-	14	2	
	Hohenstoffelstr. 2, 6, 10, 14, 18	1912	26	6	14	6	-	
	Im Eschengut 14-20	1966	32	-	16	16	-	
	Im Eschengut 2-12	1966	62	-	31	31	-	
Schlieren	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	-	-	
	Langackerstr. 7, 7a, 9, 9a	1982	33	8	13	12	-	
	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
Moosbrugstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2		1988	64	64	-	-	-	
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	Schmittenackerstr. 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	-	

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	7	31	3 500 775.09	10 620 000	0,0	386 564.40
-	19	34	3 354 844.38	10 640 000	2,0	343 712.00
-	31	31	751 284.45	512 000	3,6	40 452.00
-	7	19	1 958 002.73	2 057 000	1,8	137 084.00
-	-	16	3 040 893.41	2 914 000	0,0	207 197.00
-	8	86	9 187 589.70	13 350 000	1,2	798 926.50
-	44	92	12 398 579.93	20 300 000	1,4	862 682.00
-	28	56	4 736 405.36	4 601 000	0,4	326 395.00
-	75	117	13 688 679.40	19 080 000	3,5	759 597.00
-	-	16	2 223 223.97	4 000 000	0,0	213 072.00
-	-	26	1 837 093.69	3 016 000	0,5	211 812.50
-	-	32	6 359 867.22	11 080 000	2,2	465 295.00
-	47	109	11 464 684.79	18 650 000	0,5	886 914.50
-	31	55	2 429 842.41	3 556 000	0,3	235 112.00
-	19	49	6 602 425.99	10 450 000	1,0	423 198.00
-	5	35	4 512 762.84	8 924 000	2,8	358 404.50
-	32	65	8 695 597.83	17 560 000	1,0	608 079.72
6	40	82	8 303 613.34	10 880 000	3,1	536 617.20
-	17	34	4 181 707.73	5 113 000	12,0	242 102.00
-	18	39	2 363 815.11	5 502 000	8,0	263 750.65
-	-	120	11 922 676.41	17 840 000	11,0	581 737.79
7	43	84	12 987 102.44	19 030 000	0,2	791 986.00
7	66	109	12 796 369.89	16 370 000	3,3	741 549.60
3	41	156	23 174 850.62	28 010 000	1,3	1 283 114.25
9	43	116	35 195 999.25	30 100 000	17,3	1 287 046.05
1	28	54	10 723 645.55	11 690 000	0,4	512 496.55
-	16	31	6 940 273.05	6 917 000	0,6	273 604.22
-	74	118	10 908 533.23	28 760 000	4,5	951 008.45
1	70	144	37 465 010.88	86 270 000	0,3	2 670 284.00
-	120	216	20 362 818.76	38 160 000	0,5	1 574 911.10
7	21	51	5 785 378.36	8 705 000	0,0	346 320.60
-	83	136	20 964 490.58	27 670 000	1,8	1 111 578.55
-	50	94	15 912 996.31	26 090 000	1,9	904 566.00
1	71	137	13 324 558.21	40 760 000	0,6	1 280 044.00
-	14	23	5 676 148.99	9 353 000	0,0	305 068.00
-	28	52	13 699 719.62	20 300 000	0,3	666 676.00
3	147	279	33 551 577.71	58 230 000	2,3	2 211 947.97
-	60	125	22 928 787.74	44 920 000	0,1	1 559 518.60
-	62	104	18 012 478.38	25 160 000	0,4	1 002 697.85

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	7	23	-
Würenlos	Gartenweg 2, 4	1989	14	2	4	6	2
Zollikon	Blumenrain 19, 21	1956	9	-	6	3	-
	Blumenrain 22/Im Walder 25/Rosenweg 2	1956	19	4	-	6	9
	Blumenrain 27, 29	1956	11	4	5	2	-
	Im Walder 22, 24	1956	10	2	2	-	6
Zuchwil	Lindenweg 7, 9, 11, 13, 15, 17	1952	42	15	22	5	-
Zürich	Albisstr. 66, 68/Rainfussweg 3, 5	1951	45	-	29	12	4
	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B, 31C,	1971	354	150	73	119	12
	Anna-Heer-Str. 8, 10, 14, 16, 18/Steinkluppenweg 3, 5	2025	83	29	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-Spittele-Str. 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	1951	60	14	24	12	10
	Carl-Spittele-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	110	55	37	18	-
	Gutstr. 158, 160, 162, 172, 174, 176, 178, 180, 182	1953	111	53	58	-	-
	Gutstr. 159, 161 (Hochhaus)	1961	77	18	30	27	2
	Hambergersteig 2, 4, 6	1950	17	-	3	14	-
	Honrainweg 22/Seestr. 266-274	1961	44	21	8	15	-
Hornbachstr. 63/Seefeldstr. 149	1951	27	16	6	5	-	

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	11	27	2 073 994.58	8 269 000	2,8	257 468.00
-	1	13	1 519 316.63	6 410 000	0,0	222 807.50
-	44	74	7 530 832.61	16 390 000	1,3	607 820.75
-	15	69	4 992 788.20	20 220 000	0,4	762 401.85
3	61	98	13 258 774.79	28 810 000	0,3	984 542.96
-	20	34	4 452 901.93	6 919 000	0,5	288 678.00
1	14	24	928 501.31	6 595 000	0,0	202 502.00
-	20	39	2 756 203.22	16 000 000	1,6	517 576.00
-	-	11	1 818 138.50	7 267 000	0,0	233 368.00
-	-	10	1 489 379.71	8 190 000	0,0	270 162.00
-	10	52	3 858 278.90	9 414 000	0,8	488 531.15
-	52	97	25 837 142.33	64 320 000	0,4	1 794 784.00
69	239	662	208 133 914.79	372 960 000	0,2	11 974 546.87
1	59	143	45 796 124.87	113 320 000	7,4	1 717 900.00
1	11	37	2 772 474.36	13 290 000	0,0	453 887.40
-	30	69	3 853 167.30	24 590 000	0,1	741 004.85
12	57	125	52 147 249.33	107 570 000	0,8	2 608 183.00
4	24	82	6 847 309.87	28 860 000	1,4	933 582.76
1	82	247	19 100 779.78	86 580 000	0,7	2 819 178.00
-	-	40	4 073 899.63	25 410 000	0,0	746 631.65
-	16	44	8 858 452.93	16 260 000	1,8	502 977.96
9	9	78	11 690 601.86	36 820 000	2,0	1 143 702.41
-	46	81	13 353 230.79	37 050 000	3,7	1 065 120.00
3	19	95	12 400 736.48	49 950 000	1,0	1 400 970.05
2	33	66	6 409 611.76	25 050 000	1,0	748 385.00
-	-	14	4 734 396.41	12 630 000	0,0	371 508.00
-	8	26	2 204 151.45	9 824 000	6,5	272 658.00
7	46	88	5 873 886.55	25 340 000	1,8	773 949.30
-	14	80	11 509 973.73	31 390 000	0,0	918 216.00
4	92	206	69 813 387.32	140 750 000	1,1	3 767 289.60
9	44	164	14 756 170.04	74 290 000	1,0	2 109 788.55
5	52	134	25 023 943.86	73 310 000	0,6	2 125 979.00
-	7	24	2 515 182.33	14 030 000	2,9	393 937.00
-	-	44	15 197 318.50	47 030 000	0,0	1 233 900.00
3	8	38	2 110 542.21	20 530 000	0,0	551 520.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	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
	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	-	-
	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	
Witikonerstr. 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	-
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)	1995	80	62	18	-	-
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	-
Brugg	Römerstr. 7	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)	2015	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	3	33	1 976 417.01	22 140 000	0,1	562 450.36
1	12	77	8 626 648.37	38 500 000	6,2	1 171 155.50
3	92	214	22 538 667.45	92 510 000	0,7	2 753 324.20
-	-	9	3 980 280.46	8 535 000	0,0	241 642.00
1	7	23	1 402 469.71	8 054 000	0,0	275 088.00
-	-	14	2 858 444.98	15 890 000	0,1	419 270.00
2	-	13	5 710 750.86	20 120 000	0,5	543 143.00
2	46	98	6 439 468.90	34 800 000	2,0	1 049 490.00
-	34	74	5 770 671.91	27 210 000	0,4	764 020.15
-	-	48	5 721 020.30	30 050 000	0,0	873 517.00
-	9	25	4 785 971.03	10 290 000	0,0	299 277.00
2	4	24	4 445 744.33	18 160 000	3,1	482 171.00
1	17	48	6 501 028.33	23 070 000	0,0	671 169.00
1	143	311	26 087 863.10	122 150 000	1,1	3 537 893.05
1	10	75	15 401 416.60	36 490 000	0,2	1 152 755.10
2	32	99	32 421 820.08	65 190 000	1,3	1 987 398.40
-	-	12	1 321 222.01	7 983 000	0,0	239 618.00
2	5	23	1 273 572.66	8 064 000	0,4	258 726.90
1	2	21	2 560 384.41	11 650 000	0,2	365 441.00
1	5	21	2 223 061.36	9 737 000	0,3	291 112.50
-	48	95	12 192 519.56	35 350 000	1,9	1 019 254.00
-	11	34	2 122 845.41	11 980 000	5,2	350 192.00
5	2	17	3 754 427.03	10 950 000	1,7	281 795.00
			3 639 925 849.03	6 979 768 000	2,0	235 211 264.67
<hr/>						
2	30	75	11 703 099.77	15 350 000	2,2	790 499.84
-	94	177	25 825 931.97	33 740 000	3,3	1 634 667.98
2	85	167	64 755 009.59	65 280 000	0,0	3 125 547.00
-	-	22	4 085 622.74	9 020 000	2,6	353 688.60
			<i>106 369 664.07</i>	<i>123 390 000</i>	<i>1,4</i>	<i>5 904 403.42</i>
<hr/>						
14	-	14	4 600 794.03	12 560 000	0,0	481 697.05
13	-	13	4 417 190.77	22 990 000	3,8	954 802.20
90	98	230	103 131 337.62	76 890 000	10,8	4 149 969.52
38	-	40	6 423 051.20	20 140 000	0,4	826 410.00
52	74	126	191 682 167.04	182 000 000	0,5	11 076 392.11
9	17	26	31 751 174.41	32 860 000	1,1	1 226 891.50
13	36	58	8 706 293.78	7 195 000	9,4	442 317.90
22	28	50	8 899 340.48	5 090 000	32,4	371 018.74
4	7	11	82 946 466.81	60 560 000	0,0	3 436 433.14

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-	-	-	-	-
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	Büchelistr. 10	2013	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
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	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
St. Gallen	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1	1964	16	9	1	6	-
Weinfelden	Rathausstr. 11/Thomas-Bornhauser-Str. 2	1971	13	7	4	1	1

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
38	2	40	143 266 062.43	162 990 000	0,0	7 540 272.00
17	2	19	13 784 041.58	48 020 000	0,0	1 608 991.25
16	-	16	21 022 432.64	12 510 000	14,6	485 848.50
31	72	136	18 289 102.15	82 360 000	0,9	3 016 408.63
15	77	93	16 642 159.83	14 180 000	30,2	719 432.90
2	-	2	19 275 001.39	4 754 000	98,3	20 400.00
112	87	199	83 154 053.05	62 580 000	3,5	3 020 864.54
-	1	1	1 250 000.00	1 565 000	0,0	57 261.43
37	7	44	81 735 729.28	41 840 000	1,6	2 917 632.70
9	1	10	4 364 829.60	2 737 000	0,0	292 356.00
31	4	45	7 930 389.95	30 760 000	1,4	1 386 567.65
33	38	99	12 254 066.32	50 110 000	3,0	2 079 405.40
25	148	173	55 675 102.98	68 530 000	0,0	3 180 154.85
1	59	60	71 582 666.18	59 380 000	0,1	3 244 683.40
1	-	1	87 413 978.38	105 870 000	0,0	4 907 400.00
25	1	38	53 459 655.00	74 430 000	0,2	2 835 806.35
24	27	51	33 042 880.63	62 380 000	0,1	2 385 240.08
10	46	56	6 083 806.97	4 665 000	0,3	449 055.00
44	124	168	98 182 985.10	51 430 000	7,8	3 081 313.83
20	102	122	28 588 880.41	16 780 000	22,8	1 043 224.55
37	51	88	84 481 665.83	69 120 000	4,2	4 333 422.40
71	134	206	22 407 551.60	9 875 000	12,0	1 162 168.35
3	4	7	88 805 997.32	89 190 000	0,0	3 911 275.20
63	135	286	151 531 443.55	187 080 000	9,5	8 156 253.59
1	5	6	0.00	0	0,0	4 200 000.00
2	6	8	89 788 879.22	49 010 000	0,0	2 816 666.60
18	87	105	42 195 892.46	31 740 000	66,8	642 312.75
133	411	544	214 539 183.32	140 100 000	3,3	6 526 263.96
28	152	182	55 886 120.41	40 720 000	3,3	2 543 309.10
26	148	174	25 023 052.62	15 430 000	15,5	1 127 523.80
14	27	41	8 624 043.43	4 690 000	24,2	347 040.05
98	64	221	141 552 753.00	149 760 000	1,9	7 461 773.35
46	138	184	84 725 793.74	37 270 000	51,3	819 956.34
-	2	2	6 030 921.45	26 310 000	0,0	643 812.00
1	14	15	47 337 288.91	42 500 000	0,1	2 744 924.35
25	33	58	55 805 807.31	41 400 000	0,5	2 328 742.80
14	72	102	15 264 847.50	20 370 000	5,3	966 981.40
9	30	52	7 819 620.46	12 280 000	2,0	754 989.60

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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	-	-	-	-	-
	Binzmühlestr. 105, Birchstr. 160, Sophie-Täuber-Str. 14/16	2005	-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40 (Buck40)	2024	-	-	-	-	-
	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	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-
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/Hünigerstr. 52	1917	19	8	11	-	-
	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
	Kornhausgasse 2	1966	28	6	21	1	-
Mülhauserstr. 70, 72/Ryffstr. 7	1989	47	39	8	-	-	

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
8	2	12	6 332 382.86	4 537 000	1,7	163 427.25
23	9	33	30 733 519.02	22 800 000	3,2	1 523 641.20
35	8	43	70 697 754.04	48 060 000	0,4	2 444 692.53
2	5	7	18 033 183.85	18 400 000	0,0	837 624.00
33	29	66	24 615 865.44	21 270 000	0,3	993 666.00
12	2	14	98 050 148.13	150 800 000	0,0	3 821 695.45
12	1	13	101 199 429.59	241 050 000	0,3	6 473 195.35
14	256	270	103 000 063.55	113 200 000	0,0	5 122 857.00
39	51	90	58 320 441.91	61 230 000	1,3	794 573.30
31	13	44	14 023 788.23	85 170 000	2,8	2 877 707.00
8	-	9	6 276 039.58	22 040 000	0,0	644 303.00
43	162	205	92 694 832.06	110 660 000	32,0	4 406 307.14
14	18	32	49 235 439.00	132 400 000	0,1	4 017 508.15
13	5	18	3 663 695.84	11 260 000	0,5	452 351.15
23	49	87	36 377 527.18	91 390 000	2,5	2 763 509.95
18	45	63	6 392 983.84	35 880 000	1,2	1 361 988.60
8	-	9	24 141 031.32	40 150 000	0,0	1 176 137.10
9	22	31	8 136 447.78	30 860 000	1,3	863 757.05
44	5	49	48 185 655.64	154 270 000	13,1	5 110 831.52
18	-	20	28 668 295.82	27 470 000	14,0	931 860.60
			3 270 155 026.82	3 767 898 000	6,1	165 507 300.20
90	98	230	103 131 337.62	76 890 000	10,8	4 149 969.52
52	74	126	191 682 167.04	182 000 000	0,5	11 076 392.11
38	2	40	143 266 062.43	162 990 000	0,0	7 540 272.00
-	1	1	1 250 000.00	1 565 000	0,0	57 261.43
98	64	221	141 552 753.00	149 760 000	1,9	7 461 773.35
-	2	2	6 030 921.45	26 310 000	0,0	643 812.00
			<i>586 913 241.54</i>	<i>599 515 000</i>	<i>2,2</i>	<i>30 929 480.41</i>
52	74	126	191 682 167.04	182 000 000	0,5	11 076 392.11
9	17	26	31 751 174.41	32 860 000	1,1	1 226 891.50
24	27	51	33 042 880.63	62 380 000	0,1	2 385 240.08
133	411	544	214 539 183.32	140 100 000	3,3	6 526 263.96
98	64	221	141 552 753.00	149 760 000	1,9	7 461 773.35
			<i>612 568 158.40</i>	<i>567 100 000</i>	<i>1,5</i>	<i>28 676 561.00</i>
4	2	21	5 207 381.85	10 300 000	0,3	413 319.00
10	3	40	3 514 852.91	16 860 000	0,0	593 866.20
17	5	76	10 471 744.95	32 210 000	0,6	1 546 652.84
6	12	25	5 193 017.73	6 320 000	8,1	241 618.70
3	1	23	7 641 573.10	9 309 000	0,0	373 854.00
2	-	7	2 776 416.27	1 811 000	0,0	117 674.00
7	53	88	23 841 076.43	38 500 000	5,2	1 202 519.00
4	23	74	28 202 030.46	23 060 000	0,5	1 076 618.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Basel	Spalenberg 55/Leonhardsgraben 13	1900	7	7	-	-	-
	Spalenring 11	1992	8	6	2	-	-
	Spalenring 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-
	Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-
Bern	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
	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	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Solothurn	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Rütistr. 1, 3/Sandackerstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 (Limmatspot)	2019	195	116	33	36	10
Uster	Oberlandstr. 52, 56/Winterthurerstr. 22, 26, 28	2016	54	18	30	6	-
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	-
	Scheuchzerstr. 1, 3, 5/Sonneggstr. 74	1959	37	23	13	-	1
	Sonneggstr. 26, 28, 30	1951	27	24	3	-	-

Total gemischte Bauten

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

davon im Baurecht

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	1	9	4 760 033.58	4 182 000	40,2	123 336.00
2	-	10	3 327 180.08	4 036 000	0,0	180 956.00
2	2	39	11 695 854.96	16 750 000	0,3	697 420.59
8	-	71	35 187 198.98	29 550 000	87,3	126 738.85
3	1	14	2 575 466.57	7 954 000	0,0	317 638.96
8	44	68	14 237 101.75	13 330 000	15,7	383 476.70
12	25	62	20 238 076.74	14 630 000	27,7	502 252.60
2	-	12	2 218 894.93	6 049 000	0,0	263 914.00
3	-	20	2 719 191.21	9 529 000	2,1	385 316.00
5	-	18	2 749 643.90	9 011 000	0,0	379 350.00
8	6	56	4 859 746.42	17 980 000	9,5	725 376.62
8	-	49	5 036 910.60	20 540 000	6,7	868 010.75
3	-	13	2 212 343.06	5 418 000	3,3	222 686.00
5	-	22	3 686 615.44	10 640 000	2,9	402 234.01
25	68	116	24 261 415.88	41 360 000	2,0	1 560 771.43
2	7	22	2 182 712.37	9 290 000	2,1	354 459.00
35	99	198	25 179 391.26	65 920 000	2,5	2 557 137.90
42	1	205	131 321 860.99	160 730 000	1,1	6 109 572.57
32	154	286	85 702 340.61	96 360 000	1,1	4 862 281.85
33	115	224	62 119 986.64	56 660 000	2,7	2 408 350.76
9	13	60	6 027 260.71	27 700 000	0,9	1 138 402.60
30	67	127	34 958 556.87	20 800 000	2,3	1 400 485.98
24	248	467	147 228 599.12	150 310 000	1,0	6 236 875.31
29	121	204	89 958 568.17	93 370 000	2,3	3 746 146.13
16	32	87	11 367 436.17	41 090 000	0,3	1 389 773.60
31	41	101	12 713 984.13	50 710 000	0,1	1 796 726.70
13	50	135	40 857 498.11	105 780 000	0,7	3 277 803.10
6	15	44	3 304 354.40	16 510 000	4,5	552 832.40
8	35	70	33 592 343.02	61 320 000	0,1	1 926 446.91
4	1	20	1 563 557.37	9 262 000	0,0	357 720.00
3	32	72	8 352 003.71	41 120 000	2,0	1 178 307.00
20	8	55	3 933 968.82	24 530 000	0,0	747 467.20
			926 978 190.27	1 380 791 000	3,8	52 746 389.26
2	-	7	2 776 416.27	1 811 000	0,0	117 674.00
2	-	12	2 218 894.93	6 049 000	0,0	263 914.00
32	154	286	85 702 340.61	96 360 000	1,1	4 862 281.85
			<i>90 697 651.81</i>	<i>104 220 000</i>	<i>1,0</i>	<i>5 243 869.85</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	438 803 180.49	589 670 000		4 178 423.90
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	7 837 059 066.12	12 128 457 000	3,7	453 464 954.13
<i>davon im Baurecht</i>	<i>783 980 557.42</i>	<i>827 125 000</i>	<i>2,0</i>	<i>42 077 753.68</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>612 568 158.40</i>	<i>567 100 000</i>	<i>1,5</i>	<i>28 676 561.00</i>
Wohnbauten	3 639 925 849.03	6 979 768 000	2,0	235 211 264.67
<i>davon im Baurecht</i>	<i>106 369 664.07</i>	<i>123 390 000</i>	<i>1,4</i>	<i>5 904 403.42</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 270 155 026.82	3 767 898 000	6,1	165 507 300.20
<i>davon im Baurecht</i>	<i>586 913 241.54</i>	<i>599 515 000</i>	<i>2,2</i>	<i>30 929 480.41</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>612 568 158.40</i>	<i>567 100 000</i>	<i>1,5</i>	<i>28 676 561.00</i>
Gemischte Bauten	926 978 190.27	1 380 791 000	3,8	52 746 389.26
<i>davon im Baurecht</i>	<i>90 697 651.81</i>	<i>104 220 000</i>	<i>1,0</i>	<i>5 243 869.85</i>
Total	8 275 862 246.61	12 718 127 000	3,7	457 643 378.03

Veränderungen im Bestand

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

Käufe

keine

Verkäufe

Opfikon	Dufaux-Str. 1 (Kameha Grand Zürich)	Verkauf	Kommerziell genutzte Liegenschaften	19.12.2025
---------	-------------------------------------	---------	-------------------------------------	------------

Arrondierungskäufe

Zürich	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24	Arrondierung	Wohnbauten	03.03.2025
--------	--	--------------	------------	------------

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
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	-
04.12.2025 - 23.12.2025	0,70%	-	52 000 000	-52 000 000	-
15.12.2025 - 07.01.2026	0,70%	-	30 000 000	-	30 000 000
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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
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
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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
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
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	247 000 000	-460 000 000	2 915 490 000

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

Während des Geschäftsjahres 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 31.12.2025
03.03.2025 - 07.07.2025	0,70%	-	20 000 000	-20 000 000	-
Total		0	20 000 000	-20 000 000	0

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

Verzinsliche Darlehen und Kredite

Während des Geschäftsjahres 2025 hat der Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» folgenden unbesicherten Kredit abgeschlossen.

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
22.09.2025 - 23.03.2026	0,33%	-	60 000 000	-	60 000 000
Total		-	60 000 000	-	60 000 000

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

Prüfaufwand

Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtsjahr beläuft sich auf CHF 377 349.64 (Vorjahresberichtsjahr CHF 362 544.00) 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-gesellschaften

Balintra AG, Basel
Benvenue A-B SA, Lausanne
Benvenue C-D SA, Lausanne
Benvenue E-F SA, Lausanne
Berintra AG, Bern
Esplanade de Bourg S.A., Lausanne
Gallintra AG, St. Gallen
Parc de Valency A SA, Lausanne
Parc de Valency B SA, Lausanne
Riant Mont Bellevue B. SA, Lausanne
S.I. Fontinella A SA, Lausanne
S.I. Fontinella B SA, Lausanne
S.I. L'île Saint-Pierre-Caroline SA, Lausanne
S.I. Valency-Ouest SA, Lausanne
SI La Perle SA, Genève
SI Le Diamant SA, Genève
SI Place de la Fusterie 16 SA, Genève
SI Pufflinge-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.

An den Verwaltungsrat der
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

Basel, 9. April 2026

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima», bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 4 bis 8 und 24 bis 51) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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



Shape the future
with confidence



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

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



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

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

Ernst & Young AG

Bewertungsbericht

Auftrag

Gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) sind die von Schweizer Immobilienfonds gehaltenen Liegenschaften jährlich per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten auf ihren aktuellen Marktwert zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2025 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 361 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und angefangene Bauten). Davon werden vier Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

Die bewertungsrelevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Sima» akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG hat das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter über die methodischen Bewertungsarbeiten bis zur Abgabe der Ergebnisse neutral durchgeführt.

Bewertungsstandards

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

Zürich, den 31. Dezember 2025

Wüest Partner AG

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

Bewertungsmethode

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

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und wenn nötig die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung.

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert des Gesamtportfolios auf CHF 12'718,1 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 545,9 Mio., respektive 4,48% erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. allfällige Zukäufe und exkl. angefangene Bauten) wird mit 2,66% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 1,90% bis 5,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 3,92%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierte Schätzungsexpertin Wüest Partner AG bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

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

Bildnachweis

- TRIO SA; Titelbild («îlot sud» in Morges)
- Losinger Marazzi; «Acacias» in Genf
- Xen on Foto/Video; «Birsgarten» in Reinach
- goldgelb zeit und raum; «Younic» in Dübendorf (ZH)
- Rhomberg; Anna-Heer-Strasse in Zürich

