

UBS «Sima»

Jahresbericht 2024
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	19
Finanzbericht	24
Finanzrechnung	26
Anhang	28
Liegenschaftenverzeichnis	30
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	54
Bewertungsbericht	56

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2024

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	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	7 787,3	7 423,2	7 457,9
Anzahl Anteile	73 680 202	71 633 529	71 633 529
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	105.69	103.63	104.11
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.25	2.80	3.25
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF)	0.00	0.45	0.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	152.50	134.50	126.80
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	11 236,2	9 634,7	9 083,1
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	12 172,3	11 701,3	11 452,2
Durchschnittlicher Diskontierungssatz ¹	2,72%	2,73%	2,64%
Anzahl Liegenschaften (davon Bauland/angefangene Bauten)	362 (9)	362 (9)	361 (7)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	12 210,7	11 754,9	11 489,2
Fremdkapital (in Mio. CHF)	4 423,4	4 331,7	4 031,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	443,8	430,7	418,7
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	28,7	26,5	25,9
Nettoertrag (in Mio. CHF)	220,4	237,0	235,8
Performance ²	16,8%	8,7%	-12,8%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	17,6%	5,0%	-15,2%
Wohnbauten	50,9%	49,9%	51,9%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	32,5%	33,7%	34,3%
Gemischte Bauten	10,1%	11,9%	11,3%
Bauland/Angefangene Bauten	6,5%	4,5%	2,5%
Zürich	49,4%	49,0%	49,0%
Nordwestschweiz	18,9%	18,8%	18,2%
Genfersee und Westschweiz	15,5%	15,6%	15,6%
Bern	6,9%	7,1%	7,3%
Ostschweiz	3,7%	3,8%	4,0%
Innerschweiz	3,3%	3,4%	3,5%
Südschweiz	2,3%	2,3%	2,4%
Kennzahlen gemäss AMAS²	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Anlagerendite	5,3%	2,7%	4,4%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,4%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	99,0%	84,6% ³	98,7%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,8%	2,7%	4,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,4%	2,0%	3,0%
Agio/Disagio	44,3%	29,8%	21,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,8%	69,1%	69,0%
Fremdfinanzierungsquote	25,7%	26,5%	24,4%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	4,0 Jahre	4,1 Jahre	4,5 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,1%	1,1%	0,7%
Mietzinsausfallrate	3,5%	4,0%	4,5% ⁴
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,89%	0,96%	0,90%

1 Gemäss Bewertungsbericht.

2 Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.03.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

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

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

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

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Präsident der Geschäftsleitung
- Georg Pfister
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
Head Operating Office, Finance, HR
- Beatrice Amez-Droz (seit 01.11.2024)
Head WLX - BD / CRM
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
Head Real Estate Funds
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle
Head WLS - Product Management
- Hubert Zeller (bis 01.09.2024)
Head WLS - Client Management
- Thomas Schärer (bis 24.12.2024)
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
Head of ManCo Substance & Oversight

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Verantwortliche Personen:

- 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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und
ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

II. Mitteilung vom 13. September 2024

I. Fondsvertragsänderungen

1. § 8 Anlagepolitik

Beim Immobilienfonds handelt es sich unverändert um einen als nachhaltig klassifizierten Immobilienfonds.

Im Rahmen der strategischen Alignierung des Produkteangebots sowie der Umsetzung der AMAS Selbstregulierung zu Transparenz und Offenlegung bei Kollektivvermögen mit Nachhaltigkeitsbezug vom 26. September 2022, wird der in § 8 Ziff. 4 beschriebene ESG-Ansatz durch folgenden Wortlaut ersetzt:

«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):*
 - a) *Netto-Null CO₂e Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050*
 - b) *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 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).»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

2. Weitere Änderungen

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

II. Prospektanpassungen

Obenstehend dargelegte Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 18. Oktober 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 21. Oktober 2024 in Kraft.

III. Mitteilung vom 8. November 2024

I. Fondsvertragsänderungen

Aufgrund der strategischen Alignierung des Produktangebots im Rahmen der Produkteintegration wird das Vergütungskonzept angepasst.

In § 18 und § 19 werden folgende Änderungen vorgenommen.

1. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

Unter § 18 soll Ziff. 3 neu wie folgt ergänzt werden:

«3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, erheben (vgl. § 17 Ziff. 3). Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt.»

2. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

§ 19 Ziff. 1 bis Ziff. 7 soll wie folgt angepasst werden:

1. «Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission Kommission von jährlich maximal 1.0% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (pauschale Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.
3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind~~Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind~~ jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden:
 - a) Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
 - b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;
 - c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;
 - d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von kollektiven Kapitalanlagen ins Handelsregister sowie für Änderungen der eingetragenen Tatsachen;
 - g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;

- h) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;
- i) *Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;*
- j) *Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;*
- k) *Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;*
- l) *alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter ~~kollektiver Kapitalanlagen~~ oder die Depotbank verursacht werden.*
4. *Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:*
- c) *Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;*
- d) *Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;*
- e) marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;
- f) *Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;*
- g) *Honorare der unabhängigen Schätzungsexpertin sowie allfälliger weiterer Experten für die den Interessen der Anleger dienende Abklärungen;*
- h) *Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger, insbesondere bei Behörden und vor Gericht.*
- Kreditvermittlungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditbewirtschaftung:*
5. *Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:*
- a) *Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;*
- b) *Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;*
- c) Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.
6. *Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.*
7. *Die Kosten nach Ziff. 23 Bst. a) und Ziff. 34 Bst. a) ~~erstes Lemma~~ werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. vom Verkaufswert abgezogen.»*

3. Weitere Änderungen

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

II. Prospektanpassungen

Obenstehende dargelegte Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

Die Fondsvertragsänderungen wurden am 12. Dezember 2024 von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA genehmigt. Die Änderungen traten am 31. Dezember 2024 in Kraft.



Die Lobby im TURM des
Neubauprojekts «Vivo» in Aesch

Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Sima» kann im Geschäftsjahr 2024 ein weiteres Mal sehr solide Kennzahlen präsentieren. Das Portfolio hat einen weiteren Anstieg von 4% verzeichnet und übersteigt nun die Grenze von CHF 12 Milliarden, mit einer Anlagerendite von 5,3%. Die Mietzinsausfallrate von 3,5% widerspiegelt den anhaltend positiven Trend im Leerstandsabbau. Mit einer massiven Steigerung von CHF 13,1 Mio. (+3,0%) der Mietzinseinnahmen konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden und damit die angekündigten Effekte unserer Bauprojekte und dem Wachstum aus dem Bestand bestätigt werden.

Marktbericht

Schweizer Wirtschaft mit solider Performance im global unruhigen Umfeld

Nach einem Wachstum von 1,2% im Jahr 2023 konnte die Schweizer Wirtschaft, trotz mangelndem Rückenwind aus dem Ausland, gemäss ersten Schätzungen 2024 ein Wachstum von 0,8% verzeichnen. Die Schweizer Wirtschaft bleibt dabei von einer Zweiteilung charakterisiert. Einem durch wiederkehrendes Reallohnwachstum soliden inländischen Konsum steht ein schwacher Aussenhandel gegenüber. Das zeigt sich auch im Einkaufsmanagerindex. Für die Industrie lag dieser über das Gesamtjahr 2024 unter der Wachstumsgrenze von 50 Punkten. Der Indikator für die Stimmung im Dienstleistungsgewerbe zeigte sich im Jahresverlauf zwar volatil, aber bedeutend positiver, insbesondere zum Jahresende hin. Die Schwäche der Industrie und deren Auswirkung auf den Arbeitsmarkt zeigte sich auch in einem Anstieg der Kurzarbeit dort, sowie einem Anstieg der saisonbereinigten Arbeitslosenquote – ausgehend von einem historisch sehr tiefen Niveau von 2,3% auf 2,8%. Inflationsrisiken sind dagegen kaum mehr auszumachen. Zum Ende des Jahres fiel die Inflationsrate auf 0,6%, im Jahresmittel lag sie 2024 lediglich noch bei 1,1%. In Reaktion darauf senkte die Schweizerische Nationalbank im Laufe des Jahres die Leitzinsen von 1,75% auf 0,5%. Eine weitere Zinssenkung von 25 Basispunkten wird aktuell im März 2025 erwartet.

Immobilienrenditen mit Stabilisierung und vereinzelt Kompressionen

Nachdem Schweizer Immobilienanlagen in den Jahren 2022 und 2023 etwas an Attraktivität eingebüsst hatten, hat sich die Stimmung 2024, auch dank der Normalisierung der Risikoprämie für direkte Immobilienanlagen, wieder erheblich gebessert. Diese liegt zum Ende des 4. Quartals 2024 mit knapp 180 Basispunkten wieder leicht über dem langjährigen Mittelwert. Nach den Korrekturen der Immobilienrenditen zwischen dem ersten Halbjahr 2022 und Anfang 2024 hat sich der Rückgang der Renditen auf Bundesobligationen positiv ausgewirkt. Immobilienrenditen haben dagegen im 2. Halbjahr vereinzelt schon wieder Kompressionen verzeichnet.

Nachfrage nach Mietwohnungen in der Schweiz ungebrochen hoch

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Nach dem Rekordwert im Jahr 2023 ist die Nettozuwanderung mit rund 82 000 zwischen Januar und November 2024 zwar im Vorjahresvergleich rückläufig, liegt aber anhaltend auf hohem Niveau. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während sich die Ausweitung des Angebots mit 38 000 baubewilligten Wohneinheiten in den vergangenen 12 Monaten nur langsam von dem sehr niedrigen Niveau erholt. Folglich ist auch die Leerwohnungsziffer weiter von 1,15% im Vorjahr auf 1,08% im Jahr 2024 gesunken. Die anhaltende Knappheit treibt die Mieten dementsprechend weiter nach oben: Gemäss Wüest Partner haben die Angebotsmieten 2024 mit durchschnittlich 4,7% im Vorjahresvergleich den stärksten Anstieg der vergangenen 25 Jahre verzeichnet.

Kommerzielle Märkte präsentieren sich stabil - trotz struktureller Herausforderungen

Kommerzielle Flächen wurden neben der Zinswende auch von der anhaltenden Unsicherheit bezüglich dem künftigen Flächenbedarf angesichts hybrider Arbeitsmodelle, dem Wachstum des Onlineshopping und der konjunkturellen Abkühlung erfasst. Trotz der widrigen Umstände präsentieren sich die kommerziellen Segmente am Schweizer Immobilienmarkt aber verhältnismässig robust. Neben dem anhaltenden Beschäftigungswachstum hilft die im internationalen Vergleich geringere Popularität von Home Office dem Büromarkt. Damit bleibt die Angebotsquote in den Schweizer Bürostandorten auch grösstenteils stabil, insbesondere in Zentren. Verkaufsflächen sehen sich Onlinehandel-bedingten strukturellen und konjunkturellen Herausforderungen gegenüber. Jedoch hellt die Konsumentenstimmung dank Reallohnwachstum wieder etwas auf. Analog sind auch die Detailhandelsumsätze¹ 2024 real wieder um 1,4% gestiegen. Die Mieten für Verkaufsflächen präsentierten sich dennoch mit einer Seitwärtsbewegung im Vorjahresvergleich eher verhalten.

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

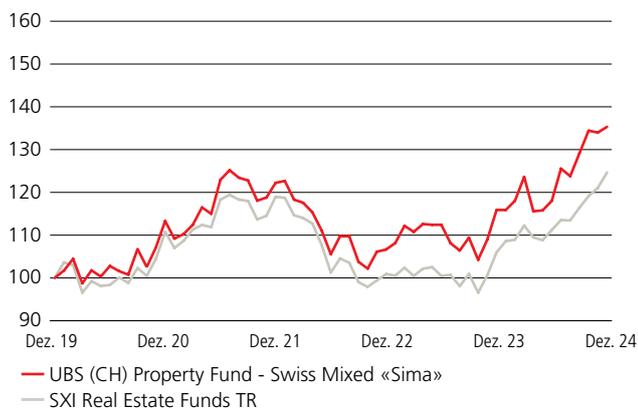
1 (ohne Tankstellen)

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2024

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS «Sima» hat sich im vergangenen Geschäftsjahr von CHF 134.50 auf CHF 152.50 erhöht, was in einer Jahresperformance von 16,8% resultiert. Die Performance des Benchmarks SXI® Real Estate Funds TR liegt bei 17,6% und damit das erste Mal nach sieben Jahren leicht höher. Das Agio stieg von 29,8% auf 44,3% per Ende 2024.

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 103.63 auf CHF 105.69 (+2,0%) positiv entwickelt. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2024 eine sehr gute Anlagerendite von 5,3%. Die Fondsleitung hat beschlossen, die Ausschüttung auf dem langjährigen Niveau von CHF 3.25 pro Anteil beizubehalten. Daraus ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,1%, basierend auf dem Börsenkurs per Ende 2024.

 **hohe Anlagerendite**
von 5,3%

Kapitalerhöhungen

Ende April/Anfang Mai 2024 konnte die Kapitalerhöhung in der Höhe von rund CHF 213 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Die finanziellen Mittel aus der Kapitalerhöhung dienen der Finanzierung von Bauprojekten in den Kantonen Zürich und Genf sowie der Rückführung von Fremdkapital.

 **erfolgreiche Kapitalerhöhung**
über rund CHF 213 Mio. abgeschlossen

Liegenschaftsportfolio

Im Jahr 2024 befand sich der Immobilienmarkt nach einer vorgängig kurzen Konsolidierungsphase wieder auf Wachstumskurs. So verzeichnen wir auch im Portfolio von UBS «Sima» eine positive Veränderung. Die qualitativ hochwertigen Liegenschaften an sehr guten Lagen und Einwertungen verschiedenster Bauprojekte, wie zum Beispiel der Projekte «Metropol» in Wetzikon (1. Etappe) oder «Vivo» in Aesch (BL), führten zu einer Verkehrswertsteigerung um rund CHF 471 Mio. (4,0%) auf CHF 12,2 Mrd.



Weiteres Wachstum der Verkehrswerte
um 4% führt zu einem Portfolio über CHF 12 Mrd.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 430,7 Mio. um über CHF 13 Mio. auf CHF 443,8 Mio. erhöht. Treiber dieser Ertragssteigerung waren einerseits die Mietzinsanpassungen aufgrund der Referenzzinssatzveränderung sowie der Indexierung im Bestandesportfolio, die Einwertung grosser Bauprojekte und der portfolioweite Leerstandsabbau. Der Gesamtertrag 2024 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 49%, Kommerziell 40%, Gemischt 11%.



Massive Steigerung der Mietzinseinnahmen
um CHF 13,1 Mio. (+3,0%) auf CHF 443,8 Mio.

Die kumulierte Mietzinsausfallrate konnte im Berichtsjahr von 4,0% auf 3,5% noch einmal erheblich reduziert werden. Betrachtet man ausschliesslich das Wohnportfolio, beträgt die Mietzinsausfallrate lediglich 1,8%.



Weitere Senkung der Mietzinsausfallrate
um 12,5% auf 3,5%

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 wurden bereits lanciert. Darüber hinaus setzen wir weiterhin unsere portfolioweite Nachhaltigkeitsstrategie mit innovativen Konzepten konsequent um.

Für die kotierten in der Schweiz investierten Schweizer UBS Immobilienfonds wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr von 0,54% auf das durchschnittliche Gesamtvermögen eingeführt. Diese Reduktion führt im Fall von UBS «Sima» zu einer Senkung der Total Expense Ratio (TER) ab 1. Januar 2025.

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



 Aufwertung des gesamten Dorfkerns von Wetzikon

 32 Movement Wohnungen

 PV-Anlage und Wärmepumpenheizung

 geplantes Minergie Zertifikat

Fertigstellung der 1. Etappe des Neubaus «Metropol» in Wetzikon (ZH)

Im August 2021 hat UBS «Sima» das Neubauprojekt Metropol mit Wohn- und kommerzieller Nutzung akquiriert. Die geplante Überbauung ist städtebaulich optimal auf die Lage im Zentrum von Wetzikon ausgerichtet.

Es werden total 140 neue Wohnungen an zentraler und optimal erschlossener Lage entstehen. Das Projekt umfasst ausserdem 7700 m² kommerzielle Flächen und Retailflächen sowie 207 Autoeinstellhallenplätze. Das Neubauprojekt gliedert sich funktional in zwei übereinanderliegende Bereiche. Der verdichtete Sockelbereich entlang der Bahnhofstrasse beherbergt die publikumsorientierten, gewerblichen Nutzungen wie Läden, Gastronomie sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe. Das vielfältige Wohnungsangebot verteilt sich auf insgesamt neun darüber liegende Baukörper in Form von Punktbauten, welche sich in die bestehende Bebauung der Quartiere Walfershausen und Tödistrasse einfügen. Eine grosszügige Passage (sogenannte Stadtgasse) wird zwischen den Gebäuden offen zugänglich sein. Diese erschliesst die gewerblichen Flächen. Als wichtige städtische Querverbindung wird in der Mitte der Überbauung eine grosse Freitreppe angelegt.

Der Abriss der bestehenden Gebäude und die Errichtung der Neubauten erfolgt in zwei Etappen. Die Fertigstellung der 1. Etappe ist per Sommer 2024 erfolgt, die Fertigstellung der 2. Etappe und somit des Gesamtprojektes ist per Mai 2026 geplant. Alle der insgesamt 67 Wohnungen der 1. Etappe waren bereits

vor Fertigstellung vermietet. Ebenfalls konnten die ganzen kommerziellen Flächen von knapp 2500 m² der 1. Etappe an verschiedene Mieter übergeben werden.

Von den geplanten 140 Wohnungen bieten 32 das innovative Konzept namens «MOVEMENT». Das modulare, verschiebbare Wohnkonzept ermöglicht den Mietern von 1-Zimmer-Wohnungen den Nutzen einer vollwertigen 2-Zimmer-Wohnung. Die übrigen 108 Wohnungen weisen einen breiten Wohnungsmix von 2.5- bis 4.5-Zimmerwohnungen unterschiedlicher Grösse auf.

Das Projekt wird gemäss unseren strengen Nachhaltigkeits-Standards entwickelt und soll bei Fertigstellung mit einem Minergie Label ausgezeichnet werden. Mit dem «Metropol» in Wetzikon mit einem Investitionsvolumen von ca. CHF 142 Mio. wird das Neubauprojekt von UBS «Sima» sowohl in Bezug auf die Nutzung als auch den Standort optimal ergänzt.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 142 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 5,8 Mio. p.a.
Anzahl Wohnungen:	140
Kommerzielle Fläche:	ca. 7700 m ²
Fertigstellung (etappiert):	Q2 2024 – Q2 2026

Weitere Infos





 Entstehung eines neuen Quartiers

 Digitale Verwaltung vom Onboarding bis zum Betrieb

 PV-Anlage und E-Ladestationen

 SNBS Gold Zertifizierung

Fertigstellung des Neubauprojektes «Vivo» in Aesch (BL)

An zentraler, naturnaher Lage am Ortseingang von Aesch (BL) ist in den letzten drei Jahren das Quartier «VIVO Aesch» entstanden – vier eigenständige Gebäudeeinheiten, die sich um einen grossen, begrünten Platz mit Spiel- und Begegnungszonen gruppieren. Das diversifizierte Nutzungsangebot umfasst 228 Mietwohnungen, 36 VivoLive Apartments, vollausgebaute Büroflächen (VivoWork), Gewerbeflächen, Ateliers und Hobbyräume. Zwischen August und Oktober 2024 fand der Bezug der vollvermieteten Wohnungen statt.

Das Vivo-Areal mit einer Fläche von knapp 16 000 m² ist sowohl mit öffentlichen als auch mit privaten Verkehrsmitteln bestens erschlossen. Der Hauptbahnhof Basel ist über die direkt davor liegende Haltestelle der Tram Nummer 11 in weniger als 30 Minuten erreichbar. Der Autobahnanschluss an die A18 ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und das Naherholungsgebiet befinden sich in Gehdistanz. Das Quartier vereint Wohnen, Arbeiten und Wohlfühlen geschickt miteinander: Ein zentraler Quartierplatz, ausgestattet mit einem Spielplatz, zahlreichen Sitzgelegenheiten und einem Brunnen verbindet die vier Häuser und dient als zentraler Treffpunkt. Ateliers und Hobbyräume zählen zu den Zusatzleistungen des Projekts.

Das gesamte Vivo-Areal, mit seinen 228 Wohnungen und rund 4700 m² Gewerbe- und Dienstleistungsfläche wurde mit dem SNBS-Zertifikat Gold zertifiziert. Die Photovoltaik-Anlage auf den Dächern bietet Strom für den Eigenverbrauch der Mieterinnen und Mieter.

Der 40 Meter hohe TURM markiert den Eingang in die Gemeinde Aesch und bietet Raum für Büronutzung (VivoWork), Gewerbeflächen und das zentrale Foyer. Im dritten und vierten Obergeschoss sind im VivoLive 36 Longstay-Appartments verfügbar, welche für kurz- bis mittelfristig Aufenthalte durch City Pop angeboten werden. Die Obergeschosse fünf bis zwölf beherbergen 80 Mietwohnungen.

Im HOF liegen im Erdgeschoss die Kita sowie Ateliers für das Kleingewerbe und ein Backwarengeschäft mit Café. In den drei Obergeschossen befinden sich 36 Mietwohnungen und in der Mitte des Gebäudes ist ein ruhiger Innenhof entstanden. Im KAMM befinden sich 57 Mietwohnungen mit mindestens zweiseitiger Ausrichtung und attraktiven Süd-Terrassen zum Park hin sowie ein Gemeinschaftsraum mit Anbindung an den Quartierplatz. 55 Mietwohnungen auf sechs Etagen beinhaltet die SCHEIBE. Das Wohnangebot zeichnet sich unter anderem durch Maisonette-Wohnungen im Erdgeschoss und in den obersten Geschossen aus.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 165 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	CHF 6,1 Mio.
Anzahl Wohnungen	228
Büroflächen:	ca. 4700 m ²
Fertigstellung:	Q3 2024



Weitere Infos 



Wiederverwertung
des Abbruchbetons



Lichtdurchflutetes Atrium,
vertikale Fassadenbegrünung
und grosszügige Dachgärten



PV-Anlage,
Fernwärmeheizung
und E-Ladestationen



DGNB Gold Zertifizierung
als erstes Sanierungsprojekt
in der Schweiz

Fertigstellung der Repositionierung der «Buck40» in Zürich Altstetten

Unter dem Motto «Re-use, Reduce, Re-evaluate» wurde im Rahmen einer Totalsanierung und Erweiterung ein Gebäude aus den 60er Jahren in ein modernes Gewerbe- und Bürogebäude umgebaut. Per Fertigstellung wurden bereits 60% der Büro- und Gewerbeflächen vermietet.

Anfang 2021 starteten die Arbeiten an der Buckhauserstrasse 40, mitten in Zürich-Altstetten gelegen. Das im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbs ermittelte Siegerprojekt umfasst eine Aufstockung in Holzbauweise sowie die Errichtung eines neuen, lichtdurchfluteten Atriums. Die Fassade mit integriertem Sonnenschutz und begrünten Fassadenelementen wurde vollständig ersetzt. Das gebäudespezifisch entwickelte Branding mit einem charakteristischen Schriftzug zieht sich durch das gesamte Haus und bildet einen identitätsstiftenden Charakter.

Die insgesamt 10 000 m² kommerzielle Flächen erstrecken sich auf zwei Untergeschosse, ein Erdgeschoss und fünf Obergeschosse sowie ein Attikageschoss. In den Untergeschossen befinden sich ein Parking sowie Neben- und Lagerflächen. Vom Erdgeschoss (Hochparterre) bis zum zweiten Obergeschoss sind Industrie- und Gewerbeflächen angesiedelt. Im dritten bis fünften Obergeschoss sowie im neuen Attikageschoss sind maximal flexible Dienstleistungs- und Büroflächen entstanden. Im Erdgeschoss wurden die bestehenden Anlieferungsrampen entsprechend ergänzt, damit nun eine Anlieferung von allen Gebäudeseiten aus möglich ist.

Zusätzliche Aufenthaltsqualität erhält «Buck40» durch Aussenräume in Form von gebäudeumspannenden, begrünten

Aussenterrassen ab dem vierten Obergeschoss. Diese wurden durch begrünte Dachgärten auf dem vierten Obergeschoss, einem Aussenraum unter einer Pergola vor dem fünften Obergeschoss und eine grosszügige Dachterrasse mit Aussicht über die hängenden, vertikalen Gärten im Attikageschoss bespielt. Zusammen bilden sie eine diversifizierte äussere Raumerweiterung, spenden Schatten, erhöhen die Biodiversität und wirken dank der Begrünung kühlend.

Das ganzheitliche Nachhaltigkeitskonzept mit Fokus auf eine möglichst geringe Erzeugung von grauer Energie erhielt die DGNB-Gold-Zertifizierung. Es ist das erste Sanierungsprojekt in der Schweiz, welches dieses Label erhält. Beispielsweise wurde das Beton-Abbruchmaterial im Rahmen des direkten Baustellen-Recyclings wiederverwendet. Mit der Aufstockung in Holzbauweise wurden erneuerbare Materialien eingesetzt. Ausserdem liefert die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach Ökostrom für die Nutzenden des Gebäudes.

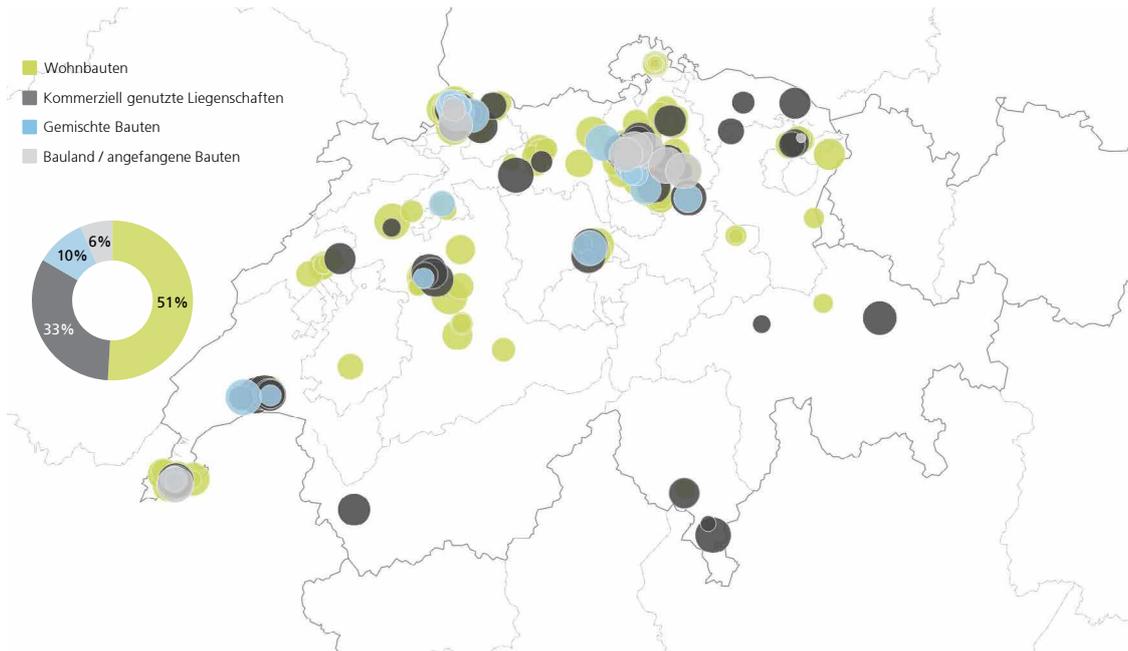
Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 49 Mio.
Kommerzielle Flächen:	ca. 10 000 m ²
Parkplätze:	84
Bruttoertrag:	CHF 2,7 Mio. p.a.
Vermietungsstand:	60% 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

Weitere Highlights aus der Projektpipeline



Neubauprojekt «Acacias» in Gené (GE)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 180 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 11,6 Mio.
Wohnanteil am Ertrag:	80%
Anzahl Wohnungen:	336
Bauzeit:	Q2 2024 – Q2 2028
Fertigstellung:	ab Q2 2028
Nachhaltigkeit:	Minergie-ECO

Erträge
CHF
11,6
Mio.



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

Investitionsvolumen:	CHF 87 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 4,6 Mio.
Wohnanteil am Ertrag:	100%
Anzahl Wohnungen:	164
Bauzeit:	Q1 2023 – Q3 2026
Fertigstellung (etappiert):	Q1 2025 – Q4 2026
Nachhaltigkeit:	Minergie-ECO-A

Erträge
CHF
4,6
Mio.



Sanierung «Bruderholz» in Basel (BL)

Investitionsvolumen:	CHF 8 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 425 000 Tsd.
Wohnanteil am Ertrag:	ca. 85%
Anzahl Wohnungen:	20
Bauzeit:	Q1 2024 – Q2 2025
Fertigstellung:	Q2 2025
Nachhaltigkeit:	Minergie

Erträge
CHF
0,4
Mio.



Q2 2024 (1. Etappe)
«Metropol», Wetzikon



Q4 2024
«Buck40», Zürich



ab Q2 2025
Anna-Heer, Zürich



Q4 2023
«iCity», Reinach



Q3 2024
«Vivo», Aesch (BL)



ab Q1 2025
«Im Zelg», Uster



ab Q2 2025
«Younic», Dübendorf





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

Investitionsvolumen:	CHF 41 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 3,0 Mio.
Wohnanteil am Ertrag:	100%
Anzahl Wohnungen:	81
Bauzeit:	Q2 2023 – Q2 2025
Fertigstellung (etappiert):	ab Q2 2025
Nachhaltigkeit:	SNBS Gold

Erträge
CHF
3,0
Mio.



Neubauprojekt «Birsgarten» in Reinach (AG)

Investitionsvolumen:	CHF 87 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 2,9 Mio. (gestaffelt)
Kommerzieller Anteil am Ertrag:	100%
Anzahl Pflegezimmer:	88
Anzahl Alterswohnungen:	52
Bauzeit:	Q3 2022 – Q3 2025
Fertigstellung:	Q4 2025
Nachhaltigkeit:	Minergie-P

Erträge
CHF
2,9
Mio.



Neubauprojekt «Younic» in Dübendorf (ZH)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 190 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 6,7 Mio.
Wohnanteil am Ertrag:	ca. 95%
Anzahl Wohnungen:	228
Bauzeit:	Q1 2022 – Q1 2025
Fertigstellung (etappiert):	Q2 2025
Nachhaltigkeit:	SNBS Gold

Erträge
CHF
6,7
Mio.



Q3 2025
Birsgarten, Reinach



Q2 2027
Mühlebachstr., Zürich



ab 2030
Servette, Genf



Legende

- abgeschlossen
- in Ausführung
- in Planung

Q2 2026 (2. Etappe)
«Metropol», Wetzikon



ab Q2 2028
Acacias, Genf



ab 2030
Morillon-Parc, Genf



Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» 2024

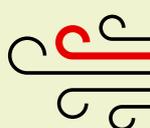
Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



Energieintensität

98.7

kWh/m² EBF/Jahr



Intensität

Treibhausgasemissionen

14.4

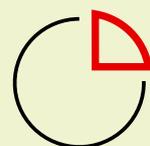
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix

28,0%

erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad

99,4%

Unsere Nachhaltigkeitsziele

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)

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

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.

Unser Weg zu Netto-Null CO₂-Emissionen

Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

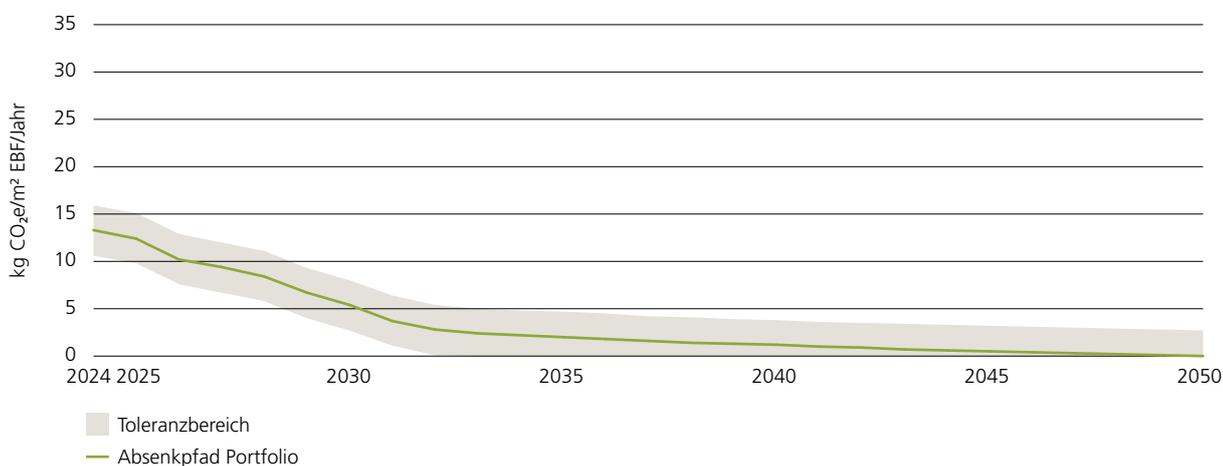
Real Estate Switzerland verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie und seit 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften (ESG-Integration). Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

Klimaausrichtung

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der jährlich re-evaluiert 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 nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und, falls nötig, entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

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 Betriebsenergie unserer Liegenschaften und ermittelt Sanierungsstrategien. Die Ermittlung der Sanierungsstrategien und die Berechnung des simulierten Energiebedarfs und der CO₂e basieren auf einer umfangreichen Anzahl gebäudespezifischer Inputparameter.

Bestehende Unsicherheiten

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

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 sogenannten transitorischen sowie physischen Klimarisiken 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 CO₂e-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. UBS «Sima» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpfares auf Liegenschafts- sowie Produktebene.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

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

Gebäudezertifikate und Energielabel

Gemessen am Marktwert hat UBS «Sima» für 24% ein Bauzertifikat (Minergie, DGNB, LEED, SNBS) erhalten und 5% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Zudem erhielten 6% der Liegenschaften eine Auszeichnung der Stiftung Natur & Wirtschaft für die biodiversitätsfördernde Umgebungsgestaltung. Einige Liegenschaften wurden zudem mehrfach zertifiziert.

Ebenfalls gemessen am Marktwert verfügen 82% unserer Liegenschaften über einen GEAK-Bericht. Der GEAK ist die offizielle Energieetikette der Kantone und zeigt die Qualität der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz und die Emissionen in sieben Klassen (A-G) an.

Ganzheitliches ESG Rating

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

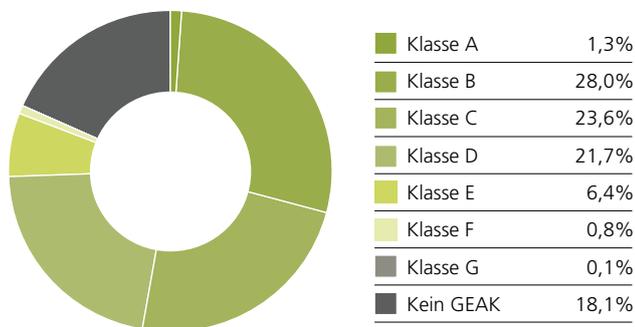
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchszahlen. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2024 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

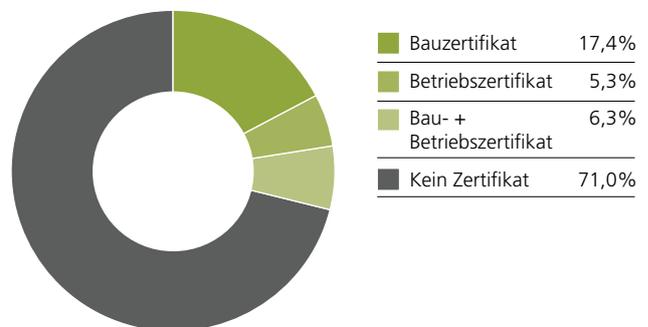
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Auch im Jahr 2024 haben wir bei GRESB teilgenommen. GRESB ist der führende Nachhaltigkeits-Benchmark für Immobilienportfolios. GRESB analysiert Immobilienanlageprodukte in den Bereichen ESG und vergleicht das Portfolio mit einer Peer-Gruppe. Die Höchstbewertung des GRESB-Ratings beträgt fünf Sterne.

Anteil GEAK nach Klassen in % des Marktwertes



Anteil zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2024 – UBS «Sima»

Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score

Score 90 / 100

GRESB Average 76

Peer Average 83

Environmental

Score 52 / 62

GRESB Average 42

Peer Group Average 47

Social

Score 18 / 18

GRESB Average 16

Peer Group Average 17

Governance

Score 20 / 20

GRESB Average 18

Peer Group Average 19

Resultat GRESB 2024 - UBS «Sima»

Development: 3 Sterne, Green Star

GRESB Score

Score 91 / 100

GRESB Average 86

Peer Average 81

Environmental

Score 43 / 51

GRESB Average 42

Peer Group Average 40

Social

Score 24 / 25

GRESB Average 23

Peer Group Average 21

Governance

Score 24 / 24

GRESB Average 21

Peer Group Average 20

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

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

Berechnungsmethodik

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

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

Erläuterungen Scopes

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

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

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

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

Portfolio Charakteristik

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.

Kennzahlen Energie

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

Kennzahlen Treibhausgasemissionen

Eine wichtige Massnahme zur Erreichung unseres Netto-Null Ziels ist der Ersatz fossiler Energieträger. Dabei priorisieren wir Projekte mit grösstem Wirkungspotential. In 2024 konnten elf weitere fossile Heizungen durch eine nachhaltigere Alternative ersetzt werden.

Kennzahlen Mieterstrom

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

Kennzahlen Photovoltaik

Der Einsatz von PV-Anlagen ist eine wichtige Massnahme, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten. Aktuell sind bereits 36 PV-Anlagen im Betrieb und weitere Anlagen sind in Umsetzung.

Kennzahlen Wasser

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

« Nachhaltigkeit zeigt sich in Taten. »

Martin Strub
Fund Manager
UBS «Sima»



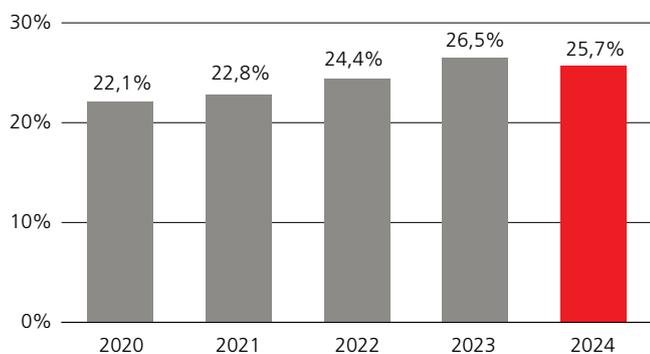
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 7787,3 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 4,9% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 3128,5 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 25,7%, 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 266,5 Mio.

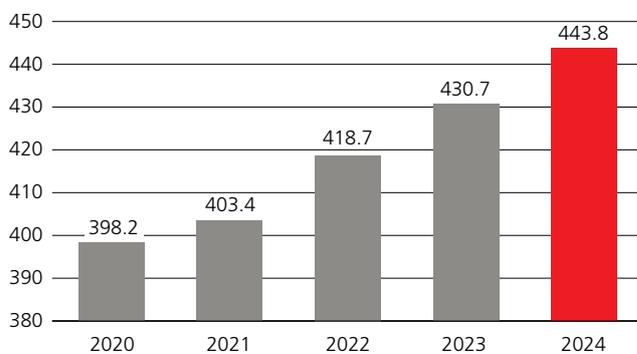
Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstücksgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 1241,8 Mio. geschätzt. Die Zunahme von CHF 64,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

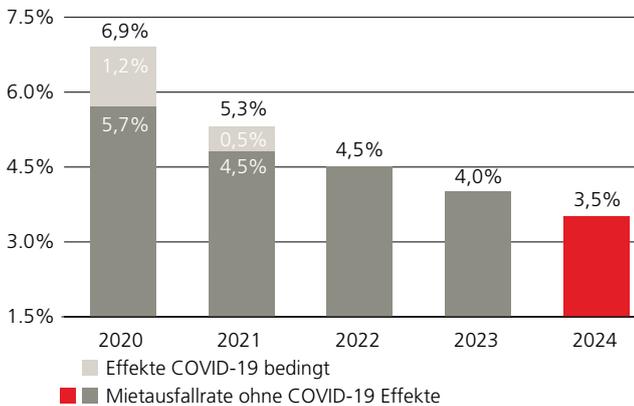
Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2024 um CHF 13,1 Mio. oder 3,0% auf CHF 443,8 Mio. gestiegen. Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 4,0% auf 3,5% der Sollmietzinseinnahmen deutlich reduziert werden.

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 6,8 Jahre.

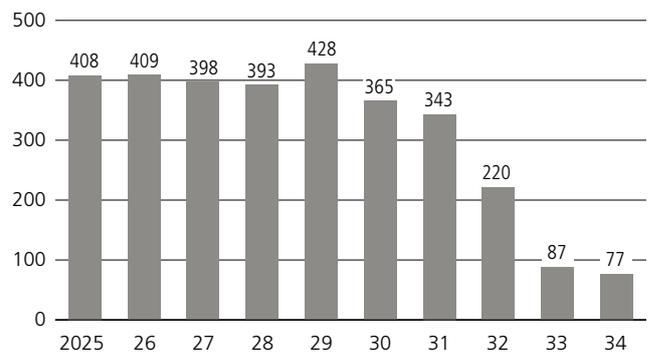
Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



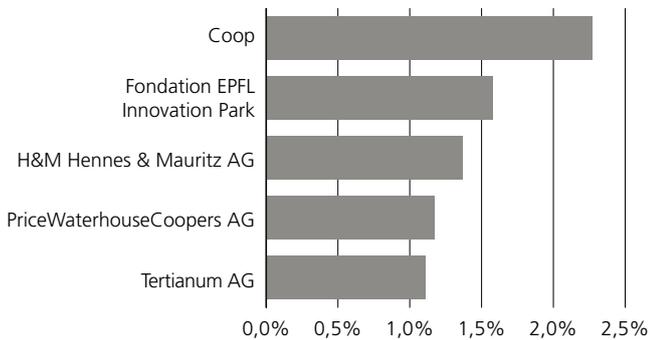
Entwicklung der Mietzinsausfallrate



Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



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

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 34,2 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,1% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 4,0 Jahre.

Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 28,7 Mio. oder 6,5% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 15,0 Mio., was 3,4% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2024 insgesamt CHF 85,8 Mio. aufgewendet.

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

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

Der Gesamterfolg beträgt CHF 370,0 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 37,8 Mio. und einer Entnahme von CHF 16,3 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen neu auf CHF 275,0 Mio. oder 62,0% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2024 CHF	31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	10 350 428.89	20 650 129.44	-10 299 700.55
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	784 280 000.00	531 021 000.00	253 259 000.00
Wohnbauten	6 197 891 000.00	5 838 661 000.00	359 230 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 956 945 000.00	3 944 032 000.00	12 913 000.00
Gemischte Bauten	1 233 154 000.00	1 387 541 000.00	-154 387 000.00
Total Grundstücke	12 172 270 000.00	11 701 255 000.00	471 015 000.00
Sonstige Vermögenswerte	28 094 181.70	32 950 887.60	-4 856 705.90
Gesamtfondsvermögen	12 210 714 610.59	11 754 856 017.04	455 858 593.55
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-408 000 000.00	-466 150 000.00	58 150 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-47 503 538.66	-43 791 172.21	-3 712 366.45
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-455 503 538.66	-509 941 172.21	54 437 633.55
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-2 720 490 000.00	-2 639 240 000.00	-81 250 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-2 726 070 000.00	-2 644 820 000.00	-81 250 000.00
Total Verbindlichkeiten	-3 181 573 538.66	-3 154 761 172.21	-26 812 366.45
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	9 029 141 071.93	8 600 094 844.83	429 046 227.10
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 241 835 710.00	-1 176 904 300.00	-64 931 410.00
Nettofondsvermögen	7 787 305 361.93	7 423 190 544.83	364 114 817.10

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	7 423 190 544.83	7 457 940 824.76	-34 750 279.93
Ordentliche Jahresausschüttung	-232 808 969.25	-232 808 969.25	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	205 445 035.74	0.00	205 445 035.74
Gesamterfolg	369 978 750.61	198 259 689.32	171 719 061.29
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	21 500 000.00	0.00	21 500 000.00
Abschreibung von Aufwertungsreserven	0.00	-201 000.00	201 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	7 787 305 361.93	7 423 190 544.83	364 114 817.10
Inventarwert pro Anteil	105.69	103.63	2.06
Abzüglich Ausschüttung Berichtsperiode	3.25	3.25	0.00
Nettoinventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	102.44	100.38	2.06

Entwicklung der Anteile

	1.1.2024-31.12.2024 Anzahl	1.1.2023-31.12.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	71 633 529	71 633 529	0
Ausgegebene Anteile	2 046 673	0	2 046 673
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	73 680 202	71 633 529	2 046 673

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	61 491.35	118 027.60	-56 536.25
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	443 835 701.70	430 726 648.30	13 109 053.40
Aktivierete Bauzinsen	3 202 796.52	1 241 560.22	1 961 236.30
Sonstige Erträge	1 685 966.00	2 256 863.86	-570 897.86
Übrige Aktivzinsen	1 620 000.00	1 620 000.00	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	2 578 807.98	0.00	2 578 807.98
Total Ertrag	452 984 763.55	435 963 099.98	17 021 663.57
Aufwand			
Hypothekenzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-34 187 997.94	-28 536 148.11	-5 651 849.83
Baurechtszinsen	-3 632 175.13	-3 533 261.05	-98 914.08
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-28 738 030.01	-26 540 184.47	-2 197 845.54
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-16 331 129.93	-17 881 115.53	1 549 985.60
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-14 967 536.07	-13 287 517.88	-1 680 018.19
Verwaltungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-20 948 875.72	-19 687 468.25	-1 261 407.47
Schätzungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ²	-362 544.00	-357 864.78	-4 679.22
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-37 831 000.00	-17 890 000.00	-19 941 000.00
Entnahme	16 331 000.00	17 890 000.00	-1 559 000.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-91 203 470.73	-88 918 614.66	-2 284 856.07
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-666 618.56	-237 892.47	-428 726.09
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-232 538 378.09	-198 980 067.20	-33 558 310.89
Nettoertrag	220 446 385.46	236 983 032.78	-16 536 647.32
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	18 718.95	847 380.50	-828 661.55
Realisierter Erfolg	220 465 104.41	237 830 413.28	-17 365 308.87
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	214 445 056.20	-49 846 123.96	264 291 180.16
Veränderung der Liquidationssteuern	-64 931 410.00	10 275 400.00	-75 206 810.00
Gesamterfolg	369 978 750.61	198 259 689.32	171 719 061.29

Verwendung des Erfolges

	1.1.2024-31.12.2024 CHF	1.1.2023-31.12.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	220 446 385.46	236 983 032.78	-16 536 647.32
Vortrag des Vorjahres	44 435 935.19	8 026 783.61	36 409 151.58
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	32 235 088.05	-32 235 088.05
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	264 882 320.65	277 244 904.44	-12 362 583.79
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-239 460 656.50	-200 573 881.20	-38 886 775.30
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	0.00	-32 235 088.05	32 235 088.05
Vortrag auf neue Rechnung	25 421 664.15	44 435 935.19	-19 014 271.04

Ausschüttung für 2024

(Kein Coupon - Ex-Datum 08.04.2025)

Brutto	CHF 3.2500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ³	CHF -1.1375
Netto pro Anteil (zahlbar ab 10.04.2025)	CHF 2.1125

1 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

3 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

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung

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

Anhang per 31.12.2024

	31.12.2024	31.12.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	311,6	311,6
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	275,0	253,5
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	2,5	2,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	7964,6	7601,1
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.12.2024	31.12.2023
Mietzinsausfallrate	3,5%	4,0%
Fremdfinanzierungsquote	25,7%	26,5%
Ausschüttungsrendite	2,1%	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	99,0%	84,6% ¹
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,8%	69,1%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,89%	0,96%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4,8%	2,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3,4%	2,0%
Agio/Disagio	44,3%	29,8%
Performance	16,8%	8,7%
Anlagerendite	5,3%	2,7%

Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.03.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.am-switzerland.ch) werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken im Fondsvermögen sowie auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert der Grundstücke im Fondsvermögen durch die Schätzungsexperten überprüft werden. Der Verkehrswert der einzelnen Immobilien stellt einen bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- und Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen in den Bewertungen führen.

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

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

	31.12.2024		31.12.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben, stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	2,6%	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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 werden 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

	31.12.2024 in Mio. CHF	31.12.2023 in Mio. CHF
Grundstückkäufe	4,4	0,0
Baufträge und Investitionen in Liegenschaften	266,5	441,6

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

	31.12.2024 in Mio. CHF	31.12.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	1626,9	1475,5
> 5 Jahre	1099,2	1169,3

Anlagen

	31.12.2024 in Mio. CHF	31.12.2023 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"	12 172,3	11 701,3
Total Anlagen	12 172,3	11 701,3

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Basel	Bruderholzstr. 45		-	-	-	-	-
Dübendorf	Sonnentalstr. 4a, b, c, d/Industriestr. 1a, b, c, d, e, f (Younic)		-	-	-	-	-
Genève	Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue		-	-	-	-	-
Reinach (BL)	Am Bruggrain 6 (Birsgarten)		-	-	-	-	-
St. Gallen	Brauerstr.		-	-	-	-	-
Uster	Zelgstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 99 (Metropol)		-	-	-	-	-
Zürich	Anna-Heer-Str. 8, 10, 14, 16, 18/Steinkluppenweg 3, 5		-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40 (Buck40)		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Gönhardweg 6, 8, 10	1965	76	40	21	8	7
	Hauptstr. 50 A, 50 B	1988	22	2	8	12	-
	Tannengut 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1958	107	36	49	20	2
Aesch (BL)	Auf den Fiechten 1-13, 2-12 (Vivo)	2024	264	121	69	64	10
	Käppelirainweg 27, 29	2004	19	3	4	12	-
Allschwil	Baslerstr. 262/Spitzwaldstr. 70	1988	16	-	7	9	-
	Heuwinkelstr. 5, 7, 9, 11	1956	36	12	24	-	-
	Klinkerweg 1-18/Brennerstr. 201, 203, 205	2011	126	13	32	69	12
Altstätten	Schachenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	2014	112	35	61	16	-
Basel	Gundeldingerstr. 179, 181, 183/Jurastr. 52	2005	36	4	5	21	6
	Hünigerstr. 46	1960	25	3	21	1	-
	Jägerstr. 10, 12, 14/Schönaustr. 65	1955	118	39	77	2	-
	Karl-Barth-Platz 9	1960	49	38	10	1	-
	Lehenmattstr. 238, 240	1964	32	-	32	-	-
	Malzgasse 23, 25/St. Alban-Anlage 21, 23, 23a	1947	64	18	20	14	12
	Markircherstr. 36, 38	1980	33	14	14	4	1
	Riehenring 65, Drahtzugstr. 60/62, Clarastr. 57 (Claratum)	2021	328	194	119	14	1
	Rixheimerstr. 2/Hegenheimerstr. 93	1998	15	1	14	-	-
	Ryffstr. 6	1995	17	17	-	-	-
	Spalenring 17/Hegenheimerstr.	1961	17	12	3	1	1
	St. Alban-Anlage 59, 61, 63	1952	49	23	2	9	15
	St. Alban-Rheinweg 172, 174/Schauenburgerstr. 8, 10/Waldenburgerstr. 1, 3	1995	64	18	36	10	-
	St. Alban-Ring 218/Hardstr. 126	1960	30	14	8	8	-
	Wasgenring 60, 62	1951	48	25	15	8	-
Bern	Balderstr. 13/Konsumstr. 6, 8/Schwarztorstr. 115/Wagnerstr. 3, 5	1954	79	43	24	12	-
	Breitfeldstr. 61, 63, 65	1960	54	24	24	6	-
	Bürglenstr. 54, 56	1950	12	-	-	12	-
	Chutzenstrasse 54 - 64	1947	68	13	41	14	-
	Huberstr. 2, 4, 6, 8	1951	27	1	21	2	3
	Länggassstr. 46, 48, 50/Gesellschaftstr. 81a	1951	61	38	23	-	-
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3
	Lerberstr. 23	1953	11	4	4	3	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	9 756 269.91	13 060 000		0.00
-	-	-	159 683 960.98	162 970 000		0.00
-	-	-	160 860 658.30	206 840 000		402 316.21
-	-	-	60 178 220.23	60 070 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	61 666 310.97	101 880 000		102 515.70
-	-	-	92 116 938.42	94 260 000		1 908 197.80
-	-	-	30 216 847.37	88 690 000		0.00
-	-	-	55 360 696.48	56 150 000		386 404.50
			630 447 540.76	784 280 000		2 799 434.21

3	87	166	12 782 715.22	27 720 000	2,0	1 128 262.87
5	47	74	9 995 922.53	9 836 000	3,1	532 862.35
-	87	194	16 164 286.69	34 570 000	1,1	1 627 967.80
35	345	644	156 990 617.70	157 080 000	13,2	1 762 634.95
-	22	41	7 686 385.93	9 110 000	10,0	358 714.20
1	23	40	8 967 726.72	11 470 000	4,6	404 270.00
-	-	36	3 384 015.55	13 200 000	0,0	504 484.00
-	158	284	62 521 078.67	86 520 000	1,4	3 268 161.75
-	140	252	43 760 334.48	42 860 000	2,1	1 927 321.15
-	31	67	17 116 762.24	31 730 000	1,7	1 027 307.00
3	33	61	8 619 462.15	11 520 000	0,1	500 252.00
5	51	174	18 392 802.34	51 230 000	1,2	1 721 332.75
-	10	59	7 246 281.78	21 960 000	0,7	706 108.00
-	6	38	3 497 254.39	13 140 000	0,0	468 518.00
13	17	94	11 765 129.76	40 850 000	5,8	1 465 338.60
7	64	104	9 700 735.58	13 410 000	1,9	568 377.30
35	63	426	200 117 945.88	259 230 000	6,4	7 464 285.91
1	-	16	5 862 741.98	8 859 000	0,0	354 147.00
-	-	17	3 631 650.65	4 901 000	0,0	189 464.00
4	-	21	7 522 199.69	9 699 000	2,9	331 971.50
4	12	65	7 208 641.59	24 760 000	2,8	895 972.50
10	65	139	30 157 783.45	46 730 000	1,0	1 542 715.86
6	24	60	10 370 018.81	14 880 000	3,3	573 904.00
1	42	91	10 294 993.29	25 640 000	1,5	844 470.00
10	45	134	9 145 544.73	32 760 000	1,4	1 332 262.10
-	28	82	6 467 094.60	23 650 000	0,6	816 565.00
-	4	16	1 345 532.53	6 323 000	0,5	244 534.00
-	6	74	27 824 641.87	28 600 000	1,0	988 431.20
3	14	44	2 997 612.51	10 670 000	1,3	462 927.50
2	10	73	7 691 955.23	27 960 000	0,0	968 843.50
7	4	49	5 294 332.62	18 550 000	0,0	646 460.50
-	-	11	1 083 729.13	4 405 000	0,0	151 664.00

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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	41	77	6 260 326.84	8 190 000	9,8	433 499.70
6	227	654	44 384 491.02	110 160 000	5,1	5 201 896.38
-	81	161	17 474 165.19	38 460 000	2,9	1 486 039.40
1	69	111	10 948 135.45	19 590 000	2,8	791 528.90
-	40	80	17 550 192.74	29 190 000	0,1	948 332.20
2	30	75	11 700 343.22	15 040 000	2,0	756 370.80
1	48	92	16 075 484.50	23 570 000	0,7	981 244.20
-	45	90	18 399 002.64	19 360 000	0,6	973 585.71
1	27	44	6 471 404.40	6 390 000	6,4	327 380.00
-	35	71	8 647 091.58	7 500 000	2,3	478 846.50
-	58	118	20 219 899.50	19 660 000	1,4	869 059.75
-	94	177	25 825 931.97	33 590 000	1,1	1 654 352.00
-	16	31	3 364 717.58	7 115 000	0,3	268 175.50
1	22	67	8 604 867.52	19 960 000	1,3	697 390.95
10	68	130	16 729 039.06	40 700 000	0,9	1 399 703.00
12	55	109	21 741 736.48	34 110 000	0,1	1 245 481.20
4	24	56	4 010 766.95	13 990 000	5,9	532 429.03
2	40	65	7 159 663.90	16 500 000	2,1	574 898.38
3	40	74	8 059 107.49	21 270 000	0,1	835 444.10
2	38	63	7 151 555.08	16 150 000	0,6	590 724.80
-	84	188	7 853 945.27	38 230 000	3,2	1 506 347.50
3	61	168	8 284 986.11	39 510 000	0,8	1 616 275.85
-	-	23	1 764 999.41	10 180 000	0,4	430 430.00
10	45	97	16 095 204.49	24 180 000	0,1	980 762.61
1	13	85	18 636 330.22	49 330 000	0,0	1 429 102.69
2	-	21	9 155 265.74	21 200 000	0,1	505 118.50
6	31	93	4 699 022.48	18 680 000	3,7	835 652.80
4	-	28	2 394 867.03	11 030 000	9,9	417 646.89
4	-	23	1 719 700.17	7 539 000	0,5	301 754.00
1	1	50	23 594 390.62	47 920 000	0,0	1 274 760.50
2	16	39	1 659 323.91	8 495 000	0,0	339 486.00
1	-	19	4 307 127.81	12 960 000	1,0	360 707.50
2	-	33	4 971 816.34	16 990 000	0,4	505 461.50
-	9	21	934 018.83	2 242 000	0,4	139 917.00
-	19	51	3 419 862.91	8 291 000	0,0	399 166.00
1	136	244	27 860 420.36	21 680 000	12,2	1 044 094.15
-	45	81	14 985 202.26	17 490 000	0,4	810 710.50
-	19	42	4 568 671.31	14 840 000	0,0	484 032.50
-	73	115	26 005 246.50	47 800 000	0,5	1 653 995.00
4	59	112	10 043 217.37	13 240 000	0,2	716 291.00
6	25	47	3 847 091.83	9 167 000	2,3	366 684.00
8	269	592	95 575 460.42	211 150 000	1,2	7 013 690.66

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kölliken	Wolfgrubenstr. 20a, 20b	1994	23	4	15	4	-
Köniz	Büschiackerstr. 21, 23, 25	1981	18	-	9	9	-
	Büschiackerstr. 35, 37, 39	1982	18	3	6	9	-
	Büschiackerstr. 43, 45, 47	1984	18	3	6	9	-
	Hangweg 98, 100, 104, 108	1962	22	3	3	12	4
Küsnacht (ZH)	Obere Bühlstr. 19, 21, 23, 25, 27	1978	52	21	14	13	4
	Untere Heslibachstr. 6, 8, 10, 12	1952	24	6	12	6	-
Lausanne	Bancels 2 - 8, chemin des	1979	122	37	38	28	19
	Beaulieu 22, avenue de	1955	19	4	10	5	-
	Beaulieu 24, avenue de	1955	19	5	9	5	-
	Confrérie 2, avenue de la	1950	16	4	12	-	-
	Denantou 17, 19, avenue de	1951	30	20	10	-	-
	Denantou 21, 23, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Denantou 25, 27, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Mont-Choisi 39, avenue de	1952	31	11	20	-	-
	Noirmont 13, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Noirmont 15, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Riant-Mont 25, avenue de	1941	22	18	4	-	-
Ruchonnet Louis 19, avenue	1949	35	14	19	2	-	
Le Grand-Saconnex	Morillon-Parc, Gesamtanlage	1961	-	-	-	-	-
	Vilbert Auguste 20, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 22, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 24, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 26, chemin	1961	14	1	9	-	4
	Vilbert Auguste 28, chemin	1961	22	4	6	2	10
	Vilbert Auguste 30, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 32, 34, chemin	1961	13	-	11	-	2
	Vilbert Auguste 36, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 38, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 40, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 42, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 44, chemin	1961	11	2	3	2	2
	Vilbert Auguste 46, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 48, chemin	1961	7	-	1	-	6
	Vilbert Auguste 50, chemin	1961	7	-	1	-	4
	Vilbert Auguste 52, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 54, chemin	1961	9	1	2	-	6
	Vilbert Auguste 56, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 58, chemin	1961	11	4	1	4	2
Vilbert Auguste 60, chemin	1961	6	-	-	-	6	

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	29	52	7 391 033.01	6 575 000	1,6	347 912.60
-	60	78	3 888 964.98	6 891 000	2,1	315 349.50
-	-	18	3 244 922.68	5 571 000	0,2	263 791.00
-	-	18	3 355 619.78	5 673 000	1,4	267 351.00
-	11	33	3 089 318.66	9 870 000	0,9	405 257.00
2	76	130	14 075 922.57	36 740 000	0,4	1 286 396.30
1	11	36	1 893 417.21	12 260 000	0,2	387 837.00
8	99	229	48 760 733.73	46 850 000	2,5	1 664 741.55
-	7	26	2 729 049.96	9 570 000	1,5	359 957.70
-	12	31	2 564 557.36	10 010 000	0,2	356 339.50
-	-	16	1 029 951.93	5 570 000	0,0	240 678.00
-	17	47	3 320 271.31	11 350 000	0,2	440 203.00
-	19	49	3 193 557.59	11 190 000	1,6	430 454.40
-	16	46	3 171 880.67	11 200 000	0,1	439 351.50
5	10	46	3 442 290.21	14 880 000	0,1	592 595.20
-	-	16	832 128.61	5 210 000	0,6	216 468.15
-	-	16	939 014.08	5 180 000	1,1	210 233.25
-	3	25	1 062 839.46	6 950 000	2,0	294 269.50
-	8	43	7 114 074.69	21 480 000	7,7	635 951.11
11	207	218	1 653 368.16	3 283 000	21,3	239 571.97
-	4	18	1 183 564.11	3 931 000	0,0	204 475.20
-	4	18	1 092 405.41	4 545 000	0,6	234 548.70
2	4	20	1 091 663.16	3 628 000	0,0	187 816.00
2	3	19	1 069 883.01	4 339 000	0,7	225 091.05
2	7	31	1 738 400.04	6 728 000	0,1	319 259.80
3	-	17	1 052 910.41	4 037 000	0,5	211 055.36
-	-	13	936 434.01	3 130 000	0,0	180 952.40
2	-	13	802 024.41	2 992 000	0,0	163 474.00
3	-	14	812 120.71	2 779 000	1,1	157 809.00
2	-	13	805 239.06	2 761 000	1,2	156 440.00
-	-	11	834 045.41	3 102 000	0,0	171 249.00
11	-	22	1 158 475.51	4 285 000	0,2	205 794.00
9	-	16	799 768.81	2 198 000	0,4	118 125.50
5	-	12	801 997.41	2 699 000	0,0	125 157.60
2	-	9	891 564.01	2 795 000	0,8	132 077.50
6	-	13	755 924.31	1 911 000	0,1	92 526.00
7	-	16	826 938.94	3 124 000	0,7	150 932.00
6	-	17	839 371.31	2 860 000	0,0	153 819.00
6	-	17	813 624.36	2 954 000	1,4	154 795.80
6	-	12	778 964.61	2 062 000	4,4	108 971.70

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50	1973	52	24	9	19	-
Liestal	Im Pfauenhof 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11	1957	62	21	24	15	2
Luzern	Matthofring 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	1960	99	-	60	39	-
	Schlösslihalde	2003	91	19	27	36	9
Meilen	Burgstr. 144-154	2000	27	2	12	11	2
	Feldhofstr. 2-68	2005	55	-	-	45	10
Meyrin	Champs-Frêchets 8, 10, 12, promenade des	1973	48	-	6	18	24
	Prulay 50, 52, 54, 56, 58, rue de la	1972	110	-	25	51	34
Möhlin	Soleweg 2, 4, 6, 8, 10	1989	40	10	12	14	4
Münsingen	Falkenweg 1-17/Finkenweg 1, 3, 9, 9a/Terrassenweg 14-26	1984	147	27	57	54	9
Muralto	Via del Sole 24, 26	1955	22	2	10	10	-
Muttenz	Im Schänzli 101a, 101 b, 102 a, 102 b, 103 a, 103 b, 104, 105, 106, 107, 108	1981	69	-	7	51	11
Neftenbach	Aspacherstr. 5, 7, 9/Sattleracherstr. 34, 36, 38	1989	35	4	18	13	-
Neuchâtel	Coquemène, rue de la /Clos de Serrières 5	1952	58	17	33	8	-
	Evole 56-64, rue de l'/Trois-Portes 17, 19, chemin de	1963	66	6	32	22	6
	Fahys 57, 59, rue des	1963	27	5	17	5	-
	Frédéric de Marval, rue	1953	45	12	33	-	-
	Parcs 137, rue des	1958	26	9	17	-	-
	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
Oberengstringen	Kirchweg 16-22/Zürcherstr. 19-27	1960	51	10	18	18	5
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20	1984	37	7	12	14	3
Olten	Schöngrundstr. 40, 42	1960	10	-	3	7	-
Onex	Bois-de-la-Chapelle 15, avenue du	1975	100	21	17	30	32
Opfikon	Farmanstr. 52, 54	2006	34	6	13	9	6
	Wallisellerstr. 75/Pfändwiesenstr. 2a, 2b, 4	1989	28	1	4	22	1
Prilly	Floréal 14, 16, avenue de	1955	38	20	18	-	-
Pully	Osches 63, 65, chemin des	1981	14	2	4	8	-
	Ramiers 4, chemin des	1951	10	4	6	-	-
	Ramiers 6, chemin des	1951	10	4	6	-	-
Puplinge	Frémis 17,19,21,23,25,27,29,37,39,41,49,51,53,55,57 rue de/Graman 91,93,95,97, rue de	1975	138	29	30	34	45
	Frémis 5, rue de	1975	10	2	4	3	1
Rapperswil-Jona	Zürcherstr. 80 a, b, c, d	1953	30	7	11	11	1
Reinach (BL)	Maienweg 10, 12/Talackerstr. 5, 7, 9, 11	1954	54	3	43	8	-
Rheinfelden	Thermenstr. 17, 19, 21, 23/Schiffackerweg 2, 4 (Engerfeld)	1997	71	20	12	39	-
Riehen	Im Esterli 17, 19, 21, 23	1961	24	8	8	8	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	61	113	12 473 719.20	10 600 000	5,3	582 462.80
1	37	100	6 236 889.49	15 700 000	2,8	749 397.90
2	66	167	15 336 476.08	50 740 000	0,9	1 788 929.15
4	117	212	51 318 962.53	70 880 000	1,4	2 625 445.96
-	35	62	17 679 613.25	27 590 000	0,3	927 722.00
-	84	139	34 916 696.81	75 130 000	1,3	2 518 178.32
4	47	99	8 892 702.15	17 350 000	0,7	917 798.20
6	175	291	18 943 352.12	42 250 000	0,6	2 164 405.05
-	62	102	13 634 646.35	14 170 000	1,2	754 204.00
10	171	328	64 884 814.07	90 400 000	1,5	3 345 489.86
-	22	44	3 212 124.58	7 010 000	7,3	329 175.00
-	93	162	30 305 772.88	45 030 000	6,0	1 668 392.40
-	48	83	13 319 660.86	16 740 000	1,6	724 143.00
3	32	93	23 005 738.63	21 620 000	0,7	934 074.50
1	59	126	8 488 090.96	23 610 000	2,9	1 061 229.44
2	6	35	3 538 105.36	5 670 000	3,2	341 023.75
-	-	45	12 993 501.73	11 920 000	0,4	548 623.50
-	-	26	1 940 676.41	6 462 000	4,0	310 793.50
-	-	22	4 079 688.69	8 795 000	0,4	356 809.00
3	48	102	8 361 377.59	26 430 000	0,2	977 090.50
-	52	89	18 609 409.98	17 640 000	29,7	497 447.35
-	6	16	1 624 846.45	3 718 000	7,7	161 472.00
4	113	217	21 143 800.32	55 080 000	0,1	2 250 629.26
-	43	77	16 866 092.74	29 210 000	0,4	1 037 396.00
3	69	100	12 380 973.86	19 900 000	0,5	765 896.95
-	17	55	12 719 767.11	12 030 000	0,1	487 516.20
4	20	38	3 230 603.45	8 060 000	1,1	294 490.00
-	8	18	987 989.48	3 940 000	2,7	152 606.00
-	6	16	943 309.53	3 840 000	1,2	152 971.00
20	138	296	32 610 105.68	54 420 000	0,5	2 629 605.19
-	9	19	3 011 630.86	4 075 000	0,1	181 058.00
1	23	54	4 025 836.61	14 500 000	0,4	554 506.00
-	53	107	15 438 877.39	25 920 000	1,7	1 042 984.20
1	76	148	18 350 670.84	31 110 000	0,7	1 363 608.00
-	7	31	3 499 413.03	10 370 000	1,3	378 778.40

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Schaffhausen	Baumschulstr. (Autoeinstellhalle)	1990	-	-	-	-	-
	Baumschulstr. 20-22	1946	12	-	6	6	-
	Birkenstr. 20-26	1942	16	-	-	16	-
	Birkenstr. 21-25/Klausweg 35, 37/Lindenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11	1942	78	-	48	30	-
	Birkenstr. 3, 7, 11/Lärchenstr. 6, 7, 8, 9, 10	1929	48	-	30	18	-
	Eschenweg 1-11	1942	28	-	22	6	-
	Eschenweg 12	1966	42	13	13	16	-
	Hintersteig 11, 13, 15, 17	1935	16	-	-	14	2
	Hohenstoffelstr. 2, 6, 10, 14, 18	1912	26	6	14	6	-
	Im Eschengut 14-20	1966	32	-	16	16	-
	Im Eschengut 2-12	1966	62	-	31	31	-
	Klausweg 2, 4, 6, 8	1912	24	4	14	6	-
	Stimmerstr. 60, 62, 64/Tannenstr. 21, 23, 25	1938	30	12	18	-	-
Ungarbühlstr. 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77	1924	30	18	12	-	-	
Schlieren	Langackerstr. 7, 7a, 9, 9a	1982	33	8	13	12	-
Schönenwerd	Stiftshaldenstr. 30-38/Wöschnauerstr. 20b	1970	36	4	16	16	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 21, 21A	1990	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 63, 65	1969	21	7	7	7	-
St. Gallen	Fuchsenstr. 4, a, b, 6, a, b, 8, a, b, 10, a, b, 12, a, b	1955	120	-	80	40	-
	Kublystr. 1, 3	2002	34	4	6	11	13
	Langgasse 108, 110	1973	36	12	12	7	5
	Leuenbergerstr. 8-14/Schibistr. 4, 6/Schönaustr. 69	1953	112	55	46	10	1
Steffisburg	Erlenstr. 11G, 11J, 11K, 11L, 11H	1994	25	1	14	9	1
	Erlenstr. 9, 9a	1994	15	1	4	9	1
Thalwil	Hofstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	1980	44	6	14	18	6
	Seestr. 141a-d, 143a, b/Wannenstr. 2a, b, 4	1998	73	7	27	30	9
Thun	Bostudenstr. 8, 10	1996	96	12	42	30	12
Uster	Haberweidstr. 33, 35	1961	23	8	8	7	-
Villmergen	Anglikerstr. 54, 56, 58, 60 (Greenpark)	2012	53	10	23	18	2
Wädenswil	Etzelstr. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	1983	44	5	28	10	1
	Grünaustr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	1971	65	13	31	17	4
	Meierhofstr. 15	2009	9	1	1	5	2
Wallisellen	Schmittackerstr. 12-22	1975	24	-	12	12	-
Wettingen	Bahnhofstr. 36-50/Weberstr. 1A, 1B	1980	129	30	68	28	3
Wetzikon (ZH)	Blaketen 6, 7, 8	1964	65	15	12	32	6
Winkel	In der Breiti 20, 22, 24, 26, 28, 30	1994	42	-	22	20	-
Winterthur	Agnesstr. 55	1965	16	-	16	-	-
	Brauerstr. 10, 12	1950	12	-	1	10	1
	Hörnlistr. 6a, 6b, 8	1985	30	9	12	7	2
	Im Geissacker 59, 61, 63, 69, 71, 73, 75, 77, 79	1958	54	-	46	8	-
	Weberstr. 91, 93	1960	34	3	8	23	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	31	31	751 284.45	502 000	0,7	41 652.00
-	7	19	1 956 802.82	2 005 000	1,2	135 956.00
-	-	16	3 038 720.60	2 818 000	0,6	203 978.00
-	8	86	9 175 764.85	13 100 000	1,4	784 699.50
-	44	92	12 398 579.93	19 560 000	1,4	855 517.00
-	28	56	4 733 940.68	4 367 000	1,1	321 025.50
-	75	117	13 685 922.85	18 330 000	2,0	756 780.05
-	-	16	2 222 024.06	3 918 000	1,4	208 713.50
-	-	26	1 833 263.38	2 934 000	0,0	209 024.00
-	-	32	6 358 505.16	10 700 000	1,0	468 056.00
-	47	109	11 461 707.08	18 040 000	0,7	875 353.00
-	31	55	2 426 504.60	3 413 000	0,0	230 547.00
-	19	49	6 601 063.93	10 080 000	0,0	420 076.00
-	5	35	4 512 762.84	8 524 000	1,0	360 480.00
-	32	65	8 291 309.36	16 190 000	0,2	608 763.00
6	40	82	8 303 613.34	10 460 000	5,0	518 062.50
-	17	34	4 160 706.58	5 010 000	12,7	237 678.00
-	18	39	2 363 815.11	5 365 000	4,8	268 159.80
-	-	120	11 028 541.16	17 560 000	0,9	658 284.82
7	43	84	12 987 102.44	18 230 000	2,0	770 968.00
7	66	109	12 734 653.17	15 710 000	2,0	742 478.40
3	41	156	23 174 850.62	26 420 000	1,3	1 262 343.80
1	28	54	10 713 346.05	11 400 000	0,6	507 272.00
-	16	31	6 503 133.05	6 380 000	0,0	328 388.28
-	74	118	10 050 463.95	27 400 000	0,9	975 046.05
1	70	144	37 465 010.88	80 990 000	0,1	2 632 355.00
-	120	216	20 345 166.75	37 380 000	0,0	1 558 467.82
7	21	51	5 785 378.36	8 487 000	1,1	336 795.54
-	83	136	20 947 194.57	25 590 000	2,1	1 098 307.94
-	50	94	15 912 996.31	25 110 000	2,4	892 633.50
1	71	137	12 940 460.63	40 020 000	1,2	1 253 391.93
-	14	23	5 674 299.73	8 977 000	0,0	302 744.00
-	28	52	13 698 357.56	19 230 000	0,9	654 857.00
3	147	279	33 533 082.11	56 070 000	1,5	2 210 716.19
-	60	125	22 924 798.85	43 540 000	0,2	1 537 301.00
-	62	104	18 010 954.17	23 650 000	0,5	992 716.60
-	11	27	2 063 395.68	7 962 000	0,3	261 656.00
-	1	13	1 519 316.63	6 060 000	1,7	207 908.00
-	44	74	7 530 832.61	15 730 000	0,5	602 813.00
-	15	69	4 786 706.48	19 000 000	0,4	748 822.20
7	61	102	13 256 310.11	27 780 000	0,3	976 275.70

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Würenlos	Gartenweg 2, 4	1989	14	2	4	6	2
Zollikon	Blumenrain 19, 21	1956	9	-	6	3	-
	Blumenrain 22/Im Walder 25/Rosenweg 2	1956	19	4	-	6	9
	Blumenrain 27, 29	1956	11	4	5	2	-
	Im Walder 22, 24	1956	10	2	2	-	6
Zuchwil	Lindenweg 7, 9, 11, 13, 15, 17	1952	42	15	22	5	-
Zürich	Albisstr. 66, 68/Rainfussweg 3, 5	1951	45	-	29	12	4
	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B, 31C,	1971	354	150	73	119	12
	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, 18, 20, 22, 24	1951	55	14	23	11	7
	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	111	55	37	18	-
	Gutstr. 158, 160, 162, 172, 174, 176, 178, 180, 182	1953	111	53	58	-	-
	Gutstr. 159, 161 (Hochhaus)	1961	77	18	30	27	2
	Hambergersteig 2, 4, 6	1950	17	-	3	14	-
	Honrainweg 22/Seestr. 266-274	1961	44	21	8	15	-
	Hornbachstr. 63/Seefeldstr. 149	1951	27	16	6	5	-
	Hornbachstr. 69/Wildbachstr. 26	1951	30	18	12	-	-
	Im Brächli 19, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 58, 60, 66	1955	64	27	21	16	-
	Im Walder 4,6,8,9,12,14,16,18,11,15,17,18/Niederhofenrain 2,4,8,10,12,14,16,18,22,24,28	1953	119	30	52	31	6
	Imfeldstr. 47	1916	9	-	9	-	-
	Käferholzstr. 251, 257, 259	1949	15	1	10	4	-
	Keltenstr. 10/Zürichbergstr. 74	1951	14	2	-	6	6
	Klausstr. 49	1957	11	4	6	1	-
Lachenacker 1, 3, 9, 11/Riedhofstr. 144, 146, 152, 176, 178	1951	50	17	17	13	3	

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	20	34	4 452 901.93	6 730 000	0,3	286 882.00
1	14	24	927 301.40	6 424 000	0,0	199 480.00
-	20	39	2 733 314.45	15 240 000	3,0	478 654.50
-	-	11	1 818 138.50	6 985 000	0,0	231 960.00
-	-	10	1 488 179.80	7 869 000	0,4	266 709.00
-	10	52	3 858 278.90	9 321 000	0,6	475 421.00
-	52	97	25 828 228.43	60 360 000	0,6	1 768 147.95
69	239	662	207 669 771.56	358 650 000	0,0	11 788 614.85
1	11	37	2 769 919.68	13 080 000	0,0	450 127.45
-	30	69	3 798 808.91	23 710 000	0,2	732 041.00
12	57	125	52 101 784.37	102 620 000	0,4	2 602 445.00
4	24	82	6 751 615.17	27 900 000	1,2	913 770.24
1	82	247	19 078 615.18	85 120 000	0,4	2 741 792.55
-	-	40	3 847 392.26	23 930 000	0,4	729 339.50
-	16	44	8 599 886.91	15 570 000	1,8	489 406.40
9	9	73	5 765 241.83	31 370 000	2,7	1 013 066.90
-	46	81	9 969 255.01	34 260 000	0,9	1 083 666.25
4	19	96	8 381 598.48	46 640 000	0,2	1 388 910.00
2	33	66	6 409 491.76	24 220 000	0,8	739 636.00
-	-	14	4 706 001.00	11 560 000	2,5	350 893.20
-	8	26	1 727 979.00	9 258 000	2,2	274 065.00
7	46	88	5 716 036.39	24 110 000	1,0	769 573.40
-	14	80	11 452 593.35	28 330 000	0,5	912 740.40
3	80	194	68 439 302.13	132 200 000	2,3	3 636 301.00
9	44	164	14 752 641.64	72 000 000	0,5	2 084 664.50
17	56	150	25 019 533.38	69 680 000	0,4	2 104 962.00
-	7	24	2 508 579.69	13 460 000	3,1	385 511.50
1	-	45	15 190 063.60	44 890 000	0,0	1 224 472.05
3	8	38	2 110 462.21	19 360 000	0,7	533 638.50
-	3	33	1 961 353.81	21 090 000	0,5	553 986.50
1	12	77	7 885 468.50	36 650 000	1,7	1 189 758.50
3	92	214	22 390 698.15	91 520 000	0,7	2 720 544.00
-	-	9	3 979 020.55	8 071 000	0,0	239 898.00
1	7	23	1 401 269.80	7 733 000	0,2	265 815.00
-	-	14	2 858 394.98	14 880 000	0,0	415 928.00
2	-	13	5 694 236.05	19 850 000	0,0	541 321.00
2	46	98	6 238 474.10	32 190 000	2,4	1 032 939.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	Lachenacker 15, 17, 19	1962	40	10	20	10	-
	Langgrütstr. 46, 48, 54, 56	1955	48	32	10	6	-
	Langgrütstr. 95-97	1960	16	-	8	8	-
	Mühlebachstr. 35, 37	1960	18	-	14	4	-
	Oerlikonerstr. 31/Ringstr. 21, 23	1951	30	8	16	6	-
	Riedhofstr. 250-254, 260/Wildenstr. 5-11, 15/Lachenacker 23-25	1964	167	65	40	49	13
	Saumackerstr. 101, 107, 113, 119/Rautistr. 106	1955	64	8	56	-	-
	Scheuchzerstr. 1, 3, 5/Sonneggstr. 74	1959	37	23	13	-	1
	Sophie Täuber-Str. 6-10, Binzmühlestr. 101/103	2005	65	4	43	18	-
	Titlisstr. 54, 56	1948	12	2	10	-	-
	Waldstr. 9, 11, 15, 17	1951	16	4	10	2	-
	Wehntalerstr. 82, 84, 86	1951	18	6	12	-	-
	Wehntalerstr. 90, 92	1952	15	6	6	3	-
	Wiesliacher 10, 12, 14, 16	1979	47	17	10	18	2
Witikonstr. 243, 245, 247	1953	23	17	2	4	-	
Zollikerstr. 155	1910	10	-	5	5	-	
Total Wohnbauten							
Birsfelden	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Neuchâtel	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Gerbergasse 24	1954	-	-	-	-	-
	Marktplatz 5/Martinsgässlein 2	1952	-	-	-	-	-
	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	42	11	26	4	1
Bern	Aarberggasse 40	1952	2	1	-	1	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	-	-	-	-	-
Birsfelden	Hauptstr. 56, 62, 62a, 64, 64a	1990	9	5	1	3	-
Brugg	Römerstr. 7	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)	2015	-	-	-	-	-
Ecublens	Tir-Fédéral QIE, QIF, QIG, QIH, QIL, 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	10	5	3
Greifensee	Grabenstr. 1 (Nänikon)	1995	1	-	-	1	-
Illanz/Glion	Glennerstr. 30, Center Mundaun	1988	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	34	74	5 770 671.91	25 260 000	0,5	756 041.00
-	-	48	5 596 347.40	29 200 000	0,0	862 723.00
-	9	25	4 785 971.03	9 913 000	0,0	291 063.00
2	4	24	3 351 951.39	17 310 000	5,7	445 220.00
1	17	48	6 468 733.13	22 430 000	0,0	661 876.00
1	143	311	26 084 086.45	114 640 000	1,2	3 486 513.50
4	10	78	15 329 416.60	33 860 000	0,5	1 129 086.90
3	32	72	8 052 202.63	39 830 000	1,0	1 183 304.00
2	42	109	31 833 750.35	62 360 000	2,5	1 959 719.50
-	-	12	1 319 962.10	7 598 000	0,0	236 182.00
2	5	23	1 272 372.75	7 518 000	0,0	253 965.80
1	2	21	2 559 184.50	11 320 000	0,2	358 774.00
1	5	21	2 221 861.45	9 424 000	0,3	288 820.00
-	48	95	12 050 595.39	33 700 000	2,7	988 277.00
-	11	34	2 122 755.41	10 640 000	4,1	349 356.00
5	2	17	3 754 427.03	10 530 000	0,0	281 649.20
			3 104 324 963.39	6 197 891 000	1,8	218 551 148.82
2	30	75	11 700 343.22	15 040 000	2,0	756 370.80
-	94	177	25 825 931.97	33 590 000	1,1	1 654 352.00
-	-	22	4 079 688.69	8 795 000	0,4	356 809.00
			<i>41 605 963.88</i>	<i>57 425 000</i>	<i>1,3</i>	<i>2 767 531.80</i>
14	-	14	4 598 835.42	12 690 000	0,0	479 990.75
13	-	13	4 416 550.12	22 950 000	19,4	802 512.20
91	98	231	99 690 784.46	75 090 000	5,0	4 398 831.75
38	-	40	6 421 182.57	19 850 000	0,0	821 467.00
52	74	126	191 563 465.03	183 720 000	0,5	11 449 957.59
7	17	24	31 751 174.41	33 230 000	1,0	1 223 501.00
13	36	58	8 699 568.02	7 347 000	24,3	365 991.25
17	28	45	8 880 238.89	5 330 000	8,5	515 264.88
4	7	11	82 942 386.81	60 620 000	0,0	3 413 537.79
38	2	40	143 261 284.23	163 210 000	0,0	7 348 128.00
17	2	19	13 754 429.48	47 930 000	5,1	1 354 928.06
16	-	16	21 022 432.64	12 370 000	3,1	602 957.25
31	72	136	18 044 071.00	81 310 000	1,4	2 910 545.70
12	77	90	16 576 774.60	13 960 000	30,8	709 455.40
2	-	2	19 271 941.39	4 845 000	98,3	20 400.00
197	164	361	83 154 053.05	62 223 000	4,5	2 989 880.49
-	1	1	1 250 000.00	1 482 000	0,0	56 895.43

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
La Tène	Champs-Montants 2	1985	-	-	-	-	-
Lamone	Via Cantonale	1981	-	-	-	-	-
Lausanne	Caroline 2, rue/Enning 1, rue/Langallerie 2, rue de	1948	10	5	5	-	-
	Constant Benjamin 1, avenue/St-Pierre 4, rue	1953	28	25	-	3	-
	Rue du Grand-Pré 2, 4 / Avenue du Chablais 3bis	2010	-	-	-	-	-
Liestal	Büchelistr. 10	2013	-	-	-	-	-
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44	1988	-	-	-	-	-
Lugano	Via Pretorio 15	1975	-	-	-	-	-
Luzern	Grendelstr. 15, 19	1951	12	9	1	2	-
	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9	1979	-	-	-	-	-
	Staldenhof 7	1984	-	-	-	-	-
Martigny	Fully 53, Avenue de (EKZ Cristal)	2011	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Morges	Gottaz 34, 36, avenue de la	1989	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Worbstr. 187	2011	-	-	-	-	-
Oberentfelden	Industriestr. 23	1992	1	-	-	1	-
Oftringen	Industriestr. 11	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Boulevard Lillienthal 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	Netzibodenstr. 23/Gewerbezentrum Rheinpark (Block B)	1989	-	-	-	-	-
	Zurlindenstr. 3	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Reinach (BL)	Neuhofstr. 11	2003	-	-	-	-	-
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
St. Gallen	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1	1964	16	9	1	6	-
	Moosbruggstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2	1988	-	-	-	-	-
Uster	Oberlandstr. 52, 56/Winterthurerstr. 22, 26, 28	2016	54	18	30	6	-
Weinfelden	Rathausstr. 11/Thomas-Bornhauser-Str. 2	1971	13	7	4	1	1
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 105, 107, 115	1899	2	1	-	-	1
Wil (SG)	Flawilerstr. 25, 27	1979	1	-	-	-	1
Winterthur	Zürcherstr. 1-3/Bahnmeisterweg (Kesselhaus)	2010	-	-	-	-	-
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
36	7	43	81 150 471.76	42 480 000	2,0	2 836 933.73
9	1	10	4 359 640.80	2 747 000	0,0	289 668.00
31	4	45	7 924 154.75	30 370 000	0,3	1 390 401.86
33	38	99	12 247 690.42	49 490 000	2,9	2 061 591.62
25	148	173	55 605 722.78	66 810 000	0,0	3 151 123.10
1	59	60	71 571 574.58	60 610 000	0,1	3 240 251.11
1	-	1	59 181 763.94	40 850 000	0,0	2 177 754.00
1	-	1	87 264 887.73	107 340 000	0,0	4 907 400.00
25	1	38	53 415 569.75	75 380 000	0,0	2 811 511.89
24	27	51	32 576 777.61	61 860 000	0,0	2 435 059.82
10	46	56	6 081 979.44	4 623 000	0,3	445 872.00
44	76	120	96 589 243.52	49 930 000	12,7	3 001 588.61
2	-	2	61 826 723.87	63 080 000	0,0	2 510 904.40
20	102	122	28 345 847.61	16 740 000	39,0	782 899.70
37	51	88	84 477 218.88	72 820 000	4,9	4 243 322.55
71	134	206	22 370 514.20	9 861 000	8,8	1 188 750.62
2	4	6	87 269 714.92	86 590 000	0,0	3 873 023.35
62	135	285	150 905 616.43	180 900 000	9,4	8 089 576.49
1	5	6	120 862 415.53	77 040 000	0,0	4 200 000.00
2	6	8	89 788 879.22	56 070 000	0,0	2 966 663.60
18	87	105	42 112 933.33	34 850 000	52,5	942 695.40
133	411	544	213 988 898.45	136 962 000	5,8	6 279 186.99
28	152	182	55 879 494.56	40 160 000	3,3	2 523 162.00
26	148	174	24 261 565.54	16 130 000	12,0	1 167 319.80
14	27	41	8 596 873.20	4 922 000	17,1	383 059.80
98	64	221	140 864 501.53	142 530 000	1,9	7 423 620.22
46	138	184	83 696 579.53	39 540 000	42,8	944 785.45
-	2	2	6 030 921.45	25 120 000	0,0	643 812.00
1	14	15	47 261 883.66	44 780 000	0,1	2 727 775.65
25	33	58	55 803 989.26	41 190 000	0,6	2 321 738.66
14	72	102	15 259 977.97	20 040 000	6,1	942 722.70
9	43	52	34 008 492.27	28 460 000	16,8	1 323 551.90
29	121	204	89 514 443.07	92 870 000	1,7	3 877 416.51
9	30	52	7 716 627.85	12 090 000	1,8	752 789.75
8	2	12	6 332 382.86	4 570 000	16,1	135 025.35
23	9	33	30 593 854.39	22 540 000	4,7	1 491 311.00
34	8	42	70 697 754.04	48 610 000	0,1	2 448 896.25
2	5	7	18 026 635.03	18 320 000	0,0	829 339.00

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

Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Basel	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	42	11	26	4	1
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Ecublens	Tir-Fédéral QiE, QiF, QiG, QiH, QiI, QiJ, QiK, av. du	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-

davon im Baurecht

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

davon im Stockwerkeigentum

Gemischte Bauten

Adliswil	Bahnhofplatz 4	1960	15	1	10	4	-
Basel	Auf der Lyss 16	1950	27	12	-	9	6
	Claraplatz 1-3	1954	54	39	11	4	-
	Clarastr. 55	1981	7	3	3	1	-
	Elsässerstr. 123, 125/Hünigerstr. 52	1917	19	8	11	-	-
	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
	Kornhausgasse 2	1966	28	6	21	1	-
	Mülhauserstr. 70, 72/Ryffstr. 7	1989	47	39	8	-	-
	Spalenberg 55/Leonhardsgraben 13	1900	7	7	-	-	-
	Spalenring 11	1992	8	6	2	-	-
	Spalenring 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-
Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-	

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
33	29	66	24 316 450.81	20 640 000	0,3	989 174.90
12	2	14	98 049 039.73	144 376 000	0,0	3 792 844.52
12	1	14	101 186 464.04	229 550 000	0,7	6 406 521.00
14	256	270	103 010 410.82	114 950 000	0,0	4 960 217.35
31	13	44	12 561 088.34	74 870 000	0,5	2 756 274.05
8	-	9	6 276 039.58	21 590 000	12,0	561 025.20
43	162	205	85 402 361.76	106 050 000	31,3	4 377 829.80
14	18	32	48 991 385.48	129 027 000	0,6	3 975 726.06
13	5	18	3 663 695.84	11 150 000	0,4	448 166.60
23	49	87	36 378 878.43	88 870 000	0,0	2 734 759.50
18	45	63	6 392 983.84	35 790 000	1,4	1 349 197.00
8	-	9	24 131 277.32	39 040 000	0,0	1 195 083.50
9	22	31	8 134 437.12	30 780 000	0,0	888 954.60
44	5	49	46 993 012.93	145 570 000	0,0	6 107 161.78
18	-	20	28 652 561.41	27 260 000	0,0	936 683.00
			3 553 903 475.30	3 956 945 000	5,4	174 706 368.28
91	98	231	99 690 784.46	75 090 000	5,0	4 398 831.75
52	74	126	191 563 465.03	183 720 000	0,5	11 449 957.59
38	2	40	143 261 284.23	163 210 000	0,0	7 348 128.00
-	1	1	1 250 000.00	1 482 000	0,0	56 895.43
2	-	2	61 826 723.87	63 080 000	0,0	2 510 904.40
98	64	221	140 864 501.53	142 530 000	1,9	7 423 620.22
-	2	2	6 030 921.45	25 120 000	0,0	643 812.00
			<i>644 487 680.57</i>	<i>654 232 000</i>	<i>1,2</i>	<i>33 832 149.39</i>
52	74	126	191 563 465.03	183 720 000	0,5	11 449 957.59
7	17	24	31 751 174.41	33 230 000	1,0	1 223 501.00
24	27	51	32 576 777.61	61 860 000	0,0	2 435 059.82
133	411	544	213 988 898.45	136 962 000	5,8	6 279 186.99
98	64	221	140 864 501.53	142 530 000	1,9	7 423 620.22
			<i>610 744 817.03</i>	<i>558 302 000</i>	<i>2,0</i>	<i>28 811 325.62</i>
4	2	21	5 207 381.85	9 943 000	6,8	379 607.00
10	3	40	3 514 852.91	16 600 000	0,5	587 766.70
17	5	76	10 467 147.14	31 870 000	2,2	1 480 903.10
6	12	25	5 190 655.48	6 286 000	7,1	242 714.00
3	1	23	7 619 261.24	9 162 000	0,6	364 925.00
2	-	7	2 774 405.61	1 746 000	0,0	116 704.00
7	53	88	23 841 076.43	38 090 000	5,2	1 204 141.50
4	22	73	28 141 014.08	22 170 000	1,5	1 058 197.61
1	-	8	4 731 894.18	4 109 000	14,6	177 204.00
2	-	10	3 327 180.08	3 991 000	0,3	179 799.00
2	2	39	11 693 844.30	16 430 000	0,1	691 354.00
8	-	71	35 185 188.32	29 640 000	95,1	38 819.50

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
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
	Rois 7, rue des	1900	14	4	-	10	-
	Servette 69, 71, rue de la	1960	42	12	6	24	-
	Servette 73, 75, rue de la	1960	41	6	18	11	6
	Stand 33, rue du	1900	10	-	-	10	-
	Stand 38, rue du	1900	17	-	5	5	7
Horgen	Zugerstr. 35, 37, 39/Baumgärtlistr. 4/Löwengasse 37, 41, 43, 45	1987	23	9	8	6	-
Lausanne	Florimont 3, avenue de	1939	13	3	5	4	1
Luzern	Kauffmannweg 4, 8/Pilatusstr. 35	1967	64	27	33	3	1
Morges	Gare 1, place de la, Gare 30A, 30B, 30C, 30-32, rue de la, Centrale 27, 29, 29A, 29B, 29C, rue	2021	162	63	82	9	8
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-
Pratteln	Bahnhofplatz 1, 2	2016	76	30	46	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-
Solothurn	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Rütistr. 1, 3/Sandackerstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 (Limmatspot)	2019	195	116	33	36	10
Zürich	Birmensdorferstr. 149, 155, 157	1958	39	15	24	-	-
	Eichstr. 25, 27	1955	29	25	3	1	-
	Etzelstr. 3, 7, 9, 11/Mutschellenstr. 183, 185, 187, 189, 191	1960	72	17	43	10	2
	Hofwiesenstr. 200, 202/Wehntalerstr. 94	1953	23	11	9	3	-
	Kasernenstr. 77A, 77B	2001	27	1	11	15	-
	Schaffhauserstr. 369, 371	1951	15	5	5	5	-
	Sonneggstr. 26, 28, 30	1951	27	24	3	-	-

Total gemischte Bauten

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

davon im Baurecht

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
3	1	14	2 565 977.21	7 810 000	0,0	313 735.92
8	44	68	14 237 101.75	13 300 000	2,2	449 116.00
12	25	62	18 645 932.14	14 380 000	21,2	453 204.05
2	-	12	1 944 188.15	5 511 000	0,0	261 302.00
3	-	20	2 201 612.74	8 897 000	0,0	385 591.00
5	-	18	2 275 706.60	8 396 000	0,0	374 025.75
2	-	16	1 793 154.87	6 295 000	0,4	256 373.00
8	6	56	4 859 746.42	17 690 000	16,7	659 275.15
8	-	49	5 024 642.51	20 170 000	16,4	751 226.30
3	-	13	1 876 330.32	4 726 000	1,7	227 471.00
5	-	22	2 988 626.93	9 860 000	2,1	400 164.00
25	68	116	24 261 415.88	41 150 000	2,0	1 619 409.90
2	7	22	2 154 146.77	9 190 000	0,0	352 648.00
35	99	198	24 890 029.26	64 520 000	2,1	2 515 802.20
23	1	186	131 243 886.74	158 770 000	0,7	6 165 234.46
32	154	286	85 698 530.81	95 170 000	1,3	4 832 006.29
33	115	224	62 119 986.64	56 210 000	5,3	2 334 203.15
9	13	60	6 008 259.46	26 500 000	0,5	1 138 352.35
-	19	34	3 354 834.38	10 300 000	2,4	339 726.00
29	67	126	34 922 770.56	20 970 000	3,2	1 315 241.80
24	248	467	147 228 599.12	144 820 000	0,4	6 262 282.06
16	32	87	11 367 436.17	39 050 000	0,4	1 371 111.30
31	41	101	12 708 672.73	48 850 000	0,2	1 783 014.90
12	50	134	40 504 673.47	102 730 000	1,2	3 188 663.90
6	15	44	3 300 479.39	15 950 000	3,2	550 255.60
8	35	70	33 592 343.02	59 310 000	2,0	1 876 083.90
4	1	20	1 561 384.56	8 772 000	0,2	340 036.00
20	8	55	3 933 968.82	23 820 000	0,1	741 059.00
			828 958 339.04	1 233 154 000	3,8	47 778 750.39
2	-	7	2 774 405.61	1 746 000	0,0	116 704.00
2	-	12	1 944 188.15	5 511 000	0,0	261 302.00
32	154	286	85 698 530.81	95 170 000	1,3	4 832 006.29
			<i>90 417 124.57</i>	<i>102 427 000</i>	<i>1,2</i>	<i>5 210 012.29</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	630 447 540.76	784 280 000		2 799 434.21
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	7 487 186 777.73	11 387 990 000	3,5	441 036 267.49
<i>davon im Baurecht</i>	<i>776 510 769.02</i>	<i>814 084 000</i>	<i>1,2</i>	<i>41 809 693.48</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>610 744 817.03</i>	<i>558 302 000</i>	<i>2,0</i>	<i>28 811 325.62</i>
Wohnbauten	3 104 324 963.39	6 197 891 000	1,8	218 551 148.82
<i>davon im Baurecht</i>	<i>41 605 963.88</i>	<i>57 425 000</i>	<i>1,3</i>	<i>2 767 531.80</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 553 903 475.30	3 956 945 000	5,4	174 706 368.28
<i>davon im Baurecht</i>	<i>644 487 680.57</i>	<i>654 232 000</i>	<i>1,2</i>	<i>33 832 149.39</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>610 744 817.03</i>	<i>558 302 000</i>	<i>2,0</i>	<i>28 811 325.62</i>
Gemischte Bauten	828 958 339.04	1 233 154 000	3,8	47 778 750.39
<i>davon im Baurecht</i>	<i>90 417 124.57</i>	<i>102 427 000</i>	<i>1,2</i>	<i>5 210 012.29</i>
Total	8 117 634 318.49	12 172 270 000	3,5	443 835 701.70

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Transaktionsart	Objektkategorie	Datum
Käufe				
keine				
Verkäufe				
keine				
Arrondierungskäufe				
Birsfelden	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a, 78/Birsstegweg 7	Arrondierung	Gemischte Bauten	01.07.2024
Meilen	Dorfstr. 16-24, Seestr. 545 (Altersresidenz)	Arrondierung	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.11.2024

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
15.05.2023 - 15.01.2024	2,10%	40 000 000	-	-40 000 000	-
01.02.2019 - 01.02.2024	0,23%	10 000 000	-	-10 000 000	-
19.04.2023 - 19.04.2024	2,22%	35 000 000	-	-35 000 000	-
30.06.2023 - 19.04.2024	2,25%	10 000 000	-	-10 000 000	-
03.06.2014 - 16.05.2024	1,74%	40 000 000	-	-40 000 000	-
29.08.2014 - 16.05.2024	1,40%	20 000 000	-	-20 000 000	-
10.11.2014 - 16.05.2024	1,25%	20 000 000	-	-20 000 000	-
31.03.2015 - 16.05.2024	0,81%	20 000 000	-	-20 000 000	-
29.05.2015 - 16.05.2024	1,00%	20 000 000	-	-20 000 000	-
01.07.2015 - 16.05.2024	1,17%	20 000 000	-	-20 000 000	-
14.05.2021 - 16.05.2024	0,00%	30 000 000	-	-30 000 000	-
15.05.2023 - 16.05.2024	2,20%	35 850 000	-	-35 850 000	-
15.05.2023 - 16.05.2024	2,20%	35 300 000	-	-35 300 000	-
18.04.2024 - 17.05.2024	2,23%	-	80 000 000	-80 000 000	-
18.04.2024 - 17.05.2024	2,00%	-	10 000 000	-10 000 000	-
18.04.2024 - 17.05.2024	1,83%	-	10 000 000	-10 000 000	-
30.06.2022 - 03.07.2024	1,58%	20 000 000	-	-20 000 000	-
22.09.2022 - 20.09.2024	2,06%	30 000 000	-	-30 000 000	-
31.10.2019 - 31.10.2024	0,16%	20 000 000	-	-20 000 000	-
30.12.2022 - 07.11.2024	1,60%	30 000 000	-	-30 000 000	-
29.12.2014 - 30.12.2024	0,98%	30 000 000	-	-30 000 000	-
07.11.2024 - 06.01.2025	1,81%	-	20 000 000	-	20 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
17.04.2015 - 15.05.2025	0,94%	40 000 000	-	-	40 000 000
27.03.2017 - 15.05.2025	0,72%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.04.2018 - 15.05.2025	0,51%	21 800 000	-	-	21 800 000
10.05.2019 - 15.05.2025	0,32%	28 900 000	-	-	28 900 000
17.05.2021 - 15.05.2025	0,02%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 15.05.2025	0,80%	35 300 000	-	-	35 300 000
30.05.2016 - 30.05.2025	0,63%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.06.2016 - 30.05.2025	0,46%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2024 - 30.05.2025	1,77%	-	30 000 000	-	30 000 000
22.09.2022 - 22.09.2025	2,09%	40 000 000	-	-	40 000 000
04.12.2023 - 04.12.2025	1,92%	52 000 000	-	-	52 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	0,96%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.04.2021 - 16.02.2026	0,06%	30 000 000	-	-	30 000 000
28.03.2024 - 27.03.2026	1,58%	-	20 000 000	-	20 000 000
15.05.2023 - 13.05.2026	2,23%	40 000 000	-	-	40 000 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,57%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,57%	25 750 000	-	-	25 750 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,70%	19 300 000	-	-	19 300 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,62%	32 000 000	-	-	32 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,62%	25 300 000	-	-	25 300 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,65%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 14.05.2026	1,06%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.08.2021 - 13.08.2026	0,12%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.09.2024 - 29.09.2026	1,80%	-	20 000 000	-	20 000 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,63%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 30.09.2026	2,04%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.12.2020 - 30.12.2026	0,12%	10 000 000	-	-	10 000 000
15.04.2021 - 15.02.2027	0,35%	35 000 000	-	-	35 000 000
31.03.2023 - 31.03.2027	2,08%	30 000 000	-	-	30 000 000
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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
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
11.04.2019 - 17.05.2030	0,63%	40 000 000	-	-	40 000 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,62%	23 100 000	-	-	23 100 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,33%	27 000 000	-	-	27 000 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,33%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.12.2021 - 17.05.2030	0,45%	25 000 000	-	-	25 000 000
16.05.2024 - 17.05.2030	1,70%	-	35 300 000	-	35 300 000
30.09.2020 - 30.09.2030	0,38%	70 000 000	-	-	70 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,20%	50 000 000	-	-	50 000 000
07.11.2022 - 07.11.2030	2,21%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 07.11.2030	2,06%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.04.2021 - 17.02.2031	0,44%	30 000 000	-	-	30 000 000
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
Total		3 105 390 000	589 250 000	-566 150 000	3 128 490 000

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

Keine

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

Geschäfte mit Nahestehenden

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten auf Nahestehende oder von Nahestehenden stattgefunden hat und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen 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 Puplinge-Ouest B SA, Genève
SI Silvor SA, Genève
SI Silvor bis SA, Genève
SI Silvor quater SA, Genève
SI Silvor ter SA, Genève
SI Zénith A SA, Genève
SI Zénith B SA, Genève
SI Zénith C SA, Genève
Société Anonyme Luno, Genève
Société des Immeubles de la Rue des Rois SA, Genève
Société foncière des Flovaux SA, Lausanne
Société Immobilière Acacias-Lièvre B SA, Genève
Société Immobilière Atala SA, Genève
Société Immobilière Beagency A SA, Lausanne
Société Immobilière Beagency B SA, Lausanne
Société Immobilière Centre-Rhône SA, Genève
Société Immobilière Constellation-Est SA, Genève
Société Immobilière Constellation-Ouest SA, Genève
Société Immobilière de la Place de la Gare A SA, Morges

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

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



Shape the future
with confidence

Ernst & Young AG
Aeschengraben 27
Postfach
CH-4002 Basel

Telefon: +41 58 286 86 86
www.ey.com/de_ch

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

Basel, 3. April 2025

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 2024, 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 26 bis 53) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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



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 dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

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

Ernst & Young AG

Bewertungsbericht

Auftrag

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 2024 einzeln bewertet. Das Portfolio umfasst per Stichtag 362 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und angefangene Bauten). Davon werden acht 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 2024

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 2024 wird der Marktwert des Gesamtportfolios auf CHF 12 172,3 Mio. geschätzt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 471,0 Mio., respektive 4,03% 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 2,72% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 1,95% bis 5,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,10%.

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)
- Rhomberg; «im Zelg» in Uster
- Losinger Marazzi; «Acacias» in Genf
- Tobias Sutter Photography; iCity in Reinach (BL)
- Xen-on Foto/Video; «Buck40» in Zürich
- Raumgleiter; «Vivo» in Aesch (BL)
- Mettler entwickelt; «Younic» in Dübendorf (ZH)
- Rhomberg; Anna-Heer-Strasse in Zürich
- Raumgleiter; «Metropol» in Wetzikon (ZH)
- Aiva Images; «Bruderholz» in Basel
- HRS; «Birsgarten» in Reinach (BL)

