

IMPORTANT NOTICE

NOT FOR DISTRIBUTION TO ANY US PERSON OR TO ANY PERSON OR ADDRESS IN THE US

IMPORTANT: You must read the following before continuing. The following disclaimer applies to the attached Prospectus and/or Final Terms accessed via internet or otherwise received as a result of such access and you are therefore advised to read this disclaimer page carefully before reading, accessing or making any other use of the attached Prospectus and/or Final Terms. In accessing the attached Prospectus and/or Final Terms, you agree to be bound by the following terms and conditions, including any modifications to them from time to time, each time you receive any information from us as a result of such access.

NOTHING IN THIS ELECTRONIC TRANSMISSION CONSTITUTES AN OFFER OF SECURITIES FOR SALE IN ANY JURISDICTION WHERE IT IS UNLAWFUL TO DO SO. THE SECURITIES HAVE NOT BEEN, AND WILL NOT BE, REGISTERED UNDER THE US SECURITIES ACT OF 1933, AS AMENDED (THE "SECURITIES ACT"), OR THE SECURITIES LAWS OF ANY STATE OF THE UNITED STATES OR OTHER JURISDICTION, AND, SUBJECT TO CERTAIN EXCEPTIONS, THE SECURITIES MAY NOT BE OFFERED OR SOLD WITHIN THE UNITED STATES OR TO, OR FOR THE ACCOUNT OR BENEFIT OF, US PERSONS (AS DEFINED IN REGULATION S UNDER THE SECURITIES ACT).

THE FOLLOWING PROSPECTUS AND/OR FINAL TERMS MAY NOT BE FORWARDED OR DISTRIBUTED TO ANY OTHER PERSON AND MAY NOT BE REPRODUCED IN ANY MANNER WHATSOEVER. ANY FORWARDING, DISTRIBUTION OR REPRODUCTION OF THIS DOCUMENT IN WHOLE OR IN PART IS UNAUTHORISED. FAILURE TO COMPLY WITH THIS DIRECTIVE MAY RESULT IN A VIOLATION OF THE SECURITIES ACT OR THE APPLICABLE LAWS OF OTHER JURISDICTIONS.

Confirmation of your Representation: In order to be eligible to review this Prospectus and/or Final Terms or make an investment decision with respect to the securities described herein, investors must not be a US Person (as defined in Regulation S under the Securities Act). You have been sent the attached Prospectus and/or Final Terms on the basis that you have confirmed to UBS AG, being the sender of the attached, (i) that you and any customers that you represent are not US Persons, (ii) that the electronic mail (or e-mail) address to which it has been delivered is not located in the United States of America, its territories and possessions, any State of the United States or the District of Columbia (where "possessions" include Puerto Rico, the US Virgin Islands, Guam, American Samoa, Wake Island and the Northern Mariana Islands) and (iii) that you consent to delivery by electronic transmission.

You are reminded that the Prospectus and/or Final Terms had been delivered to you on the basis that you are a person into whose possession the Prospectus and/or Final Terms may be lawfully delivered in accordance with the laws of jurisdiction in which you are located and you may not, nor are you authorised to, deliver the Prospectus and/or Final Terms to any other person.

The materials relating to this mail do not constitute, and may not be used in connection with, an offer or solicitation in any place where offers or solicitations are not permitted by law. Also, there are restrictions on the distribution of the attached Prospectus and/or Final Terms and/or the offer or sale of Notes in the member states of the European Economic Area. If you are a person in the United Kingdom, then you are a person who (i) has professional experience in matters relating to investments or (ii) is a high net worth entity falling within Article 49(2)(a) to (d) of the Financial Services and Markets Act (Financial Promotion) Order 2005.

The Prospectus and/or Final Terms had been sent to you in an electronic form. You are reminded that documents transmitted via this medium may be altered or changed during the process of electronic transmission and consequently UBS AG or any affiliate or any director, officer, employee or agent of any of them accepts no liability or responsibility whatsoever in respect of any difference between the Prospectus distributed to you in electronic format and the hard copy version available to you on request from UBS AG, if lawful.

UBS «Sima»

Emission 2024 von neuen Anteilen

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

Emissionsprospekt vom 15. April 2024



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Eckdaten.....	3
Verkaufsrestriktionen	4
Bezugsangebot	6
Risiken	8
Allgemeine Angaben über UBS «Sima»	10
Jahresbericht 2023.....	Anhang A
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag per Dezember 2023	Anhang B

Dieser Prospekt wurde in Übereinstimmung mit der Fachinformation Ausgabe von Immobilienfondsanteilen der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vom 25. Mai 2010 (Stand 21. Dezember 2018) erstellt und wurde auf der Grundlage von Art. 51 Abs. 3 des Finanzdienstleistungsgesetzes (FIDLEG) von keiner schweizerischen Prüfstelle gemäss Art. 52 FIDLEG geprüft oder genehmigt. Der Prospekt im Sinne von Art. 48 Abs. 1 FIDLEG (siehe Anhang C) wurde bei der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) eingereicht und von dieser genehmigt.

Eckdaten

Bezugsfrist	2. Mai bis 10. Mai 2024, 12.00 Uhr MESZ
Bezugsverhältnis	35 bisherige Anteile berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil
Bezugspreis	CHF 104.30 netto je neuem Anteil Der Bezugspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per 31. Dezember 2023 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag sowie die Ausgabekommission gemäss Fondsvertrag ein.
Liberierung	17. Mai 2024
Art der Emission	Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Am Ende der Bezugsfrist verfallen nicht ausgeübte Bezugsrechte wertlos. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG aufgrund der ausgeübten Bezugsrechte nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Somit kann das angegebene Maximum neu auszugebender Anteile unterschritten werden. Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte Schwankungen infolge von Angebot und Nachfrage unterworfen. Deren Werthaltigkeit kann somit nicht gewährleistet werden.
Clearing	SIX SIS AG, Olten
Handelswährung	CHF (Schweizer Franken)
Abrechnungsstelle / Depotbank	UBS Switzerland AG
Valorennummern / ISIN / Symbole	Anteile: 1.442.087 / CH0014420878 / SIMA Bezugsrechte: 132.590.540 / CH1325905409 / SIMA1

Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Anlagefonds im Ausland kommen die dort geltenden Anlagefonds- und steuerrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung.

Die Ausgabe von Anteilen dieses Anlagefonds erfolgt ausschliesslich in der Schweiz öffentlich.

Ausserhalb der Schweiz können der Verkauf, die Vermittlung oder die Verfügung über Anteile sowie die Verbreitung von Angebotsdokumentationen untersagt sein oder Beschränkungen unterliegen. Insbesondere gelten folgende Beschränkungen bzw. Hinweise:

U.S.A., U.S. persons

UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of UBS investment funds have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933. Therefore units of UBS investment funds may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories.

Units of this fund may not be offered, sold or delivered to US citizens, individuals domiciled in the US and/or other natural persons or legal entities whose income and/or earnings are subject to US income tax, regardless of source, as well as persons who are considered to be US persons pursuant to regulation S of the US Securities Act of 1933 and/or the US Commodity Exchange Act, each in its most recent version.

European Economic Area (EEA)

No units of UBS «Sima» investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold, to the public in any Member State of the European Economic Area, except that it may offer units in any Member State:

- (a) at any time to a legal entity which is a qualified investor as defined in the Prospectus Regulation¹; or
- (b) at any time to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the Prospectus Regulation), subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the Issuer for any such offer; or
- (c) at any time in any other circumstances falling within Article 1(4) of the Prospectus Regulation,

provided that no such offer of units shall require the Issuer or an offeror to publish a prospectus pursuant to Article 3 of the Prospectus Regulation.

For the purposes of this provision, the expression «offer» in relation to any units in any Member State means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the units.

United Kingdom

No units of UBS «Sima» investment fund have been offered or sold, or will be offered or sold, to the public in the United Kingdom (the «UK»), except that it may offer units in the UK:

- (a) at any time to a legal entity which is a qualified investor as defined in Article 2 of the UK Prospectus Regulation²; or

¹ Prospectus Regulation means Regulation (EU) 2017/1129, as amended.

² UK Prospectus Regulation means Regulation (EU) 2017/1129 as it forms part of domestic law by virtue of the EU Withdrawal Act, as amended.

- (b) at any time to fewer than 150 natural or legal persons (other than qualified investors as defined in the UK Prospectus Regulation) in the UK, subject to obtaining the prior consent of the relevant bank or banks nominated by the Issuer for any such offer; or
- (c) at any time in any other circumstances falling within section 86 of the FMSA,

provided that no such offer of units referred to in (a) to (c) above shall require the Issuer or an offeror to publish a prospectus pursuant to section 85 of the FSMA.

For the purposes of this provision, the expression «offer of units to the public» in relation to any units means the communication in any form and by any means of sufficient information on the terms of the offer and the units to be offered so as to enable an investor to decide to purchase or subscribe the units.

Deutschland

Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) gestellt. Der Prospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung noch eine Einladung zur Offertstellung für den Kauf oder die Zeichnung von Anteilen des Immobilienfonds in Deutschland dar.

Frankreich

Es wurde kein Antrag zur Erteilung einer Vertriebsbewilligung bei der AMF (Autorité des marchés financiers) gestellt. Der Prospekt und die darin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf oder zur Zeichnung noch eine Einladung zur Offertstellung für den Kauf oder die Zeichnung von Anteilen des Immobilienfonds in Frankreich dar.

Bezugsangebot

Rechtsgrundlage

Die Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG hat am 25. März 2024 die Emission von neuen Anteilen UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» (UBS «Sima») beschlossen.

Emission gegen Bezugsrechte

Basierend auf den am 2. Mai 2024 ausstehenden Fondsanteilen werden

maximal 2'046'673 neue UBS «Sima»-Anteile in der Zeit vom 2. Mai bis 10. Mai 2024, 12.00 Uhr

den bisherigen Inhabern der oben genannten Anteile zu nachfolgenden Bedingungen angeboten:

1. Bezugsverhältnis

35 bisherige Anteile berechtigen zur Zeichnung von 1 neuen Anteil.

Die Emission wird kommissionsweise («best effort basis») im Rahmen eines öffentlichen Bezugsangebots in der Schweiz durchgeführt. Am Ende der Bezugsfrist verfallen nicht ausgeübte Bezugsrechte wertlos. Die Anzahl der neu auszugebenden Anteile wird von der Fondsleitung aufgrund der ausgeübten Bezugsrechte nach Ablauf der Bezugsfrist festgelegt. Somit kann das angegebene Maximum neu auszugebender Anteile unterschritten werden. Ferner ist der Wert der an der SIX Swiss Exchange gehandelten Bezugsrechte aufgrund von Angebot und Nachfrage Schwankungen unterworfen. Die Werthaltigkeit der Bezugsrechte kann nicht gewährleistet werden.

2. Bezugspreis

CHF 104.30 netto je neuem Anteil.

Der Bezugspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Er basiert auf dem Inventarwert (nach Ausschüttung) per 31. Dezember 2023 und schliesst den Einkauf in den laufenden Ertrag sowie die Ausgabekommission gemäss Fondsvertrag ein.

3. Ausübung des Bezugsrechtes

Die Bezugsrechte werden durch die Depotbank eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat gemäss den Instruktionen der Depotbank zu erfolgen.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen nach dem 10. Mai 2024, 12.00 Uhr, wertlos.

Die Fondsleitung behält sich das Recht vor, nach Ablauf der Bezugsfrist nicht ausgeübte Bezugsrechte auszuüben und die erworbenen Anteile danach am Markt zu platzieren.

4. Bezugsrechtshandel

Es findet ein offizieller Bezugsrechtshandel vom 2. Mai bis 8. Mai 2024 an der SIX Swiss Exchange statt.

5. Ex-Notierung

Ab dem 18. April 2024 werden die Anteile UBS «Sima» ex-Ausschüttung und ab dem 2. Mai 2024 ex-Bezugsrecht an der SIX Swiss Exchange gehandelt.

6. Liberierung

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 17. Mai 2024.

7. Verbriefung

Die Anteile werden als Bucheffekten geführt. Der Inhaber von Anteilen ist nicht berechtigt, die Auslieferung eines Inhaberanteils oder Inhabertifikats zu verlangen.

8. Ausschüttungsberechtigung der neuen Anteile

Die neuen Anteile sind rückwirkend ab dem 1. Januar 2024 ausschüttungsberechtigt.

9. Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023

Die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2023 von CHF 3.25 brutto je Anteil erfolgt mit Valuta 18. April 2024. Diese wird in zwei Coupons gesplittet, da UBS «Sima» im Rahmen einer Bereinigung einmalig Kapital (verrechnungssteuerfrei) von CHF 0.45 aus angesammelten Kapitalgewinnen früherer Jahre ausschüttet. Der restliche Ausschüttungsbetrag (CHF 2.80) unterliegt der Verrechnungssteuer von derzeit 35%.

10. Kotierung

Die Kotierung der neuen Anteile gemäss «Standard für kollektive Kapitalanlagen» der SIX Swiss Exchange wurde auf den 17. Mai 2024 beantragt und bewilligt.

11. Force Majeure

Die Fondsleitung ist berechtigt, aufgrund von bedeutenden Ereignissen nationaler oder internationaler, währungs-politischer, finanzieller, wirtschaftlicher, politischer oder börsentechnischer Natur oder anderen schwerwiegenden Vorkommnissen jederzeit vor Beginn des Bezugsrechtshandels, derzeit vorgesehen für den 2. Mai 2024, die Emission von neuen Anteilscheinen zu verschieben bzw. diese nicht durchzuführen. Ein entsprechender Beschluss würde mittels Pressecommuniqué veröffentlicht.

Risiken

Investitionsrisiken

UBS «Sima» untersteht den Anlegerschutzvorschriften des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) vom 23. Juni 2006. Diese Vorschriften können die erwähnten Risiken allenfalls mindern, nicht jedoch ausschliessen.

Anleger, die im Zusammenhang mit dieser Emission den Kauf von Immobilienfondsanteilen des UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» in Erwägung ziehen, sollten die nachstehenden, spezifischen, jedoch nicht abschliessenden Risikofaktoren berücksichtigen. Solche Risiken können einzeln oder in Kombination die Ertragslage des Immobilienfonds und die Bewertung des Fondsvermögens sowie des Börsenkurses negativ beeinflussen und zu einer Verminderung des Anteilwertes führen.

Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen

UBS «Sima» investiert überwiegend in Wohnbauten wie auch in kommerziell genutzte Liegenschaften in der ganzen Schweiz, wobei sich die Anlagen auf grosse Städte und ihre Agglomeration konzentrieren, und ist dadurch von der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung sowie von allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängig. Eine negative konjunkturelle Entwicklung kann beispielsweise zu höheren Leerständen führen. Als allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen kommen beispielsweise eine generelle wirtschaftliche Abschwächung, Änderungen der Teuerungsrate in der Schweiz oder der Attraktivität der Standortfaktoren der zentralen Wirtschaftsräume der Schweiz im internationalen Vergleich in Frage. Auch können negative konjunkturelle Entwicklungen zu einem negativen Börsenumfeld führen, das sich auch auf die SIX Swiss Exchange und damit die Kurse der Anteile niederschlagen kann.

Veränderungen des schweizerischen Immobilienmarkts

In der Vergangenheit wies der Immobilienmarkt zyklische Strukturen auf. Zyklische Schwankungen von Angebot und Nachfrage können auch in Zukunft sowohl auf dem Mieter- als auch auf dem Eigentümermarkt auftreten. Diese Schwankungen müssen nicht notwendigerweise mit der allgemeinen konjunkturellen Entwicklung einhergehen, obschon insbesondere die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften u.a. von der Entwicklung der Konjunktur abhängt. Überangebote können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise führen, eine Verknappung des Angebots dagegen zu deren Erhöhung. Es können indessen keine zuverlässigen Aussagen zur künftigen Entwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts gemacht werden. Zudem ist nicht auszuschliessen, dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach ihrem Standort und/oder ihrer Nutzung sehr unterschiedlich erfolgen kann.

Beschränkte Liquidität

Der schweizerische Immobilienmarkt zeichnet sich insbesondere bei grösseren Objekten durch eine beschränkte Liquidität aus, was sich negativ auf die Preisgestaltung auswirken kann. Es besteht das Risiko, dass der kurzfristige Kauf bzw. Verkauf grösserer Immobilienbestände je nach Marktlage teilweise nicht oder nur mit entsprechenden Preiszugeständnissen möglich ist.

Zinsentwicklung

Veränderungen der Kapitalmarktzinsen (insbesondere des Hypothekenzinssatzes) und der Inflation bzw. Inflationserwartungen können einen massgeblichen Einfluss auf den Wert der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge sowie auf die Finanzierungskosten haben.

Bewertung der Immobilien

Gemäss Art. 64 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 demnach zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde (geschätzter Verkehrswert). 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 bei Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen zu den Bewertungen führen (hinsichtlich Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile).

Erstellen von Bauten, Bauprojekte

Gemäss Fondsvertrag kann die Fondsleitung für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Bis zu deren Fertigstellung können die Investitionen erhebliche Mittel über einen längeren Zeitraum notwendig machen, und es kann längere Zeit dauern, bis diese Bauten einen Ertrag abwerfen. Überdies sind mit dem Erstellen von Bauten, insbesondere bei Grossprojekten, alle einer Bauplanung und Bauausführung inhärenten Risiken verbunden.

Umweltrisiken

Die Fondsleitung prüft die Liegenschaften beim Erwerb auf umweltrelevante Risiken. Bei erkennbaren, umweltrelevanten Belastungen oder Problemen werden entweder die zu erwartenden Kosten in die Kaufpreisberechnung einbezogen, mit dem Verkäufer eine Schadloshaltung vereinbart oder vom Kauf der Liegenschaft Abstand genommen. Die Möglichkeit von unbekanntem, erst später zu Tage tretenden Altlasten kann aber nicht generell ausgeschlossen werden. Diese können zu erheblichen, nicht vorgesehenen Sanierungskosten führen mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile.

Änderungen von Gesetzen oder Vorschriften

Mögliche zukünftige Änderungen von Gesetzen, sonstigen Vorschriften oder der Praxis von Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet-, Umweltschutz-, Raumplanungs- und Baurechts, des Kollektivanlage- und Kapitalmarktrechts und des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (Lex Koller), können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und Erträge und damit auf die Bewertung des Fondsvermögens und der Anteile haben.

Preisbildung

Obwohl die Anteile des UBS «Sima» an der SIX Swiss Exchange kotiert sind, gibt es keine Gewissheit, dass stets ein genügend liquider Markt für die Anteile vorhanden sein wird. Eine ungenügende Liquidität kann die Handelbarkeit und Kurse der Anteile negativ beeinflussen sowie zu einer erhöhten Volatilität der Kurse führen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Anteile zum oder über dem Ausgabepreis oder Inventarwert gehandelt werden.

Die Fondsleitung ist zur Rücknahme der Anteile unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf das Ende eines Rechnungsjahres zu den im Fondsvertrag festgelegten Bedingungen (siehe § 5 Ziff. 5 des Fondsvertrages) verpflichtet.

Wertentwicklung des Immobilienfonds

Die in der Vergangenheit erzielte Performance ist kein Hinweis auf die zukünftige Wertentwicklung der Fondsanteile.

Allgemeine Angaben über UBS «Sima»

Verwendung des Nettoerlöses aus der Anteilscheinemission

UBS «Sima» tätigt kontinuierlich Akquisitionen und lanciert Bauprojekte. Die Aktivitäten der letzten Monate unterstreichen das stetige Wachstum des Portfolios und verbessern dessen Qualität und Diversifikation weiter. Bauprojekte an sehr guten Lagen in den Regionen Aargau und Zürich erhöhen das Portfoliovolumen um insgesamt rund CHF 213 Mio. Damit unterstreicht UBS «Sima» sein erfolgreiches Anlagekonzept als Schweizer Immobilienfonds mit einem langjährig gewachsenen und diversifizierten Portfolio aus Wohnbauten und kommerziell genutzten Liegenschaften mit stabilen Erträgen und nachhaltigem Wachstum in der ganzen Schweiz.

Ein grosser Teil des Emissionserlöses wird für folgende Projekte verwendet:

Akquisition kommerzielle Liegenschaft
Industriestrasse, Oftringen
Anlagevolumen ca. CHF 85 Mio.
Antritt im 4. Quartal 2023



Ersatzneubau Wohnliegenschaft
Zelgstrasse, Uster
Anlagevolumen ca. CHF 87 Mio.
Fertigstellung im 1. Quartal 2025



Ersatzneubau Wohnliegenschaft
Anna-Heer-Strasse, Zürich
Anlagevolumen ca. CHF 41 Mio.
Fertigstellung im 1. Quartal 2025



Der verbleibende Emissionserlös dient dem Kauf von zusätzlichen Liegenschaften, der Finanzierung von Sanierungen und Bauprojekten sowie der Rückführung von Fremdfinanzierungen.

Kurzinformation über UBS «Sima»

- Grösster Schweizer Immobilienfonds mit einer durchschnittlichen 10-jährigen Performance von 6,6% p.a. (31.12.2013–31.12.2023).
- Sehr breit diversifiziertes Immobilienportfolio an ausgesuchten Lagen mit 362 Liegenschaften und einem Volumen von rund CHF 11,7 Mrd.
- Die Anlagerendite (Basis Nettoinventarwert) hat sich 2023 unabhängig vom Börsenkurs mit 2,7% positiv entwickelt.
- Die Ausschüttungsrendite liegt mit 2,4% im aktuellen Umfeld auf einem attraktiven Niveau.

Der Fonds investiert in Wohnbauten wie auch kommerziell genutzte Liegenschaften in der ganzen Schweiz. Das Schwergewicht der Anlagen bilden die grossen Städte und deren Agglomeration.

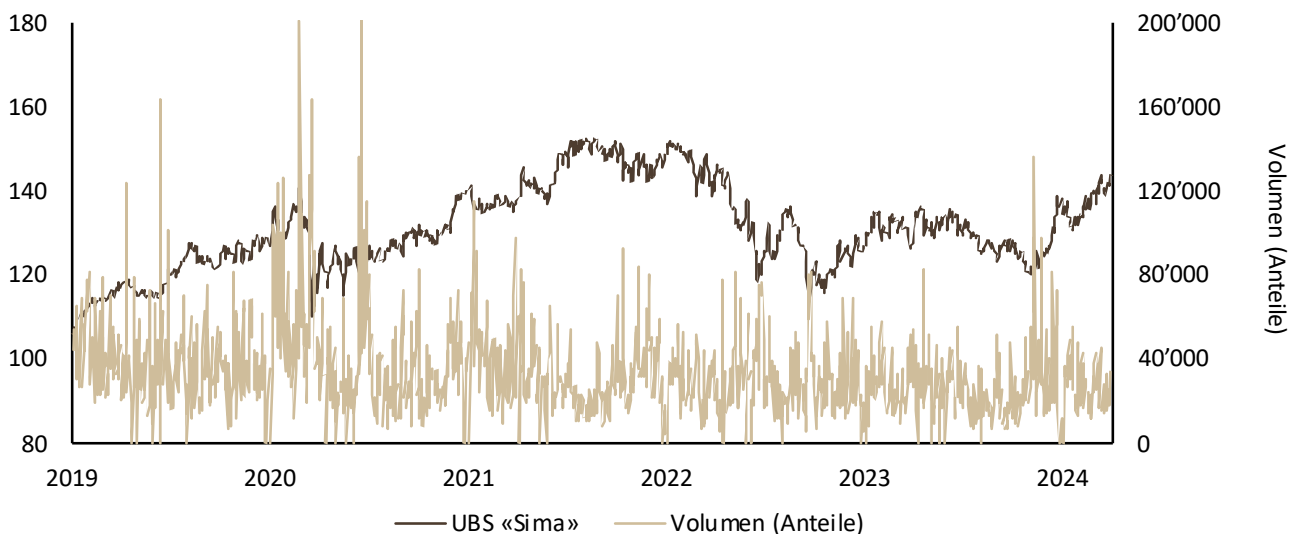
Gerichtsverfahren

Zurzeit sind keine Gerichtsverfahren hängig.

Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

In den letzten drei Jahren ergaben sich keine Kapitalveränderungen.

Kursentwicklung



Quelle: Datastream

Kursentwicklung in Zahlen

Die Kursentwicklung der Anteile präsentiert sich wie folgt (adjustierte Schlusskurse in CHF):

Anteile UBS «Sima»	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ¹
Höchst	129.71	140.35	152.50	152.00	138.50	144.00
Tiefst	106.06	110.43	134.20	112.50	120.00	130.50

¹ Stand 2. April 2024

Quelle: Datastream

Ausschüttungen (in CHF)

UBS «Sima»	2019	2020	2021	2022	2023 ¹
Ausschüttung	3.25	3.25	3.25	3.25	3.25

¹ Die Ausschüttung erfolgt mit Valuta 18. April 2024

Im Ausland wohnhafte Anleger können die Verrechnungssteuer von derzeit 35% ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Ende Geschäftsjahr / Couponszahlungen

31. Dezember / im April

Gründung / Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

10. Oktober 1950 / Dezember 2023

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Dokumente

Die Jahres- und Halbjahresberichte der UBS Anlagefonds können kostenlos bei UBS Fund Management (Switzerland) AG, Postfach, CH-4002 Basel, angefordert oder im Internet auf www.ubs.com unter der Rubrik «UBS Funds» besichtigt werden.

Wesentliche Veränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Seit Ende des letzten Geschäftsjahres per 31. Dezember 2023 ergaben sich keine Kapitalveränderungen.

Verantwortlichkeit für den Prospektinhalt

Die UBS Fund Management (Switzerland) AG übernimmt die Verantwortung betreffend den Inhalt dieses Emissionsprospektes und bestätigt, dass nach ihrem Wissen die Angaben richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.

UBS Fund Management (Switzerland) AG erklärt, dass der aktuelle Jahresbericht 2023 (Anhang A) Bestandteil dieses Emissionsprospektes ist.

Basel, 15. April 2024

UBS Fund Management (Switzerland) AG

Eugène del Cioppo
Geschäftsführer

Urs Fäs
Leiter Immobilienfonds

Anhang A – Jahresbericht 2023

(Diese Seite wurde absichtlich leergelassen.)

UBS «Sima»

Jahresbericht 2023
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Mixed «Sima»



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Nachhaltigkeitsbericht	17
Finanzbericht	24
Finanzrechnung	26
Anhang	28
Liegenschaftenverzeichnis	30
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	52
Bewertungsbericht	54

Anlagefonds schweizerischen Rechts (Art Immobilienfonds)

Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2023

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

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Geschäftsführer
- Georg Pfister
Stellvertretender Geschäftsführer und
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Thomas Reisser
Leiter Compliance
- Matthias Börlin
Leiter Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz
Leiter Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut
Leiterin Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer
Leiter Corporate Services
- Hubert Zeller
Leiter White Labelling Solutions Schweiz

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Verantwortliche Personen:

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

Prüfungsgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Schweiz AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- de Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend AG, Schlieren (ab 31. März 2023)

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen
in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

Baustart für den Ersatzneubau
«im Zelg» in Uster ist erfolgt



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	7423,2	7457,9	7374,1
Anzahl Anteile	71 633 529	71 633 529	71 633 529
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	103,63	104,11	102,94
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	2,80	3,25	3,25
Kapitalausschüttung pro Anteil	0,45	0,00	0,00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	134,50	126,80	148,60
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	11 701,3	11 452,2	11 028,0
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	11 754,9	11 489,2	11 074,4
Fremdkapital (in Mio. CHF)	4331,7	4031,3	3700,3
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	430,7	418,7	403,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	26,5	25,9	23,8
Nettoertrag (in Mio. CHF)	237,0	235,8	230,6
Performance ¹	8,7%	-12,8%	8,5%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	5,0%	-15,2%	7,3%
Wohnbauten	49,9%	51,9%	52,2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	33,7%	34,3%	35,2%
Gemischte Bauten	11,9%	11,3%	11,5%
Bauland/Angefangene Bauten	4,5%	2,5%	1,1%
Kanton Zürich	48,0%	48,0%	47,5%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	14,2%	14,3%	13,9%
Kanton Genf	8,5%	8,3%	8,2%
Kanton Bern	7,1%	7,3%	7,6%
Kanton Waadt	5,7%	5,9%	6,0%
Übrige Kantone	16,5%	16,2%	16,8%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anlagerendite	2,7%	4,4%	8,6%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,6%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	84,6% ²	98,7%	100,9%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,7%	4,3%	8,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2,0%	3,0%	5,7%
Agio/Disagio	29,8%	21,8%	44,4%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,1%	69,0%	70,5%
Fremdfinanzierungsquote	26,5%	24,4%	22,8%
Mietausfallrate	4,0%	4,5% ³	5,3% ⁴
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,96%	0,90%	0,77%

1 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

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

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

4 Inkl. gewährte Mietzinsverluste (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 4,8% (anstelle von 5,3%) per Jahresabschluss belaufen.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Jahresbericht aufgeführten historischen Performedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Inmitten eines volatilen Marktes zeigt sich UBS «Sima» als sehr stabil. Die Mieterträge konnten um beeindruckende CHF 12 Mio. auf neu CHF 430,7 Mio gesteigert werden. Gleichzeitig gelang es, die Mietausfallrate auf 4% zu senken. Zusätzlich wurde erfolgreich eine erste Logistikliegenschaft in Oftringen (AG), einem der Hotspots für Logistikunternehmen, erworben. Parallel dazu wurden mehrere Bauprojekte initiiert, um das innere Wachstumspotential weiter auszuschöpfen. Die Ausschüttung verbleibt auf CHF 3.25 pro Anteil, wobei die Anleger in den Genuss einer einmaligen Kapitalausschüttung von CHF 0.45 kommen.

Marktbericht

Dienstleistungssektor stützt Schweizer Wirtschaft

Die Schweizer Wirtschaft hat im 2. Halbjahr 2023 deutlich an Dynamik verloren, da die global rückläufige Güternachfrage inzwischen zu abnehmenden Produktionsvolumen und rückläufigen Auftragsbeständen der Industrie führt. Die Aufwertung des Frankens bedingt zusätzliche Herausforderungen für die exportorientierte Industrie. Die Beschäftigung hält sich aber, vor allem gestützt durch den Dienstleistungssektor, robust. Das Beschäftigungswachstum lag mit 1,7% im Vorjahresvergleich deutlich über dem langjährigen Wachstumsdurchschnitt (1,2%). Mit 2,3% im Dezember ist die Arbeitslosenquote im Verlauf des Jahres zwar leicht gestiegen, ist aber sowohl im internationalen, wie im historischen Vergleich nach wie vor tief. Insgesamt ist die Schweizer Wirtschaft 2023 um 0,8% gewachsen. Für 2024 wird ab dem 2. Halbjahr wieder mit stärkeren Impulsen aus der globalen Wirtschaft und so mit einem Jahreswachstum von 1,2% gerechnet. Die Inflationsdynamik hat im Vergleich zum Höhepunkt 2022 und auch im Laufe des Jahres 2023 signifikant abgenommen. 2023 belief sich die Jahresteuern im Durchschnitt zwar noch auf +2,1%, befand sich aber seit Juni wieder im Zielband der Schweizerischen Nationalbank von 0 bis 2%. Seit dem letzten Schritt von 1,5% auf 1,75% im Juni hat die Nationalbank folglich auch den Leitzins nicht mehr erhöht. In Anbetracht des Rückgangs bei der Teuerung ist für 2024 mit Zinssenkungen zu rechnen.

Spitzenrenditen passen sich dem Zinsumfeld an

Die Spitzenrenditen am Immobilienmarkt sind angesichts des neuen Zinsumfelds im Vergleich zu ihrem Tiefpunkt Anfang 2022 bis zum 4. Quartal 2023 im Durchschnitt um 62 Basispunkte gestiegen. Der Anstieg im Wohn- und Bürosegment war dabei mit 65 Basispunkten stärker als im Verkaufsflächensegment (50 Basispunkte), wobei letzteres auch am wenigsten Kompression vor der Zinswende verbuchte. Mit dem zusätzlich deutlichen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligationen lag die Risikoprämie von Immobilien Ende 2023 bei etwa 150 Basispunkten und damit wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 166 Basispunkten.

Knappheit am Mietwohnungsmarkt verschärft sich weiter

Mit einer Nettozuwanderung von 98 900 lag der Wert 2023 nur minimal unter dem Rekordwert von 2008. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an während die Angebotsausweitung rückläufig bleibt. Die Jahressumme der Baubewilligungen lag 2023 mit knapp 32 700 Wohneinheiten 8% unter dem bereits niedrigen Vorjahreswert und rund 31% unter dem langjährigen Mittel. Der resultierende weitere Rückgang der Leerstandsquote treibt die Mieten nach oben: So sind die Angebotsmieten im 4. Quartal 2023 schweizweit um 4,7% gestiegen. Durch zwei Anhebungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf nun 1,75% sind zudem auch die Bestandsmieten gestiegen.

Ausdifferenzierung im Bereich der kommerziellen Immobilien

Die Büroflächennachfrage hat sich angesichts von Home Office und hybriden Arbeitsmodellen verändert, wobei Schweizer Unternehmen im internationalen Vergleich eine bedeutend höhere Büropräsenz verzeichnen. Neben der strukturellen Veränderung dämpft aktuell die konjunkturelle Abschwächung die Büroflächennachfrage, wobei die Auswirkungen auf Grund der Stabilität des Arbeitsmarktes im Rahmen bleiben. Die Angebotsquote ist 2023 nur marginal auf 4,6% gestiegen. Dennoch zeigt sich auch am Schweizer Markt eine Ausdifferenzierung zugunsten von Primeobjekten, die sich auch bei den Mieten abzeichnet: Während Spitzenmieten im 4. Quartal 2023 um rund 3% im Vorjahresvergleich anstiegen, sank die durchschnittliche Miete um 3,6%. Ein ähnliches Bild zeigt sich am Verkaufsflächenmarkt: Trotz des schwierigen Umfelds verzeichneten Verkaufsflächen an zentralen, gut frequentierten Lagen weiterhin eine solide Nachfrage am Mietmarkt und hohes Mietpreiswachstum. Die Beliebtheit der Primelagen lässt sich auch auf die Rückkehr der Touristen zurückführen: Mit 41,8 Mio. Logiernächten wurde im Jahr 2023 nicht nur eine weitere Erholung des Corona-bedingten Einbruchs sondern gar ein neuer Rekordwert verbucht.

Aktuelle Informationen zu Research Schweiz,

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

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2023

Börsenkurs und Performance

Der Börsenkurs von UBS «Sima» hat sich im vergangenen Geschäftsjahr von CHF 126.80 auf CHF 134.50 erhöht, wodurch sich auch das Agio von 21,8% auf 29,8% gesteigert hat. Dies resultiert in einer Jahresperformance von 8,7%. Damit konnte UBS «Sima» den Benchmark SXI® Real Estate Funds TR (5,0%) bereits zum siebten Mal in Folge übertreffen.

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 104.11 auf CHF 103.63 (-0,5%) angepasst. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich für das Geschäftsjahr 2023 eine gute Anlagerendite von 2,7%. Aufgrund des Finanzbedarfs für die grosse Projektpipeline «Wachstum aus dem Bestand» und unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem langjährigen Niveau von CHF 3.25 pro Anteil beizubehalten. Diese wird in zwei Coupons gesplittet, da UBS «Sima» im Rahmen einer Bereinigung einmalig Kapital (verrechnungssteuerfrei) von CHF 0.45 aus angesammelten Kapitalgewinnen früherer Jahre ausschüttet. Basierend auf dem Börsenkurs per Ende 2023 ergibt sich daraus eine Ausschüttungsrendite von 2,4%.

 **Solide Anlagerendite**
von 2,7%

Liegenschaftsportfolio

Im letzten Jahr erfuhr der Schweizer Immobilienmarkt eine leichte Konsolidierung. Auch im Bestandesportfolio von UBS «Sima» kam es zu leichten Wertanpassungen, die sich aber dank den qualitativ hochwertigen Liegenschaften an sehr guten Lagen in Grenzen hält. So führten die Einwertungen verschiedenster Bauprojekte sowie die Akquisition der Logistikimmobilie in Oftringen schlussendlich zu einer Verkehrswertsteigerung um rund CHF 250 Mio. (2,2%) auf CHF 11,7 Mrd.

Gegenüber dem Vorjahr konnte die Ertragskraft erneut gestärkt werden. Die Mietzinseinnahmen haben sich von CHF 418,7 Mio. um über CHF 12,0 Mio. auf CHF 430,7 Mio. erhöht. Treiber dieser Ertragssteigerung waren einerseits die Mietzinsanpassungen aufgrund der Referenzzinsanpassung sowie Indexierung im Bestandesportfolio und der portfolioweite Leerstandsabbau. Der Gesamtertrag 2023 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 52%, Büro 17%, Verkauf 12%, Gewerbe 11%, Parken 5% und Sonstiges 3%.



Steigerung der Mietzinseinnahmen
um CHF 12,0 Mio. (+2,9%) auf
CHF 430,7 Mio.

Die kumulierte Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 4,5% auf 4,0% noch einmal erheblich reduziert werden. Betrachtet man ausschliesslich das Wohnportfolio, beträgt die Mietausfallrate lediglich 1,6%.



Weitere Senkung der Mietausfallrate
um 11% auf 4,0%

Ausblick

Mit Vollgas setzen wir unsere definierte Nachhaltigkeitsstrategie um. Im letzten Jahr haben wir so diverse Heizungen ersetzt sowie PV-Anlagen installiert. Ausserdem haben wir unter dem Projektnamen «Turicum» die Abschöpfung des baulichen Potenzials in der Stadt Zürich weitervorangetrieben und können voraussichtlich mit den ersten Projekten Ende 2024 starten.



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

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Aufwertung des gesamten Quartiers



Tiefe Betriebsemissionen dank Wärmepumpe und PV-Anlage



privater mit einheimischen Pflanzen begrünter Innenhof



Minergie-ECO zertifiziert

Baustart für den Ersatzneubau an der Route des Acacias in Genf

Das Bauprojekt «Les Acacias» ist eine der vielen Entwicklungen aus dem Bestand von UBS «Sima». Das Projekt startete nach einer mehrjährigen Planungsphase im 4. Quartal 2023 mit der Altlastensanierung und Abrissarbeiten. Das Quartier wird durch die Realisierung des Ersatzneubaus nachhaltig modernisiert, attraktiver gestaltet und nachverdichtet. Es werden rund 100 zusätzliche Wohnungen geschaffen. Der Aussenraum wird stark aufgewertet - dort wo ehemals Stellplätze standen, werden zukünftig begrünte Aussenterrassen zum Flanieren einladen.

Die Wohnungen sind lichtdurchflutet und überzeugen durch ihre modernen Grundrisse und einen hochwertigen Ausbau. Für ein weiteres Alleinstellungsmerkmal sorgt der private und begrünte Innenhof, über welchen die Treppenhäuser erschlossen werden. Dieser grosszügige Innenhof bietet zusätzlich einen Spielplatz und direkten Zugang zu den überdachten Velostellplätzen. Die einladenden privaten, begrünten Aussenterrassen runden das Wohnerlebnis ab. Auf zwei Geschossen werden zusätzlich 16 möblierte Studentenwohnungen für jeweils 4-5 Studenten angeboten. Ein weiteres Highlight ist das Zusatzangebot eines Freizeitraums im Erdgeschoss, der Familien- und Geburtstagsfeiern ermöglichen wird. Zusätzlich stehen rund 3000 m² Retailfläche im Erdgeschoss zur Verfügung, wovon rund 1000 m² bereits an die Migros vermietet sind. Mit weiteren Interessenten sind wir bereits im Gespräch.

Für die Mobilität wird das Angebot an ebenerdigen und überdachten Velo- und Cargo-Bike Stellplätzen stark ausgeweitet und den Mietern wird in der Einstellhalle eine grosse Anzahl an e-Ladestationen zur Verfügung gestellt.

Nach der Fertigstellung entspricht die Liegenschaft somit modernsten Anforderungen – auch im Sinne unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Hervorzuheben sind hier die geplanten Photovoltaikpaneele für die Stromerzeugung und die Wärmepumpe auf See-Wasser-Basis (GeniLac) für die Wärmeenerzeugung. Die Liegenschaft wird Minergie-Eco zertifiziert. Durch die Umsetzung gezielter Massnahmen wird die Energieeffizienz massiv erhöht und der CO₂-Ausstoss erheblich reduziert. Diese Massnahmen leisten einen grossen Beitrag zum Netto-Null-Ziel von UBS «Sima».


Key Facts


Investitionsvolumen:	CHF 176 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung:	CHF 11,6 Mio. p.a.
Anzahl Wohnungen:	336
Kommerzielle Fläche:	ca. 3300 m ²
Fertigstellung (etappiert):	Q1 2026 – Q1 2027




Weitere Infos



 Co-working mit Laboren für die Health & Life-Science Branche

 Buchung und Steuerung via App

 Nutzung des Ansatzes der Kreislaufwirtschaft zur Aufbereitung der Möbel

 Nicht-fossile Heizung in Planung

Co-Working und Co-Labs im iCITY in Reinach (BL)

Mit dem Projekt iCITY wurde das ursprünglich entwickelte Büro- und Laborgebäude neu positioniert und mit einem neuen Konzept Ende 2023 auf den Markt gebracht.

Um die Liegenschaft an die heutigen Anforderungen anzupassen, wird mit der iCITY Reinach ein innovatives Arbeitsumfeld geschaffen, das sowohl den Ansprüchen moderner Unternehmen als auch den Bedürfnissen der Mitarbeitenden gerecht wird. Das Konzept zieht junge Startups und Talente aus dem Gesundheits- und Life-Sciences-Bereich an, gleichzeitig sind das innovative Umfeld und der Zugang zu Talenten ein Mehrwert für etablierte Unternehmen.

Mit dem iCITY-Konzept wurde auf rund 7000 m² ein vielfältiges Angebot an Gemeinschaftsflächen mit flexiblen Arbeitsplätzen, dedizierten Arbeitsbereichen, Private Offices, Besprechungsräumen sowie Co- und Private Labs geschaffen. Dabei wurde auf ein modernes Verständnis von Arbeitsplatzgestaltung mit Fokus auf Flexibilität, Wohlbefinden und Nachhaltigkeit gesetzt. Zu den Einrichtungen gehören eine moderne zweisprachige Kindertagesstätte, ein Wellnessbereich für Aktivitäten wie Yoga und ein Fitnessraum. Darüber hinaus wurden Schliessfächer, Duschen und Umkleieräume, mehrere Teeküchen und Pausenecken sowie ein gastronomisches Angebot geschaffen.

Besonderer Wert wurde auf die Nachhaltigkeit der Ausstattung gelegt, wobei der Ansatz der Kreislaufwirtschaft konsequent verfolgt wurde. Die Möblierung besteht aus aufbereiteten

Bestandsmöbeln oder neuen Elementen, die aus vorhandenen Ressourcen gefertigt wurden.

Als zentrale Steuerungsplattform dient die iCITY Mobile-App. Sie ermöglicht den Nutzern die effiziente und unkomplizierte Buchung von Arbeitsplätzen, Besprechungsräumen, Büros, Labors und Parkplätzen. Gleichzeitig bietet sie Zugang zum Gebäude und den gebuchten Räumen, wobei alle Buchungen und Abrechnungen zentral über die App abgewickelt werden.

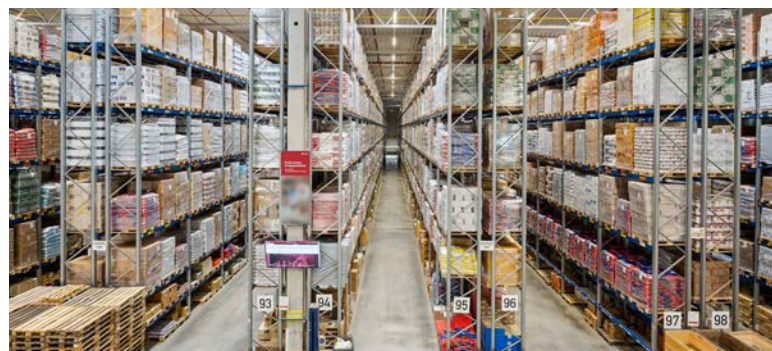
Durch die durchgängige Digitalisierung wird die Energieeffizienz deutlich verbessert. Intelligente Lüftungssysteme in den Tagungsräumen sind an die App-Buchungen gekoppelt und werden nur bei Bedarf aktiviert. Die Beleuchtung im gesamten Gebäude ist sensorgesteuert. Das ebenfalls App-gesteuerte Poolparking-Konzept maximiert die Effizienz der Parkraumnutzung und unterstützt die Nutzung von Elektromobilität durch buchbare Ladestationen.

Key Facts

Investitionsvolumen:	ca. CHF 10 Mio.
Büroflächen:	ca. 4000 m ²
Laborflächen:	ca. 3000 m ²
Bauzeit:	4Q22 – 4Q23
Fertigstellung	Winter 2023/2024

Weitere Infos





langjähriger Mietvertrag mit Fiege



erstes Logistikcenter im Portfolio



Potenzial für eine der leistungsstärksten PV-Anlagen in der Schweiz



hervorragende Lage für Logistikliegenschaft in Oftringen (AG)

Akquisition eines Logistikcenters in Oftringen

Kurz vor Ende des Geschäftsjahres hat UBS «Sima» erfolgreich seine erste Logistikliegenschaft in Oftringen im Kanton Aargau erwerben können. Oftringen gilt als einer der Schweizer Hotspots für Logistikunternehmen, dies dank der hervorragenden Anbindungen an das Autobahnnetz und der zentralen Lage in der Schweiz und Europa.

Die Liegenschaft verfügt über rund 30 000 m² an Logistikflächen, 900 m² an Büroflächen sowie 136 Parkplätze und 42 Ladedocks für LKWs. Das Gebäude wurde in Skelettbau-Struktur aus Stahl und Betonstützen in 2008 erstellt und grundsätzlich als eine grosse Lagerhalle konzipiert. An der westlichen Ecke des Gebäudes steht der farblich abgegrenzte Bürotrakt, in welchem sich die administrativen, sozialen und technischen Bereiche sowie der Haupteingang befinden. Die vier Hallen sind miteinander verbunden und weisen einen Stützenabstand von 18 bzw. 12 Metern in Längs- und Querichtung auf – die Deckenhöhe beträgt rund 12 Meter.

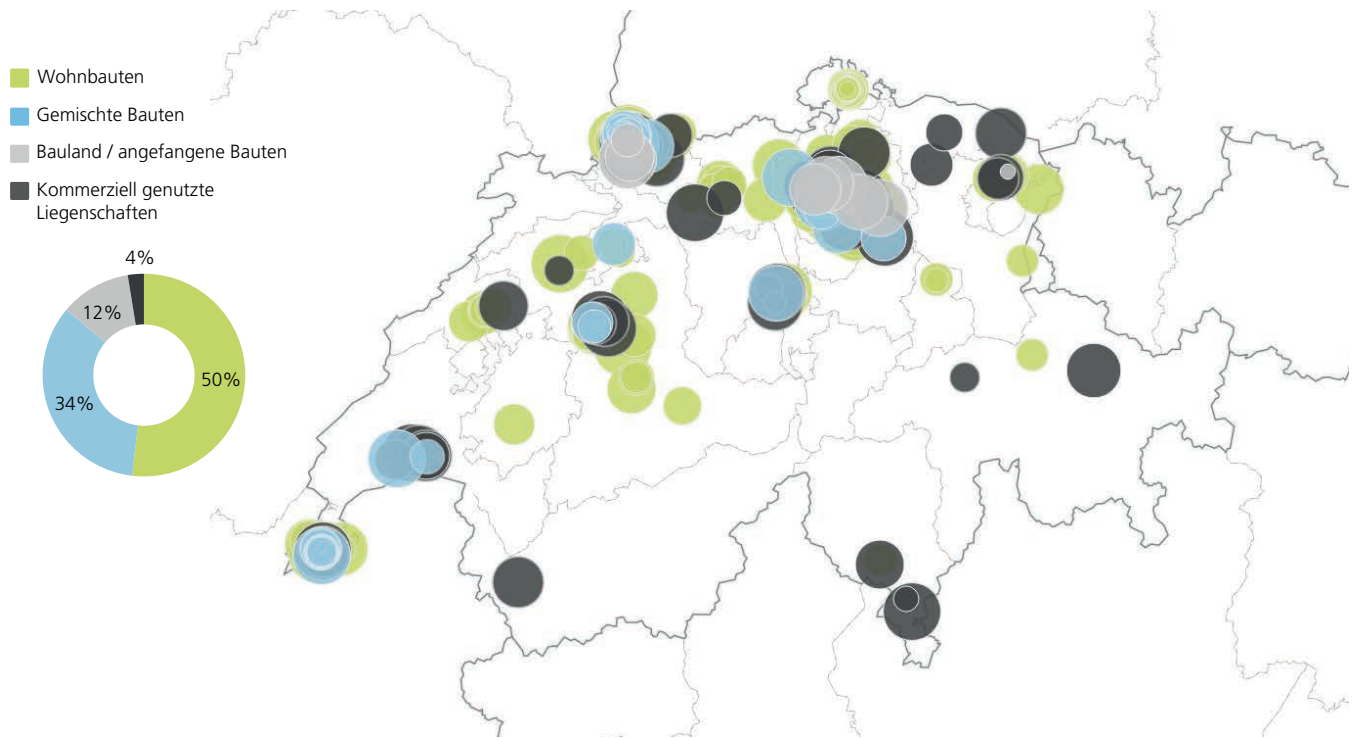
Mit FIEGE (Schweiz) AG, einem internationalen Logistikunternehmen mit Sitz in Deutschland, konnte ein langfristiger Mietvertrag über rund CHF 3,8 Mio. p.a. und einer Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen werden. Nach 10 Jahren erfolgt eine Mietzinserhöhung von rund CHF 280 Tsd. p.a. Der Mietvertrag ist zudem zu 100% an die Teuerung indexiert.

Logistikflächen werden in der Schweiz kaum mehr bewilligt, das Angebot ist entsprechend klein und das wird sich wohl auch in Zukunft nicht ändern. Besonders rar sind grosse Logistikflächen. Wir sind deshalb überzeugt, dass diese Investition für unsere Investoren eine hervorragende Möglichkeit bietet, langfristig am wachsenden Logistikmarkt zu partizipieren.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 85 Mio.
Lagerflächen:	ca. 30 000 m ²
Büroflächen:	ca. 900 m ²
Ladedocks:	42
Mietertrag:	CHF 3,8 Mio. p.a. (indexiert)
Vermietungsstand:	vollvermietet

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/Propertyfinder

Weitere Highlights aus der Projektpipeline



Repositionierung «Buck40» in Zürich (ZH)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 49 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 2,7 Mio.
Anteil Kommerziell am Ertrag	100%
Kommerzielle Fläche:	ca. 10'000 m ²
Bauzeit	Q1 2020 – Q1 2024
Fertigstellung:	Q2 2024
Nachhaltigkeit	SNBS Gold

Erträge
CHF
2,7
Mio.



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

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

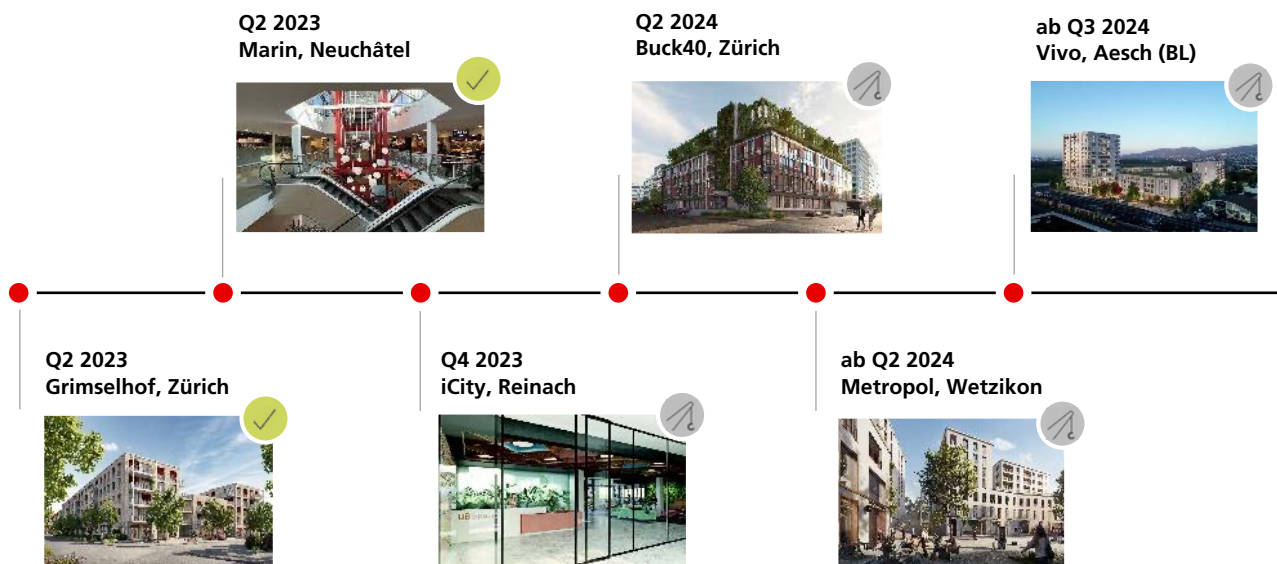
Erträge
CHF
4,4
Mio.



Neubauprojekt «Vivo» in Aesch (BL)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 165 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 6,1 Mio.
Wohnanteil am Ertrag	ca. 85%
Anzahl Wohnungen:	228
Bauzeit	Q3 2021 – Q3 2024
Fertigstellung (etappiert):	Q3 2024 - Q4 2024
Nachhaltigkeit	SNBS Gold

Erträge
CHF
6,1
Mio.





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

Investitionsvolumen:	ca. CHF 40 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 2,7 Mio.
Wohnanteil am Ertrag	100%
Anzahl Wohnungen:	81
Bauzeit	Q2 2023 – Q2 2025
Fertigstellung:	Q2 2025
Nachhaltigkeit	DGNB Gold

Erträge
CHF
2,7
Mio.



Neubauprojekt «Metropol» in Wetzikon (ZH)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 142 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 5,3 Mio.
Wohnanteil am Ertrag	ca. 60%
Anzahl Wohnungen:	149
Bauzeit	Q1 2022 – Q2 2026
Fertigstellung (etappiert):	Q2 2024 – Q2 2026
Nachhaltigkeit	Minergie

Erträge
CHF
5,3
Mio.



Neubauprojekt «Younic» in Dübendorf (ZH)

Investitionsvolumen:	ca. CHF 190 Mio.
Mietertrag per Fertigstellung	ca. CHF 5,7 Mio.
Wohnanteil am Ertrag	ca. 95%
Anzahl Wohnungen:	228
Bauzeit	Q1 2022 – Q1 2025
Fertigstellung (etappiert):	Q2 2025
Nachhaltigkeit	SNBS Gold

Erträge
CHF
5,7
Mio.



Q1 2025
im Zelg, Uster



Q3 2025
Birsgarten, Reinach



ab 2030
Servette, Genf



ab Q1 2025
Anna-Heer, Zürich






ab Q2 2025
Younic, Dübendorf



ab Q2 2027
Acacias, Genf



-  abgeschlossen
-  in Ausführung
-  in Planung

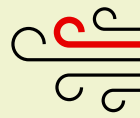
Nachhaltigkeitsbericht

UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima»
2023

Unsere Nachhaltigkeitskennzahlen¹ auf einen Blick



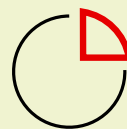
Energieintensität
96,4
kWh/m² EBF/Jahr



Intensität
Treibhausgasemissionen
15,3
kg CO₂e/m² EBF/Jahr



Energieträgermix
22,3%
erneuerbare Energie



Datenabdeckungsgrad
94,9%

¹ Nachhaltigkeitskennzahlen gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland) für das Kalenderjahr 2022, 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.

Wir planen zukunftsorientiert für ein nachhaltiges Immobilienmanagement

Wir übernehmen Verantwortung

Ein strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement in der Immobilienbranche ist für uns absolut unverzichtbar, denn unsere heutigen Entscheidungen beeinflussen das Leben künftiger Generationen. Aus diesem Grund spielt Nachhaltigkeit bei unserem Geschäftsalltag eine zentrale Rolle. Seit August 2022 haben wir unsere ESG-Ziele verbindlich in die Fondsverträge integriert.

Mit der Integration von Nachhaltigkeitskriterien entlang des gesamten Lebenszyklus sowie der Anwendung von definierten Ausschlusskriterien ist UBS «Sima» gemäss UBS-internem Sustainable Investing (SI) Framework bewusst als SI Focus Product positioniert. Das UBS SI Framework kategorisiert UBS-Produkte von Non-ESG Integration zu Impact Investing. Die Produkte der Kategorie SI Focus gehören zum Angebot für nachhaltiges Investieren.

Unsere Nachhaltigkeitsziele



Bis 2030

- Halbierung der Treibhausgasintensität gegenüber 2019 (Scope 1+2 in kg CO₂e/m² EBF/Jahr)
- Abdeckungsgrad Daten nahezu 100%



Bis 2040

- Reduktion Energieintensität um 30% gegenüber 2019 (kWh/m² EBF/Jahr)
- Anteil erneuerbare Energie mindestens 50%



Bis 2050

- Klimaneutralität aller Portfolios (Netto-Null CO₂)

Klimarisiken

Die Auswirkungen des Klimawandels und die damit verbundenen Extremwetterereignisse können bedeutende Risiken für unsere Gebäude bergen. Im Vordergrund stehen dabei physische sowie transitorische Klimarisiken. Sie zu kennen, ist für ein nachhaltiges Immobilienmanagement unverzichtbar.

Bei den physischen Klimarisiken handelt es sich um Risiken, die durch Klimawandel vermehrt und extremer auftreten können wie z.B. Überschwemmungen, Hagel oder Dürre. UBS «Sima» bewertet jährlich das Risiko eines erhöhten Schadenpotentials und stellt sich der Frage, wie die Liegenschaften gestaltet werden können, um den zukünftigen Bedingungen gerecht zu werden.

Die transitorischen Klimarisiken ergeben sich aus dem Übergang zu einer CO₂-armen Wirtschaft, bspw. durch regulatorische Anforderungen bzgl. der Reduktion von CO₂-Emissionen. UBS «Sima» misst transitorische Klimarisiken durch die jährliche Re-Evaluierung des CO₂-Absenkpades auf Liegenschafts- sowie Produktebene. So erkennen wir frühzeitig, ob nationale sowie lokale Vorschriften eingehalten werden und können, falls nötig, entsprechende Massnahmen ergreifen.

Unser Ziel ist Netto-Null

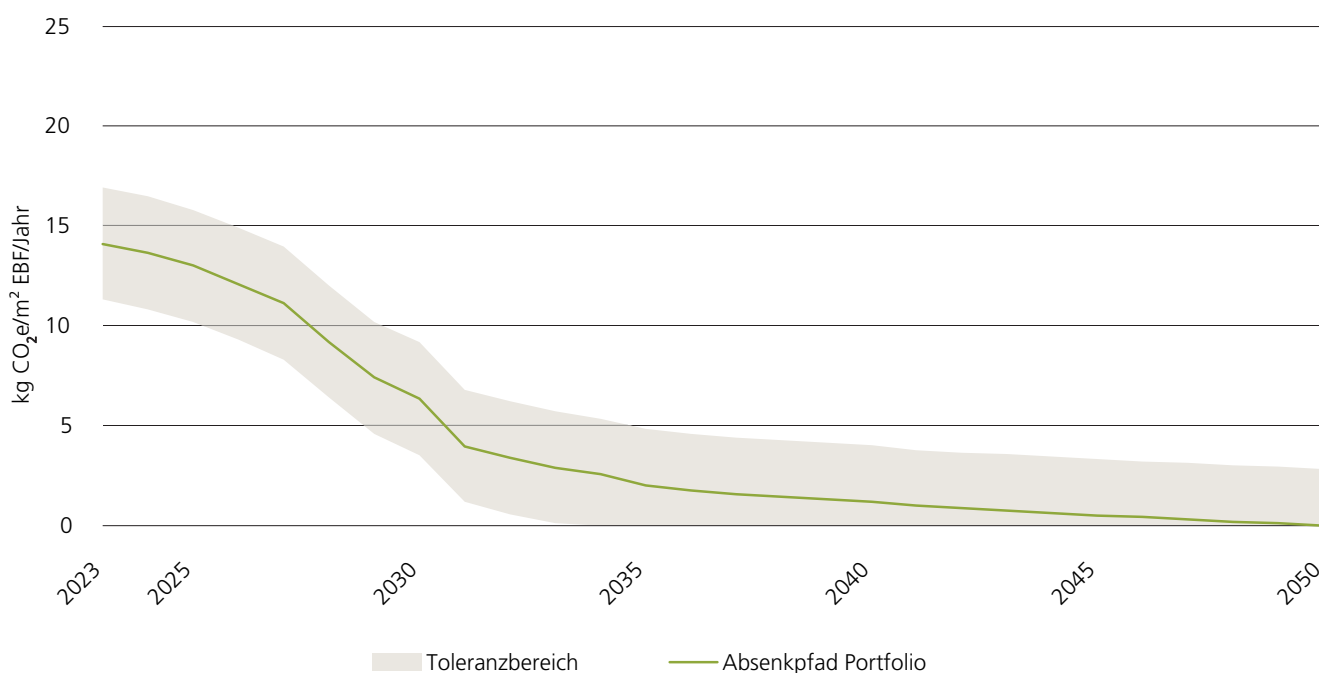
Klare Nachhaltigkeitsstrategie seit 2012

Real Estate Schweiz verfolgt bereits seit 2012 eine klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie. Ein wichtiger Bestandteil ist die Integration von Nachhaltigkeitskriterien, sowohl bei Anlageentscheidungen als auch bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen unserer internen Nachhaltigkeitsbewertung berücksichtigen wir bspw. Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit.

CO₂-Absenkpfad – Unser Weg zu Netto-Null

Um unsere ambitionierten Nachhaltigkeitsziele bestmöglich umzusetzen, haben wir im Jahr 2022 für unsere Liegenschaften einen CO₂-Absenkpfad erarbeitet, der nun jährlich re-evaluiert wird. In die neue Bewertung fliessen jeweils die bereits umgesetzten Massnahmen sowie neu gewonnene Erkenntnisse mit ein. Dieser jährliche Abgleich der tatsächlichen Treibhausgasintensität unserer Liegenschaften (Ist) mit dem CO₂-Absenkpfad (Soll) hilft uns dabei sicherzustellen, dass wir auf dem Zielpfad sind.

CO₂-Absenkpfad
(Scope 1 + 2 Emissionen)



Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung des 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 CO₂-Äquivalente 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).

Fokus auf Umsetzung konkreter Massnahmen

Eine wichtige Stellschraube, Treibhausgase zu reduzieren und das Netto-Null Ziel zu erreichen, besteht darin, fossile Energieträger durch erneuerbare Energien zu substituieren. Dank einer gesamtheitlichen ESG-Analyse haben wir unsere Massnahmen so priorisiert, dass sie die grösstmögliche Wirkung für die Immobilien erzielen.

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir uns weiter auf die Umsetzung konkreter Massnahmen verständigt. Bei neuen Überbauungen konnten wir das fossile Heizsystem durch eine nachhaltigere Alternative ersetzen. Diese Liegenschaften hatten jährlich rund 1000 Tonnen Treibhausgasemissionen verursacht (Scope 1+2). Durch den Ersatz der Öl- und Gasheizungen erwarten wir eine starke Reduktion der Emissionen.

« Indem wir erneuerbare Energien nutzen, vermindern wir den Gebrauch fossiler Brennstoffe, reduzieren den Ausstoss von Treibhausgasen und sparen auf lange Sicht Energiekosten ein. Es ist daher wichtig, in moderne Heiztechnologien zu investieren, um die Umwelt zu schützen und eine nachhaltige Zukunft zu fördern.»

Dominik Nebel
Asset Manager Real Estate
UBS «Sima»



« Neben den laufenden Bauprojekten entwickeln wir auch unser Bestandesportfolio kontinuierlich nachhaltig weiter. Eine Reihe bestehender Liegenschaften hat im vergangenen Geschäftsjahr ein neues Heizsystem bekommen. Beim Ersatz analysieren wir zudem, ob weitere energetische Sanierungen zur Steigerung der Energieeffizienz vorgenommen werden können.»

Sébastien Vallat
Project Manager
Construction & Development
UBS «Sima»



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 22% ein Bauzertifikat (Minergie, Minergie-P, Minergie-Eco, SNBS Gold, LEED Platinum) erhalten und 35% wurden nach «DGNB im Betrieb» zertifiziert. Diese «Gebäude im Betrieb»-Zertifizierung hilft uns, die Gebäude im Bestand zu verbessern und zu optimieren. Zudem erhielten 5% der Liegenschaften eine Auszeichnung der Stiftung Natur & Wirtschaft für die biodiversitätsfördernde Umgebungsgestaltung.

Ebenfalls gemessen am Marktwert verfügen 57% 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.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Auch im Jahr 2023 haben wir am Global Real Estate Sustainability Benchmark (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.

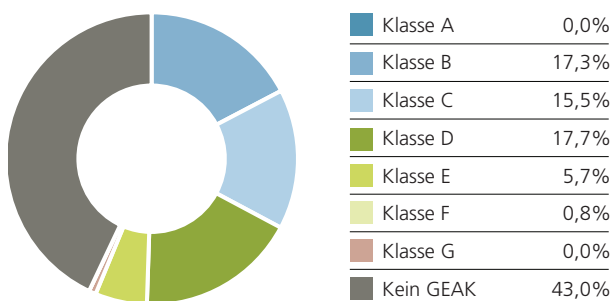
REIDA CO₂-Benchmark

Der REIDA CO₂-Benchmark basiert auf realen Energieverbrauchsdaten. Um das Thema Transparenz und Vergleichbarkeit innerhalb unserer Branche weiter voranzutreiben, haben wir auch im Jahr 2023 am REIDA CO₂-Benchmark teilgenommen.

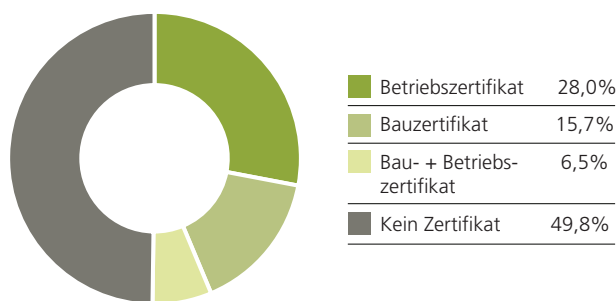
Ganzheitliches ESG Rating

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

Anteil GEAK nach Klassen in % des Marktwertes



Anteil zertifizierte Liegenschaften in % des Marktwertes



Resultat GRESB 2023 – UBS «Sima» Standing Investment: 5 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental	
Score	92 / 100	Score	54 / 62
Average	75	Average	41
Peer Average	82	Benchmark Average	45

Social		Governance	
Score	18 / 18	Score	20 / 20
Average	16	Average	18
Benchmark Average	18	Benchmark Average	19

Resultat GRESB 2023 – UBS «Sima» Development: 4 Sterne, Green Star

GRESB Score		Environmental	
Score	95 / 100	Score	46 / 51
Average	83	Average	40
Peer Average	91	Benchmark Average	44

Social		Governance	
Score	24 / 25	Score	24 / 24
Average	22	Average	21
Benchmark Average	24	Benchmark Average	23

Unsere Umweltkennzahlen im Detail

	Einheit	2022	2021	Basisjahr 2019
Portfolio Charakteristik				
Gesamte Fläche (EBF)	m ²	2 002 717	1 944 878	1 940 782
Massgebende Fläche (EBF)	m ²	1 901 041	1 819 108	1 810 999
Abdeckungsgrad	%	94,9	93,5	93,3
Kennzahlen Energie (klimakorrigiert)				
Energieverbrauch	MWh/Jahr	183 343	187 481	192 443
Energieintensität	kWh/m ² EBF/Jahr	96,4	103,1	106,3
Heizöl	%	23,9	22,6	23,1
Heizgas	%	40,5	44,2	40,0
Holzpellets/Holzschrot	%	0,8	0,7	0,8
Fernwärme	%	22,6	21,0	23,7
Wärmepumpe, Umweltwärme	%	0,8	0,9	1,4
Wärmepumpe, Elektrizität	%	0,3	0,4	0,6
Allgemeinstrom	%	11,1	10,2	10,4
Anteil erneuerbar	%	22,3	20,8	23,5
Kennzahlen Treibhausgasemissionen (klimakorrigiert)				
Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	t CO ₂ e/Jahr	29 021	30 004	29 919
Intensität Treibhausgasemissionen (Scope 1+2)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	15,3	16,5	16,5
Intensität Scope 1	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	12,9	14,2	13,9
Intensität Scope 2	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	2,3	2,3	2,6
Kennzahlen Mieterstrom				
Abdeckungsgrad Mieterstrom	%	77,4	76,2	-
Energieverbrauch Mieterstrom	MWh/Jahr	52 617	47 866	-
Energieintensität Mieterstrom	kWh/m ² EBF/Jahr	33,9	32,3	-
Treibhausgasemissionen (Scope 3.13, Mieterstrom)	t CO ₂ e/Jahr	942	857	-
Intensität Scope 3.13 (Mieterstrom)	kg CO ₂ e/m ² EBF/Jahr	0,6	0,6	-
Kennzahlen Photovoltaik				
Aufsummierte PV-Leistung	kWp	1 822	1 769	649
Produzierter PV-Strom	MWh/Jahr	1 474	803	483
Kennzahlen Wasser				
Abdeckungsgrad Wasser	%	90,4	92,6	87,6
Wasserverbrauch	m ³ /Jahr	1 401 869	1 426 415	1 343 858
Wasserintensität	m ³ /m ² EBF/Jahr	0,8	0,8	0,8

Berechnungsmethodik

Die Umweltkennzahlen wurden durch REIDA berechnet (methodische Grundlagen 2023, Version 1.2). Zur Berechnung der Treibhausgasemissionen werden die Emissionsfaktoren aus der aktuellen Studie von Intep verwendet. Die gesamte Fläche beinhaltet alle Liegenschaften, welche über die Reportingperiode (12 Monate) im Portfolio waren – Bauprojekte und neue Akquisitionen sind ausgeschlossen.

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, die massgebende Fläche 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 2023 konnten neun 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 25 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.

« Handlungsorientierte Nachhaltigkeit heisst Umsetzen und hier sind wir tatkräftig auf Kurs! »

Martin Strub
Fund Manager
UBS «Sima»

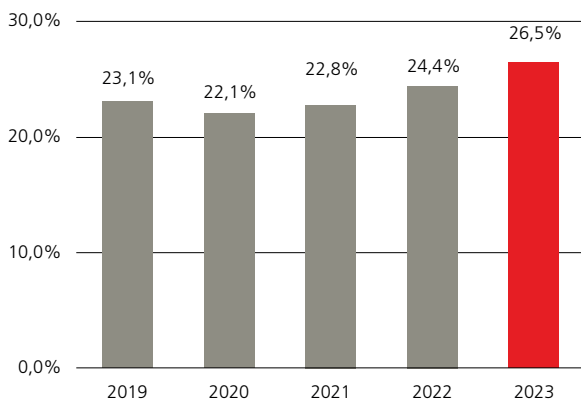


Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 7423,2 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 0,5% abgenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 3105,4 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26,5% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 441,6 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 1176,9 Mio. geschätzt. Der Rückgang von CHF 10,3 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Abnahme der Verkehrswerte zurückzuführen.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

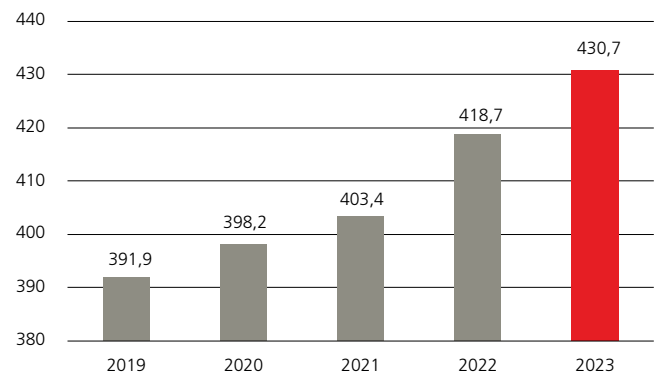
Die Mietzinseinnahmen sind im Geschäftsjahr 2023 um CHF 12,0 Mio. oder 2,9% auf CHF 430,7 Mio. gestiegen. Die Mietausfallrate konnte im Berichtsjahr von 4,5% auf 4,0% der Sollmietzinseinnahmen deutlich reduziert werden.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Juni 2023 erstmals seit seiner Einführung um 25 Basispunkte von 1,25% auf 1,50% angehoben. Dies erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen, um den höheren Finanzierungskosten Rechnung zu tragen.

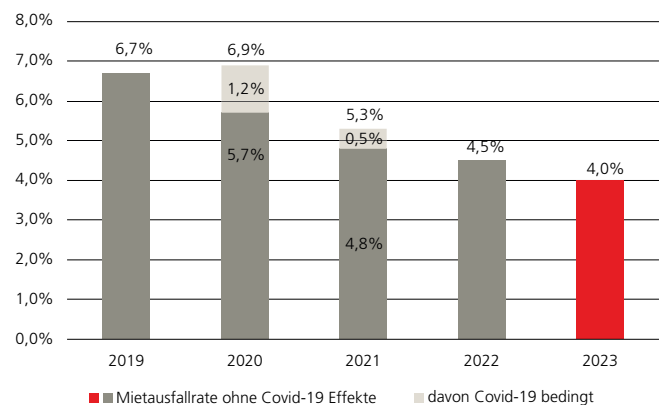
Im Portfolio von UBS «Sima» wurden rund 44,1% der Wohnungsmietverträge per Anfang November 2023 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von rund CHF 6,6 Mio. p.a., was 1,45% des Gesamtertrags entspricht.

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 7,1 Jahre.

Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF

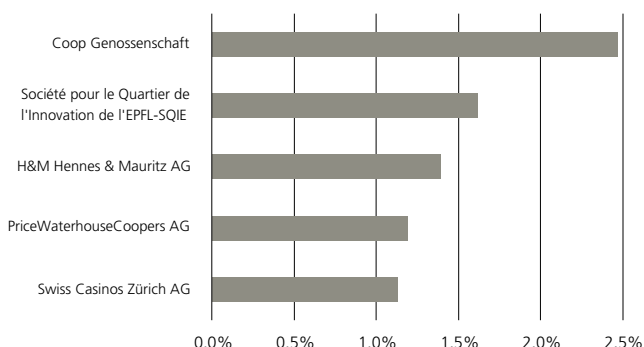


Entwicklung der Mietausfallrate



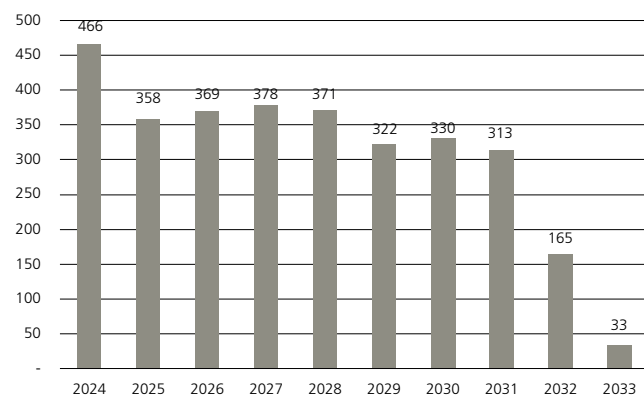
Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Fünf grösste Mieter in % der Mietzinseinnahmen



Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 28,5 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 4,1 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 26,5 Mio. oder 6,2% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 13,3 Mio., was 3,1% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt CHF 86,2 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 198,3 Mio. Nach Berücksichtigung einer Zuweisung an die Rückstellungen für künftige Reparaturen von CHF 17,9 Mio. und einer Entnahme von CHF 17,9 Mio. für den ausserordentlichen Unterhalt beläuft sich der Saldo des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen unverändert auf CHF 253,5 Mio. oder 58,9% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	20 650 129.44	20 841 942.46	-191 813.02
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	531 021 000.00	293 562 000.00	237 459 000.00
Wohnbauten	5 838 661 000.00	5 939 690 300.00	-101 029 300.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>56 019 000.00</i>	<i>55 916 000.00</i>	<i>103 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 944 032 000.00	3 924 931 000.00	19 101 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>653 347 000.00</i>	<i>656 820 000.00</i>	<i>-3 473 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>566 545 000.00</i>	<i>565 800 000.00</i>	<i>745 000.00</i>
Gemischte Bauten	1 387 541 000.00	1 294 017 000.00	93 524 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>100 769 000.00</i>	<i>101 657 000.00</i>	<i>-888 000.00</i>
Total Grundstücke	11 701 255 000.00	11 452 200 300.00	249 054 700.00
Sonstige Vermögenswerte	32 950 887.60	16 126 555.40	16 824 332.20
Gesamtfondsvermögen	11 754 856 017.04	11 489 168 797.86	265 687 219.18
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-466 150 000.00	-371 000 000.00	-95 150 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite ¹	0.00	-20 000 000.00	20 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-43 791 172.21	-42 908 273.10	-882 899.11
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-509 941 172.21	-433 908 273.10	-76 032 899.11
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-2 639 240 000.00	-2 404 560 000.00	-234 680 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-2 644 820 000.00	-2 410 140 000.00	-234 680 000.00
Total Verbindlichkeiten	-3 154 761 172.21	-2 844 048 273.10	-310 712 899.11
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	8 600 094 844.83	8 645 120 524.76	-45 025 679.93
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 176 904 300.00	-1 187 179 700.00	10 275 400.00
Nettofondsvermögen	7 423 190 544.83	7 457 940 824.76	-34 750 279.93

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	118 027.60	8 600.75	109 426.85
Negativzinsen	0.00	-52 009.00	52 009.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	430 726 648.30	418 694 304.18	12 032 344.12
Aktivierte Bauzinsen	1 241 560.22	2 294 300.49	-1 052 740.27
Sonstige Erträge	2 256 863.86	2 118 656.35	138 207.51
Übrige Aktivzinsen	1 620 000.00	405 000.00	1 215 000.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	435 963 099.98	423 468 852.77	12 494 247.21
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-28 536 148.11	-18 368 351.83	-10 167 796.28
Baurechtszinsen	-3 533 261.05	-3 458 146.08	-75 114.97
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-26 540 184.47	-25 944 652.95	-595 531.52
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-17 881 115.53	-13 558 395.44	-4 322 720.09
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-13 287 517.88	-13 508 675.17	221 157.29
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-19 687 468.25	-26 325 689.21	6 638 220.96
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-357 864.78	-357 738.70	-126.08

Aufwand	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-17 890 000.00	-13 560 000.00	-4 330 000.00
Entnahme	17 890 000.00	13 560 000.00	4 330 000.00
Vergütungen gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-88 918 614.66	-85 799 821.37	-3 118 793.29
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-237 892.47	-382 960.00	145 067.53
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	-198 980 067.20	-187 704 430.75	-11 275 636.45

Nettoertrag	236 983 032.78	235 764 422.02	1 218 610.76
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	847 380.50	0.00	847 380.50
Realisierter Erfolg	237 830 413.28	235 764 422.02	2 065 991.26
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-39 570 723.96	81 664 689.40	-121 235 413.36
Gesamterfolg	198 259 689.32	317 429 111.42	-119 169 422.10

Verwendung des Erfolges

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	236 983 032.78	235 764 422.02	1 218 610.76
Vortrag des Vorjahres	8 026 783.61	5 071 330.84	2 955 452.77
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	32 235 088.05	0.00	32 235 088.05
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	277 244 904.44	240 835 752.86	36 409 151.58
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-200 573 881.20	-232 808 969.25	32 235 088.05
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne/-reserven früherer Rechnungsjahre	-32 235 088.05	0.00	-32 235 088.05
Vortrag auf neue Rechnung	44 435 935.19	8 026 783.61	36 409 151.58

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2023-31.12.2023 CHF	1.1.2022-31.12.2022 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	7 457 940 824.76	7 374 120 682.59	83 820 142.17
Ordentliche Jahresausschüttung	-232 808 969.25	-232 808 969.25	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr inkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	198 259 689.32	317 429 111.42	-119 169 422.10
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	0.00	0.00
Abschreibung von Aufwertungsreserve	-201 000.00	-800 000.00	599 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	7 423 190 544.83	7 457 940 824.76	-34 750 279.93
Inventarwert pro Anteil	103.63	104.11	-0.49

Entwicklung der Anteile

	1.1.2023-31.12.2023 Anzahl	1.1.2022-31.12.2022 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	71 633 529	71 633 529	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	71 633 529	71 633 529	0

Ausschüttung für 2023

(kein Coupon - Ex-Datum 16.04.2024)

Brutto	CHF 2.8000
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ⁴	CHF -0.9800
Netto pro Anteil (zahlbar ab 18.04.2024)	CHF 1.8200

(kein Coupon - Ex-Datum 16.04.2024)

Brutto (Kapitalgewinn)	CHF 0.4500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer	CHF 0.00
Netto pro Anteil (zahlbar ab 18.04.2024)	CHF 0.4500

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

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

4 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

	31.12.2023	31.12.2022
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	311,6	311,6
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	253,5	253,5
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	2,5	2,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	7601,1	6689,5
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallrate	4,0%	4,5% ¹
Fremdfinanzierungsquote	26,5%	24,4%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	84,6% ²	98,7%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	69,1%	69,0%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,96%	0,90%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	2,7%	4,3%
Agio/Disagio	29,8%	21,8%
Performance	8,7%	-12,8%
Anlagerendite	2,7%	4,4%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland)

¹ Per Jahresabschluss 31.12.2022 wurden geringe Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietzinsausfallrate von 4,5%.

² 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

	31.12.2023		31.12.2022	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	441,6	327,3

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

	31.12.2023 in Mio. CHF	31.12.2022 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	1475,5	1192,7
> 5 Jahre	1169,3	1217,4

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Aesch (BL)	Auf den Fiechten 1-13, 2-12 (Vivo)		-	-	-	-	-
Basel	Bruderholzstr. 45		-	-	-	-	-
Dübendorf	Sonnentalstr. 2/Industriestr. 1 (Younic)		-	-	-	-	-
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)	Käppelrainweg 27, 29	2004	19	3	4	12	-
Allschwil	Baslerstr. 262/Spitzwaldstr. 70	1988	16	-	7	9	-
	Heuwinkelstr. 5, 7, 9, 11	1956	36	12	24	-	-
	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/Schönastr. 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	62	18	20	13	11
	Markircherstr. 36, 38	1980	33	14	14	4	1
	Riehenring 65, Drahtzugstr. 60/62, Clarastr. 57 (Claratum)	2021	318	184	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, 218a/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	-	-
	Lerberstr. 23	1953	11	4	4	3	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	122 474 146.18	119 800 000		0.00
-	-	-	5 910 558.78	7 721 000		124 124.80
-	-	-	130 408 028.35	122 810 000		0.00
-	-	-	42 571 506.73	38 180 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	32 721 061.54	62 980 000		1 159 179.35
-	-	-	73 196 333.11	71 090 000		545 744.00
-	-	-	12 886 034.46	61 710 000		844 620.40
-	-	-	42 602 851.82	46 370 000		0.00
			463 378 159.07	531 021 000		2 673 668.55

3	86	165	11 763 518.37	25 630 000	1,8	1 093 647.75
5	47	74	9 993 992.32	9 530 000	4,2	520 381.20
-	87	194	16 156 874.12	34 160 000	1,7	1 530 711.45
-	22	41	7 685 849.75	8 854 000	1,4	380 685.50
1	23	40	7 676 926.26	9 993 000	0,7	406 129.00
-	-	36	3 383 341.01	12 800 000	0,6	484 786.00
-	158	284	62 472 661.31	83 310 000	1,5	3 163 561.00
-	140	252	43 758 315.71	41 800 000	2,0	1 822 254.50
-	31	67	17 108 060.85	30 230 000	0,7	992 556.00
3	33	61	8 601 609.12	11 280 000	0,1	490 626.00
5	51	174	18 394 502.22	49 420 000	1,0	1 688 102.05
-	10	59	7 244 309.05	21 460 000	1,2	681 435.68
-	6	38	3 495 479.85	12 680 000	3,4	430 869.00
13	17	92	11 230 864.70	39 420 000	5,5	1 397 203.20
7	64	104	9 699 905.37	13 380 000	2,8	544 838.50
56	61	435	198 132 534.53	250 680 000	8,0	7 039 653.40
1	-	16	5 862 136.62	8 715 000	0,4	344 810.00
-	-	17	3 631 114.47	4 930 000	0,0	183 650.00
4	-	21	7 514 446.17	9 498 000	1,0	329 556.03
4	12	65	7 206 668.86	24 190 000	0,0	879 012.00
10	65	139	29 846 331.02	45 040 000	0,6	1 506 036.00
6	24	60	10 368 244.27	14 750 000	3,7	548 010.69
1	42	91	10 293 020.56	24 660 000	0,5	807 483.00
10	45	134	9 144 731.82	31 650 000	0,5	1 281 406.00
-	28	82	6 461 861.42	22 890 000	0,3	774 632.50
-	4	16	1 344 927.17	6 201 000	0,7	226 335.00
-	6	74	27 812 938.95	27 770 000	0,4	922 253.00
3	14	44	2 985 222.87	10 240 000	0,6	437 627.00
2	10	73	7 691 228.80	26 790 000	0,0	918 963.00
-	-	11	1 083 123.77	4 298 000	0,0	144 462.00

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 15, 17, 23, 25, 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	Steinmüllistr. 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	Oberriütelistr. 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
	Ziegelmattestr. 21, 23, 27, 29, 31, 33	2003	42	2	6	30	4
Interlaken	Waldeggerstr. 12, 14, 16	1981	49	22	20	4	3
Kloten	Hagenholzstr. 71, 73, 75	1985	16	2	6	6	2
	Lochackerstr. 8-43/Dietlikerstr. 57-73	1964	315	110	144	57	4
Kölliken	Wolfgrubenstr. 20a, 20b	1994	23	4	15	4	-
Köniz	Büschiackerstr. 21, 23, 25	1981	18	-	9	9	-
	Büschiackerstr. 35, 37, 39	1982	18	3	6	9	-
	Büschiackerstr. 43, 45, 47	1984	18	3	6	9	-
	Hangweg 98, 100, 104, 108	1962	22	3	3	12	4
Küsnacht (ZH)	Obere Bühlstr. 19, 21, 23, 25, 27	1978	52	21	14	13	4
	Untere Heslibachstr. 6, 8, 10, 12	1952	24	6	12	6	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	41	77	6 257 344.45	8 055 000	3,3	444 152.35
6	227	654	44 339 371.41	108 540 000	4,1	5 011 656.53
-	80	160	17 442 155.86	37 050 000	1,7	1 452 093.63
1	69	111	10 940 828.92	19 420 000	2,3	764 383.90
-	40	80	17 549 518.20	27 740 000	0,4	904 959.00
2	30	75	11 699 685.97	14 830 000	2,5	741 982.30
1	48	92	16 059 568.32	22 590 000	1,1	927 450.60
-	45	90	18 359 100.13	18 910 000	0,0	955 326.60
1	27	44	6 457 368.17	6 330 000	5,1	326 251.65
-	35	71	8 646 494.87	7 167 000	1,2	467 969.00
-	58	118	20 068 331.72	19 230 000	1,2	821 778.80
-	94	177	25 818 305.35	32 730 000	0,7	1 581 049.00
-	16	31	3 363 142.22	6 956 000	0,5	251 284.00
1	22	67	8 273 424.52	19 310 000	0,4	672 734.25
10	68	130	16 654 765.22	38 580 000	0,9	1 329 814.00
12	55	109	21 736 842.15	33 430 000	0,1	1 174 902.50
4	24	56	3 973 434.86	13 570 000	11,0	510 991.87
2	40	65	7 067 123.87	16 080 000	1,4	545 963.30
3	40	74	8 026 845.02	21 240 000	0,9	809 677.30
2	38	63	7 120 535.02	15 670 000	0,9	578 373.25
-	84	188	7 493 450.47	37 750 000	0,6	1 478 775.10
3	61	168	7 908 211.26	39 010 000	0,5	1 558 145.85
-	-	23	1 764 324.87	10 100 000	0,0	419 946.00
10	45	97	15 863 788.57	24 070 000	0,2	958 222.90
1	13	85	18 197 499.50	47 520 000	0,2	1 369 100.70
1	-	20	8 651 903.60	20 620 000	0,1	482 954.00
6	31	93	4 696 151.60	18 190 000	2,3	852 586.70
4	-	28	2 381 521.32	10 730 000	2,3	423 566.00
4	-	23	1 628 594.08	7 473 000	0,0	290 884.00
-	1	49	23 199 663.34	46 300 000	0,0	1 221 593.50
2	16	39	1 613 463.87	8 368 000	1,9	324 223.00
1	-	19	4 186 528.45	12 570 000	1,9	334 707.50
2	-	33	4 813 257.80	16 660 000	1,5	472 099.27
-	9	21	932 443.47	2 237 000	1,9	131 570.00
-	19	51	3 418 088.37	8 221 000	0,2	378 106.00
1	136	244	24 797 843.34	21 300 000	14,5	998 306.60
-	45	81	14 984 527.72	16 930 000	1,7	761 286.50
-	19	42	4 568 074.60	14 170 000	0,2	462 774.00
-	73	115	25 069 075.15	45 670 000	0,2	1 580 994.00
4	59	112	10 040 164.32	13 120 000	0,3	673 717.50
6	25	47	3 846 486.47	8 875 000	2,4	350 913.10
8	270	593	95 568 165.84	202 070 000	1,1	6 658 698.54
-	29	52	7 389 258.47	6 327 000	1,1	338 749.80
-	60	78	3 888 359.62	6 773 000	1,3	304 400.10
-	-	18	3 244 317.32	5 484 000	0,0	249 150.00
-	-	18	3 355 014.42	5 604 000	1,2	257 356.00
-	11	33	3 087 893.42	9 687 000	0,4	377 768.00
2	76	130	14 047 173.72	35 830 000	1,3	1 193 397.80
1	11	36	1 888 094.77	12 130 000	0,0	368 361.55

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Lausanne	Bancels 2 - 8, chemin des	1979	122	37	38	28	19
	Beaulieu 22, avenue de	1955	19	4	10	5	-
	Beaulieu 24, avenue de	1955	19	5	9	5	-
	Confrérie 2, avenue de la	1950	16	4	12	-	-
	Denantou 17, 19, avenue de	1951	30	20	10	-	-
	Denantou 21, 23, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Denantou 25, 27, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Mont-Choisi 39, avenue de	1952	31	11	20	-	-
	Noirmont 13, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Noirmont 15, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Riant-Mont 25, avenue de	1941	22	18	4	-	-
	Ruchonnet Louis 19, avenue	1949	35	14	19	2	-
Le Grand-Saconnex	Morillon-Parc, Gesamtanlage	1961	-	-	-	-	-
	Vilbert Auguste 20, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 22, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 24, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 26, chemin	1961	14	1	9	-	4
	Vilbert Auguste 28, chemin	1961	22	4	6	2	10
	Vilbert Auguste 30, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 32, 34, chemin	1961	13	-	11	-	2
	Vilbert Auguste 36, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 38, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 40, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 42, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 44, chemin	1961	11	2	3	2	2
	Vilbert Auguste 46, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 48, chemin	1961	7	-	1	-	6
	Vilbert Auguste 50, chemin	1961	7	-	1	-	4
	Vilbert Auguste 52, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 54, chemin	1961	9	1	2	-	6
	Vilbert Auguste 56, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 58, chemin	1961	11	4	1	4	2
Vilbert Auguste 60, chemin	1961	6	-	-	-	6	
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50	1973	52	24	9	19	-
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
Möhlín	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

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
8	84	214	48 664 755.03	46 230 000	2,3	1 610 272.25
-	7	26	2 726 950.60	9 367 000	0,9	345 805.00
-	12	31	2 561 746.75	9 778 000	1,4	336 488.40
-	-	16	1 026 646.57	5 415 000	0,7	232 452.00
-	17	47	3 300 078.77	11 140 000	0,6	425 776.75
-	19	49	3 174 475.05	11 030 000	0,2	418 909.00
-	16	46	3 152 797.08	11 060 000	2,0	418 970.90
5	10	46	3 438 365.67	14 640 000	0,3	563 851.50
-	-	16	825 385.75	5 101 000	3,3	195 491.30
-	-	16	937 378.72	5 074 000	3,5	181 223.25
-	3	25	1 062 164.92	6 825 000	1,1	275 928.50
-	8	43	7 060 595.53	20 930 000	0,5	649 930.50
11	207	218	1 640 921.90	3 345 000	29,3	214 883.65
-	4	18	1 180 732.45	3 921 000	0,3	201 166.45
-	4	18	1 083 038.35	4 534 000	0,2	228 585.90
2	4	20	1 091 057.80	3 614 000	0,0	187 776.00
2	3	19	1 069 277.65	4 291 000	0,0	216 954.30
2	7	31	1 734 285.20	6 681 000	0,1	315 985.80
3	-	17	1 050 359.25	4 003 000	7,4	193 193.20
-	-	13	933 795.65	3 118 000	1,2	171 606.55
2	-	13	801 419.05	2 990 000	0,0	160 834.00
3	-	14	811 515.35	2 774 000	1,1	155 954.00
2	-	13	788 948.20	2 712 000	1,8	141 300.65
-	-	11	833 440.05	3 090 000	0,9	166 973.50
11	-	22	1 156 485.15	4 260 000	0,0	201 792.00
9	-	16	789 298.60	2 177 000	1,2	107 462.40
5	-	12	801 392.05	2 677 000	0,0	123 812.70
2	-	9	888 353.05	2 756 000	1,2	117 040.00
6	-	13	753 355.85	1 902 000	0,1	91 644.00
7	-	16	826 333.58	3 099 000	0,7	147 154.00
6	-	17	838 765.95	2 843 000	5,3	143 059.70
6	-	17	811 889.35	2 949 000	0,0	155 034.80
6	-	12	739 814.35	2 025 000	2,0	99 097.80
-	61	113	11 963 638.29	10 060 000	4,9	565 039.45
1	37	100	6 152 760.97	15 530 000	3,3	743 760.20
2	66	167	15 327 977.75	50 470 000	1,7	1 676 548.50
4	117	212	51 289 635.42	66 700 000	1,4	2 493 061.96
-	35	62	17 246 896.04	26 750 000	0,4	885 598.00
-	84	139	34 875 151.90	72 640 000	0,8	2 395 258.92
4	48	100	8 683 355.52	17 280 000	0,8	908 537.20
6	175	291	18 817 778.47	41 690 000	1,0	2 110 518.25
-	62	102	13 590 433.87	13 780 000	0,6	730 827.05
10	171	328	64 884 035.75	86 200 000	0,6	3 167 938.25
-	22	44	3 059 149.87	6 779 000	4,7	327 111.50
-	93	162	30 302 808.15	44 970 000	3,5	1 644 616.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
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, 57, rue de/Graman 91-97, 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	-
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-
Schaffhausen	Baumschulstr. (Autoeinstellhalle)	1990	-	-	-	-	-
	Baumschulstr. 20-22	1946	12	-	6	6	-
	Birkenstr. 20-26	1942	16	-	-	16	-
	Birkenstr. 21-25/Klausweg 35, 37/Lindenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11	1942	78	-	48	30	-
	Birkenstr. 3, 7, 11/Lärchenstr. 6, 7, 8, 9, 10	1929	48	-	30	18	-
	Eschenweg 1-11	1942	28	-	22	6	-
	Eschenweg 12	1966	42	13	13	16	-
	Hintersteig 11, 13, 15, 17	1935	16	-	-	14	2
	Hohenstoffelstr. 2, 6, 10, 14, 18	1912	26	6	14	6	-
	Im Eschengut 14-20	1966	32	-	16	16	-
	Im Eschengut 2-12	1966	62	-	31	31	-
	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. 11 G, I, J, K, L	1994	25	1	14	9	1
	Erlenstr. 9, 9a	1994	15	1	4	9	1

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	48	83	13 317 602.62	15 900 000	2,2	680 945.10
3	32	93	22 969 746.05	21 200 000	2,0	885 149.60
1	59	126	8 392 794.12	23 090 000	1,1	1 032 569.70
2	6	35	3 512 995.87	5 485 000	1,9	333 621.00
-	-	45	12 975 044.52	11 660 000	1,0	518 648.82
-	-	26	1 933 179.87	6 405 000	1,7	306 475.02
-	-	22	4 075 708.15	8 459 000	1,6	326 536.50
4	49	104	7 792 749.42	25 000 000	0,1	932 190.55
-	52	89	18 101 148.17	17 620 000	14,7	571 737.95
-	6	16	1 508 546.60	3 578 000	2,3	161 656.00
4	113	217	20 876 941.11	54 620 000	0,2	2 207 370.65
-	43	77	16 865 418.20	27 920 000	1,7	962 848.70
3	69	100	12 352 328.42	19 140 000	3,6	713 609.40
-	17	55	12 682 257.22	11 920 000	0,1	470 454.00
4	20	38	3 229 842.42	7 723 000	0,4	290 891.35
-	8	18	986 193.12	3 916 000	0,8	150 404.00
-	6	16	941 399.17	3 781 000	0,0	148 482.00
20	138	296	32 043 023.44	53 870 000	0,6	2 580 407.00
-	9	19	3 011 025.50	4 097 000	1,3	180 009.00
1	23	54	4 021 775.52	13 980 000	1,6	517 107.00
-	53	107	15 063 366.40	25 770 000	1,8	972 954.00
1	76	148	18 339 537.77	30 130 000	1,0	1 302 908.15
-	7	31	3 498 816.32	10 140 000	0,4	365 423.40
-	18	33	3 353 259.02	10 020 000	0,7	328 745.00
-	31	31	751 284.45	517 000	13,0	36 552.05
-	7	19	1 956 266.64	2 002 000	1,8	130 260.00
-	-	16	3 038 184.42	2 770 000	0,0	194 184.00
-	8	86	9 110 929.74	12 930 000	0,9	747 091.50
-	44	92	12 395 615.20	19 040 000	0,5	821 595.00
-	28	56	4 733 343.97	4 306 000	1,8	303 069.00
-	75	117	13 689 512.60	17 950 000	2,4	716 589.20
-	-	16	2 220 730.58	3 789 000	1,1	195 172.50
-	-	26	1 832 666.67	2 862 000	0,0	200 126.00
-	-	32	6 357 908.45	10 630 000	0,3	439 988.00
-	47	109	11 461 049.83	17 690 000	0,9	836 542.50
-	31	55	2 423 927.89	3 318 000	0,4	219 844.70
-	19	49	6 600 467.22	9 621 000	0,0	398 726.00
-	5	35	4 510 104.30	8 292 000	1,3	341 101.00
-	32	65	8 288 175.82	15 380 000	0,0	577 361.00
6	40	82	8 302 938.80	10 110 000	3,8	485 817.00
-	17	34	4 160 101.22	4 934 000	3,6	245 521.10
-	18	39	2 363 140.57	5 220 000	2,6	261 220.00
-	-	120	11 024 314.06	17 110 000	0,4	785 021.10
7	43	84	12 985 327.90	17 680 000	0,8	736 146.00
7	66	109	11 194 122.65	14 730 000	1,8	721 467.55
3	41	156	23 165 310.52	25 670 000	0,8	1 208 869.00
1	28	54	10 290 584.12	10 610 000	0,8	478 398.00
-	16	31	6 494 431.02	6 228 000	0,0	283 110.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
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
	Grünastr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	1971	65	13	31	17	4
	Meierhofstr. 15	2009	9	1	1	5	2
Wallisellen	Schmittenackerstr. 12-22	1975	24	-	12	12	-
Wettingen	Bahnhofstr. 36-50/Weberstr. 1A, 1B	1980	129	30	68	28	3
Wetzikon (ZH)	Blaketen 6, 7, 8	1964	65	15	12	32	6
Winkel	In der Breiti 20, 22, 24, 26, 28, 30	1994	42	-	22	20	-
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	-
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	-	-
	Burstwiesenstr. 70, 72, 76	1966	28	12	16	-	-
	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 18, 20, 22, 24	1951	55	14	23	11	7
	Carl-Spitteler-Str. 9, 11, 15, 19, 21, 25, 27	1950	35	-	16	7	12
	Dangelstr. 2, 4-8, 8a/Paradiesstr. 3, 5, 9, 11	1950	73	36	23	14	-
	Eierbrechtstr. 47, 51, 53, 55	1961	31	8	8	15	-
	Eierbrechtstr. 59, 61	1961	14	4	5	5	-
	Engadinerweg 1, 3, 5	1954	18	2	12	4	-
	Grabenwies 15, 17, 19, 23, 25, 27	1951	35	5	18	11	1
	Grimselstr. 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37/Luggweg 70	1948	66	12	30	24	-
	Grimselstr. 22, 24, 26, 28, 30, 40/Saumackerstr. 69, 71, 73, 75, 77	2023	110	55	37	18	-
	Gutstr. 158, 160, 162, 172, 174, 176, 178, 180, 182	1953	111	53	58	-	-
	Gutstr. 159, 161 (Hochhaus)	1961	77	18	30	27	2
	Hambergersteig 2, 4, 6	1950	17	-	3	14	-
Honrainweg 22/Seestr. 266-274	1961	44	21	8	15	-	
Hornbachstr. 63/Seefeldstr. 149	1951	27	16	6	5	-	
Hornbachstr. 69/Wildbachstr. 26	1951	30	18	12	-	-	

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
14	60	118	10 035 518.77	26 570 000	0,5	928 745.30
1	70	144	37 464 539.97	77 190 000	0,2	2 471 405.50
-	120	216	20 338 390.82	36 160 000	0,2	1 484 233.00
7	21	51	5 783 603.82	8 111 000	3,2	314 060.40
-	83	136	20 946 537.32	24 530 000	0,9	1 059 229.66
-	50	94	15 896 102.60	23 960 000	2,5	850 479.00
1	71	137	12 930 540.85	38 530 000	0,7	1 186 226.00
-	14	23	5 673 763.55	8 507 000	2,2	279 793.00
-	28	52	13 697 760.85	18 480 000	0,5	627 593.49
3	147	279	33 531 442.12	54 840 000	2,5	2 168 858.45
-	60	125	22 922 111.45	41 540 000	0,1	1 454 354.70
-	62	104	18 011 730.07	22 830 000	0,7	943 662.10
-	11	27	2 061 820.32	7 746 000	1,4	245 229.00
-	1	13	1 517 741.27	5 738 000	0,0	199 224.00
-	44	74	7 528 174.07	15 340 000	0,8	568 310.90
-	15	69	4 677 556.27	18 880 000	1,2	685 734.20
7	61	102	13 255 713.40	26 950 000	0,7	922 137.00
-	20	34	4 451 326.57	6 611 000	0,0	275 330.65
1	14	24	926 765.22	6 260 000	0,0	187 905.00
-	20	39	2 729 066.92	14 270 000	0,0	463 504.00
-	-	11	1 817 602.32	6 820 000	0,9	216 754.00
-	-	10	1 487 643.62	7 471 000	0,8	244 066.00
-	10	52	3 857 535.17	9 118 000	0,4	464 549.25
-	52	97	25 789 995.05	57 580 000	0,4	1 673 448.00
69	239	662	207 668 664.62	347 750 000	0,1	11 209 829.75
1	11	37	2 769 322.97	12 900 000	0,0	431 392.65
-	30	69	3 798 134.37	22 430 000	0,0	729 430.35
12	57	125	52 308 371.53	99 700 000	0,3	2 605 288.00
4	24	82	6 750 957.92	27 230 000	1,6	861 047.75
-	82	246	19 073 213.27	82 540 000	0,6	2 570 631.00
-	-	40	3 837 926.17	23 130 000	0,1	684 885.50
-	16	44	8 527 655.42	15 200 000	1,6	460 080.70
9	9	73	5 594 712.07	30 450 000	1,0	967 962.40
-	46	81	9 966 796.17	32 910 000	0,9	1 016 710.15
4	19	96	8 378 071.12	43 750 000	0,5	1 310 038.50
6	33	70	6 407 723.77	23 170 000	1,3	699 346.60
2	-	16	4 703 127.98	11 210 000	0,0	347 845.60
-	8	26	1 664 859.42	8 954 000	0,0	262 888.00
7	46	88	5 515 547.02	23 460 000	0,9	735 335.00
-	14	80	10 455 142.62	28 010 000	0,3	914 536.00
4	80	194	68 078 662.75	125 210 000	4,7	2 568 688.15
9	44	164	14 482 087.77	69 510 000	1,3	1 963 270.00
17	56	150	25 018 815.60	66 270 000	0,3	2 005 958.50
-	7	24	2 447 397.72	13 040 000	0,9	372 620.00
1	-	45	15 189 406.35	42 660 000	0,1	1 158 306.50
6	8	41	2 109 787.67	18 450 000	0,7	481 371.30
-	3	33	1 960 679.27	19 900 000	0,6	521 622.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Zürich	Im Brächli 19, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 58, 60, 66	1955	64	27	21	16	-
	Im Walder 4,6,8,9,12,14,16,18,11,15,17,18/Niederhofenrain 2,4,8,10,12,14,16,18,22,24,28	1953	119	30	52	31	6
	Imfeldstr. 47	1916	9	-	9	-	-
	Käferholzstr. 251, 257, 259	1949	15	1	10	4	-
	Keltenstr. 10/Zürichbergstr. 74	1951	14	2	-	6	6
	Klausstr. 49	1957	11	4	6	1	-
	Lachenacker 1, 3, 9, 11/Riedhofstr. 144, 146, 152, 176, 178	1951	50	17	17	13	3
	Lachenacker 15, 17, 19	1962	40	10	20	10	-
	Langgrütstr. 46, 48, 54, 56	1955	48	32	10	6	-
	Langgrütstr. 95-97	1960	16	-	8	8	-
	Mühlebachstr. 35, 37	1960	18	-	14	4	-
	Oerlikonerstr. 31/Ringstr. 21, 23	1951	30	8	16	6	-
	Riedhofstr. 250-254, 260/Wildenstr. 5-11, 15/Lachenacker 23-25	1964	167	65	40	49	13
	Saumackerstr. 101, 107, 113, 119/Rautistr. 106	1955	64	8	56	-	-
	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							
<i>Birsfelden</i>	<i>Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8</i>	<i>1960</i>	<i>43</i>	<i>5</i>	<i>31</i>	<i>5</i>	<i>2</i>
<i>Burgdorf</i>	<i>Bernstr. 141-149</i>	<i>2011</i>	<i>83</i>	<i>8</i>	<i>39</i>	<i>36</i>	<i>-</i>
<i>Neuchâtel</i>	<i>Ritter Guillaume 9, 11, rue</i>	<i>1950</i>	<i>22</i>	<i>4</i>	<i>16</i>	<i>2</i>	<i>-</i>
<i>davon im Baurecht</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Gerbergasse 24	1954	-	-	-	-	-
	Marktplatz 5/Martinsgässlein 2	1952	-	-	-	-	-
	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	37	8	24	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 (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	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
1	5	70	7 743 711.77	35 140 000	0,6	1 109 884.50
3	92	214	22 389 816.05	88 490 000	0,7	2 555 404.10
-	-	9	3 978 484.37	7 736 000	0,0	228 106.00
1	7	23	1 400 733.62	7 610 000	0,2	250 493.00
-	-	14	2 857 789.62	14 150 000	0,0	392 474.00
6	-	17	5 653 746.10	19 210 000	1,0	513 557.00
2	46	98	6 129 617.02	30 890 000	2,5	990 261.57
-	34	74	5 769 997.37	24 130 000	0,3	726 116.00
-	-	48	5 593 382.67	27 970 000	0,2	811 962.00
-	9	25	4 784 395.67	9 622 000	0,5	280 880.05
2	4	24	2 339 341.77	16 820 000	6,1	426 349.00
1	17	48	6 468 136.42	21 760 000	0,0	625 754.00
2	143	312	26 077 814.82	109 470 000	1,2	3 342 701.65
4	10	78	15 324 205.97	32 610 000	0,3	1 068 007.05
4	32	73	8 001 044.77	38 340 000	3,1	1 098 819.17
2	42	109	31 833 093.10	59 590 000	2,2	1 801 295.60
-	-	12	1 319 425.92	7 288 000	0,0	222 977.00
2	5	23	1 271 836.57	7 303 000	0,0	244 983.80
1	2	21	2 554 767.17	11 210 000	0,2	335 923.00
1	5	21	2 221 325.27	9 317 000	0,0	275 352.00
-	48	95	11 435 673.92	32 110 000	1,1	948 591.00
-	11	34	2 107 094.57	10 030 000	0,6	342 616.00
5	2	17	3 719 489.77	10 520 000	0,0	274 470.80
			2 921 381 816.50	5 838 661 000	1,6	206 327 861.70
<hr/>						
2	30	75	11 699 685.97	14 830 000	2,5	741 982.30
-	94	177	25 818 305.35	32 730 000	0,7	1 581 049.00
-	-	22	4 075 708.15	8 459 000	1,6	326 536.50
			41 593 699.47	56 019 000	1,3	2 649 567.80
<hr/>						
14	-	14	4 598 186.76	12 120 000	0,0	477 095.50
12	-	12	4 414 214.31	21 320 000	0,0	995 170.20
93	98	228	97 501 826.20	73 120 000	8,8	4 247 178.55
38	-	40	6 420 507.45	19 410 000	0,0	808 186.80
52	73	125	191 536 070.74	185 031 000	0,8	11 975 888.65
7	17	24	31 750 275.02	33 150 000	1,0	1 217 907.00
13	36	58	8 698 857.37	7 445 000	9,7	438 733.50
17	28	45	8 709 654.64	5 098 000	0,2	477 606.10
4	7	11	82 939 072.31	60 800 000	0,0	3 348 139.40
38	2	40	143 220 481.73	164 250 000	0,0	7 348 128.00
16	2	18	13 750 774.88	48 390 000	0,0	1 658 625.20
16	-	16	21 009 074.33	12 100 000	15,9	486 507.00
31	72	136	16 665 983.47	77 770 000	1,8	2 855 846.00
12	77	90	16 576 774.60	14 360 000	32,8	662 681.25
2	-	2	19 260 729.50	5 146 000	98,3	20 400.00
114	83	197	82 503 441.40	61 980 000	3,9	3 048 846.75
1	-	1	1 250 000.00	1 506 000	0,0	54 019.46

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	Büchelstr. 10	2013	-	-	-	-	-
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44	1988	-	-	-	-	-
Lugano	Via Pretorio 15	1975	-	-	-	-	-
Luzern	Grendelstr. 15, 19	1951	12	9	1	2	-
	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9	1979	-	-	-	-	-
	Staldenhof 7	1984	-	-	-	-	-
Martigny	Fully 53, Avenue de (EKZ Cristal)	2011	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Morges	Gottaz 34, 36, avenue de la	1989	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Worbstr. 187	2011	-	-	-	-	-
Oberentfelden	Industriestr. 23	1992	1	-	-	1	-
Oftringen	Industriestr. 11	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Boulevard Lilienthal 50-58/Blériot-Allee 2, 4, 6, 8, 12/ Thurgauerstr. 106-110/Wright-Str. 1, 3, 7, 9	2014	88	54	26	7	1
	Dufaux-Str. 1 (Kameha Grand Zürich)	2015	-	-	-	-	-
	Riethofstr. 40 (Airporthotel Dorint)	2014	-	-	-	-	-
	Sägereistr. 10 (Glattbrugg)	2003	-	-	-	-	-
	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Ostermundigen	Poststr. 6	1991	2	-	-	2	-
Pratteln	Netzbodenstr. 23/Gewerbezentrum Rheinpark (Block B)	1989	-	-	-	-	-
	Zurlindenstr. 3	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Reinach (BL)	Neuhofstr. 11	2003	-	-	-	-	-
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
St. Gallen	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1	1964	16	9	1	6	-
	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	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
36	6	42	80 477 928.75	41 820 000	2,2	2 637 648.09
9	1	10	4 341 097.35	2 776 000	0,0	282 076.00
31	4	45	7 919 767.68	30 270 000	0,7	1 348 927.85
33	38	99	12 239 230.89	48 530 000	4,8	1 963 242.77
25	148	173	55 592 114.88	64 340 000	0,0	3 075 158.80
1	59	60	71 568 858.58	61 150 000	0,1	3 130 676.99
1	-	1	58 507 592.49	37 870 000	0,0	2 146 072.00
1	-	1	87 243 438.08	107 960 000	0,0	4 740 000.00
25	1	38	53 411 924.02	75 440 000	0,9	2 683 620.99
24	27	51	31 520 642.32	60 940 000	0,2	2 392 118.09
10	46	56	5 848 464.90	4 335 000	0,2	437 136.00
44	76	120	95 753 561.64	48 850 000	17,5	2 407 843.60
1	-	1	54 603 573.15	55 570 000	0,0	2 557 379.40
20	102	122	28 306 407.01	15 920 000	46,8	679 401.75
37	50	87	84 449 808.03	74 140 000	12,6	3 859 208.50
71	134	206	22 350 463.80	9 913 000	15,0	1 077 604.51
2	4	6	85 388 550.00	86 440 000	0,0	319 166.65
60	135	283	150 111 847.93	178 670 000	12,4	7 483 579.39
1	5	6	120 861 575.53	75 440 000	0,0	4 200 000.00
2	6	8	89 786 323.22	56 460 000	0,0	3 199 992.00
18	87	105	40 535 905.90	36 120 000	53,3	913 527.80
151	1164	1315	213 169 808.75	138 684 000	13,7	5 789 880.55
28	152	182	55 872 693.69	41 070 000	3,2	2 487 292.30
26	148	174	24 256 326.19	16 270 000	19,0	1 137 180.05
14	27	41	8 596 873.20	5 413 000	16,6	398 472.80
96	64	219	137 526 834.43	148 740 000	1,8	7 289 048.89
49	139	188	80 848 814.59	39 210 000	65,2	932 366.40
1	-	1	6 030 921.45	25 130 000	0,0	643 812.00
1	14	15	47 260 987.66	47 010 000	0,0	2 598 464.00
25	33	58	55 793 153.01	41 130 000	0,6	2 315 249.45
14	72	102	15 216 572.24	19 890 000	7,4	927 166.55
9	43	52	33 613 202.57	28 430 000	16,3	1 321 176.10
29	121	204	89 394 615.92	93 370 000	1,5	3 766 045.00
9	30	52	7 715 905.77	11 930 000	2,2	738 067.23
8	2	12	6 331 621.84	4 611 000	8,2	136 999.95
23	9	33	29 855 704.27	22 650 000	5,2	1 408 336.00
33	8	41	70 659 297.54	49 200 000	0,1	2 384 438.30

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-
Zürich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92/Beatengasse 12	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. 55, 57, 59	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	37	8	24	4	1
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (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-House)	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	-	-	-
	Spalering 11	1992	8	6	2	-	-
	Spalering 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
2	5	7	17 881 366.22	18 440 000	0,0	823 632.00
33	29	66	24 315 065.20	20 260 000	0,5	969 834.15
12	2	14	98 042 340.69	141 424 000	0,7	3 688 684.97
12	1	14	101 184 129.47	229 020 000	0,0	6 342 799.65
14	254	268	102 480 601.27	115 250 000	0,0	4 896 124.20
31	13	44	12 031 806.52	74 910 000	11,4	2 330 964.65
8	-	9	6 273 814.52	21 360 000	4,0	557 938.85
43	162	205	83 815 501.45	114 340 000	32,3	4 322 169.60
14	18	32	48 731 024.36	129 820 000	0,6	5 162 066.80
13	5	18	3 661 480.67	11 040 000	0,0	436 301.90
23	49	87	36 379 187.07	86 730 000	0,3	2 618 416.55
18	46	64	6 387 969.97	35 550 000	6,4	1 257 595.05
8	-	9	24 128 968.61	37 880 000	0,0	1 178 663.55
9	22	31	8 133 771.22	30 250 000	0,0	867 434.40
44	4	48	46 726 178.54	142 610 000	0,3	5 438 634.24
18	-	20	28 560 519.46	26 460 000	0,5	908 985.55
			3 522 502 059.22	3 944 032 000	7,0	167 729 582.22
93	98	228	97 501 826.20	73 120 000	8,8	4 247 178.55
52	73	125	191 536 070.74	185 031 000	0,8	11 975 888.65
38	2	40	143 220 481.73	164 250 000	0,0	7 348 128.00
1	-	1	1 250 000.00	1 506 000	0,0	54 019.46
1	-	1	54 603 573.15	55 570 000	0,0	2 557 379.40
96	64	219	137 526 834.43	148 740 000	1,8	7 289 048.89
1	-	1	6 030 921.45	25 130 000	0,0	643 812.00
			<i>631 669 707.70</i>	<i>653 347 000</i>	<i>1,5</i>	<i>34 115 454.95</i>
52	73	125	191 536 070.74	185 031 000	0,8	11 975 888.65
7	17	24	31 750 275.02	33 150 000	1,0	1 217 907.00
24	27	51	31 520 642.32	60 940 000	0,2	2 392 118.09
151	1164	1315	213 169 808.75	138 684 000	13,7	5 789 880.55
96	64	219	137 526 834.43	148 740 000	1,8	7 289 048.89
			<i>605 503 631.26</i>	<i>566 545 000</i>	<i>3,9</i>	<i>28 664 843.18</i>
4	1	20	5 205 650.83	9 449 000	1,3	368 876.85
10	3	40	3 509 188.75	16 230 000	0,4	569 867.70
17	5	76	10 451 181.27	31 760 000	0,2	1 482 926.50
6	12	25	5 188 322.12	6 267 000	9,5	232 246.20
3	1	23	7 614 297.31	9 060 000	0,0	355 430.00
2	-	7	2 773 739.71	1 711 000	0,0	111 880.00
7	53	88	23 836 083.07	37 880 000	2,6	1 212 214.00
4	22	73	28 126 922.46	22 180 000	2,1	1 027 471.66
1	-	8	4 730 163.16	4 107 000	0,0	203 636.00
2	-	10	3 326 419.06	3 973 000	0,7	174 116.00
2	2	39	11 693 117.87	16 150 000	0,5	670 619.06

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				< 3	3-3.5	4-4.5	> 5
Basel	Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-
Bern	Eigerstr. 55	1950	10	1	-	-	9
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3
Birsfelden	Hauptstr. 52	1983	16	-	16	-	-
	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a/Birsstegweg 7	1950	17	6	10	-	1
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue	1900	10	-	5	5	-
	Rois 1, rue des	1963	235	175	49	11	-
	Rois 3, rue des	1900	17	3	11	2	1
	Rois 7, rue des	1900	13	-	8	1	4
	Servette 69, 71, rue de la	1900	14	4	-	10	-
	Servette 73, 75, rue de la	1960	42	12	6	24	-
	Stand 33, rue du	1960	41	6	18	11	6
	Stand 38, rue du	1900	10	-	-	10	-
	Stand 38, rue du	1900	17	-	5	5	7
Horgen	Zugerstr. 35, 37, 39/Baumgärtlistr. 4/Löwengasse 37, 41, 43, 45	1987	23	9	8	6	-
Lausanne	Florimont 3, avenue de	1939	13	3	5	4	1
Luzern	Kauffmannweg 4, 8/Pilatusstr. 35	1967	64	27	33	3	1
Morges	Gare 1, place de la, Gare 30A, 30B, 30C, 30-32, rue de la, Centrale 27, 29, 29A, 29B, 29C, rue	2021	162	63	82	9	8
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-
Pratteln	Bahnhofplatz 1, 2	2016	76	30	46	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Solothurn	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Rütistr. 1, 3/Sandäckerstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 (Limmatspot)	2019	195	116	33	36	10
Zürich	Birmensdorferstr. 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	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
8	-	71	35 102 448.34	32 080 000	0,4	999 158.50
3	1	14	2 554 674.11	7 743 000	0,0	301 949.80
7	4	49	5 293 606.19	17 910 000	0,1	614 864.00
8	44	68	14 211 544.39	13 550 000	2,1	449 233.10
10	8	35	9 432 140.33	8 219 000	21,1	339 626.60
2	-	12	1 893 644.61	5 548 000	0,2	255 923.20
74	207	516	133 953 292.07	169 440 000	12,6	6 480 656.87
3	-	20	2 075 550.66	8 805 000	2,0	363 526.80
5	-	18	2 174 606.86	8 304 000	0,0	360 088.00
2	-	16	1 688 298.21	6 083 000	0,4	230 362.00
8	6	56	4 855 252.69	17 210 000	15,2	653 171.52
8	-	49	5 021 104.30	19 760 000	19,7	742 220.50
3	-	13	1 728 362.41	5 041 000	0,0	229 373.00
5	-	22	2 912 009.61	9 805 000	0,3	390 733.00
25	68	116	24 253 189.67	40 770 000	2,2	1 552 661.00
2	7	22	2 149 608.01	8 951 000	0,0	338 256.00
35	99	198	24 802 102.12	63 260 000	0,3	2 482 114.90
23	1	186	131 224 301.46	155 100 000	1,3	5 686 524.47
32	154	286	85 672 544.10	93 510 000	1,1	4 741 634.60
33	115	224	62 119 028.04	55 490 000	6,1	2 295 437.75
9	13	60	6 006 271.51	26 580 000	0,7	1 132 308.80
29	67	126	34 854 421.84	21 230 000	5,0	1 280 068.30
24	246	465	147 318 672.97	142 460 000	0,7	6 093 278.40
16	32	87	11 363 683.96	38 650 000	0,5	1 320 842.60
31	41	101	12 144 683.06	47 950 000	0,1	1 733 373.15
12	50	134	40 458 385.65	99 700 000	0,2	3 104 866.70
6	15	44	3 299 752.96	15 830 000	0,8	542 786.25
8	35	70	33 595 330.68	57 880 000	0,7	1 838 375.05
4	1	20	1 560 718.66	8 595 000	0,0	320 998.00
20	8	55	3 931 521.61	23 320 000	0,0	711 839.00
			954 105 836.69	1 387 541 000	3,4	53 995 535.83
2	-	7	2 773 739.71	1 711 000	0,0	111 880.00
2	-	12	1 893 644.61	5 548 000	0,2	255 923.20
32	154	286	85 672 544.10	93 510 000	1,1	4 741 634.60
			<i>90 339 928.42</i>	<i>100 769 000</i>	<i>1,1</i>	<i>5 109 437.80</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	463 378 159.07	531 021 000		2 673 668.55
Total fertige Bauten (inkl. Land)	7 397 989 712.41	11 170 234 000	4,0	428 052 979.75
<i>davon im Baurecht</i>	<i>763 603 335.59</i>	<i>810 135 000</i>	<i>1,4</i>	<i>41 874 460.55</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>605 503 631.26</i>	<i>566 545 000</i>	<i>3,9</i>	<i>28 664 843.18</i>
Wohnbauten	2 921 381 816.50	5 838 661 000	1,6	206 327 861.70
<i>davon im Baurecht</i>	<i>41 593 699.47</i>	<i>56 019 000</i>	<i>1,3</i>	<i>2 649 567.80</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 522 502 059.22	3 944 032 000	7,0	167 729 582.22
<i>davon im Baurecht</i>	<i>631 669 707.70</i>	<i>653 347 000</i>	<i>1,5</i>	<i>34 115 454.95</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>605 503 631.26</i>	<i>566 545 000</i>	<i>3,9</i>	<i>28 664 843.18</i>
Gemischte Bauten	954 105 836.69	1 387 541 000	3,4	53 995 535.83
<i>davon im Baurecht</i>	<i>90 339 928.42</i>	<i>100 769 000</i>	<i>1,1</i>	<i>5 109 437.80</i>
Total	7 861 367 871.48	11 701 255 000	4,0	430 726 648.30

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Oftringen	Industriestr. 11	Kommerziell genutzte Liegenschaften	01.12.2023
Verkäufe			
Riehen	Im Rheintal	Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	29.06.2023
Andere Transaktionen			
Zürich	Grimselstr. 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37/Luggweg 70	Wohnbauten (Splittgeber)	01.07.2023
Zürich	Grimselstr. 22, 24, 26, 28, 30, 40/Saumackerstr. 69, 71, 73, 75, 77	Wohnbauten (Splittnehmer)	01.07.2023

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
16.05.2022 - 05.01.2023	0,0%	40 000 000	-	-40 000 000	-
01.07.2022 - 03.02.2023	0,4%	60 000 000	-	-60 000 000	-
05.01.2023 - 05.04.2023	1,4%	-	10 000 000	-10 000 000	-
10.04.2013 - 15.05.2023	1,5%	30 000 000	-	-30 000 000	-
10.04.2013 - 15.05.2023	1,6%	20 000 000	-	-20 000 000	-
29.08.2014 - 15.05.2023	1,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
10.02.2015 - 15.05.2023	0,9%	50 000 000	-	-50 000 000	-
08.05.2015 - 15.05.2023	1,1%	50 000 000	-	-50 000 000	-
13.05.2019 - 15.05.2023	0,3%	36 000 000	-	-36 000 000	-
17.05.2021 - 15.05.2023	0,0%	30 000 000	-	-30 000 000	-
13.05.2022 - 15.05.2023	0,1%	35 000 000	-	-35 000 000	-
19.04.2023 - 19.10.2023	2,0%	-	48 000 000	-48 000 000	-
15.05.2023 - 19.10.2023	2,0%	-	40 000 000	-40 000 000	-
15.05.2023 - 15.01.2024	2,1%	-	40 000 000	-	40 000 000
01.02.2019 - 01.02.2024	0,2%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.04.2023 - 19.04.2024	2,2%	-	35 000 000	-	35 000 000
30.06.2023 - 19.04.2024	2,3%	-	10 000 000	-	10 000 000

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
03.06.2014 - 16.05.2024	1,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
29.08.2014 - 16.05.2024	1,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.11.2014 - 16.05.2024	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.03.2015 - 16.05.2024	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.05.2015 - 16.05.2024	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2015 - 16.05.2024	1,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
14.05.2021 - 16.05.2024	0,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 16.05.2024	2,2%	-	35 300 000	-	35 300 000
15.05.2023 - 16.05.2024	2,2%	-	35 850 000	-	35 850 000
30.06.2022 - 03.07.2024	1,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
22.09.2022 - 20.09.2024	2,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.10.2019 - 31.10.2024	0,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.12.2022 - 07.11.2024	1,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.12.2014 - 30.12.2024	1,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
17.04.2015 - 15.05.2025	0,9%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 15.05.2025	0,5%	21 800 000	-	-	21 800 000
27.03.2017 - 15.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 15.05.2025	0,3%	28 900 000	-	-	28 900 000
17.05.2021 - 15.05.2025	0,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 15.05.2025	0,8%	35 300 000	-	-	35 300 000
30.05.2016 - 30.05.2025	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.06.2016 - 30.05.2025	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
22.09.2022 - 22.09.2025	2,1%	40 000 000	-	-	40 000 000
04.12.2023 - 04.12.2025	1,9%	-	52 000 000	-	52 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.04.2021 - 16.02.2026	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 13.05.2026	2,2%	-	40 000 000	-	40 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	25 300 000	-	-	25 300 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	32 000 000	-	-	32 000 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	25 750 000	-	-	25 750 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,7%	19 300 000	-	-	19 300 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 14.05.2026	1,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.08.2021 - 13.08.2026	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 30.09.2026	2,0%	-	35 000 000	-	35 000 000
30.12.2020 - 30.12.2026	0,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
15.04.2021 - 15.02.2027	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
31.03.2023 - 31.03.2027	2,1%	-	30 000 000	-	30 000 000
13.04.2017 - 13.05.2027	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,7%	44 000 000	-	-	44 000 000
30.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	25 700 000	-	-	25 700 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,4%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2022 - 13.05.2027	1,2%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.05.2023 - 13.05.2027	2,2%	-	40 000 000	-	40 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	38 000 000	-	-	38 000 000

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
01.12.2022 - 08.11.2027	2,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2027	1,8%	-	25 000 000	-	25 000 000
01.02.2019 - 01.02.2028	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
03.02.2023 - 03.02.2028	1,9%	-	30 000 000	-	30 000 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,7%	40 800 000	-	-	40 800 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2020 - 11.05.2028	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2021 - 11.05.2028	0,3%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 11.05.2028	2,2%	-	40 000 000	-	40 000 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,9%	25 010 000	-	-	25 010 000
04.12.2023 - 04.12.2028	1,9%	-	50 000 000	-	50 000 000
30.12.2020 - 29.12.2028	0,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.04.2021 - 15.02.2029	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
13.04.2017 - 17.05.2029	0,8%	40 800 000	-	-	40 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,5%	39 000 000	-	-	39 000 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,6%	35 000 000	-	-	35 000 000
09.04.2020 - 17.05.2029	0,5%	40 000 000	-	-	40 000 000
14.04.2022 - 17.05.2029	1,1%	38 000 000	-	-	38 000 000
15.05.2023 - 17.05.2029	2,3%	-	40 000 000	-	40 000 000
30.05.2018 - 17.05.2029	1,0%	49 800 000	-	-	49 800 000
03.02.2023 - 04.02.2030	2,0%	-	30 000 000	-	30 000 000
11.04.2019 - 17.05.2030	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,6%	23 100 000	-	-	23 100 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	27 000 000	-	-	27 000 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.12.2021 - 17.05.2030	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
30.09.2020 - 30.09.2030	0,4%	70 000 000	-	-	70 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,2%	50 000 000	-	-	50 000 000
07.11.2022 - 07.11.2030	2,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 07.11.2030	2,1%	-	35 000 000	-	35 000 000
15.04.2021 - 17.02.2031	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
19.04.2023 - 18.04.2031	2,3%	-	47 480 000	-	47 480 000
29.05.2017 - 15.05.2031	0,9%	41 000 000	-	-	41 000 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,7%	35 800 000	-	-	35 800 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,6%	34 200 000	-	-	34 200 000
14.05.2021 - 15.05.2031	0,5%	30 800 000	-	-	30 800 000
16.05.2022 - 15.05.2031	1,4%	42 000 000	-	-	42 000 000
15.05.2023 - 15.05.2031	2,3%	-	17 000 000	-	17 000 000
30.06.2021 - 30.06.2031	0,5%	15 000 000	-	-	15 000 000
10.09.2021 - 09.09.2031	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,8%	29 200 000	-	-	29 200 000
14.04.2022 - 13.05.2032	0,9%	35 000 000	-	-	35 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,2%	34 000 000	-	-	34 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,3%	35 000 000	-	-	35 000 000
16.05.2022 - 13.05.2032	1,5%	31 400 000	-	-	31 400 000
19.04.2023 - 19.04.2033	2,3%	-	33 200 000	-	33 200 000
Total		2 775 560 000	798 830 000	-469 000 000	3 105 390 000

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

Während des Geschäftsjahres 2023 hat der Immobilienfonds UBS «Sima» dem Immobilienfonds UBS PFE Europe folgende Kredite zurückbezahlt (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
19.12.2022 - 17.01.2023	0,5%	20 000 000	-	-10 000 000	-
19.12.2022 - 20.03.2023	0,5%	-	-	-10 000 000	-
Total		20 000 000	0	-20 000 000	0

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

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Basel, 11. April 2024

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel

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 2023, 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, 7 und 26 bis 51) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.



Grundlage für das Prüfungsurteil

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



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

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten 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 2023 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 362 Liegenschaften (inkl. allfällige Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon werden acht Liegenschaften, die sich in der Projektierungs- oder Bauphase befinden, als angefangene Bauten ausgewiesen.

Die für die Bewertungen relevanten 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 und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet 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. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Zürich, den 31. Dezember 2023
Wüest Partner AG

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

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. 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 bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst. Dem Schätzungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

Bewertungsergebnis

Per 31. Dezember 2023 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 11 701,3 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 249,1 Mio. respektive 2,17% 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 2,73% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 1,95% bis 5,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,04%.

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

Immobilien-gesellschaften

Balintra AG, Basel
Benvenue A-B SA, Lausanne
Benvenue C-D SA, Lausanne
Benvenue E-F SA, Lausanne
Berintra AG, Bern
Esplanade de Bourg S.A., Lausanne
Gallintra AG, St. Gallen
Parc de Valency A SA, Lausanne
Parc de Valency B SA, Lausanne
Riant Mont Bellevue B. SA, Lausanne
S.I. Fontinella A SA, Lausanne
S.I. Fontinella B SA, Lausanne
S.I. L'Île Saint-Pierre-Caroline SA, Lausanne
S.I. Valency-Ouest SA, Lausanne
SI La Perle SA, Genève
SI Le Diamant SA, Genève
SI Place de la Fusterie 16 SA, Genève
SI Pufflinge-Ouest B SA, Genève
SI Silvor SA, Genève
SI Silvor bis SA, Genève
SI Silvor quater SA, Genève
SI Silvor ter SA, Genève
SI Zénith A SA, Genève
SI Zénith B SA, Genève
SI Zénith C SA, Genève
Société Anonyme Luno, Genève
Société des Immeubles de la Rue des Rois SA, Genève
Société foncière des Flovaux SA, Lausanne
Société Immobilière Acacias-Lièvre B SA, Genève
Société Immobilière Atala SA, Genève
Société Immobilière Beaugency A SA, Lausanne
Société Immobilière Beaugency B SA, Lausanne
Société Immobilière Centre-Rhône SA, Genève
Société Immobilière Constellation-Est SA, Genève
Société Immobilière Constellation-Ouest SA, Genève
Société Immobilière de la Place de la Gare A SA, Morges
Société Immobilière Deux Parcs-Lac-Salève SA, Genève

Société immobilière Florimont-Lucinge A SA, Lausanne
Société Immobilière l'Acajou SA, Genève
Société Immobilière Morillon 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»

Bildnachweis

- TRIO SA; Titelbild («îlot sud» in Morges)
- Rhomberg; Im Zelg in Uster
- Losinger Marazzi; Accacias in Genf
- Tobias Sutter Photography; iCity in Reinach
- CBRE; Logistikzentrum in Oftringen
- Frutiger; «Buck 40» in Zürich
- Raumgleiter; «Vivo» in Aesch
- Mettler; «Younic» in Dübendorf
- Rhomberg; Anna-Heer-Strasse in Zürich
- Raumgleiter; «Metropol» in Wetzikon

Anhang B –
Prospekt mit integriertem Fondsvertrag
per Dezember 2023

(Diese Seite wurde absichtlich leergelassen.)

UBS (CH) Property Fund — Swiss Mixed «Sima»

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds»

Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Teil I Prospekt

Dieser Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und der letzte Jahres- bzw. Halbjahresbericht (falls nach dem letzten Jahresbericht veröffentlicht) sind Grundlage für alle Zeichnungen von Anteilen des Immobilienfonds.

Gültigkeit haben nur Informationen, die im Prospekt, im Basisinformationsblatt oder im Fondsvertrag enthalten sind.

1 Informationen über den Immobilienfonds

1.1 Gründung des Immobilienfonds in der Schweiz

Der Fondsvertrag UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» wurde von der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG mit Zustimmung der Depobank UBS Switzerland AG aufgestellt und erstmals von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) 1968 genehmigt.

1.2 Für den Immobilienfonds relevante Steuervorschriften

Der Immobilienfonds besitzt in der Schweiz keine Rechtspersönlichkeit. Er unterliegt grundsätzlich weder einer Ertrags- noch einer Kapitalsteuer. Eine Ausnahme bilden Immobilienfonds mit direktem Grundbesitz. Die Erträge aus direktem Grundbesitz unterliegen gemäss dem Bundesgesetz über die direkte Bundessteuer der Besteuerung beim Fonds selbst und sind dafür beim Anteilinhaber steuerfrei. Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz sind ebenfalls nur beim Immobilienfonds steuerbar. Die im Immobilienfonds auf inländischen Erträgen abgezogene eidgenössische Verrechnungssteuer kann von der Fondsleitung für den Immobilienfonds vollumfänglich zurückgefordert werden.

Ausländische Erträge und Kapitalgewinne können den jeweiligen Quellensteuerabzügen des Anlagelandes unterliegen. Soweit möglich, werden diese Steuern von der Fondsleitung aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen oder entsprechenden Vereinbarungen für die Anleger mit Domizil in der Schweiz zurückgefordert.

Die Ertragsausschüttungen des Immobilienfonds an in der Schweiz und im Ausland domizilierte Anleger unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer (Quellensteuer) von 35%. Die je mit separatem Coupon ausgeschütteten Erträge und Kapitalgewinne aus direktem Grundbesitz und Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Immobiliengesellschaften

und übrigen Vermögenswerten unterliegen keiner Verrechnungssteuer.

In der Schweiz domizilierte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer durch Deklaration in der Steuererklärung resp. durch separaten Verrechnungssteuerantrag zurückfordern.

Im Ausland domizilierte Anleger können die Verrechnungssteuer nach dem allfällig zwischen der Schweiz und ihrem Domizilland bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen zurückfordern. Bei fehlendem Abkommen besteht keine Rückforderungsmöglichkeit.

Der Immobilienfonds hat den folgenden Steuerstatus:

Internationaler automatischer Informationsaustausch in Steuersachen (automatischer Informationsaustausch)

Dieser Immobilienfonds qualifiziert für die Zwecke des automatischen Informationsaustausches im Sinne des gemeinsamen Melde- und Sorgfaltsstandard der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für Informationen über Finanzkonten (GMS) als nicht meldendes Finanzinstitut.

FATCA

Der Immobilienfonds ist bei den US-Steuerbehörden als Registered Deemed-Compliant Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471 – 1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

Die Besteuerung und die übrigen steuerlichen Auswirkungen für den Anleger beim Halten bzw. Kaufen und Verkaufen von Fondsanteilen richten sich nach den für den Anleger relevanten steuerlichen Vorschriften, namentlich in dessen Domizilland. Daraus können sich für den Anleger je nach Land unterschiedliche Steuerfolgen ergeben. Potenzielle Anleger sind deshalb gehalten, sich über die für sie relevanten Steuerfolgen bei ihrem Steuerberater oder Treuhänder zu erkundigen. Keinesfalls können Fondsleitung und Depotbank eine Verantwortung für die individuellen Steuerfolgen beim Anleger aus dem Kaufen und Verkaufen bzw. dem Halten von Fondsanteilen übernehmen.

1.3 Rechnungsjahr

Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.

1.4 Prüfgesellschaft

Prüfgesellschaft ist Ernst & Young AG, Basel.

1.5 Anteile

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern nur buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines Anteilscheines zu verlangen.

1.6 Kotierung und Handel

Die Fondsleitung stellt einen regelmässigen börslichen Handel der Immobilienfondsanteile über die Schweizer Börse SIX Swiss Exchange sicher.

1.7 Bedingungen für die Ausgabe und Rücknahme von Fondsanteilen sowie Handel

Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich. Sie darf nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bestimmt die geplante Anzahl der neu auszugebenden Anteile, das Bezugsverhältnis für die bisherigen Anleger, die Emissionsmethode für das Bezugsrecht und die übrigen Bedingungen in einem separaten Emissionsprospekt.

Der Anleger kann seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Die Fondsleitung kann unter bestimmten Bedingungen die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile vorzeitig zurückzahlen (vgl. Fondsvertrag § 17 Ziff. 2). Falls der Anleger die vorzeitige Rückzahlung wünscht, so hat er dies bei der Kündigung schriftlich zu verlangen. Die ordentliche wie auch die vorzeitige Rückzahlung erfolgt innerhalb von drei Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres (vgl. § 5 Ziff. 5 Fondsvertrag).

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

Der Ausgabepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Ausgabe berechneten Nettoinventarwert, zuzüglich der Ausgabekommission. Die Höhe der Ausgabekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 ersichtlich.

Der Rücknahmepreis ergibt sich aus dem im Hinblick auf die Rücknahme berechneten Nettoinventarwert, abzüglich der Rücknahmekommission. Die Höhe der Rücknahmekommission ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 ersichtlich. Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, werden dem Fondsvermögen belastet. Die Höhe der Nebenkosten ist aus der nachfolgenden Ziff. 1.11 ersichtlich. Ausgabe- und Rücknahmepreise werden auf 0.01 CHF gerundet.

Die Fondsleitung veröffentlicht den Inventarwert der Fondsanteile gleichzeitig mit der Bekanntgabe an die mit dem regelmässigen börslichen Handel der Anteile betraute Bank oder den damit betrauten Effekthändler im Publikationsorgan.

1.8 Verwendung der Erträge

Grundsätzlich wird der Nettoertrag innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres spesenfrei an die Anleger ausgeschüttet. Kapitalgewinne werden in der Regel nicht ausgeschüttet, sondern im Fonds zur Wiederanlage zurückbehalten.

1.9 Anlageziel und Anlagepolitik des Immobilienfonds

1.9.1 Anlageziel

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.

Durch die normative, strategische und operative Verankerung spielt die Nachhaltigkeit bei allen Entscheidungen der Fondsleitung eine zentrale Rolle – sei es in Bezug auf den verwalteten Immobilienfonds und die zugrundeliegenden Immobilienwerte sowie die Weiterentwicklung der Organisation.

1.9.2 Anlagepolitik

UBS (CH) Property Fund - Swiss Mixed «Sima» investiert in erster Linie in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz und in andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen.

Die Umsetzung der nachhaltigen Anlagepolitik erfolgt mittels **Integration** von Nachhaltigkeitskriterien insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften. Im Rahmen des Kaufprozesses von Liegenschaften sowie bei Bestandesliegenschaften wird eine interne Nachhaltigkeitsbewertung angewendet. Dabei werden Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit berücksichtigt. Die Fondsleitung hat für den Immobilienfonds folgende **Nachhaltigkeitsziele** (sog. «Zielmatrix») festgelegt:

- CO₂-Emissionen (kg CO₂e/m² EBF*/Jahr):
-50% bis 2030 (Basis 2019)***
- Energieverbrauch (kWh**/m² EBF/Jahr):
-30% bis 2040 (Basis 2019)***

- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Portfolios): mindestens 50% bis 2040
- Gebäudelabel (inkl. Energieausweise) für Liegenschaften: mindestens 90% bis 2030
- Klimaneutralität (Netto-Null CO₂ Ziel) des Portfolios: 100% bis 2050***
- Abdeckungsgrad Daten: 100% bis 2030***

* EBF = Energiebezugsflächen

** kWh = Kilowattstunde

*** Bei kurzfristigen Transaktionen kann es zu Schwankungen von bis zu 5% kommen.

Der Energieverbrauch des Gesamtportfolios wird jährlich auf der Basis der Energierechnungen identifiziert und anhand branchenüblicher Kennzahlen ermittelt.

Die Verbrauchswerte werden durch die Verwaltungen erfasst. Es wird ein Plausibilisierungsscheck gestützt auf internen Erfahrungswerten mit Fokus auf Identifizierung von Datenlücken, Fehler bei den Verteilungsschlüsseln, sowie Fehler bei der Erfassung der Rechnungen durchgeführt.

Zusätzlich werden, um wetterbedingte Faktoren abzufedern und die effektive Performance des Gebäudes abzubilden, die Verbrauchswerte heizgradtagkorrigiert.

Die relativen Kennzahlen werden pro Energiebezugsfläche (EBF) angegeben. Die EBF wird basierend auf der Vermietbaren Fläche (VMF) berechnet und findet nach einem fixen Schlüssel pro Flächennutzungsart statt.

- Nutzung Wohnen: $EBF = VMF * 1.2$
- Nutzung Kommerziell: $EBF = VMF * 1.4$

Anhand der Verbrauchswerte und der EBF und unter Berücksichtigung des Energieträgers wird für jede Liegenschaft und Gesamtportfolio eine Emissionsintensität berechnet. Die Methodik folgt dem sogenannten «Greenhouse Gas Protocol»; hierbei handelt es sich um den weltweit meistverwendeten Standard für das Messen und Managen von Treibhausgasemissionen. Das GHG Protocol dient der Bilanzierung und Standardisierung der Messung für das Berichtswesen (www.ghgprotocol.org).

Die Kennzahlen werden im Jahresbericht des Immobilienfonds auf der folgenden Webseite veröffentlicht:

<https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/products.html>

Zusätzlich veröffentlicht die Fondsleitung jährlich einen umfassenden Nachhaltigkeitsbericht.

<https://www.ubs.com/ch/de/asset-management/distribution-partners/investment-solutions/real-estate/sustainability.html>

Die Publikation der Kennzahlen und die Nachhaltigkeitsberichterstattung erfüllt dabei die Standards der Global Reporting Initiative (GRI), ein Rahmenwerk für eine transparente Nachhaltigkeitsberichterstattung (www.globalreporting.org).

Die Kennzahlen werden im Jahresbericht des Immobilienfonds veröffentlicht.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt. Die Fondsleitung verfolgt die folgenden Nachhaltigkeitsansätze:

ESG-Integration

- Integration von Nachhaltigkeitsaspekten bei Anlageentscheidungen und bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften, insbesondere betreffend Ressourcenschonung und Klimaschutz; im Rahmen des Kaufprozesses werden alle Liegenschaften einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Dabei werden Kriterien wie ökologische Qualität, Bausubstanz, physische Umweltrisiken, Effizienzmassnahmen im Betrieb sowie Sicherheit einer internen Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen und beeinflussen den Kaufentscheid. Ferner werden für alle neu erworbenen Liegenschaften Optimierungsmöglichkeiten systematisch identifiziert und deren Umsetzung in Abhängigkeit mit der Investitionsplanung des Immobilienfonds geprüft: Die Fondsleitung reduziert in den Liegenschaften mit wassersparenden Armaturen den Wasserverbrauch indem bei Geräten ausschliesslich energie- und wassereffiziente Modelle eingesetzt werden oder Neubauten gemäss den neuesten Nachhaltigkeitsstandards geplant und gebaut werden. Bezüglich Qualität und Effizienz bei der Verwendung von Baustoffen werden maximale Rezyklierbarkeit sowie eine Verminderung der Schadstoffemissionen angestrebt.
- Die Umsetzung von Dekarbonisierungsmassnahmen bei Bestandesliegenschaften erfolgt laufend sowie im Rahmen von Bau- und Sanierungsmassnahmen, namentlich mittels Ergreifung von energetischen Massnahmen zwecks Verbesserung der Energieeffizienz sowie mittels Förderung von erneuerbaren Energien (z.B. Einbau von Photovoltaikanlagen für eine nachhaltige Produktion von Strom aus erneuerbaren Energiequellen sowie Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des CO₂-Fussabdrucks); Investitionen in erneuerbare Heizsysteme; alle Neubauten erhalten eine externe energetische Zertifizierung (z.B. DGNB, GEAK, Minergie, SGNI).
- Unterhaltsmassnahmen bei Bestandesliegenschaften mittels Identifizierung von Optimierungsmassnahmen durch Erfassen und Analysieren von Energieverbrauch; weitere Optimierungsmassnahmen werden in Zusammenarbeit mit den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen ermittelt.

Ausschlusskriterien (Negatives Screening)

In Bezug auf die Zulassung von Mietern und die Zusammenarbeit mit Dienstleistern (z.B. Prüfung von kommerziellen Mietern vor Vertragsabschluss und bei Erneuerung von Mietverträgen auf ihre Zugehörigkeit zu nicht konformen Branchen wie zum Beispiel Kohlenindustrie, Kernenergie, Rüstung, Erwachsenenunterhaltung). Bei den **Ausschlusskriterien** gilt eine Nulltoleranz.

Detaillierte Angaben zu der Anlagepolitik und deren Beschränkungen sind aus dem Fondsvertrag (vgl. Teil II, § 7-15) ersichtlich.

1.9.3 Der Einsatz der Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

1.10 Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf das Ende des Rechnungsjahres und bei jeder Ausgabe von Anteilen berechnet.

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

1.11 Vergütungen und Nebenkosten

1.11.1 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens (Auszug aus § 19 des Fondsvertrags)

Pauschale Verwaltungskommission der Fondsleitung höchstens 1%.

Diese wird verwendet für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für die Entschädigung der Depotbank für die von ihr erbrachten Dienstleistungen.

Ausserdem werden aus der pauschalen Verwaltungskommission der Fondsleitung Rabatte gemäss Ziff. 1.11.3 des Prospekts bezahlt.

Aus § 19 des Fondsvertrages ist ersichtlich, welche Vergütungen und Nebenkosten nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind.

Der effektive Satz der pauschalen Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

1.11.2 Total Expense Ratio

Der Koeffizient der gesamten, laufend dem Fondsvermögen belasteten Kosten (Total Expense Ratio, TER) betrug:

Geschäftsjahr	(TER ^{REF}) –GAV	(TER ^{REF}) - MV (Market Value)
2020	0,77%	0,83%
2021	0,77%	0,77%
2022	0.77%	0.90%

1.11.3 Zahlung von Retrozessionen und Rabatten

Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen an Dritte zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen in der Schweiz oder von der Schweiz aus.

Die Fondsleitung und deren Beauftragte können Rabatte auf Verlangen direkt an Anleger bezahlen. Rabatte dienen dazu, die auf die betreffenden Anleger entfallenden Gebühren oder Kosten zu reduzieren. Rabatte sind zulässig, sofern sie

- aus Gebühren der Fondsleitung bezahlt werden und somit das Fondsvermögen nicht zusätzlich belasten;
- aufgrund von objektiven Kriterien gewährt werden;

- sämtlichen Anlegern, welche die objektiven Kriterien erfüllen und Rabatte verlangen, unter gleichen zeitlichen Voraussetzungen im gleichen Umfang gewährt werden.

Die objektiven Kriterien zur Gewährung von Rabatten durch die Fondsleitung sind:

- a) Die Mindestanlage in die mit «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» bezeichneten Immobilienfonds. Die Geltendmachung von Rabatten ist nur für Bestände an «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» zulässig, an denen der Anleger allein rechtlich und wirtschaftlich berechtigt ist und die er nicht für Dritte hält bzw. investiert. Dies ist auch erfüllt, wenn ein Anleger seinen Bestand an «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» über verschiedene Depots (auch bei Drittbanken) und / oder Mandate innerhalb und ausserhalb von UBS hält. Demgegenüber ist die gemeinschaftliche Erbringung der Mindestanlage («Aggregation» bzw. «Addition») in die mit «UBS (CH) Property Fund» sowie «Residentia» bezeichneten Immobilienfonds in den folgenden, abschliessend genannten Fällen zulässig und für die Bemessung der entsprechenden Rabatthöhe massgebend, wobei Rabatte nicht kumuliert werden können:
 - Unternehmen mit Sitz in der Schweiz, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören (kapital- und stimmenmässige Beherrschung bzw. Organschaft) einschliesslich der unternehmenseigenen Vorsorgeeinrichtung, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand hat, des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. In der vorgenannten Aggregation werden ebenfalls jene Vorsorgegelder mitberücksichtigt, die die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung in eine Sammelstiftung eingebracht hat bzw. von einer Sammelstiftung verwaltet werden. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigener Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel;
 - Versicherungsunternehmen mit Sitz in der Schweiz, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören (kapital- und stimmenmässige Beherrschung bzw. Organschaft) einschliesslich der eigens für die jeweilige Versicherung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die besagte(n) Versicherung(en) ist/sind sowie der im Auftrag dieser Versicherung von einem Vermögensverwalter im

Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Versicherung ist. Ebenfalls mitberücksichtigt wird die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand hat, des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. In der vorgenannten Aggregation werden ebenfalls jene Vorsorgegelder mitberücksichtigt, die die unternehmenseigene Vorsorgeeinrichtung in eine Sammelstiftung eingebracht hat bzw. von einer Sammelstiftung verwaltet werden. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel;

- Vorsorgeeinrichtungen, die den Zweck der beruflichen Vorsorge zum Gegenstand haben einschliesslich des/der eigens für die Vorsorgeeinrichtung aufgelegte(n) Einanlegerfonds, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist sowie der im Auftrag dieser Vorsorgeeinrichtung von einem Vermögensverwalter im Rahmen eines Mandats verwalteten Vermögen, dessen/deren wirtschaftlich Berechtigte(r) ausschliesslich die vorgenannte Vorsorgeeinrichtung ist. Nicht rabattberechtigt sind anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, Asset Management Einheiten und/oder Fondsleitungen, die derselben Gruppe/demselben Konzern gemäss Art. 963 OR angehören und «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel aufsetzen können sowie deren «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel.

- b) Das Vorliegen einer mit UBS abgeschlossenen schriftlichen Vereinbarung wie zum Beispiel einer Rabattvereinbarung, welche die weiteren Einzelheiten regelt.

Die unter den Buchstaben a) und b) genannten Kriterien müssen kumulativ erfüllt sein. Kollektive Kapitalanlagen resp. Fondsleitungen, sowie anderweitige «pooling-fähige» Lösungen/Vehikel mit oder ohne eigene Rechtspersönlichkeit bzw. Anlagelösungen, die aufgrund vertraglicher Verbindung bestehen, die in diesen Immobilienfonds investieren, sind nicht berechtigt, Rabatte zu verlangen; hiervon ausgenommen sind Einanlegerfonds im Sinne des vorstehenden Buchstabens a). Auf Anfrage des Anlegers legt die Fondsleitung die entsprechende Höhe der Rabatte kostenlos offen.

1.11.4 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger (Auszug aus § 18 des Fondsvertrags)

Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im	
In- und Ausland	höchstens 5%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, Depotbank und/oder Vertriebssträgern im	
In- und Ausland	höchstens 2%

1.11.5 Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen (Auszug aus § 18 und § 19 des Fondsvertrags)

Zuschlag zum Nettoinventarwert	höchstens 5 %
Abzug vom Nettoinventarwert	höchstens 5 %

1.11.6 Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») und geldwerte Vorteile («soft commissions»)

Die Fondsleitung hat keine Gebührenteilungsvereinbarungen («commission sharing agreements») abgeschlossen. Die Fondsleitung hat keine Vereinbarungen bezüglich so genannten «soft commissions» abgeschlossen.

1.11.7 Anlagen in verbundene kollektive Kapitalanlagen

Bei Anlagen in kollektive Kapitalanlagen, welche die Fondsleitung unmittelbar oder mittelbar selbst verwaltet, oder die von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der die Fondsleitung durch eine gemeinsame Verwaltung, Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist, wird keine Ausgabe- und Rücknahmekommission gemäss § 19 Ziff. 6 des Fondsvertrages belastet.

1.12 Einsicht der Berichte

Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt und die Jahres- bzw. Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und allen Vertriebern kostenlos bezogen werden.

1.13 Rechtsform des Anlagefonds

UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» ist ein Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006.

Der Immobilienfonds basiert auf einem Kollektivanlagevertrag (Fondsvertrag), in dem sich die Fondsleitung verpflichtet, den Anleger¹⁾ nach Massgabe der von ihm erworbenen Fondsanteile am Immobilienfonds zu beteiligen und diesen gemäss den Bestimmungen von Gesetz und Fondsvertrag selbständig und im eigenen Namen zu verwalten. Die Depotbank nimmt

¹⁾ Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung, z.B. Anlegerinnen und Anleger, verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten grundsätzlich für beide Geschlechter.

nach Massgabe der ihr durch Gesetz und Fondsvertrag übertragenen Aufgaben am Fondsvertrag teil.

1.14 Die wesentlichen Risiken

Die nachstehend genannten Risiken stellen keine abschliessende Aufzählung dar.

1.14.1. Allgemeine Risiken

Die wesentlichen Risiken des Immobilienfonds bestehen in der Abhängigkeit von konjunkturellen Entwicklungen, in der Veränderung des schweizerischen Immobilienmarkts, in der beschränkten Liquidität, in der Zinsentwicklung, im Wettbewerb sowie in der Preisbildung. Ebenfalls ist der Immobilienfonds nachhaltigkeitsbezogenen Risiken ausgesetzt (siehe untenstehenden Absatz Ziff. 1.14.2). Das Eintreten der vorgenannten Risiken kann tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen und somit die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation des Immobilienfonds haben.

Derartige Risiken können nicht vollständig ausgeschlossen werden.

1.14.2 Nachhaltigkeitsbezogene Risiken

Aktuell fehlt eine in der Schweiz standardisierte Definition der Nachhaltigkeit («Nachhaltigkeitstaxonomie»). Im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitskriterien besteht das Risiko, dass diese mit einer möglichen künftigen Nachhaltigkeitstaxonomie nicht im Einklang stehen.

Der Klimawandel und dessen Auswirkungen bergen potenziell finanzielle Risiken. Finanzbezogene Klimarisiken können in zwei Kategorien eingeteilt werden: physische Risiken und Transitionsrisiken. Physische Risiken bestehen, wenn beispielsweise Schäden an Immobilien aufgrund von klimabedingten Naturkatastrophen zunehmen. Transitionsrisiken entstehen beispielsweise aufgrund eingreifender Massnahmen der Klimapolitik. Die Auswirkungen von physischen Risiken zum Beispiel werden soweit möglich über Elementarschadenversicherungen abgesichert.

Die von der Fondsleitung definierten Nachhaltigkeitskriterien (siehe oben) ermöglichen gleichzeitig die Reduktion der Transitionsrisiken, indem der Energieverbrauch des Portfolios gemessen und anhand von festgelegten Kennzahlen ausgewiesen wird (siehe § 8 des Fondsvertrags).

Weiter bezieht die Fondsleitung im Rahmen ihres Investitionsprozesses die relevanten nachhaltigkeitsbezogenen Risiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend.

1.15 Liquiditätsrisikomanagement / Angaben über den Prozess zum Liquiditätsmanagement

Gemäss den geltenden Bestimmungen des Fondsvertrages kann der Anleger seinen Anteil jeweils auf das Ende eines Rechnungsjahres, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, kündigen. Entsprechend identifiziert, überwacht und rapportiert die Fondsleitung die Liquiditätsrisiken der Vermögenswerte des Immobilienfonds im Hinblick auf die Rücknahme von Anteilen respektive dem Nettovermögensabfluss. Die verwendeten Instrumente und Modelle erlauben die Analyse verschiedener Szenarien sowie Stresstests.

2 Informationen über die Fondsleitung

2.1 Allgemeine Angaben zur Fondsleitung

Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG., Basel. Sie ist seit der Gründung im Jahre 1959 als Aktiengesellschaft im Fondsgeschäft tätig.

2.2 Weitere Angaben zur Fondsleitung

Die Fondsleitung verwaltete in der Schweiz per 31. Dezember 2022 insgesamt 407 Wertschriftenfonds und 8 Immobilienfonds mit einem Gesamtvermögen von CHF 302 081 Mio. Weiter erbringt die Fondsleitung insbesondere die folgenden Dienstleistungen:

- Administrationsdienstleistungen für kollektive Kapitalanlagen;
- Vertretung ausländischer kollektiver Kapitalanlagen.

2.3 Verwaltungs- und Leitorgane

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo, Geschäftsführer
- Georg Pfister, Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Urs Fäs, Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller, Business Risk Management
- Thomas Reisser, Leiter Compliance & Operational Risk Compliance
- Matthias Börlin, Admin, Custody & Tax Oversight
- Daniel Diaz, Delegation & Investment Risk Management
- Melanie Gut, Corporate & Regulatory Governance
- Patric Schläpfer, Corporate Services
- Hubert Zeller, White Labelling Solutions Schweiz

2.4 Gezeichnetes und einbezahltes Kapital

Die Höhe des gezeichneten Aktienkapitals der Fondsleitung beträgt 1 Million CHF. Das Aktienkapital ist in Namenaktien eingeteilt und zu 100% einbezahlt. UBS Fund Management (Switzerland) AG ist eine 100%ige Konzerngesellschaft von UBS Group AG.

2.5 Übertragung von Teilaufgaben

Die Liegenschaftenverwaltung und der technische Unterhalt sind an Wincasa AG, Winterthur, an Livit AG, Zürich, an Apleona Schweiz AG, Wallisellen, an Privera AG, Bern, Tend AG, Schlieren sowie an de Rham & Cie S.A., Lausanne übertragen. Alle Liegenschaftsverwaltungen zeichnen sich durch eine langjährige Erfahrung in der Liegenschaftsbranche aus. Die genauen Ausführungen des Auftrages regelt ein zwischen der Fondsleitung UBS Fund Management (Switzerland) AG und den genannten Liegenschaftsverwaltern abgeschlossener Vertrag über die Bewirtschaftung und die Verwaltung von Liegenschaften.

2.6 Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

Die Fondsleitung übt die mit den Anlagen der verwalteten Fonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte unabhängig und ausschliesslich im Interesse der Anleger aus. Die Anleger erhalten auf Wunsch bei der Fondsleitung Auskunft über die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte.

Bei anstehenden Routinegeschäften ist es der Fondsleitung freigestellt, die Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte selber auszuüben oder die Ausübung an die Depotbank oder Dritte zu übertragen.

Bei allen sonstigen Traktanden, welche die Interessen der Anleger nachhaltig tangieren könnten, wie namentlich bei der Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, welche der Fondsleitung als Aktionärin oder Gläubigerin der Depotbank oder sonstiger ihr nahestehender juristischer Personen zustehen, übt die Fondsleitung das Stimmrecht selber aus oder erteilt ausdrückliche Weisungen. Sie darf sich dabei auf Informationen stützen, die sie von der Depotbank, dem Portfolio Manager, der Gesellschaft oder von Stimmrechtsberatern und weiteren Dritten erhält oder aus der Presse erfährt.

Der Fondsleitung ist es freigestellt, auf die Ausübung der Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte zu verzichten.

3 Informationen über die Depotbank

3.1 Allgemeine Angaben zur Depotbank

Depotbank ist UBS Switzerland AG. Die Bank wurde 2014 als Aktiengesellschaft mit Sitz in Zürich gegründet und übernahm per 14. Juni 2015 das in der Schweiz gebuchte Privat- und Unternehmenskundengeschäft sowie das in der Schweiz gebuchte Wealth Management Geschäft von UBS AG.

UBS Switzerland AG ist eine Konzerngesellschaft von UBS Group AG. UBS Group AG gehört mit einer konsolidierten Bilanzsumme von USD 1 104 364 Mio. und ausgewiesenen Eigenmitteln von USD 57 218 Mio. per 31. Dezember 2022 zu den finanzstärksten Banken der Welt. Sie beschäftigt weltweit 72 597 Mitarbeiter in einem weit verzweigten Netz von Geschäftsstellen.

3.2 Weitere Angaben zur Depotbank

UBS Switzerland AG bietet als Universalbank eine breite Palette von Bankdienstleistungen an. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer

sachgerechten Verwahrung liegt. Für Finanzinstrumente darf die Übertragung nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts.

Die Dritt- und Zentralverwahrung bringt es mit sich, dass die Fondsleitung an den hinterlegten Wertpapieren nicht mehr das Allein-, sondern nur noch das Miteigentum hat. Sind die Dritt- und Zentralverwahrer überdies nicht beaufsichtigt, so dürften sie organisatorisch nicht den Anforderungen genügen, welche an Schweizer Banken gestellt werden. Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat.

Die Depotbank ist bei den US-Steuerbehörden als Reporting Financial Institution unter einem Model 2 IGA im Sinne der Sections 1471-1474 des U.S. Internal Revenue Code (Foreign Account Tax Compliance Act, einschliesslich diesbezüglicher Erlasse, «FATCA») angemeldet.

4 Informationen über Dritte

4.1 Zahlstellen

Zahlstellen sind UBS Switzerland AG, Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz.

4.2 Schätzungsexpertin

Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde Wüest Partner AG, Zürich als Schätzungsexpertin beauftragt. Wüest Partner AG zeichnet sich aus durch ihre langjährige Erfahrung in der Bewertung von Immobilien und weist die entsprechenden Marktkenntnisse auf.

Die genaue Ausführung des Auftrages regelt ein zwischen UBS Fund Management (Switzerland) AG und den Schätzungsexperten bzw. Wüest Partner AG abgeschlossener Auftrag.

Innerhalb Wüest Partner AG wurden folgende Hauptverantwortliche beauftragt:

- Andreas Bleisch, Dr. rer. pol., dipl. Ing. ETH
- Pascal Marazzi-de Lima, dipl. Arch. ETH
- Christoph Axmann, MRICS, Master of Engineering Wirtschaftsingenieurwesen, Certified Real Estate Investment Analyst

5 Weitere Informationen

5.1 Nützliche Hinweise

Valorenummer 1442087

ISIN CH0014420878

Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF)

5.2 Publikationen des Immobilienfonds

Weitere Informationen über den Immobilienfonds sind im letzten Jahres- bzw. Halbjahresbericht enthalten. Zudem kön-

nen aktuellste Informationen im Internet unter www.ubs.com/real-estate-switzerland abgerufen werden.

Bei einer Fondsvertragsänderung, einem Wechsel der Fondsleitung oder der Depotbank sowie der Auflösung des Immobilienfonds erfolgt die Veröffentlichung durch die Fondsleitung bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch).

Veröffentlichungen des Nettoinventarwertes erfolgen für jeden Tag, an welchem Ausgaben und Rücknahmen von Fondsanteilen getätigt werden. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit bei der Swiss Fund Data AG (www.swissfunddata.ch) einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.

5.3 Versicherung der Immobilien

Die sich im Eigentum dieses Immobilienfonds befindlichen Immobilien sind grundsätzlich gegen Feuer- und Wasserschäden sowie Schäden infolge haftpflichtrechtlich relevanter Ursachen versichert. Mietertragsausfälle als Folgekosten von Feuer- und Wasserschäden sind in diesem Versicherungsschutz eingeschlossen. Nicht versichert sind jedoch Erdbebenschäden und deren Folgen.

5.4 Verkaufsrestriktionen

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen dieses Immobilienfonds im Ausland kommen die dort geltenden Bestimmungen zur Anwendung.

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten noch verkauft oder 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 Fondsleitung und die Depotbank können gegenüber natürlichen oder juristischen Personen in bestimmten Ländern und Gebieten den Verkauf, die Vermittlung oder Übertragung von Anteilen untersagen oder beschränken.

6 Weitere Anlageinformationen

6.1 Profil des typischen Anlegers

Der Immobilienfonds eignet sich für Anleger mit einem langfristigen Anlagehorizont, welche ertragsorientiert sind und sich durch eine moderate Risikobereitschaft auszeichnen.

Primäres Ziel ist die Substanzerhaltung der Anteile und ein teilweiser Inflationsschutz.

7 Ausführliche Bestimmungen

Alle weiteren Angaben zum Immobilienfonds wie zum Beispiel die Bewertung des Fondsvermögens, die Aufführung sämtlicher dem Anleger und dem Immobilienfonds belasteten Vergütungen und Nebenkosten sowie die Verwendung des Erfolges gehen im Detail aus dem Fondsvertrag hervor.

I. Grundlagen**§ 1 Bezeichnung; Firma und Sitz von Fondsleitung und Depotbank**

1. Unter der Bezeichnung UBS (CH) Property Fund — Swiss Mixed «Sima» besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der «Immobilienfonds») im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG).
2. Fondsleitung ist UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel.
3. Depotbank ist UBS Switzerland AG, Zürich.

II. Rechte und Pflichten der Vertragsparteien**§ 2 Der Fondsvertrag**

Die Rechtsbeziehungen zwischen Anlegern einerseits und Fondsleitung sowie Depotbank andererseits werden durch den vorliegenden Fondsvertrag und die einschlägigen Bestimmungen der Kollektivanlagengesetzgebung geordnet.

§ 3 Die Fondsleitung

1. Die Fondsleitung verwaltet den Immobilienfonds für Rechnung der Anleger selbstständig und in eigenem Namen. Sie entscheidet insbesondere über die Ausgabe von Anteilen, die Anlagen und deren Bewertung. Sie berechnet den Nettoinventarwert und setzt Ausgabe- und Rücknahmepreise sowie Gewinnausschüttungen fest. Sie macht alle zum Immobilienfonds gehörenden Rechte geltend.
2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
3. Die Fondsleitung darf die Anlageentscheide sowie Teilaufgaben Dritten übertragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwaltung liegt. Sie beauftragt ausschliesslich Personen, die über die für diese Tätigkeit notwendigen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen und über die erforderlichen Bewilligungen verfügen. Sie instruiert und überwacht die beigezogenen Dritten sorgfältig.

Die Fondsleitung bleibt für die Erfüllung der aufsichtsrechtlichen Pflichten verantwortlich und wahrt bei der Übertragung von Aufgaben die Interessen der Anleger. Für Handlungen der Personen, denen die Fondsleitung Aufgaben übertragen hat, haftet sie wie für eigenes Handeln.

Teil II Fondsvertrag

Die Anlageentscheide dürfen nur an Vermögensverwalter übertragen werden, die über die erforderliche Bewilligung verfügen.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 26).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen oder gemäss den Bestimmungen von § 25 auflösen.
6. Die Fondsleitung hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
7. Die Fondsleitung haftet dem Anleger dafür, dass die Immobiliengesellschaften, die zum Immobilienfonds gehören, die Vorschriften des KAG und des Fondsvertrags einhalten.
8. Die Fondsleitung sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten. Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexpertin des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds der Schätzungsexpertin die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Nach Abschluss der Transaktion erstellt die Fondsleitung einen Bericht mit Angaben zu den einzelnen übernommenen oder übertragenen Immobilienwerten und deren Wert am Stichtag der Übernahme oder Abtretung, mit dem Schätzungsbericht der ständigen Schätzungsexpertin sowie dem Bericht über die Marktkonformität des Kaufs- oder Verkaufspreises der unabhängigen Schätzungsexpertin im Sinne von Art. 32a Abs. 1 Bst. c KKV. Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen. Die Fondsleitung erwähnt im Jahresbericht des Immobilienfonds die bewilligten Geschäfte mit nahestehenden Personen.

§ 4 Die Depotbank

1. Die Depotbank bewahrt das Fondsvermögen auf, insbesondere die unbelehnten Schuldbriefe sowie die Aktien der Immobiliengesellschaften. Sie besorgt die Ausgabe und Rücknahme der Fondsanteile sowie den Zahlungsverkehr für den Immobilienfonds. Für die laufende Verwaltung von Immobilienwerten kann sie Konten von Dritten führen lassen.

2. Die Depotbank gewährleistet, dass ihr bei Geschäften, die sich auf das Vermögen des Immobilienfonds beziehen, der Gegenwert innert der üblichen Fristen übertragen wird. Sie benachrichtigt die Fondsleitung, falls der Gegenwert nicht innert der üblichen Frist erstattet wird, und fordert von der Gegenpartei Ersatz für den betroffenen Vermögenswert fordert, sofern dies möglich ist.
3. Die Depotbank führt die erforderlichen Aufzeichnungen und Konten so, dass sie jederzeit die verwahrten Vermögensgegenstände der einzelnen Anlagefonds voneinander unterscheiden kann.

Die Depotbank prüft bei Vermögensgegenständen, die nicht in Verwahrung genommen werden können, das Eigentum der Fondsleitung und führt darüber Aufzeichnungen.

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie Geschäftsführung erforderlich sind. Sie gewährleisten eine transparente Rechenschaftsablage und informieren angemessen über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.
5. Die Depotbank kann Dritt- und Zentralverwahrer im Inland mit der Aufbewahrung des Fondsvermögens beauftragen, soweit dies im Interesse einer sachgerechten Verwahrung liegt. Sie prüft und überwacht, ob der von ihr beauftragte Dritt- oder Zentralverwahrer
 - a) über eine angemessene Betriebsorganisation, finanzielle Garantien und die fachlichen Qualifikationen verfügt, die für die Art und die Komplexität der Vermögensgegenstände, die ihm anvertraut wurden, erforderlich sind;
 - b) einer regelmässigen externen Prüfung unterzogen und damit sichergestellt wird, dass sich die Finanzinstrumente in seinem Besitz befinden;
 - c) die von der Depotbank erhaltenen Vermögensgegenstände so verwahrt, dass sie von der Depotbank durch regelmässige Bestandesabgleiche zu jeder Zeit eindeutig als zum Fondsvermögen gehörend identifiziert werden können;
 - d) die für die Depotbank geltenden Vorschriften hinsichtlich der Wahrnehmung ihrer übertragenen Aufgaben und der Vermeidung von Interessenkonflikten einhält.

Die Depotbank haftet für den durch den Beauftragten verursachten Schaden, sofern sie nicht nachweisen kann, dass sie bei der Auswahl, Instruktion und Überwachung die nach den Umständen gebotene Sorgfalt angewendet hat. Der Prospekt enthält Ausführungen zu den mit der Übertragung der Aufbewahrung auf Dritt- und Zentralverwahrer verbundenen Risiken.

Für Finanzinstrumente darf die Übertragung im Sinne des vorstehenden Absatzes nur an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer erfolgen. Davon ausgenommen ist die zwingende Verwahrung an einem Ort, an dem die Übertragung an beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer nicht möglich ist, wie insbesondere aufgrund zwingender Rechtsvorschriften oder der Modalitäten des Anlageprodukts. Die Anleger sind im Prospekt über die Aufbewahrung durch nicht beaufsichtigte Dritt- oder Zentralverwahrer zu informieren.

6. Die Depotbank sorgt dafür, dass die Fondsleitung das Gesetz und den Fondsvertrag beachtet. Sie prüft, ob die Berechnung des Nettoinventarwertes und der Ausgabe- und Rücknahmepreise der Anteile sowie die Anlageentscheide Gesetz und Fondsvertrag entsprechen und ob der Erfolg nach Massgabe des Fondsvertrags verwendet wird. Für die Auswahl der Anlagen, welche die Fondsleitung im Rahmen der Anlagevorschriften trifft, ist die Depotbank nicht verantwortlich.
7. Die Depotbank hat Anspruch auf die in den §§ 18 und 19 vorgesehenen Vergütungen, auf Befreiung von den Verbindlichkeiten, die sie in richtiger Erfüllung ihrer Aufgaben eingegangen ist, und auf Ersatz der Aufwendungen, die sie zur Erfüllung dieser Verbindlichkeiten gemacht hat.
8. Die Depotbank sowie deren Beauftragte und die ihnen nahestehenden natürlichen und juristischen Personen dürfen vom Immobilienfonds keine Immobilienwerte übernehmen oder ihm abtreten.

Die Aufsichtsbehörde kann in begründeten Einzelfällen Ausnahmen vom Verbot von Geschäften mit nahestehenden Personen bewilligen, wenn die Ausnahme im Interesse der Anleger ist und zusätzlich zur Schätzung der ständigen Schätzungsexpertin des Immobilienfonds ein von diesen beziehungsweise deren Arbeitgeber und von der Fondsleitung sowie der Depotbank des Immobilienfonds unabhängiger Schätzungsexpertin die Marktkonformität des Kaufs- und Verkaufspreises des Immobilienwertes sowie der Transaktionskosten bestätigt.

Die Prüfgesellschaft bestätigt im Rahmen ihrer Prüfung der Fondsleitung die Einhaltung der besonderen Treuepflicht bei Immobilienanlagen.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt.
2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.
3. Die Anleger sind nur zur Einzahlung des von ihnen gezeichneten Anteils in den Immobilienfonds verpflichtet. Ihre persönliche Haftung für Verbindlichkeiten des Immobilienfonds ist ausgeschlossen.
4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwertes pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne

Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten oder über das Riskmanagement geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft.

Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

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

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

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

6. Die Anteile eines Anlegers müssen durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) dies zur Wahrung des Rufes des Finanzplatzes, namentlich zur Bekämpfung der Geldwäscherei erforderlich ist;
 - b) der Anleger die gesetzlichen oder vertraglichen Voraussetzungen zur Teilnahme an diesem Immobilienfonds nicht mehr erfüllt.
7. Zusätzlich können die Anteile eines Anlegers durch die Fondsleitung in Zusammenarbeit mit der Depotbank zum jeweiligen Rücknahmepreis zwangsweise zurückgenommen werden, wenn:
 - a) die Beteiligung des Anlegers am Immobilienfonds geeignet ist, die wirtschaftlichen Interessen der übrigen Anleger massgeblich zu beeinträchtigen, insbesondere wenn die Beteiligung steuerliche Nachteile für den Immobilienfonds im In- oder Ausland zeitigen kann;
 - b) Anleger ihre Anteile in Verletzung von Bestimmungen eines auf sie anwendbaren in- oder ausländischen Gesetzes, dieses Fondsvertrags oder des Prospekts erworben haben oder halten.

§ 6 Anteile und Anteilklassen

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der Aufsichtsbehörde jederzeit verschiedene Anteilklassen schaffen, aufheben oder vereinigen. Alle Anteilklassen berechtigen zur Beteiligung am ungeteilten Fondsvermögen, welches seinerseits nicht segmentiert ist.
Diese Beteiligung kann aufgrund klassenspezifischer Kostenbelastungen oder Ausschüttungen oder aufgrund klassenspezifischer Erträge unterschiedlich ausfallen und die verschiedenen Anteilklassen können deshalb einen

unterschiedlichen Nettoinventarwert pro Anteil aufweisen. Für klassenspezifische Kostenbelastungen haftet das Vermögen des Immobilienfonds als Ganzes.

2. Die Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilklassen wird im Publikationsorgan bekannt gemacht. Nur die Vereinigung gilt als Änderung des Fondsvertrages im Sinne von § 26.
3. Die verschiedenen Anteilklassen können sich namentlich hinsichtlich Kostenstruktur, Referenzwährung, Währungsabsicherung, Ausschüttung oder Thesaurierung der Erträge, Mindestanlage sowie Anlegerkreis unterscheiden.

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

Der Immobilienfonds ist nicht in Anteilklassen unterteilt.

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

III. Richtlinien der Anlagepolitik

A Anlagegrundsätze

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8 beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.
2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds in Immobilienwerte in der gesamten Schweiz, d.h. in Grundstücke einschliesslich Zugehör, aber auch in Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf, Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind.
Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Eigentumsanteile und Stimmen verfügt.
2. Als Anlagen dieses Immobilienfonds sind zugelassen:

- a) Grundstücke einschliesslich Zugehör; Als Grundstücke gelten:
- Wohnbauten im Sinne von Liegenschaften, welche zu Wohnzwecken dienen;
 - Kommerziell genutzte Liegenschaften;
 - Bauten mit gemischter Nutzung;
 - Stockwerkeigentum;
 - Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten; unbebaute Grundstücke müssen erschlossen und für eine umgehende Überbauung geeignet sein sowie über eine rechtskräftige Baubewilligung für deren Überbauung verfügen. Mit der Ausführung der Bauarbeiten muss vor Ablauf der Gültigkeitsdauer der jeweiligen Baubewilligung begonnen werden können;
 - Baurechtsgrundstücke (inkl. Bauten und Baudienstbarkeiten).
Gewöhnliches Miteigentum an Grundstücken ist zulässig, sofern die Fondsleitung einen beherrschenden Einfluss ausüben kann, d.h. wenn sie über die Mehrheit der Miteigentumsanteile und Stimmen verfügt.
- b) Beteiligungen an und Forderungen gegen Immobiliengesellschaften, deren Zweck einzig der Erwerb und Verkauf oder die Vermietung und Verpachtung eigener Grundstücke ist, sofern mindestens zwei Drittel ihres Kapitals und der Stimmen im Immobilienfonds vereinigt sind;
- c) Anteile an anderen Immobilienfonds (einschliesslich Real Estate Investment Trusts) sowie Immobilieninvestmentgesellschaften und -zertifikate, die an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden.
Die Fondsleitung darf unter Vorbehalt von § 19 Anteile an Zielfonds erwerben, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist.
- d) Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte.
3. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Fonds Bauten erstellen lassen. Sie darf in diesem Fall für die Zeit der Vorbereitung, des Baus oder der Gebäudesanierung der Ertragsrechnung des Immobilienfonds für Bauland und angefangene Bauten einen Bauzins zum marktüblichen Satz gutschreiben, sofern dadurch die Kosten den geschätzten Verkehrswert nicht übersteigen.
4. Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamem Umgang mit nicht-

erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

Die Aspekte der Nachhaltigkeit werden in den gesamten Entscheidungsprozess anhand der im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 beschriebenen Nachhaltigkeitsansätze **ESG-Integration und Ausschluss** miteinbezogen und entlang des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften umgesetzt,

Die Fondsleitung hat für die Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:

- CO₂-Emissionen (kg CO₂e/m² EBF*/Jahr):
-50% bis 2030 (Basis 2019)***
- Energieverbrauch (kWh**/m² EBF/Jahr):
-30% bis 2040 (Basis 2019)***
- Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Portfolios):
mindestens 50% bis 2040
- Gebäudelabel (inkl. Energieausweise) für Liegenschaften:
mindestens 90% bis 2030
- Klimaneutralität (Netto-Null CO₂ Ziel) der Portfolios:
100% bis 2050***
- Abdeckungsgrad Daten:
100% bis 2030***

* EBF = Energiebezugsflächen

** kWh = Kilowattstunde

*** Bei kurzfristigen Transaktionen kann es zu Schwankungen von bis zu 5% kommen.

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

§ 9 Sicherstellung der Verbindlichkeiten und kurzfristig verfügbare Mittel

- Die Fondsleitung muss zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten einen angemessenen Teil des Fondsvermögens in kurzfristig festverzinslichen Effekten oder in kurzfristig verfügbaren Mitteln halten. Sie darf diese Effekten und Mittel in der Rechnungseinheit des Immobilienfonds sowie in anderen Währungen, auf welche die Verbindlichkeiten lauten, halten.
- Als Verbindlichkeiten gelten aufgenommene Kredite, Verpflichtungen aus dem Geschäftsgang sowie sämtliche Verpflichtungen aus gekündigten Anteilen.
- Als kurzfristig festverzinsliche Effekten gelten Forderungsrechte mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit bis zu 12 Monaten.
- Als kurzfristig verfügbare Mittel gelten Kasse sowie Post- und Bankguthaben auf Sicht und Zeit mit Laufzeiten bis zu 12 Monaten sowie fest zugesagte Kreditlimiten einer Bank bis zu 10% des Nettofondsvermögens. Die Kreditlimiten sind der Höchstgrenze der zulässigen Verpfändung nach § 14 Ziff. 2 anzurechnen.
- Zur Sicherstellung von bevorstehenden Bauvorhaben können festverzinsliche Effekten mit einer Laufzeit oder Restlaufzeit von bis zu 24 Monaten gehalten werden.

B Anlagetechniken und -instrumente**§ 10 Effektenleihe**

Die Fondsleitung tätigt keine Effektenleihe-Geschäfte.

§ 11 Pensionsgeschäfte

Die Fondsleitung tätigt keine Pensionsgeschäfte.

§ 12 Derivate

Die Fondsleitung setzt keine Derivate ein.

§ 13 Aufnahme und Gewährung von Krediten

1. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds keine Kredite gewähren, mit Ausnahme von Forderungen gegen Immobiliengesellschaften des Immobilienfonds, Schuldbriefe oder andere vertragliche Grundpfandrechte
2. Die Fondsleitung darf für Rechnung des Immobilienfonds Kredite aufnehmen.

§ 14 Belastung der Grundstücke

1. Die Fondsleitung darf Grundstücke verpfänden und die Pfandrechte zur Sicherung übereignen.
2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswertes nicht übersteigen. Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswertes erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. In diesem Fall hat die Prüfungsgesellschaft im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs. 1 bis KKV Stellung zu nehmen.

C Anlagebeschränkungen**§ 15 Risikoverteilung und deren Beschränkung**

1. Die Anlagen sind nach Objekten, deren Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage zu verteilen.
2. Die Anlagen sind auf mindestens zehn Grundstücke zu verteilen. Siedlungen, die nach den gleichen baulichen Grundsätzen erstellt worden sind, sowie aneinander grenzende Parzellen gelten als ein einziges Grundstück.
3. Der Verkehrswert eines Grundstücks darf nicht mehr als 25% des Fondsvermögens betragen.
4. Im weiteren beachtet die Fondsleitung bei der Verfolgung der Anlagepolitik gemäss § 8 folgende Anlagebeschränkungen bezogen auf das Fondsvermögen:
 - a) Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten bis höchstens 30%
 - b) Baurechtsgrundstücke bis höchstens 30%;
 - c) Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte bis höchstens 10%;
 - d) Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften bis höchstens 25%;
 - e) Die Anlagen nach Buchstaben a und b vorstehend zusammen bis höchstens 40%.

IV. Berechnung des Nettoinventarwertes sowie Ausgabe und Rücknahme von Anteilen und Schätzungsexpertin**§ 16 Berechnung des Nettoinventarwertes und Beizug einer Schätzungsexpertin**

1. Der Nettoinventarwert des Immobilienfonds wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken berechnet.
2. Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum Immobilienfonds gehörenden Grundstücke durch die Schätzungsexpertin überprüfen. Bei der Ausgabe von Anteilen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 6 Monate ist. Dazu beauftragt die Fondsleitung mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexpertin. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexpertin ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Bei Erwerb/Veräusserung von Grundstücken lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.
3. An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen oder Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.
4. Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.
5. Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Marktrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.
6. Post- und Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Boni-

tät wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

7. Die Bewertung der Grundstücke für den Immobilienfonds erfolgt nach der aktuellen AMAS-Richtlinie für die Immobilienfonds.
8. Die Bewertung von Bauland oder angefangener Bauten erfolgt nach dem Verkehrswertprinzip. Die Fondsleitung lässt die angefangenen Bauten, welche zu Verkehrswerten aufgeführt werden, auf den Abschluss des Rechnungsjahres schätzen.
9. Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Er wird auf 0.01 CHF gerundet.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen sowie Handel

1. Die Ausgabe von Anteilen ist jederzeit möglich, doch darf sie nur tranchenweise erfolgen. Die Fondsleitung bietet neue Anteile zuerst den bisherigen Anlegern an.
2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahrs gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:
 - a) der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
 - b) sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können. Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder einen Effektenhändler einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten.
3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil.

Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Die Nebenkosten für den An- und Verkauf der Anlagen (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktconforme Courtagen, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen werden dem Fondsvermögen belastet. Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt.

4. Die Fondsleitung kann die Ausgabe der Anteile jederzeit einstellen sowie Anträge auf Zeichnung oder Umtausch von Anteilen zurückweisen.
5. Die Fondsleitung kann im Interesse der Gesamtheit der Anleger die Rückzahlung der Anteile vorübergehend und ausnahmsweise aufschieben, wenn:

- a) ein Markt, welcher Grundlage für die Bewertung eines wesentlichen Teils des Fondsvermögens bildet, geschlossen ist oder wenn der Handel an einem solchen Markt beschränkt oder ausgesetzt ist;
 - b) ein politischer, wirtschaftlicher, militärischer, monetärer oder anderer Notfall vorliegt;
 - c) wegen Beschränkungen des Devisenverkehrs oder Beschränkungen sonstiger Übertragungen von Vermögenswerten Geschäfte für den Immobilienfonds undurchführbar werden;
 - d) zahlreiche Anteile gekündigt werden und dadurch die Interessen der übrigen Anleger wesentlich beeinträchtigt werden können.
6. Die Fondsleitung teilt den Entscheid über den Aufschub unverzüglich der Prüfgesellschaft, der Aufsichtsbehörde sowie in angemessener Weise den Anlegern mit.
 7. Solange die Rückzahlung der Anteile aus den unter Ziff. 5 Bst. a bis c genannten Gründen aufgeschoben ist, findet keine Ausgabe von Anteilen statt.

V. Vergütungen und Nebenkosten

§ 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger

1. Bei der Ausgabe von Anteilen kann dem Anleger eine Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 5% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und Basisinformationsblatt ersichtlich.
2. Bei der Rücknahme von Anteilen kann dem Anleger eine Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland von zusammen höchstens 2% des Nettoinventarwertes belastet werden. Der zurzeit massgebliche Höchstsatz ist aus dem Prospekt und dem Basisinformationsblatt ersichtlich.

§ 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. 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 aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalcommission 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. 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, namentlich marktübliche Courtagen, Kom-

- missionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;
- b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung 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 oder Vereinigungen des Immobilienfonds;
 - e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;
 - f) 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;
 - g) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;
 - h) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenen geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;
 - i) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen oder die Depotbank verursacht werden.
3. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind
- Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwalts honorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;
 - Marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;
 - 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;
 - Honorare der Schätzungsexpertin sowie allfälliger weiterer Experten für die Interessen der Anleger dienende Abklärungen;
 - 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.
4. 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;
 5. 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.
 6. Die Kosten nach Ziff. 2 Bst. a und Ziff. 3 erstes Lemma werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. vom Verkaufswert abgezogen.
 7. Die Leistungen der Immobiliengesellschaften an die Mitglieder ihrer Verwaltung, die Geschäftsführung und das Personal sind auf die Vergütungen anzurechnen, auf welche die Fondsleitung nach § 19 Anspruch hat.
 8. Die Fondsleitung und deren Beauftragte bezahlen keine Retrozessionen zur Entschädigung der Vertriebstätigkeit von Immobilienfondsanteilen. Sie können hingegen gemäss den Bestimmungen im Prospekt Rabatte bezahlen, um die auf den Anleger entfallenden, dem Immobilienfonds belasteten Gebühren und Kosten zu reduzieren.
 9. Erwirbt die Fondsleitung Anteile anderer kollektiver Kapitalanlagen, die unmittelbar oder mittelbar von ihr selbst oder von einer Gesellschaft verwaltet werden, mit der sie durch gemeinsame Verwaltung oder Beherrschung oder durch eine wesentliche direkte oder indirekte Beteiligung verbunden ist («verbundene Zielfonds»), so dürfen bei solchen Anlagen allfällige Ausgabe- oder Rücknahmekommissionen der verbundenen Zielfonds nicht dem Immobilienfonds belastet werden.
Die Verwaltungskommission der Zielfonds, in die investiert wird, darf unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten höchstens 1,5% betragen. Im Jahresbericht ist der maximale Satz der Verwaltungskommissionen der Zielfonds, in die investiert wird, unter Berücksichtigung von allfälligen Retrozessionen und Rabatten anzugeben.
- ## VI. Rechenschaftsablage und Prüfung
- ### § 20 Rechenschaftsablage
1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist Schweizer Franken (CHF).
 2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis 31. Dezember.

3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§ 21 Prüfung

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

VII. Verwendung des Erfolges

§ 22

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken (CHF) an die Anleger ausgeschüttet.
Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen aus den Erträgen vornehmen.
Bis zu 30% des Nettoertrages des laufenden Geschäftsjahres können zusätzlich zum Vortrag des Vorjahres auf neue Rechnung vorgetragen werden.
Auf eine Ausschüttung kann verzichtet und der gesamte Nettoertrag kann auf neue Rechnung vorgetragen werden, wenn:
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als 1% des Nettoinventarwertes der kollektiven Kapitalanlage beträgt, und
 - der Nettoertrag des laufenden Geschäftsjahres und die vorgetragenen Erträge aus früheren Rechnungsjahren des Immobilienfonds weniger als eine Einheit der Rechnungseinheit der kollektiven Kapitalanlagen beträgt.
2. Realisierte Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten können von der Fondsleitung ausgeschüttet oder zur Wiederanlage zurückbehalten werden.

VIII. Publikationen des Immobilienfonds

§ 23

1. Publikationsorgan des Immobilienfonds ist das im Prospekt genannte Printmedium oder elektronische Medium. Der Wechsel des Publikationsorgans ist im Publikationsorgan anzuzeigen.
2. Im Publikationsorgan werden insbesondere Zusammenfassungen wesentlicher Änderungen des Fondsvertrages unter Hinweis auf die Stellen, bei denen die Änderungen im Wortlaut kostenlos bezogen werden können, der Wechsel der Fondsleitung und/oder der Depotbank, die

Schaffung, Aufhebung oder Vereinigung von Anteilsklassen sowie die Auflösung des Immobilienfonds veröffentlicht. Änderungen, die von Gesetzes wegen erforderlich sind, welche die Rechte der Anleger nicht berühren oder die ausschliesslich formeller Natur sind, können mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen werden.

3. Die Fondsleitung publiziert die Ausgabe- und Rücknahmepreise bzw. den Nettoinventarwert mit dem Hinweis «exklusive Kommissionen» bei jeder Ausgabe und Rücknahme von Anteilen in dem im Prospekt genannten Print- oder elektronischen Medium. Die Nettoinventarwerte sind jederzeit in dem im Prospekt genannten elektronischen Medium einsehbar und werden jährlich nach Vorliegen des revidierten Jahresabschlusses aktualisiert.
4. Der Prospekt mit integriertem Fondsvertrag, das Basisinformationsblatt sowie die jeweiligen Jahres- und Halbjahresberichte können bei der Fondsleitung, der Depotbank und bei allen Vertriebern kostenlos bezogen werden.

IX. Umstrukturierung und Auflösung

§ 24 Vereinigung

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank Immobilienfonds vereinigen, indem sie auf den Zeitpunkt der Vereinigung die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten des bzw. der zu übertragenden Immobilienfonds auf den übernehmenden Immobilienfonds überträgt. Die Anleger des übertragenden Immobilienfonds erhalten Anteile am übernehmenden Immobilienfonds in entsprechender Höhe. Allfällige Fraktionen werden in bar ausbezahlt. Auf den Zeitpunkt der Vereinigung wird der übertragende Immobilienfonds ohne Liquidation aufgelöst und der Fondsvertrag des übernehmenden Immobilienfonds gilt auch für den übertragenden Immobilienfonds.
2. Immobilienfonds können nur vereinigt werden, sofern:
 - a) die entsprechenden Fondsverträge dies vorsehen;
 - b) sie von der gleichen Fondsleitung verwaltet werden;
 - c) die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
 - die Anlagepolitik, die Anlagetechniken, die Risikoverteilung sowie die mit der Anlage verbundenen Risiken
 - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten
 - die Art, die Höhe und die Berechnung aller Vergütungen, die Ausgabe- und Rücknahmekommissionen sowie die Nebenkosten für den An- und Verkauf von Anlagen (Courtagen, Gebühren, Abgaben), die dem Fondsvermögen oder den Anlegern belastet werden dürfen
 - die Rücknahmebedingungen

- die Laufzeit des Vertrages und die Voraussetzungen der Auflösung;
- d) am gleichen Tag die Vermögen der beteiligten Immobilienfonds bewertet, das Umtauschverhältnis berechnet und die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten übernommen werden;
- e) weder den Immobilienfonds noch den Anlegern daraus Kosten erwachsen.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen gemäss § 19 Ziff. 2.

3. Wenn die Vereinigung voraussichtlich mehr als einen Tag in Anspruch nimmt, kann die Aufsichtsbehörde einen befristeten Aufschub der Rückzahlung der Anteile der beteiligten Immobilienfonds bewilligen.
4. Die Fondsleitung legt mindestens einen Monat vor der geplanten Veröffentlichung die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages sowie die beabsichtigte Vereinigung zusammen mit dem Vereinigungsplan der Aufsichtsbehörde zur Überprüfung vor. Der Vereinigungsplan enthält Angaben zu den Gründen der Vereinigung, zur Anlagepolitik der beteiligten Immobilienfonds und den allfälligen Unterschieden zwischen dem übernehmenden und dem übertragenden Immobilienfonds, zur Berechnung des Umtauschverhältnisses, zu allfälligen Unterschieden in den Vergütungen, zu allfälligen Steuerfolgen für die Immobilienfonds sowie die Stellungnahme der zuständigen kollektivanlagenrechtlichen Prüfgesellschaft.
5. Die Fondsleitung publiziert die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages nach § 23 Ziff. 2 sowie die beabsichtigte Vereinigung und deren Zeitpunkt zusammen mit dem Vereinigungsplan mindestens zwei Monate vor dem von ihr festgelegten Stichtag im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds. Dabei weist sie die Anleger darauf hin, dass diese bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen seit der letzten Publikation Einwendungen gegen die beabsichtigten Änderungen des Fondsvertrages erheben oder die Rückzahlung ihrer Anteile verlangen können.
6. Die Prüfgesellschaft überprüft unmittelbar die ordnungsgemässe Durchführung der Vereinigung und äussert sich dazu in einem Bericht zuhanden der Fondsleitung und der Aufsichtsbehörde.
7. Die Fondsleitung meldet der Aufsichtsbehörde den Abschluss der Vereinigung und publiziert den Vollzug der Vereinigung, die Bestätigung der Prüfgesellschaft zur ordnungsgemässen Durchführung sowie das Umtauschverhältnis ohne Verzug im Publikationsorgan der beteiligten Immobilienfonds.
8. Die Fondsleitung erwähnt die Vereinigung im nächsten Jahresbericht des übernehmenden Immobilienfonds und im allfällig vorher zu erstellenden Halbjahresbericht. Für den übertragenden Immobilienfonds ist ein revidierter Abschlussbericht zu erstellen, falls die Vereinigung nicht auf den ordentlichen Jahresabschluss fällt.

§ 25 Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung

1. Der Immobilienfonds besteht auf unbestimmte Zeit.
2. Die Fondsleitung oder die Depotbank können die Auflösung des Immobilienfonds durch fristlose Kündigung des Fondsvertrages herbeiführen.
3. Der Immobilienfonds kann durch Verfügung der Aufsichtsbehörde aufgelöst werden, insbesondere wenn er spätestens ein Jahr nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) oder einer längeren, durch die Aufsichtsbehörde auf Antrag der Depotbank und der Fondsleitung erstreckten Frist nicht über ein Nettovermögen von mindestens 5 Millionen Schweizer Franken (oder Gegenwert) verfügt.
4. Die Fondsleitung gibt der Aufsichtsbehörde die Auflösung unverzüglich bekannt und veröffentlicht sie im Publikationsorgan.
5. Nach erfolgter Kündigung des Fondsvertrages darf die Fondsleitung den Immobilienfonds unverzüglich liquidieren. Hat die Aufsichtsbehörde die Auflösung des Immobilienfonds verfügt, so muss dieser unverzüglich liquidiert werden. Die Auszahlung des Liquidationserlöses an die Anleger ist der Depotbank übertragen. Sollte die Liquidation längere Zeit beanspruchen, kann der Erlös in Teilbeträgen ausbezahlt werden. Vor der Schlusszahlung muss die Fondsleitung die Bewilligung der Aufsichtsbehörde einholen.

X. Änderung des Fondsvertrages

§ 26

Soll der vorliegende Fondsvertrag geändert werden, oder besteht die Absicht, die Fondsleitung oder die Depotbank zu wechseln, so hat der Anleger die Möglichkeit, bei der Aufsichtsbehörde innert 30 Tagen nach der Publikation Einwendungen zu erheben. In der Publikation informiert die Fondsleitung die Anleger darüber, auf welche Fondsvertragsänderungen sich die Prüfung und die Feststellung der Gesetzeskonformität durch die FINMA erstrecken.

Bei einer Änderung des Fondsvertrages können die Anleger überdies unter Beachtung der vertraglichen Frist die Auszahlung ihrer Anteile in bar verlangen. Vorbehalten bleiben die Fälle gemäss § 23 Ziff. 2, welche mit Zustimmung der Aufsichtsbehörde von der Publikationspflicht ausgenommen sind.

XI. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

§ 27

1. Der Immobilienfonds untersteht schweizerischem Recht, insbesondere dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG), der Verordnung über die kollektiven Kapitalanlagen vom 22. November 2006 sowie der Verordnung der FINMA über die kollektiven Kapitalanlagen vom 21. Dezember 2006. Der Gerichtsstand ist der Sitz der Fondsleitung.
2. Bei der Genehmigung des Fondsvertrages prüft die FINMA ausschliesslich die Bestimmungen nach Art. 35a Abs. 1 lit. a-g KKV und stellt deren Gesetzeskonformität fest.
3. Für die Auslegung des Fondsvertrages ist die deutsche Fassung massgebend.

4. Der vorliegende Fondsvertrag ersetzt den Fondsvertrag vom 27. Juni 2018.
5. Der vorliegende Fondsvertrag tritt am 12. August 2022 in Kraft.

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
CH-4051 Basel

UBS Switzerland AG
Bahnhofstrasse 45
CH-8001 Zürich

UBS Fund Management (Switzerland) AG und UBS Switzerland AG sind Mitglieder der UBS Gruppe
© UBS 2023 Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel
+41-61-288 20 20

www.ubs.com

© UBS 2024. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.

