Anlagefonds schweizerischen Rechts

UBS 1a Immo PK

Halbjahresbericht 2024/2025
UBS (CH) Property Fund – Direct 1a Immo PK

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	3
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	10
Anhang	12
Liegenschaftenverzeichnis	15

Anlagefonds schweizerischen Rechts (Art Immobilienfonds) für steuerbefreite inländische Einrichtungen der beruflichen Vorsorge sowie steuerbefreite inländische Sozialversicherungs- und Ausgleichskassen
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2025
Valoren-Nr.: 844 303

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.

www.ubs.com/realestate-switzerland

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	01.10.2024 31.03.2025	01.10.2023 31.03.2024	01.10.2023 30.09.2024
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	3 189,3	3 546,7	3 591,8
Anzahl Anteile	2 550 200	2 827 880	2 827 880
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	1 250.60	1 254.18	1 270.13
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	45.00[1]	45.00[1]	45.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	n.a.[2]	n.a.[2]	n.a.[2]
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	n.a.[2]	n.a.[2]	n.a.[2]
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	4 609,2	4 962,3	4 663,4
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	n.a.	n.a.	3,03%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	97 (4)	113 (3)	101 (4)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	4 694,4	5 035,9	4 936,0
Fremdkapital (in Mio. CHF)	1 505,1	1 489,2	1 344,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	94,0	104,7	206,2
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	5,5	5,5	11,9
Nettoertrag (in Mio. CHF)	58,23	67,8	128,0
Anlagerendite	2,1%[3]	2,2%[3]	3,5%
KGAST Immo-Index Gemischt TR[4]	2,1%	1,3%	3,2%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	45,6%	48,4%	45,9%
Wohnbauten	30,1%	30,2%	29,9%
Gemischte Bauten	17,7%	16,4%	17,8%
Bauland/Angefangene Bauten	6,6%	5,0%	6,4%
Zürich	40,2%	36,7%	39,7%
Genfersee	20,5%	22,8%	20,7%
Nordwestschweiz	16,8%	18,6%	17,8%
Innerschweiz	12,2%	11,0%	11,8%
Südschweiz	4,2%	3,3%	4,2%
Ostschweiz	2,7%	3,6%	2,5%
Bern	1,9%	1,7%	1,9%
Westschweiz	1,5%	2,3%	1,4%

Kennzahlen gemäss AMAS[5]	01.10.2024 31.03.2025	01.10.2023 31.03.2024	01.10.2023 30.09.2024
Anlagerendite	2,1%[3]	2,2%[3]	3,5%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.	3,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	97,2%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,8%[3]	2,2%[3]	3,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,3%[3]	1,7%[3]	2,6%
Agio/Disagio	0,0%	0,0%	0,0%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,2%	74,9%	74,7%
Fremdfinanzierungsquote	28,7%	25,6%	24,0%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	5,6 Jahre	6,7 Jahre	7,0 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0,8%	0,9%	0,8%
Mietzinsausfallrate	6,4%	5,6%	5,5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – GAV	0,53%	0,52%	0,53%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – NAV	0,74%	0,72%	0,80%

[1] Ausschüttung des Vorjahres
[2] Umstellung auf einen NAV-basierten Fonds per 31.03.2024
[3] Berechnung für sechs Monate.
[4] Per 31.03.2024 wurde der ausserbörsliche Handel der Anteile eingestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Referenzindex von alt: SXI Real Estate Funds Broad (TR) auf neu: KGAST Immo Index Gemischt (TR) angepasst.
[5] Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.03.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.
Die dargestellte Performance lässt allfällige bei Zeichnung und Rücknahme von Anteilen erhobene Kommissionen und Kosten unberücksichtigt.
Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Organisation

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

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

Geschäftsleitung
- Eugène Del Cioppo
  Geschäftsführer, Head ManCo Substance & Oversight
- Thomas Schärer (bis 24. 12. 2024)
  Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
  Head of ManCo Substance & Oversight
- Georg Pfister
  Stellvertretender Geschäftsführer,
  Head Operating Office, Finance, HR
- Beatrice Amez-Droz (seit 01. 11. 2024)
  Head WLS – BD/CRM
- Marcus Eberlein
  Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
  Head Real Estate CH
- Thomas Reisser
  Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle
  Head WLS – Products

Depotbank
UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten
Wüest Partner AG, Zürich
Verantwortliche Personen:
- Andreas Ammann
- Gino Fiorentin
- Pascal Marazzi-de Lima

Prüfgesellschaft
Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen
- Wincasa AG, Winterthur

Zahlstellen
UBS Switzerland AG, Zürich und
ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland

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.

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

II. Mitteilung vom 13. September 2024 Strategische Alignierung des Produkteangebots sowie Umsetzung der AMAS Selbstregulierung (ESG)

I. Fondsvertragsänderungen

1. § 8 Anlageziel und Anlagepolitik

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

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

«Die Fondsleitung strebt ein nachhaltiges Immobilienmanagement an. Das Anlageziel des Immobilienfonds besteht hauptsächlich in der langfristigen Substanzerhaltung und in der Ausschüttung angemessener Erträge, die auf einem sorgsamen Umgang mit nicht-erneuerbaren Ressourcen und dem Klimaschutz basieren.

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

Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze ***«ESG-Integration»*** *und* ***«Klimaausrichtung»*** *an, die im Anhang unter Ziff. 2.2 im Detail beschrieben werden.*

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

- *CO_2e-Emissionen (kg CO_2e*/m² EBF**/Jahr):*
  - *Netto-Null CO_2e-Ziel für Scope 1 + 2 des Portfolios: 100% bis 2050*
  - *Zwischenziel: –60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)*

- *Energieverbrauch (kWh***/m² EBF/Jahr):*
  - *–30% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2040 (Basis 2019)*
  - *Zwischenziel: –10% der Wärmeenergie und des Allgemeinstroms (ohne Mieterstrom) bis 2030 (Basis 2019)*

- *Erneuerbare Energiequellen der Wärmeenergie und Allgemeinstrom (ohne Mieterstrom) (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios): mindestens 50% bis 2040*
  - *Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030*

- *Abdeckungsgrad der Energie und CO_2e-Emissionsdaten Scope 1 + 2: 100% bis 2030*

- *Mindestabdeckungsgrad der Energie und CO_2e-Emissionsdaten Scope 1 + 2 beträgt 70%.*

* *CO_2e = CO_2-Äquivalente werden verwendet, um Treibhausgasemissionen aus unterschiedlichen Quellen in einer einzigen Einheit zu messen und zu vergleichen*
** *EBF = Energiebezugsfläche*
*** *kWh = Kilowattstunde*

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen (gemäss § 8), die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Anhang Ziff. 2.2).

Weitere Informationen hierzu sind dem Anhang zu entnehmen.»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben unverändert.

2. Weitere Änderungen

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

II. Änderung des Anhangs

Die in obenstehender dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Anhang nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

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

III. Mitteilung vom 8. November 2024 Änderung Bezeichnung Anlagefonds und Vergütungskonzept

I. Fondsvertragsänderung
1. § 1 Bezeichnung; eingeschränkter Anlegerkreis, Firma und Sitz von Fondsleitung, Depotbank sowie nicht anwendbare Bestimmungen des KAG
Der Name des Immobilienfonds **«Credit Suisse 1a Immo PK»** soll zu **«UBS (CH) Property Fund – Direct 1a Immo PK»** geändert werden.

Der Name des Immobilienfonds wird im Prospekt und im Fondsvertrag an den jeweiligen Stellen angepasst.

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

II. Änderungen des Anhangs
Der Anhang zum Fondsvertrag des Immobilienfonds wird entsprechend angepasst.

Die Änderungen im Wortlaut, der Fondsvertrag mit Anhang sowie die letzten Jahresberichte können kostenlos bei der Fondsleitung und der Depotbank bezogen werden.

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

Totalsanierung Burstelpark in Frauenfeld (TG)

Bericht des Portfoliomanagements

UBS 1a Immo PK gelangen im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 bedeutende kommerzielle Vertragsabschlüsse, was die zukünftige Ertragskraft stützt. Aufgrund der im letzten Geschäftsjahr getätigten Verkäufe gingen die Mietzinseinnahmen um CHF 10,7 Mio. auf CHF 94,0 Mio. zurück. Durch die Rücknahme von Anteilsscheinen hat sich gleichzeitig die Zahl der ausstehenden Anteilsscheine um 9,8% reduziert, wodurch die Mietzinseinnahmen pro Anteil stabil blieben. Mit gezielten Sanierungsprojekten treibt der Fonds die Modernisierung und Optimierung des Portfolios voran.

Marktsituation

Robuste Schweizer Wirtschaft im unsicheren Umfeld
Trotz des global unruhigen Fahrwassers hat sich die Schweizer Wirtschaft 2024 bemerkenswert widerstandsfähig präsentiert und ist um 0,9% gewachsen. Der Arbeitsmarkt hat sich jedoch im Laufe des Jahres 2024 von einem hohen Niveau abgekühlt. Das Beschäftigungswachstum ist mit 40 800 Stellen unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre zurückgeblieben. Auch die Arbeitslosenquote ist auf 2,9% im März 2025 gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 lag die Inflation bei 1,1%, im 1. Quartal 2025 noch bei etwa 0,4%. In der Folge und mit Hinweis auf weitere Abwärtsrisiken bei der Inflation hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) am 20. März 2025 den Leitzins ein weiteres Mal um 25 Basispunkte auf nun 0,25% gesenkt. Durch die starke Aufwertung des Schweizer Frankens in Folge der Zollankündigungen der US-Regierung wird aktuell mit einer weiteren Zinssenkung auf 0% im Juni 2025 gerechnet.

Risikoprämie wieder knapp über langfristigem Mittelwert
Die Immobilienspitzenrenditen haben im 2. Halbjahr 2024 bereits wieder leichte Kompressionen verzeichnet, insbesondere im Verkaufsflächensegment (–13 Basispunkte). Durch den gleichzeitigen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation liegt die Risikoprämie von Immobilien Ende 2024 mit 179 Basispunkten wieder knapp über dem langjährigen Mittel.

Nachfrage nach Mietwohnungen in der Schweiz ungebrochen hoch
Das Bild am Schweizer Mietwohnungsmarkt bleibt durch ein starkes Nachfragewachstum geprägt, das die Angebotsausweitung übertrifft. Die Nettozuwanderung erreichte 2024 mit 83 400 den dritthöchsten Wert der vergangenen 25 Jahre und blieb im 1. Quartal 2025 mit 20 800 etwa auf Vorjahresniveau. Trotz der hohen Nachfrage bleibt die Bautätigkeit gedämpft, auch wenn die Anzahl der Baugesuche von 44 000 Ende 2022 wieder auf 51 000 im 4. Quartal 2024 gestiegen ist. Die Angebotsmieten stiegen 2024 um 4,7% und auch im 1. Quartal wurde mit 2,3% im Vorjahresvergleich ein deutliches Plus verzeichnet. Im Gegensatz dazu ist der am 3. März 2025 veröffentlichte Referenzzinssatz wieder von 1,75% auf 1,5% gesunken, wodurch die entsprechenden Bestandsmieten im Sommer 2025 wieder sinken dürften.

Die Angebotsquoten der grössten Schweizer Büromärkte blieben zwischen 3Q24 und 1Q25 gemäss JLL grösstenteils stabil. Nachdem die Nachfrage nach hochwertigen Flächen zuletzt vor allem die Spitzenmieten in die Höhe getrieben hat, erholten sich zuletzt auch die Durchschnittsmieten wieder deutlich. Im 1. Quartal 2025 stiegen die Büroangebotsmieten schweizweit um durchschnittlich 3,4%. Nachdem die Konsumentenstimmung über das Jahr 2024 einen langsamen aber stetigen Aufwärtstrend verzeichnen konnte, ist die Stimmung im 1. Quartal 2025 wieder deutlich gesunken. Analog dazu bewegen sich die Detailhandelsumsätze ohne grosse Dynamik. Dennoch sind die Angebotsmieten für Verkaufsflächen im 1. Quartal 2025 mit +2,9% gegenüber dem 4. Quartal 2024 deutlich gestiegen.

Entwicklung des Fonds vom 1. Oktober 2024 bis 31. März 2025

Aufgrund der im Vorjahr getätigten Verkäufe von 16 Liegenschaften mit einem Volumen von insgesamt CHF 390 Mio. reduzieren sich die Mietzinseinnahmen um CHF 10,7 Mio. auf CHF 94 Mio.

Der Hypothekenbestand weist eine gewichtete mittlere Restlaufzeit von 5,6 Jahren sowie eine durchschnittliche Verzinsung von tiefen 0,8% auf.

Die im ersten Halbjahr leicht erhöhte Mietzinsausfallrate von 6,4% ist insbesondere auf einen Anfangsleerstand eines fertiggestellten Bauprojektes sowie auf temporäre Leerstände aufgrund von Mieterwechseln in kommerziellen Objekten zurückzuführen. Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres konnten durch aktives Vermietungsmanagement diverse bedeutende Mietvertragsabschlüsse

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

Überbauung Burstelpark, Frauenfeld (Visualisierung)

Gemischte Liegenschaft in Opfikon-Glattbrugg

und Mietvertragsverlängerungen erzielt werden, welche ihre Wirkung im 2. Halbjahr positiv entfalten werden. Die Mietzinsausfallrate per Stichtag 31. März 2025 beträgt 6,4%.

Im Wohn- und Geschäftshaus Lindbergh-Allee in Opfikon-Glattbrugg konnten über 4500 m² Bürofläche an zwei Mieter neu vermietet werden. Im Bellinzona Business Center erweiterte der Mieter Humabs Bio-Med SA seine Fläche um weitere 3400 m² und ist jetzt Hauptnutzer in diesem Geschäftshaus. Im Urban Entertainment Center Sihlcity in Zürich konnten nach dem Auszug eines Grossmieters schliesslich knapp 10 000 m² Bürofläche an verschiedene Unternehmungen wiedervermietet werden. Abgerundet werden diese Neuvermietungen durch wichtige Vertragsverlängerungen unter anderem im Einkaufszentrum Signy (7700 m² verlängert mit Ankermieter Coop) oder in der Geschäftsliegenschaft Chênes-Bougeries (5000 m² verlängert mit Alleinmieter Barclays Bank Suisse AG).

Die Vermietungserfolge unterstreichen die Attraktivität der diversen kommerziellen Liegenschaften in einem anspruchsvollen Marktumfeld für Büroflächen.

Im März 2025 wurde mit der Totalsanierung der Überbauung Burstelpark in Frauenfeld begonnen. Die beliebten Wohnliegenschaften an attraktiver Lage nur 200 m von der Frauenfelder Altstadt entfernt, stammen aus dem Jahr 1985 und umfassen insgesamt 40 Wohnungen. Die Massnahmen beinhalten einen Neuanstrich der Fassade, Ersatz aller Fenster und Rollläden sowie Attraktivierung der Balkone. Ausserdem erfolgt ein Rückbau von zwei Nebengebäuden im Innenhof zur Verbesserung der Besonnung und Privatsphäre der Erdgeschosswohnungen, Grundrissoptimierungen zur Attraktivierung von vereinzelten Wohnungen sowie Erneuerung sämtlicher Küchen und Bäder sowie der Oberflächen.

Zur Verbesserung der Nachhaltigkeit erfolgt eine neue Energieversorgung mit Fernwärme, Erstellen einer PV-Anlage auf den Dächern zum Eigenverbrauch sowie Ausrüstung der Autoeinstellgarage für Elektro-Parkplatz.

Es wurde entschieden, die Sanierung in bewohntem Zustand durchzuführen. Der Abschluss der Arbeiten ist für November 2025 vorgesehen. Mit diesen Massnahmen wird die Strategie des Fonds unterstrichen, gezielt in die Modernisierung sowie die Nachhaltigkeit zu investieren.

Finanzbericht

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

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die Verkehrswerte haben sich im ersten Halbjahr 2024/2025 aufgrund der Verkäufe um 1,2% von CHF 4663,4 Mio. auf CHF 4609,2 Mio. reduziert. Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 1320,6 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 28,7% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 um CHF 10,7 Mio. auf CHF 94,0 Mio. reduziert. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 6,4% der Sollmietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 5,7 Mio. Zur Optimierung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekardarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. März 2025 beläuft sich auf tiefe 0,8%, während die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken 5,6 Jahre beträgt.

Der Gesamterfolg reduzierte sich gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 14% und beträgt für das erste Halbjahr CHF 57,7 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung
(ungeprüfte Zahlen per 31.03.2025)

Verkehrswerte	31.03.2025 CHF	30.09.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	7 327 380.81	9 336 427.32	–2 009 046.51
Bankguthaben auf Zeit (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	0.00	83 100 000.00	–83 100 000.00
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen[1]	0.00	105 600 000.00	–105 600 000.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten[2]	304 472 000.00	300 670 000.00	3 802 000.00
Wohnbauten[2]	1 382 073 000.00	1 392 342 000.00	–10 269 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften[2]	2 090 783 160.00	2 141 704 160.00	–50 921 000.00
Gemischte Bauten[2]	812 594 000.00	828 728 000.00	–16 134 000.00
Laufende Sanierungen	19 231 000.00	0.00	19 231 000.00
Total Grundstücke	4 609 153 160.00	4 663 444 160.00	–54 291 000.00
Sonstige Vermögenswerte	77 890 870.83	74 486 901.71	3 403 969.12
Gesamtfondsvermögen	**4 694 371 411.64**	**4 935 967 489.03**	**–241 596 077.39**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–241 000 000.00	–20 000 000.00	–221 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	–111 663 840.69	–151 785 964.73	40 122 124.04
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	–352 663 840.69	–171 785 964.73	–180 877 875.96
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	–1 079 600 000.00	–1 099 600 000.00	20 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	–1 079 600 000.00	–1 099 600 000.00	20 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	–1 432 263 840.69	–1 271 385 964.73	–160 877 875.96
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**3 262 107 570.95**	**3 664 581 524.30**	**–402 473 953.35**
Geschätzte Liquidationssteuern	–72 816 000.00	–72 816 000.00	0.00
Nettofondsvermögen	**3 189 291 570.95**	**3 591 765 524.30**	**–402 473 953.35**

Veränderung des Nettofondsvermögens
(ungeprüfte Zahlen per 31.03.2025)

	01.10.2024–31.03.2025 CHF	01.10.2023–30.09.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	**3 591 765 524.30**	**3 595 896 271.27**	**–4 130 746.97**
Ordentliche Jahresausschüttung	–127 254 600.00	–127 254 600.00	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	–332 952 204.00	0.00	–332 952 204.00
Gesamterfolg	57 732 850.65	120 223 853.03	–62 491 002.38
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	0.00	2 900 000.00	–2 900 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**3 189 291 570.95**	**3 591 765 524.30**	**–402 473 953.35**
Nettoinventarwert pro Anteil	**1 250.60**	**1 270.13**	**–19.53**

Entwicklung der Anteile

	01.10.2024–31.03.2025 Anzahl	01.10.2023–30.09.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	2 827 880	2 827 880	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	–277 680	0	–277 680
Bestand Ende Berichtsperiode	**2 550 200**	**2 827 880**	**–277 680**

[1] Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA.
[2] Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Transaktionen, respektive dem letzten publizierten Jahresabschluss.

Erfolgsrechnung
(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	01.10.2024–31.03.2025 CHF	01.10.2023–31.03.2024 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	14 244.47	0.49	14 243.98
Erträge aus Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen	326 024.45	0.00	326 024.45
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	93 990 593.80	104 686 314.56	–10 695 720.76
Sonstige Erträge	90 893.74	125 061.56	–34 167.82
Erträge aus Hypotheken und anderen hypothekarisch sichergestellten Darlehen	163 561.27	0.00	163 561.27
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	**94 585 317.73**	**104 811 376.61**	**–10 226 058.88**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	–5 715 757.16	–5 609 056.51	–106 700.65
Baurechtszinsen	–698 168.15	–792 663.55	94 495.40
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	–5 505 858.34	–5 471 041.64	–34 816.70
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	–5 137 402.97	–5 009 850.42	–127 552.55
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	–5 515 463.75	–5 648 933.23	133 469.48
Verwaltungsaufwand[3]	–3 361 024.02	–3 602 671.58	241 647.56
Steuern und Abgaben	–1 209 427.60	–1 353 777.40	144 349.80
Schätzungs- und Prüfaufwand	–140 811.52	–256 108.98	115 297.46
Reglementarische Vergütungen an			
die Fondsleitung	–8 637 943.10	–8 709 607.89	71 664.79
die Depotbank	–337 766.98	–359 589.62	21 822.64
den Market Maker[4]	0.00	–149 829.01	149 829.01
Sonstige Aufwendungen	–95 092.27	–36 620.82	–58 471.45
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	**–36 354 715.86**	**–36 999 750.65**	**645 034.79**
Nettoertrag	**58 230 601.87**	**67 811 625.96**	**–9 581 024.09**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	–3 641 051.22	1 894 211.49	–5 535 262.71
Realisierter Erfolg	**54 589 550.65**	**69 705 837.45**	**–15 116 286.80**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	3 143 300.00	10 763 600.00	–7 620 300.00
Veränderung der Liquidationssteuer	0.00	–2 446 000.00	2 446 000.00
Gesamterfolg	**57 732 850.65**	**78 023 437.45**	**–20 290 586.80**

[3] Die Entschädigung für die Immobilienverwaltung wird in der Position Verwaltungsaufwand im laufenden wie im Vorjahr ausgewiesen.
[4] Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 29. Februar 2024.

Anhang

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

Anhang per 31.03.2025

	31.03.2025	30.09.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	34,7	34,7
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	3381,6	3460,3
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	196 550[1]

[1] Die Rückzahlung der per 30. September 2024 gekündigten Anteile erfolgte im Dezember 2025.

Kennzahlen

	31.03.2025	30.09.2024
Mietzinsausfallrate	6,4%	5,5%
Fremdfinanzierungsquote	28,7%	24,0%
Ausschüttungsrendite	n. a.	3,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n. a.	97,2%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	73,2%	74,7%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – GAV	0,53%	0,53%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) – NAV	0,74%	0,80%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,8% [1]	3,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,3% [1]	2,6%
Agio/Disagio	n. a.	n. a.
Performance	n. a.	26,5%
Anlagerendite	2,1% [1]	3,5%

[1] Berechnung für sechs Monate.
Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand 31.03.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).

Angaben über Derivate
Keine

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

Gemäss Art. 64 Abs. 1 KAG, Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds (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 per Jahresabschluss entnommen werden.

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

	31.03.2025		30.09.2024	
	Effektiv	**Maximal**	**Effektiv**	**Maximal**
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission basiernd auf dem Gesamtfondvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres in Rechnung.	0,35%	0,5%	0,35%	0,5%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises.	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	0,0%	1,5%	0,0%	1,5%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	1,5%	1,5%	0,0%	1,5%
Vergütung an die Depotbank Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission des Nettofondsvermögen (Depotbankkommission).	0,02%	0,05%	0,02%	0,05%
Vergütungen an den Market Maker Kosten und Honorare im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen und ausserbörslichen Handels der Immobilienfondsanteile auf Basis des Nettofondsvermögens zu Beginn des Rechnungsjahres.[1]	n.a.	n.a.	0,01%	0,01%

Mit Inkrafttreten der neuen Fondsverträge per 31.12.2024, wurden unsere kotierten Schweizer Immobilienfonds unter dem Namen UBS einheitlich firmiert.

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

	31.03.2025 in Mio. CHF	**30.09.2024 in Mio. CHF**
Grundstückkäufe	0,0	0,0
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	210,4	236,9

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

	31.03.2025 in Mio. CHF	**30.09.2024 in Mio. CHF**
1 bis 5 Jahre	280,0	240,0
> 5 Jahre	799,6	859,6

[1] Die Vergütung an den Market Maker entfällt per 30. November 2023.

Anlagen

	31.03.2025 in Mio. CHF	30.09.2024 in Mio. CHF
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. a	n. a.	n. a.
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. b	n. a.	n. a.
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. KKV-Finma Art. 84 Abs. 2 Bst. c		
– Details siehe dazu «Liegenschaftenverzeichnis»	4 609,2	4 663,4
– Details siehe dazu «Weitere Anlagen»	0,0	105,6
Total Anlagen	**4 609,2**	**4 769,0**

Liegenschaftenverzeichnis

Allgemeine Objektangaben/Objekt-Finanzzahlen/Objektstruktur Wohnungen/Objektstruktur Gewerbe
Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
** Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen
[1] Nicht annualisiert
[2] Inklusive Miteigentumsanteil an Einstellhalle und Umgebung
[3] Miteigentum $^{402}/_{1000}$ = 16 873 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)

													Wohnungen																				Gewerbe
	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche	Total Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	Antrittsdatum	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag[1]	Mietzinsausfälle[1]		Bruttoerträge (Nettomietertrag)[1]	Zimmer					Total Wohnungen		Parking	Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos/Hotels/Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP	
Ort, Adresse			m²	m²				in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Anz.	m²	%	Anz.	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
Wohnbauten																																	
Aadorf, Friedaustrasse 11, 13, 15	3	60	2 583	4 700	1974	01.11.1999	Alleineigentum	7 669 000	11 020 000	251 244	3 202	1,27	248 042	–	–	9	14	5	28	2 583	100,00	31	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–
Adliswil,** Im Sihlhof 1, 2, 4, 20–29, «The Jay»	13	280	9 318	18 822	1994	30.06.2021	Alleineigentum	82 421 000	79 059 000	1 440 614	34 749	2,41	1 405 865	69	18	6	25	2	120	8 073	86,64	133	7	471	–	–	1	473	18	301	1	–	27	1 245	13,36
Agno,** Via P. Vecchio 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21/Residenza Le Bolle	6	294	9 486	9 347	1991/2022	01.11.1999	Alleineigentum	32 966 000	30 203 000	823 580	34 635	4,21	788 945	–	32	8	55	–	95	9 346	98,52	195	–	–	1	120	–	–	–	–	3	20	4	140	1,48
Allschwil, Langenhagweg 7, 9/Steinbühlweg 68, 70	8	148	4 242	5 247	2020	01.01.2002	Alleineigentum	32 264 000	40 250 000	801 921	85 608	10,68	716 313	–	12	24	16	–	52	4 148	97,78	86	–	–	–	–	–	–	–	–	10	94	10	94	2,22
Basel*, Delsbergerallee 1, 3/Münchensteinstrasse 146										85 475	–	–	85 475																						
Basel, Luzernerring 60, 62, 64, 68, 70, 72/Flughafenstr. 77, 79, 81/Gustav Wenk-Str. 1, 3, 5, 11, 13, 15	15	180	10 450	10 382	1957	01.01.2002	Alleineigentum im Baurecht	26 785 000	33 460 000	1 125 532	41 820	3,72	1 083 712	–	30	103	17	–	150	10 382	99,35	26	–	–	–	–	–	–	–	–	4	68	4	68	0,65
Bern,** Oberweg 1, 3, 5	3	48	2 113	2 480	1960	01.11.1999	Alleineigentum	7 881 000	12 935 000	249 576	9 162	3,67	240 414	10	2	6	15	1	34	2 113	100,00	14	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Binningen, Bottmingerstrasse 5, 7, «1Stein»	2	56	2 308	3 004	2007	01.01.2002	Alleineigentum	9 968 000	16 130 000	324 100	45 771	14,12	278 329	–	12	12	–	–	24	2 308	100,00	32	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Binningen, Bruderholzstrasse 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38	16	236	9 848	15 425	1995	01.01.2002	Alleineigentum	41 226 000	64 690 000	1 255 542	83 137	6,62	1 172 405	6	44	36	23	–	109	9 653	98,02	120	–	–	1	116	–	–	–	–	6	79	7	195	1,98
Birsfelden,** Rheinparkstrasse 4, 6, 8	3	69	3 106	2 603	1960	01.01.2002	Alleineigentum im Baurecht	9 912 000	15 254 000	353 569	7 815	2,21	345 754	–	6	24	14	1	45	3 106	100,00	24	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Bottmingen,** Falkenstrasse 6, 8, 10, 12, 14	4	49	1 926	4 118	1969	01.01.2002	Alleineigentum	9 472 000	12 890 000	275 365	27 574	10,01	247 791	10	–	8	12	–	30	1 926	100,00	19	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Brugg, Fröhlichstrasse 48/Zimmermannstrasse 25, 27, 29, 33, 35, 37, 39/Seidenstrasse 35	9	449	17 319	10 421	1974	01.11.2003	Alleineigentum	55 441 000	80 730 000	1 774 414	24 259	1,37	1 750 155	–	33	105	74	–	212	17 313	99,97	236	–	–	–	–	–	–	–	–	1	6	1	6	0,03
Cham, Eichstrasse 19a, 19b	2	34	1 598	1 883	1994	31.03.2000	Alleineigentum	6 164 200	11 120 000	222 911	438	0,20	222 473	–	2	2	8	4	16	1 566	98,00	16	–	–	–	–	–	–	–	–	2	32	2	32	2,00
Cham, Eichstrasse 28	1	18	760	1 281	1981	31.03.2000	Alleineigentum	3 638 000	5 734 000	109 724	670	0,61	109 054	–	2	3	3	–	8	728	95,79	8	–	–	–	–	–	–	–	–	2	32	2	32	4,21
Cham, Eichstrasse 31	1	18	760	1 342	1981	31.03.2000	Alleineigentum	3 727 000	5 890 000	114 967	5 239	4,56	109 728	–	2	3	3	–	8	728	95,79	8	–	–	–	–	–	–	–	–	2	32	2	32	4,21
Clarens,** Sentier des Borgognes 2, 4	2	85	2 898	1 888	1990	01.12.1999	Alleineigentum	8 841 000	12 859 000	298 088	28 459	9,55	269 629	11	6	26	–	–	43	2 898	100,00	42	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Cugy,** Epi d'Or 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23	12	234	7 329	18 531	1984	01.01.2002	Alleineigentum	40 290 000	43 900 000	909 572	12 246	1,35	897 326	–	20	24	24	12	80	6 741	91,98	122	–	–	–	–	–	–	30	539	2	49	32	588	8,02
Dietlikon, In Lampitzäckern 41, 43, 45	3	74	2 695	4 167	1984/2018	01.12.1999	Alleineigentum	13 865 000	23 840 000	462 696	12 466	2,69	450 230	–	9	8	16	–	33	2 536	94,10	33	–	–	–	–	–	–	–	–	8	159	8	159	5,90
Dornach,** Wollmattweg 2, 4, 6, 8	4	94	3 320	4 899	1966	01.01.2002	Alleineigentum	10 921 000	15 929 000	344 857	24 445	7,09	320 412	–	6	24	13	–	43	3 193	96,17	48	–	–	1	94	–	–	–	–	2	33	3	127	3,83
Dübendorf,** Ahornstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15/Höglerstrasse 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50	18	378	14 360	20 983	1993	01.01.2002	Alleineigentum	55 726 000	83 033 000	1 702 098	33 576	1,97	1 668 522	–	18	48	60	–	126	13 452	93,68	202	–	–	–	–	–	–	–	–	50	908	50	908	6,32
Emmenbrücke,** Fadenstrasse 26, 28, 30, 32	1	129	6 133	3 607	2023	01.05.2020	Alleineigentum	43 503 200	44 430 000	826 916	17 009	2,06	809 907	4	20	23	15	5	67	5 882	95,91	57	–	–	–	–	1	121	2	44	2	86	5	251	4,09
Horgen,** Kalkofenstrasse 25	1	70	2 826	2 702	1979	01.11.1999	Alleineigentum	9 853 000	17 083 000	347 110	5 584	1,61	341 526	–	9	18	9	–	36	2 826	100,00	34	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Horw, Brunnmattstrasse 12	1	62	1 808	1 865	1974	01.11.1999	Alleineigentum	5 860 000	8 875 000	198 970	1 000	0,50	197 970	4	4	3	3	8	22	1 808	100,00	40	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Jona,** Seeblickstrasse 10, 12, 14/Seehofstrasse 3/Mövenstrasse 12	5	117	4 616	6 463	1960/2024	01.11.1999	Alleineigentum	42 169 000	48 419 000	825 615	343 122	41,56	482 493	–	21	11	18	3	53	4 616	100,00	63	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–
Lugano*, Via Francesco Borromini 7, 7a										69 209	2 827	4,08	66 382																						
Luterbach,** Grüttbachstrasse 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9	188	8 036	14 283	1988	01.11.1999	Alleineigentum	37 181 000	38 120 000	753 119	69 845	9,27	683 274	–	11	28	43	–	82	7 642	95,10	97	–	–	1	145	–	–	–	–	8	249	9	394	4,90
Luzern, Matthofring 20, 22, 24	3	34	1 588	2 174	1960	01.11.1999	Alleineigentum	6 323 000	10 770 000	214 541	871	0,41	213 670	–	–	12	9	–	21	1 588	100,00	13	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Muttenz, Seemättlistrasse 8, 10, 12, 14/Lachmattstrasse 69, 71	6	148	4 306	2 822	1974	01.01.2002	Alleineigentum	14 657 000	25 570 000	497 712	24 998	5,02	472 714	4	8	19	27	–	58	4 306	100,00	90	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Riehen*, Bäumlihofstrasse 388, 390, 394/Gotenstrasse 2, 6/Helvetierstrasse 2, 4, 6										46 934	–	–	46 934																						
Riehen, Dörnliweg 15, 17, 19, 20 ,21, 22, 23, 25, 27, 28, 29, 31, 33	15	105	4 764	10 503	1965	01.01.2002	Alleineigentum	22 882 200	24 420 000	617 758	72 773	11,78	544 985	–	–	10	8	19	37	4 722	99,12	63	–	–	–	–	–	–	–	–	5	42	5	42	0,88
Romanshorn, Löwenstrasse 3	1	53	1 755	919	2022	10.06.2020	Alleineigentum	13 377 000	13 450 000	257 305	33 785	13,13	223 520	12	10	8	–	–	30	1 455	82,91	17	–	–	2	96	–	–	–	–	4	204	6	300	17,09
Seuzach, Stadlerstrasse 26, 28, 30, 32, 35	4	102	3 236	6 828	1992	01.01.2002	Alleineigentum	12 248 000	18 380 000	401 973	8 184	2,04	393 789	–	3	10	20	–	33	3 211	99,23	68	–	–	–	–	–	–	–	–	1	25	1	25	0,77
Spiez, Obere Bahnhofstrasse 22a–m	12	204	7 206	13 029	1984	01.11.1999	Alleineigentum	29 674 000	37 930 000	850 804	13 287	1,56	837 517	6	9	32	36	2	85	6 928	96,14	102	–	–	–	–	–	–	–	–	17	278	17	278	3,86
Stadel, Buechenstrasse 2, 4, 6, 8, 14, 16	3	104	3 396	4 755	2018	30.06.2021	Alleineigentum	22 379 000	22 230 000	449 486	26 360	5,86	423 126	–	9	18	6	–	33	2 898	85,34	53	–	–	–	–	–	–	–	–	18	498	18	498	14,66
Villeneuve*, Chemin du Cabinet 5, 7, 9, 11										218 330	23 202	10,63	195 128																						
Volketswil, Ackerstrasse 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41	14	327	10 430	17 584	1985/2020	01.03.2006	Alleineigentum	52 967 000	74 690 000	1 601 542	4 289	0,27	1 597 253	–	21	50	27	11	109	9 753	93,51	173	–	–	–	–	–	–	1	3	44	674	45	677	6,49
Wädenswil,** Speerstrasse 1, 3	2	42	1 480	2 767	1967	01.11.1999	Alleineigentum	6 647 000	9 065 000	204 600	58 138	28,42	146 462	–	9	10	4	–	23	1 480	100,00	18	–	–	–	–	–	–	–	–	1	–	1	–	–
Winterthur, Eichgutstrasse 2, 4, 6/Rudolfstrasse 21, 23, 25, «Eichgut»	6	242	11 477	4 391	2005	13.10.2003	Alleineigentum	48 639 800	92 370 000	1 644 261	30 995	1,89	1 613 266	2	12	38	34	4	90	9 317	81,18	129	–	–	4	1 222	1	174	1	45	17	719	23	2 160	18,82
Winterthur, Im Grüntal 19, 21, 23, 25	4	68	2 818	3 862	1984	01.11.1999	Alleineigentum	12 905 000	22 500 000	393 491	5 113	1,30	388 378	–	10	10	9	3	32	2 787	98,90	33	–	–	–	–	–	–	–	–	3	31	3	31	1,10
Zürich, Armin-Bollinger-Weg 3, 5, 7/Birchstr. 183a, 183b/Lamprechtweg 4a-4i/Brown-Boveri-Str. 4a, «Octavo II»	5	275	13 593	6 743	2004/2021	20.12.2001	Alleineigentum	87 385 000	124 950 000	2 284 268	10 866	0,48	2 273 402	26	27	68	6	12	139	12 151	89,39	–	1	201	1	59	–	–	12	1 022	122	160	136	1 442	10,61
Zürich, Dörflistrasse 58, 60	2	22	784	543	1954	01.11.1999	Alleineigentum	3 245 000	6 946 000	130 619	–	–	130 619	4	12	–	–	–	16	772	98,47	3	–	–	–	–	–	–	–	–	3	12	3	12	1,53
Zürich, Hagenholzstrasse 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, «Andreaspark»	9	368	21 261	13 661	2005	13.06.2003	Alleineigentum	89 418 000	147 400 000	2 816 221	27 729	0,98	2 788 492	5	5	39	45	57	151	19 013	89,43	191	1	249	3	547	1	146	3	24	18	1 282	26	2 248	10,57
Total Wohnbauten	**228**	**5 464**	**217 932**	**261 024**				**1 020 490 400**	**1 386 524 000**	**28 576 629**	**1 295 248**	**4,53**	**27 281 381**	**173**	**454**	**886**	**711**	**149**	**2 373**	**205 948**	**94,50**	**2 639**	**9**	**921**	**14**	**2 399**	**4**	**914**	**67**	**1 978**	**358**	**5 772**	**452**	**11 984**	**5,50**
davon im Baurecht								36 697 000	48 714 000	1 479 101	49 635	3,36	1 429 466																						

Allgemeine Objektangaben/Objekt-Finanzzahlen/Objektstruktur Wohnungen/Objektstruktur Gewerbe
Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
** Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen
[1] Nicht annualisiert
[2] Inklusive Miteigentumsanteil an Einstellhalle und Umgebung
[3] Miteigentum $^{402}/_{1000}$ = 16 873 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)

																			Wohnungen														Gewerbe
	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche	Total Grund-stücksfläche	Erstellungs-jahr	Antritts-datum	Eigentums-verhältnis	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Soll-Mietertrag[1]	Mietzinsausfälle[1]		Bruttoerträge (Nettomietertrag)[1]	Zimmer					Total Wohnungen		Parking	Läden		Büros, Praxis-räume usw.		Kinos/Hotels/ Restaurants		Lagerräume		Übrige kommer-zielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP	
Ort, Adresse			m²	m²				in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Anz.	m²	%	Anz.	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
Kommerziell genutzte Liegenschaften																																	
Aarau**, Hintere Bahnhofstrasse 5, 6, 7, 8, 10	5	191	10 052	7 888	2003	01.06.2001	Alleineigentum	39 780 000	59 529 000	1 392 585	2 213	0,16	1 390 372	–	–	–	5	5	10	1 430	14,23	154	–	–	14	7 710	–	–	8	837	5	75	27	8 622	85,77
Baden**, Langhaus 1, 2, 3, 4, 5, «Langhaus Baden Bahnhof West»	1	251	14 164	8 991	2001	01.11.1999	Alleineigentum im Baurecht	54 128 400	84 960 000	2 408 808	22 502	0,93	2 386 306	8	11	18	7	3	47	4 368	30,84	151	7	3 573	19	3 720	2	591	18	1 413	7	499	53	9 796	69,16
Basel, Freie Strasse 90	1	9	3 025	936	1842	18.06.2007	Alleineigentum	18 758 000	22 070 000	519 414	–	–	519 414	–	–	–	–	–	–	–	–	4	–	–	4	2 443	–	–	1	582	–	–	5	3 025	100,00
Bellinzona**, Via dei Gaggini 3	1	247	15 503	28 290	1998	01.04.2001	Alleineigentum	57 972 100	45 490 000	1 747 052	739 909	42,35	1 007 143	–	–	–	1	–	1	109	0,70	195	–	–	18	13 280	–	–	13	1 349	20	765	51	15 394	99,30
Bern, Schönburgstrasse 41, 41a	1	93	3 330	2 018	1965	01.11.1999	Alleineigentum	6 981 000	9 649 000	66 861	–	–	66 861	–	–	–	–	–	–	–	–	64	–	–	11	1 893	–	–	14	735	4	702	29	3 330	100,00
Biel, Bahnhofstrasse 19	1	10	954	248	1880	01.11.1999	Alleineigentum	4 265 000	5 558 000	134 370	5 404	4,02	128 966	–	5	1	–	–	6	447	46,86	–	2	336	2	171	–	–	–	–	–	–	4	507	53,14
Brugg**, Bahnhofstrasse 1, 3/Neumarktplatz 4	1	46	4 025	1 465	1986	30.06.2021	Alleineigentum	27 196 000	19 420 000	495 756	57 900	11,68	437 856	1	–	2	2	3	8	816	20,27	30	3	2 133	1	224	–	–	3	283	1	569	8	3 209	79,73
Chêne-Bougeries**, Chemin de Grange-Canal 18	1	31	5 135	4 398	1750/1940/2010	25.06.2020	Alleineigentum	71 786 000	64 792 000	791 004	–	–	791 004	–	–	–	–	–	–	–	–	25	–	–	4	4 448	–	–	2	687	–	–	6	5 135	100,00
Egerkingen**, Riedstrasse 4	1	207	45 184	70 412	1966	01.06.2013	Alleineigentum	64 898 000	65 305 000	1 951 272	–	–	1 951 272	–	–	–	–	–	–	–	–	200	–	–	1	2 379	–	–	3	29 605	3	13 200	7	45 184	100,00
Frauenfeld, Langfeldstrasse 79A	1	282	6 285	16 254	2003	01.03.2004	Alleineigentum	20 257 500	24 340 000	656 900	–	–	656 900	–	–	–	–	–	–	–	–	280	1	5 730	–	–	–	–	–	–	1	555	2	6 285	100,00
Genf**, Passage Malbuisson 19/Rue du Marché 9, 11	2	247	12 675	1 163	1910/1994/2022	05.08.2004	Alleineigentum	172 433 000	220 460 000	3 863 602	–	–	3 863 602	221	–	–	–	–	221	–	–	–	9	4 410	1	–	1	7 927	13	302	2	36	26	12 675	100,00
Hochdorf, Industriestrasse 2	1	106	1 945	5 324	2015	01.06.2019	Alleineigentum	9 936 000	9 191 000	234 525	–	–	234 525	–	–	–	–	–	–	–	–	102	–	–	–	–	1	435	–	–	3	1 510	4	1 945	100,00
Lausanne**, Avenue de Provence 15	1	193	8 271	3 524	1992	01.11.2004	Stockwerkeigentum	23 902 000	31 380 000	996 102	184 584	18,53	811 518	–	–	–	–	–	–	–	–	180	1	873	6	6 961	–	–	6	437	–	–	13	8 271	100,00
Lausanne, Place de la Riponne 4	1	26	4 184	908	1980	01.01.2002	Alleineigentum	24 979 000	32 620 000	717 674	16 146	2,25	701 528	3	2	5	1	3	14	1 400	33,46	–	4	1 216	3	1 248	1	302	1	17	3	1	12	2 784	66,54
Lausanne**, Rue du Grand Pont 18	1	27	2 147	561	1958	01.01.2020	Alleineigentum	27 393 000	26 021 000	511 841	126 591	24,73	385 250	–	–	–	–	–	–	–	–	–	2	385	14	1 188	7	420	2	148	2	6	27	2 147	100,00
Le Lignon**, Chemin du Château-Bloch 11, «Mistral»	1	230	11 847	24 120	2014	01.09.2017	Alleineigentum	85 495 600	78 163 000	1 910 660	325 100	17,02	1 585 560	–	–	–	–	–	–	–	–	177	–	–	27	10 261	1	130	24	1 418	1	38	53	11 847	100,00
Meyrin, Hotel Industriel des Galants	1	224	26 226	12 247	2015	31.12.2015	Alleineigentum im Baurecht	104 685 000	86 010 000	2 392 252	162 675	6,80	2 229 577	–	–	–	–	–	–	–	–	180	2	874	13	3 160	–	–	12	6 914	17	15 278	44	26 226	100,00
Neuenburg**, Rue de l'Hôpital 20	1	22	3 058	842	1829	01.07.2000	Alleineigentum	17 511 000	17 660 000	472 081	–	–	472 081	3	1	–	3	1	8	735	24,04	–	4	614	6	825	2	867	–	–	2	17	14	2 323	75,96
Neuenburg, Rue de Monruz 34	1	125	13 224	5 572	1902	01.01.2004	Alleineigentum	30 503 000	31 910 000	956 349	–16 642	–1,74	972 991	–	–	–	–	–	–	–	–	109	–	–	11	9 285	–	–	4	3 827	1	112	16	13 224	100,00
Neuendorf, Industriestrasse 9, «Logistikcenter»	1	235	42 003	31 651	2005	01.09.2006	Alleineigentum	73 709 600	72 070 000	2 098 837	25 800	1,23	2 073 037	–	–	–	–	–	–	–	–	212	–	–	8	2 502	–	–	7	23 613	8	15 888	23	42 003	100,00
Pfäffikon, Churerstrasse 120, 122	2	191	5 428	4 554	2002	01.01.2009	Alleineigentum im Baurecht	48 517 000	38 380 000	1 269 459	–	–	1 269 459	–	–	–	–	–	–	–	–	170	–	–	14	5 249	–	–	7	179	–	–	21	5 428	100,00
Pratteln*, Grüssenweg 10, «Grüssen-Center»										1 202 139	27 815	2,31	1 174 324																				
Renens**, Rue de la Gare de Triage 5, 7 (Parc du Simplon – Gebäude A2/A3)[2]	1	125	16 237	10 657	2021	01.07.2019	Alleineigentum	141 583 000	135 991 000	2 539 299	–	–	2 539 299	–	–	–	–	–	–	–	–	97	–	–	21	14 339	1	730	5	1 168	1	–	28	16 237	100,00
Schaffhausen**, Mühlentalstrasse 36, 38	2	54	6 252	3 801	2007	17.07.2008	Alleineigentum	24 559 000	26 858 000	717 116	56 168	7,83	660 948	–	–	–	–	–	–	–	–	29	1	200	8	5 468	–	–	7	408	9	176	25	6 252	100,00
Signy**, Les Fléchères 7A, «Signy Centre»	1	125	25 058	18 692	1996	01.11.1999	Alleineigentum	157 021 900	157 349 000	4 495 503	105 217	2,34	4 390 286	–	–	–	2	–	2	275	1,10	13	43	14 605	19	4 418	5	967	31	3 330	12	1 463	110	24 783	98,90
Sitten**, Rue des Vergers 1	1	79	3 530	601	1988	01.12.2007	Alleineigentum	8 652 000	8 616 000	296 244	1 702	0,57	294 542	–	–	–	–	–	–	–	–	52	5	475	12	2 418	–	–	9	625	1	12	27	3 530	100,00
Solothurn**, Schänzlistrasse 5	1	157	6 725	2 783	2006	01.10.2002	Alleineigentum	27 824 000	22 009 000	800 764	–	–	800 764	100	–	–	–	–	100	–	–	47	–	–	3	–	3	6 725	–	–	4	–	10	6 725	100,00
Spreitenbach, EKZ Tivoli	1	8	4 608	1 940	1971	01.03.2021	Stockwerkeigentum	53 271 000	49 560 000	1 336 036	–	–	1 336 036	–	–	–	–	–	–	–	–	1	4	4 486	1	5	–	–	2	117	–	–	7	4 608	100,00
St. Gallen, Bohl 17	1	23	1 311	511	1802	12.07.2019	Alleineigentum	11 508 000	8 462 000	172 158	–	–	172 158	–	–	–	–	–	–	–	–	3	–	–	12	1 096	–	–	3	137	5	78	20	1 311	100,00
Stansstad, Unter Sagi 6	1	57	1 695	2 361	2005	01.06.2019	Alleineigentum	6 235 000	5 855 000	171 689	7 469	4,35	164 220	–	–	–	1	–	1	181	10,68	36	–	–	15	761	–	–	3	38	2	715	20	1 514	89,32
Villeneuve, Chemin de la Confrerie/Route des Paquays 105	1	109	3 505	7 634	2006	30.06.2021	Alleineigentum	15 972 000	13 810 000	421 476	–	–	421 476	–	–	–	–	–	–	–	–	102	6	3 505	–	–	–	–	–	–	1	–	7	3 505	100,00
Zug**, Grafenauweg 12, «West III»	1	63	4 762	3 341	1995	01.11.1999	Alleineigentum	29 506 900	38 711 000	799 628	–	–	799 628	–	–	–	–	–	–	–	–	37	–	–	8	3 999	–	–	12	574	6	189	26	4 762	100,00
Zürich, Grossmünsterplatz 6	1	17	1 395	235	1812	01.11.1999	Alleineigentum	8 212 000	21 500 000	345 002	–	–	345 002	–	–	–	1	–	1	207	14,84	–	1	158	7	705	–	–	5	91	3	234	16	1 188	85,16
Zürich**, Grubenstrasse 10	1	126	6 248	3 351	1980	01.07.2008	Alleineigentum	30 098 000	40 853 000	949 949	–	–	949 949	–	–	–	–	–	–	–	–	125	–	–	1	6 248	–	–	–	–	–	–	1	6 248	100,00
Zürich**, Kalanderplatz 1–11/Kalandergasse 1,4/Büttenweg 16–22/Giesshübelstr. 17, «Sihlcity»	6	474	40 670	16 212	2007	26.06.2003	Miteigentum[3]	307 628 000	331 621 160	8 582 840	188 763	2,20	8 394 077	6	–	–	–	–	6	697	1,71	347	37	16 723	14	9 649	8	7 776	44	3 098	18	2 727	121	39 973	98,29
Zürich, Stampfenbachplatz 4/Walchestrasse 17, Stampfenbachstrasse 55	2	43	4 002	825	1924	01.01.2002	Alleineigentum	30 574 000	52 220 000	990 320	38 861	3,92	951 459	–	5	10	3	–	18	1 690	42,23	2	6	342	8	1 589	1	131	6	163	2	87	23	2 312	57,77
Zürich**, Thurgauerstrasse 80/Schärenmoosstrasse 74, «Leonardo»	1	231	25 611	10 528	2002	01.12.1999	Alleineigentum	169 066 700	130 964 000	3 467 477	515 026	14,85	2 952 451	–	–	–	–	–	–	–	–	141	–	–	34	21 290	2	929	54	3 392	–	–	90	25 611	100,00
Zürich, Waldmannstrasse 12, 12a	1	14	1 018	363	1884	01.06.2019	Alleineigentum	17 054 000	15 130 000	214 384	36 900	17,21	177 484	–	1	1	–	–	2	173	16,99	–	–	–	–	–	–	–	7	136	5	709	12	845	83,01
Total kommerziell genutzte Liegenschaften	**50**	**4 698**	**391 292**	**315 201**				**2 023 851 700**	**2 104 487 160**	**53 089 428**	**2 630 103**	**4,95**	**50 459 325**	**342**	**25**	**37**	**26**	**15**	**445**	**12 528**	**3,20**	**3 265**	**138**	**60 638**	**340**	**148 932**	**35**	**27 930**	**326**	**85 623**	**149**	**55 641**	**988**	**378 764**	**96,80**
davon im Miteigentum								307 628 000	331 621 160	8 582 840	188 763	2,20	8 394 077																						
davon im Stockwerkeigentum								77 173 000	80 940 000	2 332 138	184 584	7,91	2 147 554																						
davon im Baurecht								207 330 400	209 350 000	6 070 519	185 177	3,05	5 885 342																						

Allgemeine Objektangaben/Objekt-Finanzzahlen/Objektstruktur Wohnungen/Objektstruktur Gewerbe
Andere Anlagen gem. KKV-FINMA Art. 84 Abs. 2 Bst. c

* In der Berichtsperiode veräusserte Liegenschaften
** Die Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen
[1] Nicht annualisiert
[2] Inklusive Miteigentumsanteil an Einstellhalle und Umgebung
[3] Miteigentum $^{402}/_{1000}$ = 16 873 m² (total Grundstücksfläche = 41 991 m²)

													Wohnungen																								Gewerbe	
	Anzahl Gebäude	Total Mietobjekte	Total Mietfläche	Total Grundstücksfläche	Erstellungsjahr	Antrittsdatum	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten	Verkehrswert	Soll-Mietertrag[1]	Mietzinsausfälle[1]		Bruttoerträge (Nettomietertrag)[1]	Zimmer					Total Wohnungen		Parking		Läden		Büros, Praxisräume usw.		Kinos/Hotels/Restaurants		Lagerräume		Übrige kommerzielle Räume		Total Gewerbeobjekte ohne GA/EP/PP	
Ort, Adresse			m²	m²				in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	1–1,5	2–2,5	3–3,5	4–4,5	5+	Anz.	m²	%	Anz.	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	Anz.	m²	%
Gemischte Bauten																																						
Bern,** Holzikofenweg 22	1	80	1 488	1 708	1966	01.11.1999	Alleineigentum	6 904 000	8 743 000	208 636	26 096	12,51	182 540	1	1	1	1	1	5	380	25,54	59	–	–	7	869	–	–	6	116	3	123	16	1 108	74,46
Emmenbrücke, Gerliswilerstrasse 13a, 13b, 13c, 13d	1	114	11 654	5 588	2023	01.05.2020	Alleineigentum	71 396 000	59 057 000	1 418 561	743 065	52,38	675 496	12	3	12	9	6	42	3 902	33,48	33	–	–	24	4 826	1	518	8	430	6	1 978	39	7 752	66,52
Emmenbrücke,** Seetalplatz 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f/Fadenstrasse 33	1	526	20 490	8 903	2000	01.12.1999	Alleineigentum	148 510 700	129 997 000	2 809 024	323 487	11,52	2 485 537	3	62	15	3	–	83	5 929	28,94	401	4	3 283	7	1 360	10	8 594	13	800	8	524	42	14 561	71,06
Lausanne,** Avenue de Beaulieu 1, 3, 5/Avenue de France 2	4	72	4 388	1 088	1920	31.12.2002	Alleineigentum	19 585 000	23 549 000	625 001	19 056	3,05	605 945	1	14	36	–	–	51	3 372	76,85	–	11	677	2	128	1	76	6	108	1	27	21	1 016	23,15
Lausanne, Avenue de Beaumont 9	1	75	2 896	1 990	1989	01.01.2002	Alleineigentum	11 073 800	18 820 000	440 843	130	0,03	440 713	–	10	7	4	1	22	1 948	67,27	44	–	–	8	948	–	–	–	–	1	–	9	948	32,73
Locarno, Largo Franco Zorzi 1/Via Santa Caterina 1	1	36	2 536	996	1930	30.06.2021	Alleineigentum	20 902 000	19 360 000	384 145	14 422	3,75	369 723	11	9	–	1	1	22	1 296	51,10	7	3	1 123	1	17	–	–	3	100	–	–	7	1 240	48,90
Locarno, Via Vallemaggia 13, 15/Via Galli 8	1	130	4 236	2 912	2022	24.06.2019	Alleineigentum	33 587 000	30 830 000	647 861	42 235	6,52	605 626	8	23	9	4	–	44	2 738	64,64	79	1	915	1	68	–	–	2	318	3	197	7	1 498	35,36
Neuenburg, Place Pury 13/Rue du Môle 2, 4	2	21	1 440	555	1862/2021	01.11.1999	Alleineigentum	15 227 000	10 950 000	209 039	52 365	25,05	156 674	5	11	1	–	–	17	1 060	73,61	–	–	–	2	363	–	–	–	–	2	17	4	380	26,39
Opfikon,** Thurgauerstrasse 132-156, «Lindbergh-Allee», Glattpark	1	511	28 805	12 290	2015	21.02.2012	Alleineigentum	190 213 900	197 182 000	4 268 334	694 947	16,28	3 573 387	15	50	61	16	–	142	11 162	38,75	304	5	3 361	26	11 282	1	414	13	1 403	20	1 183	65	17 643	61,25
Solothurn, Hauptgasse 21	1	11	1 199	282	1900	30.06.2021	Alleineigentum	9 960 000	9 977 000	190 184	26 691	14,03	163 493	1	1	6	–	–	8	883	73,64	–	1	195	–	–	–	–	2	121	–	–	3	316	26,36
Thun, Bälliz 54	1	18	1 695	356	1927	01.11.1999	Alleineigentum	11 012 000	13 110 000	247 879	7 340	2,96	240 539	–	12	–	3	–	15	1 212	71,50	–	1	245	1	125	–	–	1	113	–	–	3	483	28,50
Wallisellen,** Richtiarkade 21, 23/Richtiring 20, 22, 26, 28, 30/Favreweg 2, 4, 6, «Richti Areal, Ringhof»	1	207	13 877	8 504	2013	01.07.2014	Alleineigentum	92 685 000	103 708 000	2 075 836	36 166	1,74	2 039 670	–	13	39	18	1	71	7 456	53,73	89	7	1 060	14	3 020	–	–	18	416	8	1 925	47	6 421	46,27
Yverdon-les-Bains,** Rue d'Entremonts 13, 15, 17	3	51	2 013	3 018	1990	01.01.2002	Alleineigentum	5 889 200	7 378 000	213 186	22 913	10,75	190 273	2	7	6	–	3	18	1 621	80,53	28	–	–	3	358	–	–	–	–	2	34	5	392	19,47
Zürich,** Fierzgasse 16, 18, 22, 30/Limmatstrasse 119, 123, 125/Limmatplatz 1	8	112	7 629	2 478	1899	01.01.2002	Alleineigentum	43 391 000	79 130 000	1 394 295	16 141	1,16	1 378 154	–	4	18	8	12	42	4 034	52,88	16	9	1 006	13	1 198	3	365	25	913	4	113	54	3 595	47,12
Zürich,** Hardturmstrasse 130, «Limmatwest»	1	57	6 163	4 120	2002	23.11.1999	Alleineigentum	25 718 000	45 409 000	759 149	166 120	21,88	593 029	–	14	10	9	6	39	4 097	66,48	–	–	–	8	1 630	–	–	5	331	5	105	18	2 066	33,52
Zürich,** Militärstrasse 105, 109	2	172	6 669	1 963	1964	31.12.2002	Alleineigentum	36 647 000	56 470 000	1 184 013	40 471	3,42	1 143 542	12	10	19	3	2	46	3 390	50,83	102	–	–	9	2 692	1	200	10	372	4	15	24	3 279	49,17
Total gemischte Bauten	**30**	**2 193**	**117 178**	**56 751**				**742 701 600**	**813 670 000**	**17 075 986**	**2 231 645**	**13,07**	**14 844 341**	**71**	**244**	**240**	**79**	**33**	**667**	**54 480**	**46,49**	**1 162**	**42**	**11 865**	**126**	**28 884**	**17**	**10 167**	**112**	**5 541**	**67**	**6 241**	**364**	**62 698**	**53,51**
davon im Miteigentum																																						
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten																																						
Frauenfeld, Thundorferstrasse 25, 27, 27a, 27b, 29, 29b, 31, 31a, 31b	9	138	4 554	3 896	1985	01.11.1999	Alleineigentum	18 005 000	18 505 000	421 723	113 422	26,89	308 301	2	10	10	14	4	40	3 536	77,65	80	4	247	8	677	–	–	–	–	6	94	18	1 018	22,35
Locarno, Largo Franco Zorzi 6, «Le Corti»	1	–	–	3 279	2026	31.07.2024	Alleineigentum	51 289 000	47 989 000	45 521	1 685	3,70	43 836	–	–	–	–	–	–	–	#DIV/0!	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Sitten, Avenue du Midi 9/Rue de la Dent-Blanche	1	53	4 208	704	1993	01.07.2000	Alleineigentum im Baurecht	10 996 800	11 250 000	344 895	163 862	47,51	181 033	3	–	5	5	–	13	1 154	27,42	31	2	1 380	5	974	–	–	2	700	–	–	9	3 054	72,58
Winterthur, Hintermühlenstrasse 4/Stäffelistrasse 2	1	209	9 478	7 843	2002	30.06.2021	Alleineigentum	43 255 000	31 869 000	567 573	28 792	5,07	538 781	–	–	–	–	–	–	–	–	179	8	4 612	9	2 864	1	25	7	1 665	5	312	30	9 478	100,00
Zug, Zählerweg 3, 5, 7, 9, 12/Gartenstadt 2a/Aabachstrasse 16, 18a, 18b	1	61	30 128	24 462	1951/1990	01.11.2013	Alleineigentum	185 764 000	194 859 000	331 721	–1 875	–0,57	333 596	–	–	–	–	–	–	–	–	27	–	–	15	17 570	–	–	10	4 145	9	8 413	34	30 128	100,00
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	**13**	**461**	**48 368**	**40 184**				**309 309 800**	**304 472 000**	**1 711 433**	**305 886**	**17,87**	**1 405 547**	**5**	**10**	**15**	**19**	**4**	**53**	**4 690**	**9,70**	**317**	**14**	**6 239**	**37**	**22 085**	**1**	**25**	**19**	**6 510**	**20**	**8 819**	**91**	**43 678**	**90,30**
davon im Baurecht								10 996 800	11 250 000	344 895	163 862	47,51	181 033																								
Gesamttotal	**321**	**12 816**	**774 770**	**673 160**				**4 096 353 500**	**4 609 153 160**	**100 453 476**	**6 462 882**	**6,43**	**93 990 594**	**591**	**733**	**1 178**	**835**	**201**	**3 538**	**277 646**	**35,84**	**7 383**	**203**	**79 663**	**517**	**202 300**	**57**	**39 036**	**524**	**99 652**	**594**	**76 473**	**1 895**	**497 124**	**64,16**
davon im Miteigentum								307 628 000	331 621 160	8 582 840	188 763	2,20	8 394 077																								
davon im Stockwerkeigentum								77 173 000	80 940 000	2 332 138	184 584	7,91	2 147 554																								
davon im Baurecht								255 024 200	269 314 000	7 894 515	398 674	5,05	7 495 841																								

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Eigentumsübertragung
Käufe			
Keine			
Verkäufe			
Riehen	Bäumlihofstrasse 388, 390, 394/ Gotenstrasse 2, 6/Helvetierstrasse 2, 4, 6	Wohnbauten	22.10.2024
Lugano	Via Francesco Borromini 7, 7a	Wohnbauten	25.11.2024
Villeneuve	Chemin du Cabinet 5, 7, 9, 11	Wohnbauten	09.12.2024
Basel	Delsbergerallee 1, 3/ Münchensteinstrasse 146	Wohnbauten	31.01.2025
Pratteln	Grüssenweg 10, «Grüssen-Center»	Kommerziell genutzte Liegenschaft	03.03.2025

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2025
18.12.2024–09.01.2025	1,05%	–	22 000 000	–22 000 000	–
18.12.2024–09.01.2025	1,23%	–	16 200 000	–16 200 000	–
20.12.2024–09.01.2025	1,17%	–	2 500 000	–2 500 000	–
31.12.2024–17.01.2025	1,15%	–	7 500 000	–7 500 000	–
09.01.2025–17.01.2025	1,12%	–	18 000 000	–18 000 000	–
09.01.2025–22.01.2025	1,04%	–	22 000 000	–22 000 000	–
18.12.2024–03.02.2025	1,15%	–	6 000 000	–6 000 000	–
17.01.2025–03.02.2025	1,09%	–	20 000 000	–20 000 000	–
22.01.2025–03.02.2025	1,04%	–	22 000 000	–22 000 000	–
23.01.2025–03.02.2025	1,35%	–	400 000	–400 000	–
03.02.2025–10.02.2025	1,04%	–	22 000 000	–22 000 000	–
03.02.2025–10.02.2025	1,01%	–	20 000 000	–20 000 000	–
03.02.2025–10.02.2025	1,05%	–	6 000 000	–6 000 000	–
10.02.2025–03.03.2025	1,04%	–	22 000 000	–22 000 000	–
10.02.2025–03.03.2025	1,00%	–	20 000 000	–20 000 000	–
10.02.2025–03.03.2025	1,05%	–	6 000 000	–6 000 000	–
18.12.2024–18.03.2025	1,15%	–	34 800 000	–34 800 000	–
18.12.2024–18.03.2025	1,19%	–	21 000 000	–21 000 000	–
17.12.2024–26.03.2025	1,40%	–	20 000 000	–20 000 000	–
11.12.2024–31.03.2025	1,97%	–	100 000 000	–100 000 000	–
28.02.2025–31.03.2025	1,01%	–	11 000 000	–11 000 000	–
08.04.2016–08.04.2025	0,65%	20 000 000	–	–	20 000 000
26.03.2025–30.04.2025	0,97%	–	20 000 000	–	20 000 000
18.03.2025–30.05.2025	1,00%	–	40 000 000	–	40 000 000
31.03.2025–30.06.2025	0,92%	–	90 000 000	–	90 000 000
31.03.2025–31.07.2025	0,93%	–	20 000 000	–	20 000 000
31.03.2025–28.08.2025	0,94%	–	10 000 000	–	10 000 000
14.12.2020–15.12.2025	0,01%	20 000 000	–	–	20 000 000
18.03.2025–18.03.2026	1,16%	–	21 000 000	–	21 000 000
14.12.2016–31.12.2026	0,78%	20 000 000	–	–	20 000 000
31.03.2020–31.03.2027	0,58%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2020–14.12.2027	0,29%	40 000 000	–	–	40 000 000
14.12.2023–14.12.2027	1,77%	15 000 000	–	–	15 000 000
31.12.2020–31.12.2027	0,10%	12 000 000	–	–	12 000 000
30.04.2020–30.04.2028	0,44%	20 500 000	–	–	20 500 000
03.06.2019–02.06.2028	0,42%	15 000 000	–	–	15 000 000
14.12.2020–14.12.2028	0,17%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2023–14.12.2028	1,77%	15 000 000	–	–	15 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2025
31.12.2020–29.12.2028	0,15%	12 500 000	–	–	12 500 000
03.06.2019–01.06.2029	0,49%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021–16.07.2029	0,39%	20 000 000	–	–	20 000 000
25.11.2019–24.11.2029	0,50%	40 000 000	–	–	40 000 000
14.12.2021–13.12.2029	0,47%	20 000 000	–	–	20 000 000
03.06.2019–03.06.2030	0,56%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.07.2021–15.07.2030	0,51%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2020–13.12.2030	0,27%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2021–13.12.2030	0,53%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2020–14.12.2030	0,38%	40 000 000	–	–	40 000 000
01.02.2018–31.01.2031	0,98%	9 000 000	–	–	9 000 000
01.02.2018–31.01.2031	0,98%	8 500 000	–	–	8 500 000
01.02.2018–31.01.2031	0,98%	2 500 000	–	–	2 500 000
04.02.2022–03.02.2031	0,69%	50 000 000	–	–	50 000 000
14.05.2021–14.05.2031	0,43%	8 000 000	–	–	8 000 000
03.06.2019–03.06.2031	0,63%	11 000 000	–	–	11 000 000
14.06.2019–13.06.2031	0,63%	14 000 000	–	–	14 000 000
25.11.2019–25.11.2031	0,58%	50 000 000	–	–	50 000 000
13.12.2021–13.12.2031	0,53%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2021–14.12.2031	0,52%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2021–15.12.2031	0,57%	10 000 000	–	–	10 000 000
14.12.2022–15.12.2031	1,97%	20 000 000	–	–	20 000 000
04.02.2022–03.02.2032	0,73%	50 000 000	–	–	50 000 000
15.03.2023–15.03.2032	2,27%	15 000 000	–	–	15 000 000
25.06.2021–25.06.2032	0,48%	30 000 000	–	–	30 000 000
15.07.2021–15.07.2032	0,60%	20 000 000	–	–	20 000 000
30.11.2022–30.11.2032	2,11%	25 000 000	–	–	25 000 000
30.11.2022–30.11.2032	2,04%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.03.2023–14.03.2033	2,29%	15 000 000	–	–	15 000 000
15.03.2023–15.03.2033	2,40%	16 000 000	–	–	16 000 000
25.11.2019–25.11.2033	0,62%	100 000 000	–	–	100 000 000
14.12.2021–13.12.2033	0,59%	30 000 000	–	–	30 000 000
14.12.2021–13.12.2033	0,52%	18 600 000	–	–	18 600 000
14.12.2022–14.12.2034	2,14%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021–13.07.2035	0,54%	20 000 000	–	–	20 000 000
14.12.2022–14.12.2035	2,17%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.07.2021–15.07.2036	0,56%	20 000 000	–	–	20 000 000
04.02.2022–04.02.2037	0,84%	22 000 000	–	–	22 000 000
04.02.2022–04.02.2037	0,88%	20 000 000	–	–	20 000 000
15.03.2023–12.03.2038	2,12%	20 000 000	–	–	20 000 000
Total		**1 119 600 000**	**620 400 000**	**–419 400 000**	**1 320 600 000**

Weitere Anlagen

Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA
Während des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2024/2025 hat der Immobilienfonds UBS 1a Immo PK den Immobilienfonds UBS «Siat», UBS «Interswiss», UBS Hospitality und UBS Green Property folgende Hypotheken gewährt (Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2025
13.09.2024–11.10.2024	1,37%	30 000 000	–	–30 000 000	–
13.09.2024–11.10.2024	1,69%	17 500 000	–	–17 500 000	–
30.07.2024–31.10.2024	1,43%	41 000 000	–	–41 000 000	–
11.10.2024–15.11.2024	1,28%	–	10 000 000	–10 000 000	–
30.09.2024–29.11.2024	1,38%	8 000 000	–	–8 000 000	–
31.10.2024–29.11.2024	1,35%	–	250 000	–250 000	–
13.09.2024–30.11.2024	1,42%	9 100 000	–	–9 100 000	–
31.10.2024–17.12.2024	1,28%	–	41 000 000	–41 000 000	–
15.11.2024–17.12.2024	1,26%	–	10 000 000	–10 000 000	–
29.11.2024–17.12.2024	1,33%	–	10 000 000	–10 000 000	–
Total		**105 600 000**	**71 250 000**	**–176 850 000**	**–**

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

Die weiteren Anlagen müssen zum Fair Market Value (FMV) ausgewiesen werden. Aufgrund der derzeit niedrigen Zinssätze sowie der kurzen Haltedauer dieser Anlagen kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass der FMV jeweils nicht wesentlich vom Nominalwert abweicht.

Bankguthaben auf Zeit einschliesslich Treuhandanlagen Art. 89 Abs. 3 KKV
Während des ersten Halbjahres des Geschäftsjahres 2024/2025 ist der Immobilienfonds UBS 1a Immo PK folgende Festgelder eingegangen.

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2025
13.09.2024–11.10.2024	1,05%	49 500 000	–	–49 500 000	–
13.09.2024–11.10.2024	1,05%	33 600 000	–	–33 600 000	–
11.10.2024–31.10.2024	0,80%	–	8 000 000	–8 000 000	–
11.10.2024–15.11.2024	0,92%	–	60 000 000	–60 000 000	–
23.10.2024–11.12.2024	0,90%	–	9 000 000	–9 000 000	–
11.10.2024–17.12.2024	1,02%	–	70 000 000	–70 000 000	–
31.10.2024–17.12.2024	0,90%	–	3 200 000	–3 200 000	–
15.11.2024–17.12.2024	0,90%	–	63 500 000	–63 500 000	–
29.11.2024–17.12.2024	0,76%	–	11 000 000	–11 000 000	–
13.12.2024–17.12.2024	0,35%	–	4 000 000	–4 000 000	–
Total		**83 100 000**	**228 700 000**	**–311 800 000**	**–**

Die Zinssätze sind jeweils während der ganzen Laufzeit fix.

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%
keine

Prüfaufwand
Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtshalbjahr beläuft sich auf CHF 67 502.90 (Vorjahresberichtshalbjahr CHF 63 843.24) und bezieht sich wie im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfdienstleistungen.

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

Bildnachweis

- UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel; Titelbild
- Renespa AG, Weinfelden; Frauenfeld, Thundorferstrasse 25, 27, 27a, 27b, 29, 29b, 31, 31a, 31b, «Burstelpark»
- Zürich, René Dürr, Architekturfotografie; Opfikon, Thurgauerstrasse 132-156, «Lindbergh-Allee», Glattpark

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.
Erscheint auch in französischer Sprache.