

UBS Direct Residential

Halbjahresbericht 2021/2022

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	2
Mitteilungen an die Anleger	3
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	5
Bericht des Portfoliomanagements	6
Finanzrechnung	8
Anhang	10
Liegenschaftenverzeichnis	12

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. Dezember 2021
Valoren-Nr.: 2 646 536

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
- Thomas Rose, Vizepräsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Dr. Daniel Brüllmann, Mitglied
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
- Werner Strebel, Unabhängiges Mitglied

Geschäftsleitung

- André Valente
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo
Stellvertretender Geschäftsführer und Leiter Products
White Labelling Solutions
- Urs Fäs
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance, HR
- Thomas Reisser
Leiter Compliance & Operational Risk Control
- Beat Schmidlin
Leiter Legal Services

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

KPMG AG, Real Estate, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Stefan Pfister
- Ulrich Prien
- Kilian Schwendimann
- Oliver Specker

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Real Estate AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- De Rham & Cie SA, Lausanne

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.

Vollvermietung des Ersatzneubaus in Wetzikon (ZH)



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	653,9	548,8	542,4
Anzahl Anteile	46 465 557	39 827 620	39 827 620
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	14.07	13.78	13.62
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.42	0.42	0.42
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	19.30	19.30	17.20
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	814,0	775,7	705,3
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	819,7	777,2	710,6
Fremdkapital (in Mio. CHF)	165,7	228,4	168,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	17,3	17,0	16,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	2,1	1,9	1,7
Nettoertrag (in Mio. CHF)	10,4	9,0	8,8
Performance ² (nach 6 Monaten)	0,6%	26,3%	15,7%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	0,6%	12,7%	6,8%
Wohnbauten	80,9%	82,6%	84,6%
Gemischte Bauten	13,4%	12,5%	13,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	0,6%	1,2%	1,2%
Bauland/Angefangene Bauten	5,1%	3,7%	0,6%
Kanton Aargau	24,0%	24,7%	24,0%
Kanton Bern	23,2%	23,9%	25,8%
Kanton Zürich	21,2%	20,6%	19,6%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	9,4%	7,5%	6,4%
Kanton St. Gallen	9,2%	9,2%	10,0%
Übrige Kantone	13,0%	14,1%	14,2%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,8%	1,5%	1,6%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,2%	2,4%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,5%	1,5%	1,5%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,1%	1,1%	1,2%
Agio/Disagio	37,1%	40,1%	26,3%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,7%	67,4%	67,9%
Fremdfinanzierungsquote	17,2%	26,6%	20,6%
Mietausfallrate	3,7% ³	4,9% ⁴	5,5%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV	0,75%	0,83%	0,85%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 3,6% (anstelle von 3,7%) per 31.12.2021 belaufen.

4 Per Halbjahresabschluss 31.12.2020 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,9%.

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.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS (CH) Property Fund – Direct Residential konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 das Portfolio weiter ausbauen und dabei die kumulierte Mietausfallrate auf tiefe 3,7% reduzieren. Dank des erfolgreichen Abschlusses der Kapitalerhöhung fliessen dem Fonds Mittel von rund CHF 97 Mio. zu, welche für bereits getätigte Akquisitionen sowie interessante Entwicklungsprojekte genutzt werden.

Marktsituation

Nachdem sich die kräftige wirtschaftliche Erholung auch im 3. Quartal 2021 fortsetzte, wurde die Schweizer Konjunktur gegen Ende des Jahres 2021 durch die Entstehung der Omikron-Virusvariante getrübt. Im Vergleich zu bisherigen Lockdown-Phasen blieb der negative Einfluss auf die Wirtschaftsaktivität jedoch relativ begrenzt. Damit schätzt Oxford Economics, dass das reale Bruttoinlandprodukt der Schweiz im 4. Quartal 2021 um 0,4% gegenüber dem Vorquartal trotz der herausfordernden Lage gewachsen ist. In der 2. Jahreshälfte 2021 gewann die Teuerungsdynamik aufgrund erheblicher Basiseffekte aus dem Jahr 2020 sowie anhaltender Störungen in den globalen Lieferketten an Fahrt. Die Intensität der Inflationsdynamik fällt aber in der Schweiz im Vergleich zur Lage in anderen entwickelten Ländern sehr moderat aus. Die Stärke des Frankens, welche die Teuerung bei importierten Gütern nach unten drückt, trägt zu dieser Tendenz bei. Trotzdem führten die erhöhten Inflationserwartungen in den globalen Märkten sowie die Perspektive einer restriktiveren Geldpolitik in den USA zu einer Aufwärtstendenz der Renditen am Anleihemarkt über die letzten Monate. Am Ende vom Januar 2022 lag die Rendite der 10-jährigen Schweizer Bundesobligation noch leicht unter der 0%-Marke.

Trotz jüngster Aufwärtsbewegungen der Renditen am Anleihemarkt blieben Schweizer direkte Immobilienanlagen in der 2. Jahreshälfte 2021 unverändert stark nachgefragt. Gemäss Wüest Partner sanken die Nettoanfangsrenditen im „Prime“-Segment des Transaktionsmarktes im Schnitt um 13 Basispunkte über diesen Zeitraum. Das Interesse der Anleger an Investitionen in Mehrfamilienhäuser blieb weiterhin erhöht, mit einem Rückgang der Transaktionsrenditen um 10 Basispunkte bei Spitzenobjekten. Die graduelle Stabilisierung

der Nutzermarktgrundlagen, insbesondere durch den Rückgang der Planungstätigkeit neuer Wohneinheiten und den graduellen Abbau der Leerstände am Markt, dürfte diese hohe Investorennachfrage gestützt haben.

Gemäss Bauinfo erreichte die Jahressumme der baubewilligten Wohnprojekte knapp 42 600 Wohneinheiten im 4. Quartal 2021 am Schweizer Markt, was ca. 6% unter dem Vorquartalswert lag. Trotzdem bleiben die Angebotsmieten mit einem Rückgang um 0,4% im 4. Quartal 2021 gegenüber dem Vorquartal gemäss Daten von Wüest Partner vorerst unter Druck. Es ist aber davon auszugehen, dass das Mietniveau am Wohnmarkt dank der aktuell positiven Entwicklung des Angebot-/Nachfrage-Verhältnisses sehr bald die Talsohle erreicht.

Entwicklung des Fonds vom 1. Juli bis 31. Dezember 2021

Erfolgreiche Kapitalerhöhung und Performance

Die vom 21. bis 29. Oktober 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung für UBS Direct Residential konnte vollständig platziert werden. Alle neuen Anteile wurden gezeichnet und dem Fonds sind so neue Mittel von rund CHF 97 Mio. zugeflossen. Die Aktivitäten der letzten Monate an sehr guten Lagen in den Regionen Basel, Baden, Lausanne und Zürich unterstreichen die stetige Weiterentwicklung des Portfolios. Der Börsenkurs von UBS Direct Residential hat sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 von CHF 20.25 auf CHF 19.30 reduziert. Die hieraus resultierende Performance (inkl. Ausschüttung) von 0,6% entspricht im Vergleich dazu exakt der Börsenperformance des Gesamtmarktes gemessen am Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR.

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



Ersatzneubau Zentrumschweg in Niederhasli (ZH) (Visualisierung)

Entwicklungsprojekte auf Kurs

Bei unseren drei Entwicklungsprojekten in Bussigny, Niederhasli und Wetzikon läuft alles nach Plan. Unser Ersatzneubau-Projekt «Ankenpark», unweit des Bahnhofs von Wetzikon im Kanton Zürich, wird Anfang April 2022 bezugsbereit sein. Seit Ende Oktober konnte den Interessenten eine Musterwohnung präsentiert werden. Die Wohnungen überzeugen einerseits durch den Ausbaustandard und die grosszügige Belichtung, weiter erlaubt die effiziente Grundrissorganisation die Minimierung von Erschliessungsflächen. Der Wegfall der Korridore zu Gunsten von Wohnfläche erlaubt nicht zuletzt die Bildung grosszügiger Badezimmer und Eingangsbereiche. Für diese Qualität besteht eine enorme Nachfrage, weshalb die Liegenschaft Wochen vor dem Bezug bereits vollvermietet ist. Weiter ist das Gebäude DGNB Gold vorzertifiziert und es ist ein weiterer Meilenstein bei der Umstellung des Portfolios auf erneuerbare Energien.

Reduktion der Mietausfallrate

Auch unser erfolgreiches Vermietungsmanagement trägt weiterhin zu den positiven Perspektiven des Fonds bei. So konnte die kumulierte Mietausfallrate innerhalb eines Jahres von 4,9% auf 3,7% deutlich reduziert werden. Die stichtagsbezogene Leerstandsquote liegt gar bei tiefen 2,9%, was für die Nachfrage an attraktiven Wohn- und Lebensräumen zu einem guten Preis-/Leistungsverhältnis steht.

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 140,0 Mio. Durch die im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 durchgeführte Kapitalerhöhung konnte die Fremdfinanzierungsquote auf 17,2% reduziert werden und liegt somit deutlich unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/22 auf CHF 17,3 Mio. Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Mietzinseinnahmen sind gering. Die gewährten Mietzinserrasse belaufen sich in der vorliegenden Berichtsperiode auf CHF 25 375 resp. 0,1% der Mietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf tiefe CHF 8604. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. Dezember 2021 beläuft sich auf 0,1%. In der Folge von längerfristigen Refinanzierungen im vierten Quartal 2021 erhöhte sich die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken auf 1,6 Jahre.

Der Nettoertrag konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 16% gesteigert werden und beträgt für das erste Halbjahr CHF 10,4 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Auswirkungen von COVID-19 auf UBS Direct Residential

Als gesamtschweizerischer Wohnimmobilienfonds ist UBS Direct Residential von der anhaltenden Pandemiesituation lediglich marginal tangiert. Nur noch die wenigsten Mieter sind von den weiterhin bestehenden Einschränkungen direkt betroffen. Weitere Informationen dazu finden sich im Finanzbericht.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2 933 775.12	497 933.92	2 435 841.20
Grundstücke			
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten ¹	41 278 000.00	28 821 000.00	12 457 000.00
Wohnbauten ¹	657 028 000.00	639 510 000.00	17 518 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>21 436 000.00</i>	<i>21 050 000.00</i>	<i>386 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	4 801 000.00	9 062 000.00	-4 261 000.00
Gemischte Bauten ¹	109 227 000.00	97 093 000.00	12 134 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>11 223 000.00</i>	<i>11 186 000.00</i>	<i>37 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 742 000.00</i>	<i>24 455 000.00</i>	<i>287 000.00</i>
Laufende Sanierungen	1 616 000.00	1 199 000.00	417 000.00
Total Grundstücke	813 950 000.00	775 685 000.00	38 265 000.00
Sonstige Vermögenswerte	2 804 663.93	1 034 109.00	1 770 554.93
Gesamtfondsvermögen	819 688 439.05	777 217 042.92	42 471 396.13
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-60 000 000.00	-116 000 000.00	56 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3 929 779.84	-3 596 117.33	-333 662.51
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-63 929 779.84	-119 596 117.33	55 666 337.49
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-80 000 000.00	-90 000 000.00	10 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-80 000 000.00	-90 000 000.00	10 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-143 929 779.84	-209 596 117.33	65 666 337.49
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	675 758 659.21	567 620 925.59	108 137 733.62
Geschätzte Liquidationssteuern	-21 811 388.00	-18 814 940.00	-2 996 448.00
Nettofondsvermögen	653 947 271.21	548 805 985.59	105 141 285.62

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.7.2021-31.12.2021 CHF	1.7.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-18 581.95	-18 876.35	294.40
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	17 326 667.40	17 030 113.91	296 553.49
Aktivierte Bauzinsen	0.00	544.95	-544.95
Sonstige Erträge	4 551.15	15 428.46	-10 877.31
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	1 194 828.66	0.00	1 194 828.66
Total Ertrag	18 507 465.26	17 027 210.97	1 480 254.29
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-8 604.30	3 960.21	-12 564.51
Baurechtszinsen	-8 390.50	-8 640.50	250.00
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 074 873.83	-1 894 001.48	-180 872.35
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-1 204 622.98	-1 440 761.40	236 138.42
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-597 634.00	-619 246.69	21 612.69
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-871 576.05	-963 417.26	91 841.21
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfungsgesellschaft	-35 250.00	-39 470.00	4 220.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-150 000.00	-150 000.00	0.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-3 091 873.57	-2 874 931.04	-216 942.53
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-17 229.73	-21 381.17	4 151.44
Total Aufwand	-8 060 054.96	-8 007 889.33	-52 165.63

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.7.2021-31.12.2021 CHF	1.7.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	10 447 410.30	9 019 321.64	1 428 088.66
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	10 447 410.30	9 019 321.64	1 428 088.66
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-474 041.09	-860 159.54	386 118.45
Gesamterfolg	9 973 369.21	8 159 162.10	1 814 207.11

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.7.2021-31.12.2021 CHF	1.7.2020-31.12.2020 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres (exkl. Thesaurierungskonti)	554 746 521.95	545 014 355.14	9 732 166.81
Ordentliche Jahresausschüttung	-16 727 600.40	-16 727 600.40	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	93 594 911.70	0.00	93 594 911.70
Gesamterfolg	9 973 369.21	8 159 162.10	1 814 207.11
Thesaurierungskonto Ertrag aus direktem Grundbesitz	10 662 672.00	10 662 672.00	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus übrigen Erträgen (exkl. eidg. Verrechnungssteuer)	43 514.20	43 514.20	0.00
Thesaurierungskonto Ertrag aus Kapitalgewinnen	1 503 882.55	1 503 882.55	0.00
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	150 000.00	150 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	653 947 271.21	548 805 985.59	105 141 285.62
Inventarwert pro Anteil	14.07	13.78	0.29

Entwicklung der Anteile

	1.7.2021-31.12.2021 Anzahl	1.7.2020-31.12.2020 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	39 827 620	39 827 620	0
Ausgegebene Anteile	6 637 937	0	6 637 937
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	46 465 557	39 827 620	6 637 937

Anhang

	31.12.2021	31.12.2020
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	2,7	2,4
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	12,2	12,2
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	643,0	642,1
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallrate	3,7% ²	4,9% ³
Fremdfinanzierungsquote	17,2%	26,6%
Ausschüttungsrendite	2,2%	2,2%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	65,7%	67,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,75%	0,83%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,5%	1,5%
Agio/Disagio	37,1%	40,1%
Performance ¹	0,6%	26,3%
Anlagerendite ¹	1,8%	1,5%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ Berechnung für 6 Monate.

² Inkl. gewährte Mietzinserlasse (COVID-19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietausfallrate auf 3,6% (anstelle von 3,7%) per 31.12.2021 belaufen.

³ Per Halbjahresabschluss 31.12.2020 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,9%

Angaben über Derivate

Keine

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

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

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

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

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

	31.12.2021		31.12.2020	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
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 Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	2,7%	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern 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

	31.12.2021 in Mio. CHF	31.12.2020 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	18,7	30,1

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

	31.12.2021 in Mio. CHF	31.12.2020 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	80,0	90,0
> 5 Jahre	0,0	0,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Angefangene Bauten							
Bussigny-près-Lausanne	Champ Perrin, chemin		-	-	-	-	-
Niederhasli	Niederglattestr. 10, 12		-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Rosenstr. 1, 3/Ankengasse 6		-	-	-	-	-
Total angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Goldernstr. 28	1963	13	6	-	6	1
Aarau	Goldernstr. 32	1963	17	6	1	8	2
Altstätten	Nordstr. 24, 24a	1964	29	20	9	-	-
Bad Zurzach	Neubergstr. 17, 19/Triumphweg 2, 4	1961	32	-	1	15	16
Baden	Bruggerstr. 137, 139	1986	44	21	13	9	1
Basel	Belchenstr. 5, 7	1964	18	10	8	-	-
	Sperrstr. 83, 85	1987	19	8	11	-	-
Belp	Hühnerhubelstr. 11, 13, 15, 17	1983	32	-	-	16	16
Berikon	Staldenweg 2-6	1986	21	-	9	11	1
Biberist	Bernstr. 38, 38a	1973	12	-	-	12	-
	Grüngenstr. 23/Chilchackerstr. 2	1981	14	2	6	6	-
Biel/Bienne	Brüggstr. 1/Madretschstr. 2,4	1963	33	17	14	-	2
	Bözingenstr. 60	1974	18	4	9	5	-
	Jakob-Stämpfli-Str. 126, 128, 130, 132	1954	28	8	14	6	-
	Westerholz 2, 4, 6	1989	23	2	5	15	1
Binningen	Kernmattstr. 2, 4, 6	1973	54	36	18	-	-
	Kronenweg 3, 5, 7, 9	1962	14	6	8	-	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Burgdorf	Oberburgstr. 90 - 100	1971	45	9	21	15	-
Dagmersellen	Stengelmattstr. 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24**	1971	73	30	15	28	-
Derendingen	Mühlegasse 13, 15	1969	24	-	-	16	8
Dietikon	Heimstr. 8, 10, 12	2012	49	8	24	14	3
Dänikon	Alte Landstr. 3/5/11/13	1970	24	6	12	3	3
Düdingen	Haslerastr. 7, 9	1973	16	-	8	8	-
Dürnten	Tannackerstr. 29, 31	1966	18	5	7	6	-
Egerkingen	Schmittenstrasse 1, 2-6	2019	34	15	12	7	-
Eschenbach (SG)	Mühlestr. 1, 3, 5, 7**	1985	40	12	12	12	4
Gebenstorf	Unterriedenstr. 39/43/45	1970	56	11	17	28	-
Goldach	Seeheimstr. 11/11a**	1954	18	6	6	6	-
Hägendorf	Bahnweg 5/Industriestr. West 2**	1983	28	-	11	14	3
Kappel (SO)	Grossmatt 48, 50, 52	2010	48	12	12	24	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	13 305 491.04	12 180 000		0.00
-	-	-	9 166 635.80	5 537 000		0.00
-	-	-	22 169 070.12	23 561 000		0.00
			44 641 196.96	41 278 000		0.00
4	27	44	3 880 515.25	5 344 000	0,1	122 271.00
1	13	31	3 828 058.80	5 521 000	22,3	96 373.00
-	27	56	7 096 929.20	6 796 000	5,8	153 302.60
-	45	77	8 440 837.50	8 783 000	3,8	201 970.00
1	48	93	20 101 203.20	19 709 000	5,6	342 126.89
4	2	24	7 885 383.70	7 521 000	0,3	124 258.00
-	-	19	9 539 415.65	9 445 000	6,4	129 615.00
-	37	69	9 299 591.00	11 000 000	1,1	290 371.00
2	33	56	9 364 406.45	9 491 000	3,3	200 601.00
-	21	33	2 768 045.00	2 999 000	0,8	86 478.00
-	15	29	4 069 383.00	4 002 000	0,0	101 382.00
7	16	56	7 041 169.05	7 411 000	2,4	226 319.05
-	6	24	4 048 623.00	4 371 000	0,0	109 230.00
-	7	35	7 389 606.20	7 533 000	0,0	168 756.00
-	28	51	6 052 091.60	7 172 000	0,4	174 000.00
4	44	102	11 852 521.25	19 510 000	1,7	354 168.90
-	7	21	3 776 529.65	5 951 000	7,4	104 592.00
82	591	1202	20 784 786.18	21 932 000	9,0	606 220.07
-	47	92	8 662 904.14	13 008 000	4,7	273 254.00
-	97	170	13 776 441.05	16 359 000	4,4	420 826.10
-	27	51	7 963 852.50	7 774 000	3,3	167 541.00
19	84	152	30 943 715.79	40 391 000	1,3	765 548.00
-	24	48	7 158 966.30	9 610 000	7,7	188 987.00
-	25	41	4 636 390.05	4 423 000	0,3	99 902.00
-	15	33	6 844 862.95	6 405 000	6,3	120 668.00
-	59	93	15 691 042.52	15 686 000	1,4	316 580.00
-	80	120	13 232 027.85	13 471 000	8,0	275 127.00
-	64	120	15 218 972.60	17 415 000	0,9	409 908.35
-	16	34	3 214 548.38	3 413 000	1,0	98 168.00
-	57	85	7 469 732.44	7 554 000	4,7	200 220.75
-	74	122	16 536 679.10	17 921 000	3,8	432 228.95

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Küttigen	Bibersteinerstr. 18, 20	1967	12	-	6	6	-
Langenthal	Bahnhofstr. 36-48**	1985	73	23	36	14	-
	Belchenstr. 21-23**	1980	20	-	8	12	-
Leibstadt	Furlängeweg 516 - 519	1992	32	5	15	12	-
Matzingen	Juchstr. 58, 60/Im Juch 17, 19**	1995	32	4	4	24	-
Meiringen	Alpwegern 6, 7, 9, 11, 15a	1982	40	16	11	11	2
Möhlin	Weidenpark 1-7**	1990	55	10	8	29	8
Münsingen	Aeschistr. 13, 15	1972	32	12	12	8	-
Neuenegg	Ausstr. 73/Obere Lindenstr. 9	1968	16	-	4	8	4
Obergösgen	Oltnerstr. 11/13**	1962	26	8	11	7	-
Oftringen	Neugasse 1,3/Zürichstr. 13, 15	2019	29	8	17	4	-
	Staufergutstr. 11-13**	1985	16	-	8	8	-
Ostermundigen	Alpenstr. 33, 35	1955	12	-	12	-	-
Rheinfelden	Pappelnweg 32	2012	35	20	5	10	-
Roggwil (BE)	Gartenstr. 9, 11, 13, 15	2015	38	12	14	12	-
Rorschacherberg	Langmoosweg 7,9	1961	19	4	3	6	6
Schöffland	Feldmattweg 9-15/Heimatweg 2, 4	2013	53	14	28	11	-
St. Gallen	Oberzilstr. 8, 10, 12/Zilweg 4, 6	1968	48	6	6	18	18
Stettlen	Bleichestr. 43-49**	1977	24	6	12	6	-
	Bleichestr. 69, 71	1985	12	-	-	12	-
Urtenen-Schönbühl	Dornackerstr. 14/16, 23/25	1974	24	-	12	12	-
	Grubenstr. 58, 60, 62**	1975	31	7	12	12	-
Uznach	Zürcherstr. 31, 33, 33a	1983	30	6	9	15	-
Vilters-Wangs	Schulhausstr. 14a, 14b**	1963	12	-	6	6	-
Wald (ZH)	Brüelstr. 2, 4/Hofacherstr. 2	1987	23	6	6	11	-
Wattwil	Grüenastr. 39, 41	1955	16	-	16	-	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 47, 49	1957	16	-	8	8	-
Wil (SG)	Gallusstr. 38	1958	12	-	8	4	-
Winterthur	Eichliackerstr. 18, 20**	1951	16	2	14	-	-
Wittenbach	Oedenhofstr. 15, 17/Vogelherdstr. 1**	1936	25	8	12	4	1
Zollikofen	Im Täli 1, 2	1983	11	1	2	8	-
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
	Stettbacherrain 12, 12a, 14, 16**	1958	18	-	6	6	6
	Wehntalerstr. 580, 582, 584**	1953	27	21	6	-	-
Total Wohnbauten							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	14	26	2 002 895.20	2 645 000	15,5	58 999.50
1	67	141	19 757 790.60	20 694 000	1,5	504 436.36
-	24	44	6 547 817.42	7 120 000	2,1	157 470.00
1	44	77	9 382 816.10	9 288 000	7,7	238 704.50
-	55	87	9 607 757.00	10 328 000	0,2	259 953.90
-	30	70	12 732 898.80	12 539 000	0,8	265 475.00
17	134	206	23 627 829.10	25 949 000	0,8	655 462.50
1	57	90	9 587 409.85	10 906 000	5,9	234 944.00
1	21	38	5 206 965.95	5 958 000	0,7	146 011.00
1	28	55	4 918 315.77	5 767 000	5,2	148 907.00
9	45	83	15 117 271.90	15 253 000	3,8	337 244.00
-	25	41	4 380 386.85	4 397 000	0,2	129 975.05
-	5	17	3 607 124.10	3 577 000	0,0	75 204.00
-	37	72	14 068 721.70	16 999 000	1,9	370 573.60
-	46	84	14 003 577.62	14 146 000	6,1	312 707.00
-	10	29	3 009 375.40	3 466 000	6,2	93 526.30
1	87	141	21 070 354.90	21 270 000	1,4	499 134.20
-	37	85	14 600 661.10	16 860 000	1,4	360 350.00
-	31	55	7 081 392.10	6 821 000	12,1	139 049.00
-	20	32	5 566 897.40	5 415 000	3,5	114 396.00
-	32	56	7 057 441.35	8 434 000	6,7	192 916.00
-	25	56	9 823 721.80	8 579 000	0,0	205 697.00
2	33	65	7 692 478.40	9 472 000	0,7	233 060.90
-	12	24	2 549 860.25	3 114 000	0,0	70 398.00
2	42	67	10 130 637.05	10 459 000	7,6	233 087.40
-	10	26	2 428 882.87	2 686 000	3,4	73 110.00
-	9	25	2 473 223.30	3 114 000	1,8	78 232.00
-	10	22	2 262 073.65	2 964 000	0,4	77 364.00
-	-	16	4 362 437.53	6 357 000	0,5	119 264.60
-	14	39	4 012 679.75	4 429 000	14,7	97 432.00
-	12	23	4 293 071.15	4 112 000	0,7	100 758.00
-	41	85	17 426 363.30	21 436 000	1,9	487 306.00
-	9	27	6 420 125.55	7 985 000	0,2	154 900.00
1	7	35	6 069 363.05	8 085 000	0,7	200 524.46
			591 449 849.21	658 545 000	3,4	14 787 566.93

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	Schwandenholzstr. 210, 212, 214, 216, 218	1985	44	10	13	17	4
<i>davon im Baurecht</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Niederhasli	Dorfstr. 13a**	1981	-	-	-	-	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Gemischte Bauten							
Balsthal	Herrengasse 15, 17+17a/Löwengasse 3**	1900	28	7	15	6	-
Basel	Dornacherstr. 8, 10	1976	45	34	7	4	-
	Klybeckstr. 51, 53**	1954	20	11	6	3	-
Hombrechtikon	Hofwiesenstr. 2-10	1990	26	9	7	10	-
Langenthal	Brauihof 10 - 14a	1850	17	10	6	1	-
	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
Zürich	Birmensdorferstr. 222, 224**	1933	30	25	5	-	-
Total gemischte Bauten							
Menziken	Hauptstr. 14	2016	20	11	5	4	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Langenthal	Brauihof 18 - 24a**	1997	44	14	16	14	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	41	85	17 426 363.30	21 436 000	1,9	487 306.00
			<i>17 426 363.30</i>	<i>21 436 000</i>	<i>1,9</i>	<i>487 306.00</i>
8	7	15	6 888 647.75	4 801 000	9,1	71 657.43
			6 888 647.75	4 801 000	9,1	71 657.43
7	19	54	6 555 735.75	5 370 000	27,1	125 849.15
15	92	152	14 275 294.35	23 370 000	4,2	500 702.24
6	22	48	11 581 181.89	11 090 000	0,4	184 436.00
21	38	85	15 069 703.15	15 268 000	4,6	322 642.50
4	-	21	5 354 949.55	5 204 000	11,7	115 865.75
22	99	165	24 851 655.48	24 742 000	1,4	730 294.10
2	33	55	9 846 621.05	11 223 000	11,3	237 462.00
6	3	39	8 474 597.80	13 059 000	1,7	250 191.30
			96 009 739.02	109 326 000	5,6	2 467 443.04
2	33	55	9 846 621.05	11 223 000	11,3	237 462.00
			<i>9 846 621.05</i>	<i>11 223 000</i>	<i>11,3</i>	<i>237 462.00</i>
22	99	165	24 851 655.48	24 742 000	1,4	730 294.10
			<i>24 851 655.48</i>	<i>24 742 000</i>	<i>1,4</i>	<i>730 294.10</i>

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	44 641 196.96	41 278 000		0.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	694 348 235.98	772 672 000	3,7	17 326 667.40
<i>davon im Baurecht</i>	<i>27 272 984.35</i>	<i>32 659 000</i>	<i>5,2</i>	<i>724 768.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 851 655.48</i>	<i>24 742 000</i>	<i>1,4</i>	<i>730 294.10</i>
Wohnbauten	591 449 849.21	658 545 000	3,4	14 787 566.93
<i>davon im Baurecht</i>	<i>17 426 363.30</i>	<i>21 436 000</i>	<i>1,9</i>	<i>487 306.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	6 888 647.75	4 801 000	9,1	71 657.43
Gemischte Bauten	96 009 739.02	109 326 000	5,6	2 467 443.04
<i>davon im Baurecht</i>	<i>9 846 621.05</i>	<i>11 223 000</i>	<i>11,3</i>	<i>237 462.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>24 851 655.48</i>	<i>24 742 000</i>	<i>1,4</i>	<i>730 294.10</i>
Total	738 989 432.94	813 950 000	3,7	17 326 667.40

Veränderungen im Bestand

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

Käufe

Wittenbach	Vogelherdstr. 1	Wohnbauten (Arrondierung)	27.07.2021
------------	-----------------	---------------------------	------------

Verkäufe

keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.06.2021	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
06.10.2021 - 05.11.2021	-0,1%	-	15 000 000	-15 000 000	-
30.06.2021 - 05.11.2021	-0,2%	18 000 000	-	-18 000 000	-
01.11.2019 - 05.11.2021	0,0%	30 000 000	-	-30 000 000	-
20.11.2020 - 05.11.2021	0,0%	45 000 000	-	-45 000 000	-
22.11.2019 - 19.11.2021	0,0%	20 000 000	-	-20 000 000	-
05.11.2021 - 19.11.2021	-0,1%	-	15 000 000	-15 000 000	-
01.06.2021 - 01.06.2022	-0,2%	15 000 000	-	-	15 000 000
28.09.2020 - 06.10.2022	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
08.10.2020 - 06.10.2022	0,1%	15 000 000	-	-	15 000 000
22.05.2020 - 19.05.2023	0,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
20.11.2020 - 05.10.2023	-0,1%	15 000 000	-	-	15 000 000
19.11.2021 - 10.10.2024	0,1%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.11.2021 - 09.10.2025	0,3%	-	15 000 000	-	15 000 000
Total		218 000 000	65 000 000	-143 000 000	140 000 000

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

keine

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Bildnachweis

- Häsler Foto Video; Titelbild (Roggwil)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Ankenpark, Wetzikon
- Raumgleiter AG (Visualisierung); Zentrumsweg, Niederhasli

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

