

UBS «Anfos»

Halbjahresbericht 2021/2022

UBS (CH) Property Fund – Swiss Residential «Anfos»



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. März 2022
Valoren-Nr.: 1 442 082

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,
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
- 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

Liegenschaftsverwaltungen

- 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.

Neubau in Läuelfingen (BL)



Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 168,3	2 097,2	2 037,0
Anzahl Anteile	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	61.06	59.05	57.36
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	1.80	1.80	1.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	89.50	87.45	77.50
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 939,5	2 820,5	2 712,2
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 970,5	2 843,3	2 738,1
Fremdkapital (in Mio. CHF)	802,2	746,2	701,0
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	63,4	61,7	60,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	6,2	5,4	4,9
Nettoertrag (in Mio. CHF)	34,4	33,8	34,3
Performance ² (nach 6 Monaten)	-2,3%	3,2%	8,5%
SXI Real Estate Funds TR (6-Monats-Performance)	-3,4%	8,8%	2,1%
Wohnbauten	77,3%	78,1%	77,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	12,4%	12,5%	12,5%
Gemischte Bauten	8,9%	9,2%	9,4%
Bauland/Angefangene Bauten	1,4%	0,2%	0,5%
Kanton Zürich	41,5%	41,0%	41,1%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	20,5%	20,7%	20,7%
Kanton Bern	12,1%	12,1%	11,9%
Kanton Aargau	9,7%	9,7%	9,6%
Kanton St. Gallen	4,2%	4,4%	4,5%
Übrige Kantone	12,0%	12,1%	12,2%
Kennzahlen gemäss AMAS	31.03.2022	31.03.2021	31.03.2020
Anlagerendite (nach 6 Monaten)	1,6%	1,7%	1,8%
Ausschüttungsrendite	2,0%	2,1%	2,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) (nach 6 Monaten)	1,5%	1,6%	1,7%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) (nach 6 Monaten)	1,2%	1,3%	1,4%
Agio/Disagio	46,6%	48,1%	35,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,4%	68,6%	70,4%
Fremdfinanzierungsquote	18,9%	18,4%	18,3%
Mietausfallrate	4,3% ³	5,5% ⁴	6,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) – MV (Market Value)	0,70%	0,70%	0,79%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Per Halbjahresabschluss 31.03.2022 wurden keine Mietzinsersasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,3%.

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

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Anfos» konnte im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/2022 einen weiteren Rückgang der Mietausfallrate erzielen. Diese ist im Vorjahresvergleich von 5,5% auf 4,3% gesunken. In der Berichtsperiode konnten zwei Sanierungen erfolgreich abgeschlossen sowie eine Arrondierungsakquisition getätigt werden. Der Hypothekenbestand weist eine mittlere Restlaufzeit von 4,2 Jahren sowie eine durchschnittliche Verzinsung von 0,6% auf. Damit bleibt das Zinsänderungsrisiko auf der Fremdfinanzierungsseite mittelfristig begrenzt.

Marktsituation

Mehrfamilienhäuser: Fundamentaldaten erreichen Talsohle

Trotz des unsicheren geopolitischen Umfelds bleiben aus heutiger Sicht die Wachstumsaussichten der Schweizer Wirtschaft für die kommenden Quartale robust. Laut der aktuellen Prognose von Oxford Economics dürfte das reale BIP im Jahr 2022 immer noch um 2,6% steigen. Die grössten Auswirkungen des Krieges in der Ukraine sollten sich in Form von zusätzlichen Preissteigerungen weltweit bemerkbar machen. Vor diesem Hintergrund dürfte sich der weltweit zu beobachtende Trend zu mehr Inflation verschärfen und länger anhalten als ursprünglich angenommen. In der Schweiz dürfte aber die Stärke des Schweizer Frankens dazu beitragen, die Inflationsdynamik einzudämmen, da sie das Niveau der Importpreise drückt.

Der Nutzermarkt für Schweizer Mietwohnungen stabilisiert sich weiter. Laut Bauinfo hat sich die Planungstätigkeit für neue Wohnungen in der zweiten Hälfte des letzten Jahres weiter verlangsamt. Das Jahresvolumen der eingereichten Baugesuche betrug 41 500 Wohnungen im Jahr 2021 und lag damit fast 6% unter dem Volumen von 2020. Gleichzeitig blieb die Zuwanderung trotz der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Pandemie robust. Der Wanderungssaldo in die Schweiz belief sich im Jahr 2021 auf über 61 000 Personen. Wir gehen davon aus, dass die durchschnittliche Leerstandsquote auf dem Markt im Laufe des Jahres 2022 weiter sinken wird, nachdem 2021 ein erster Rückgang zu beobachten war. Zudem dürften die Angebotsmieten in den meisten lokalen Märkten in den kommenden Quartalen die Talsohle erreichen, was den Weg für ein breit abgestütztes Mietwachstum in diesem Sektor ebnet.

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

Entwicklung des Fonds

vom 1. Oktober 2021 bis 31. März 2022

Der SXI Real Estate Funds Total Return Index weist für die sechsmonatige Berichtsperiode eine negative Performance von -3,4% auf. Auch UBS «Anfos» konnte sich den Entwicklungen auf dem Gesamtmarkt nicht entziehen, entwickelte sich mit einer Performance von -2,3% aber etwas besser als der Benchmark. Per 31. März 2022 betrug der Aufpreis des Börsenkurses gegenüber dem Nettoinventarwert von UBS «Anfos» 46,6%, was gegenüber dem Vorjahr einem leichten Rückgang um 1,5 Prozentpunkte entspricht.

Im vergangenen Halbjahr konnten zwei Gesamt-sanierungen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 10,2 Mio. erfolgreich abgeschlossen werden. Bei den 19 Wohnungen am Rebackerweg in Dietlikon (ZH) wurden Küchen und Nasszellen ersetzt sowie die Gebäudehülle energetisch saniert. Die Innensanierung der 22 Wohnungen an der Seemoosholzstrasse in Arbon (TG) umfasste nebst einem Ersatz der Küchen und Nasszellen auch eine Erneuerung der Bodenheizung sowie die Erstellung einer Aufzugsanlage. Beide Objekte werden neu CO₂-emissionsneutral mittels Wärmepumpen beheizt.

Im Januar 2022 konnte UBS «Anfos» eine weitere Liegenschaft am Löwenmattweg 31 in Münsingen (BE) mittels Arrondierungskauf in sein Portfolio aufnehmen. Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine kleinere, vollvermietete Wohnliegenschaft mit acht Wohnungen. Mit diesem dritten Arrondierungskauf verfügt der Fonds nun über insgesamt 68 Wohneinheiten auf einer Grundstückfläche von rund 7800 m², was mittelfristig interessante Entwicklungsmöglichkeiten mit sich bringen kann.

Im Rahmen des Neubauprojekts «Im Dorfzentrum» in Läfelfingen (BL) hat UBS «Anfos» ein dreigeschossiges Gebäude mit 30 Wohnungen (16x 2½ Zimmerwohnungen, 7x 3½ Zimmerwohnungen, 7x 4½ Zimmerwohnungen) realisiert. Per Ende März 2022 waren rund 57% der Wohnungen bereits vermietet. Im Erdgeschoss des Gebäudes befinden sich Gewerbeflächen von insgesamt 500 m², wovon rund die Hälfte langfristig an einen Lebensmittel-Detailhändler



Gesamtsanierung am Rebackerweg in Dietlikon (ZH)

vermietet ist. Der Bezug findet planmässig im Mai 2022 statt. Die Absorptionsrisiken des Neubauprojekts werden mittels einer einjährigen bzw. zweijährigen Mietzinsgarantie für die Wohnungen bzw. Gewerbeflächen reduziert. Das Objekt ist CO₂-emissionsneutral und erfüllt höchste Nachhaltigkeitsstandards mit einer Minergie-Zertifizierung.

Auch die beiden weiteren Neubauten in Rothrist (AG) und Kloten (ZH) befinden sich auf Kurs. Mit den Fertigstellungen im Verlauf des nächsten Jahres wird der Wohnungsbestand von UBS «Anfos» um 52 bzw. 108 Einheiten ansteigen.

Die kumulierte Mietausfallrate konnte auf 4,3% erneut reduziert werden und liegt 1,2 Prozentpunkte unterhalb des Vorjahreswerts. Diese positive Dynamik ist Ausdruck zahlreicher Vermietungserfolge bei Mehrfamilienhäusern sowie einer guten Absorption im Anschluss an durchgeführte Sanierungen. Zudem wurden alle infolge COVID-19-Pandemie gewährten Mietzinserrasse bereits im Jahresabschluss per 30. September 2021 berücksichtigt, womit ein negativer Einfluss auf die per 31. März 2022 ausgewiesene Mietausfallrate ausbleibt.

Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 18,9%. Der Hypothekenbestand weist eine mittlere Restlaufzeit von 4,2 Jahren sowie eine durchschnittliche Verzinsung von 0,6% auf. Damit bleibt das Zinsänderungsrisiko auf der Fremdfinanzierungsseite mittelfristig begrenzt.



Innensanierung an der Seemoosholzstrasse in Arbon (TG)

Erläuterung zur Finanzrechnung

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 555,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 18,9% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021/22 auf CHF 63,4 Mio. In der Berichtsperiode wurden keine Mietzinserrasse oder Stundungen infolge der COVID-19 Pandemie mehr gewährt.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 1,7 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. März 2022 beläuft sich auf 0,6% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken konnte auf 4,2 Jahre erhöht werden.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 33,2 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	31.03.2022 CHF	31.03.2021 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	15 591 500.09	11 765 774.52	3 825 725.57
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten ¹	41 224 000.00	6 320 000.00	34 904 000.00
Wohnbauten ¹	2 270 097 000.00	2 197 241 000.00	72 856 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	132 192 000.00	129 695 000.00	2 497 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	13 505 000.00	13 145 000.00	360 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	363 966 000.00	352 739 000.00	11 227 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	58 143 000.00	55 649 000.00	2 494 000.00
Gemischte Bauten ¹	262 622 000.00	258 238 000.00	4 384 000.00
Laufende Sanierungen	1 628 000.00	5 991 000.00	-4 363 000.00
Total Grundstücke	2 939 537 000.00	2 820 529 000.00	119 008 000.00
Sonstige Vermögenswerte	15 394 979.85	11 030 225.21	4 364 754.64
Gesamtfondsvermögen	2 970 523 479.94	2 843 324 999.73	127 198 480.21
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-95 000 000.00	-115 000 000.00	20 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-7 392 037.63	-8 362 146.75	970 109.12
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-102 392 037.63	-123 362 146.75	20 970 109.12
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-460 000 000.00	-405 000 000.00	-55 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-460 000 000.00	-405 000 000.00	-55 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-562 392 037.63	-528 362 146.75	-34 029 890.88
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	2 408 131 442.31	2 314 962 852.98	93 168 589.33
Geschätzte Liquidationssteuern	-239 794 000.00	-217 811 000.00	-21 983 000.00
Nettofondsvermögen	2 168 337 442.31	2 097 151 852.98	71 185 589.33

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.10.2021-31.3.2022 CHF	1.10.2020-31.3.2021 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-111 185.30	-86 216.30	-24 969.00
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	63 435 113.99	61 659 269.71	1 775 844.28
Aktivierte Bauzinsen	0.00	88 506.60	-88 506.60
Sonstige Erträge	131 443.83	25 863.58	105 580.25
Total Ertrag	63 455 372.52	61 687 423.59	1 767 948.93
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-1 655 408.33	-1 711 983.34	56 575.01
Baurechtszinsen	-308 734.60	-308 615.00	-119.60
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-6 153 724.43	-5 401 427.77	-752 296.66
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 247 052.28	-2 833 639.88	586 587.60
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-2 431 520.06	-2 263 161.73	-168 358.33
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-4 303 303.00	-3 912 751.20	-390 551.80
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-77 077.25	-78 834.45	1 757.20
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-2 747 052.28	-3 333 639.88	586 587.60
Entnahme	2 247 052.28	2 833 639.88	-586 587.60
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-11 310 445.83	-10 863 219.70	-447 226.13
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-45 226.24	-34 547.20	-10 679.04
Total Aufwand	-29 032 492.02	-27 908 180.27	-1 124 311.75
Nettoertrag	34 422 880.50	33 779 243.32	643 637.18
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	34 422 880.50	33 779 243.32	643 637.18
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-1 212 419.93	-67 729.25	-1 144 690.68
Gesamterfolg	33 210 460.57	33 711 514.07	-501 053.50

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.10.2021-31.3.2022 CHF	1.10.2020-31.3.2021 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2 198 550 932.54	2 126 864 289.71	71 686 642.83
Ordentliche Jahresausschüttung	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	33 210 460.57	33 711 514.07	-501 053.50
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	500 000.00	500 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	2 168 337 442.31	2 097 151 852.98	71 185 589.33
Inventarwert pro Anteil	61.06	59.05	2.01

Entwicklung der Anteile

	1.10.2021-31.3.2022 Anzahl	1.10.2020-31.3.2021 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 513 306	35 513 306	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	35 513 306	35 513 306	0

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

Anhang

	31.03.2022	31.03.2021
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	74,8	70,8
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1974,6	1933,9
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0,0	0,0

Kennzahlen

	31.03.2022	31.03.2021
Mietausfallrate	4,3% ¹	5,5% ²
Fremdfinanzierungsquote	18,9%	18,4%
Ausschüttungsrendite	2,0%	2,1%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	67,4%	68,6%
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF) - MV (Market Value)	0,70%	0,70%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ³	1,5%	1,6%
Agio/Disagio	46,6%	48,1%
Performance ³	-2,3%	3,2%
Anlagerendite ³	1,6%	1,7%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

1 Per Halbjahresabschluss 31.03.2022 wurden keine Mietzinsverluste (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietausfallrate von 4,3%.

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

3 Berechnung für 6 Monate.

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

	31.03.2022		31.03.2021	
	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.	n.a.	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

	31.03.2022 in Mio. CHF	31.03.2021 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	61,2	39,9

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

	31.03.2022 in Mio. CHF	31.03.2021 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	260,0	270,0
> 5 Jahre	200,0	135,0

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Angefangene Bauten							
Arbon	Seemoosholzstr. 16, 20**		-	-	-	-	-
Kloten	Alte Landstr. 7-19/Weinbergstr. 1, 3**		42	8	18	13	3
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49		-	-	-	-	-
Total Angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Maienzugstr. 22-28	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260**	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15**	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Basel	Adlerstr. 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 67	1957	21	5	10	5	1
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Delsbergerallee 7**	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstr. 98, 98a	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52	1974	21	13	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstr. 14, 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstr. 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalentorweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	7	1	-	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	8	-	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiheweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	7 985 493.68	6 972 000		0.00
-	37	79	17 403 619.26	20 782 000		0.00
-	-	-	13 830 348.00	13 470 000		0.00
			39 219 460.94	41 224 000		0.00
1	22	47	2 390 877.90	6 080 000	8,3	163 564.00
-	59	93	13 879 823.50	15 079 000	5,0	335 497.00
-	72	128	22 375 425.60	21 711 000	7,4	490 305.60
-	22	56	5 228 038.40	14 183 000	0,0	292 332.00
4	30	58	11 033 142.80	11 991 000	5,2	265 414.40
-	52	96	20 163 512.50	23 799 000	1,9	499 854.00
-	24	72	5 042 872.80	8 803 000	9,2	235 053.00
-	12	33	6 548 685.56	7 846 000	0,0	183 708.00
8	96	164	31 956 466.72	34 251 000	2,0	786 110.40
4	30	58	8 713 029.70	18 961 000	1,9	360 233.40
-	-	18	2 542 776.25	5 562 000	8,8	104 834.00
1	-	17	5 019 775.00	8 483 000	0,0	166 128.00
-	3	24	2 207 298.50	5 434 000	2,8	132 724.00
-	-	23	4 728 593.63	6 967 000	10,1	130 140.70
-	4	20	1 159 447.80	3 440 000	4,9	81 604.00
-	4	20	2 582 188.50	6 426 000	3,6	122 054.00
5	9	52	5 122 721.95	12 240 000	0,0	276 978.00
4	19	62	5 623 691.90	13 887 000	1,2	280 692.00
-	7	24	3 823 503.18	5 282 000	5,7	109 297.20
-	12	22	2 302 613.10	6 537 000	0,0	128 796.00
4	12	40	4 821 623.05	10 633 000	0,1	226 683.65
2	24	47	5 768 130.15	8 237 000	1,8	174 254.75
5	5	38	3 930 357.40	8 389 000	3,1	189 527.00
1	2	33	2 876 788.95	7 071 000	0,2	183 604.00
1	8	29	2 312 564.80	5 032 000	0,5	119 868.00
2	9	42	6 005 653.77	8 874 000	0,3	192 433.75
1	1	19	2 761 305.15	5 735 000	7,1	109 041.00
-	-	24	2 314 195.85	6 373 000	0,6	150 561.50
-	10	34	3 540 776.00	9 749 000	1,5	184 452.00
1	4	26	2 041 563.35	6 259 000	1,6	127 060.00
-	-	8	682 512.70	1 883 000	0,0	42 942.00
-	-	8	856 028.05	1 982 000	0,0	44 676.00
-	-	24	4 120 928.84	6 246 000	0,0	133 074.00
-	-	12	1 907 495.70	5 030 000	0,0	94 422.00
2	63	105	10 634 361.79	14 517 000	4,3	304 598.70

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60-64	1957	68	39	29	-	-
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21**	1963	179	28	68	77	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51**	1965	200	24	152	24	-
Bottmingen	Therwilstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11**	1975	19	5	4	4	6
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosackerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosackerstr. 4	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a**	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-
Frick	Königsweg 2a-c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)**	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstr. 10-18	1984	53	10	36	7	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	10	30	2 480 764.30	4 551 000	4,4	135 420.25
2	19	89	7 671 939.85	21 282 000	0,3	464 462.00
1	11	30	2 302 735.00	4 072 000	2,1	126 738.25
3	106	288	25 378 194.20	53 601 000	5,2	1 296 569.00
3	-	35	4 572 208.40	8 467 000	4,1	224 526.00
82	591	1202	51 965 133.38	53 511 000	8,3	1 525 418.04
-	213	413	26 582 509.35	30 517 000	23,2	955 497.00
1	23	72	10 917 472.15	16 061 000	8,7	308 284.02
-	111	200	24 020 896.30	23 875 000	6,6	683 798.00
-	29	57	8 484 363.75	7 641 000	0,4	230 467.35
-	139	231	37 902 065.30	50 924 000	0,9	1 071 109.45
-	16	30	5 453 139.55	10 402 000	0,4	200 910.00
1	37	66	7 879 637.30	10 131 000	2,7	276 384.00
-	24	48	3 731 021.05	9 640 000	0,0	199 220.00
2	32	53	7 629 241.50	12 293 000	10,6	194 263.19
1	39	100	6 464 117.25	13 909 000	6,5	342 987.75
11	52	102	19 821 370.85	24 631 000	0,1	517 712.00
-	28	52	4 000 670.85	8 335 000	4,3	195 411.00
-	36	67	7 792 893.05	12 529 000	5,8	217 332.00
-	12	51	5 732 304.05	8 573 000	2,1	232 300.40
-	42	78	9 102 540.18	11 013 000	1,3	298 554.40
1	29	51	5 367 319.15	6 373 000	1,3	172 963.00
6	46	100	8 196 502.25	14 957 000	1,1	367 770.45
3	26	50	5 596 309.15	6 094 000	1,1	172 084.00
4	27	60	6 473 375.70	6 805 000	2,0	194 681.00
2	50	103	8 813 469.75	19 109 000	0,6	455 220.20
-	32	56	3 355 496.05	6 408 000	0,0	173 814.00
-	23	53	8 137 127.80	12 556 000	2,7	265 879.00
-	86	137	21 075 390.30	23 210 000	1,5	509 325.89
-	29	50	6 553 196.45	5 097 000	1,1	149 475.00
1	15	24	2 296 328.10	5 976 000	0,0	122 592.00
-	-	25	4 856 914.75	6 085 000	7,3	152 547.00
5	147	258	47 922 957.25	51 902 000	10,8	1 024 593.80
-	34	52	5 129 928.85	5 013 000	2,1	140 440.00
-	39	65	6 594 135.70	7 019 000	18,9	179 516.85
3	73	116	5 896 672.65	11 025 000	9,5	272 873.30
1	41	95	15 118 393.84	12 341 000	15,0	346 052.40

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Luzern	Mattweg 17/19**	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 1-11	1960	116	27	50	36	3
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	13	11	4
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 31, 33, 35, 37, 39, 41, 45-47	1966	68	4	28	36	-
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77**	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-
Rapperswil-Jona	Grünenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7**	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehrack 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10
Schöftland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/Auweg 13-15**	1983	36	12	12	12	-
	Hauptstr. 34, 34a, 36	1965	31	13	5	13	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 4	1962	46	16	16	14	-
	Schützenmattstr. 11-21	1965	47	10	14	14	9
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14	1968	72	6	6	20	40
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-
Thun	Meisenweg/Eggenweg/Balmweg/Feldstr.	1965	138	40	60	38	-
	Steffisburgstr. 7, 9	1959	24	16	8	-	-
Unteringstringen	Langacherstr. 10, 12, 14**	1966	22	13	4	-	5
Uzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilstr. 1	2008	34	1	10	18	5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48	2012	112	22	36	54	-
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnereistrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	15	39	2 215 326.20	5 767 000	0,4	143 943.00
2	92	210	18 588 285.53	46 569 000	7,3	907 065.71
-	22	50	13 567 456.05	19 872 000	9,1	366 766.90
4	61	128	12 040 551.60	28 064 000	3,7	552 855.44
-	73	143	16 659 971.14	21 605 000	2,1	502 745.20
-	79	147	18 203 807.15	18 748 000	3,5	409 882.00
-	26	44	4 730 033.95	7 133 000	0,0	170 346.00
-	21	39	3 058 090.90	8 033 000	4,4	150 576.00
-	79	123	11 640 024.15	19 074 000	0,5	405 487.00
-	12	31	2 335 445.25	4 434 000	5,6	107 834.00
-	21	45	3 374 824.95	6 255 000	7,5	159 652.00
1	16	27	2 569 646.81	4 552 000	1,4	102 056.00
-	13	23	4 105 257.70	6 486 000	8,8	119 018.00
-	71	141	28 925 445.50	33 755 000	3,5	751 709.80
-	22	40	4 519 686.10	5 322 000	6,1	132 661.00
-	30	62	8 440 373.15	15 281 000	3,1	335 050.00
-	14	82	13 784 360.59	13 192 000	4,8	477 463.00
23	80	153	30 597 093.61	35 434 000	2,1	806 190.90
10	74	155	32 782 630.47	44 714 000	14,3	856 472.60
-	84	150	22 272 887.45	24 557 000	1,2	580 644.00
9	44	77	4 791 385.80	6 677 000	27,0	138 203.50
2	31	65	5 409 899.18	6 956 000	14,4	169 978.90
3	33	72	8 986 080.90	9 270 000	19,7	238 307.00
-	28	59	4 510 517.85	9 061 000	4,8	192 424.00
-	17	34	4 409 106.55	4 847 000	2,2	133 269.00
8	25	79	7 007 534.60	11 939 000	5,5	315 400.00
2	46	95	10 998 239.75	13 189 000	17,0	334 877.50
2	55	112	12 644 697.50	16 476 000	1,7	411 951.90
-	58	130	23 186 730.40	24 242 000	6,0	558 359.00
4	7	36	2 767 920.95	5 936 000	5,8	151 751.15
1	26	56	5 043 914.55	8 398 000	1,3	231 015.00
2	141	281	31 758 049.15	50 001 000	3,7	1 192 035.90
-	13	37	1 646 911.00	3 632 000	1,4	123 980.00
8	28	58	3 169 391.00	7 711 000	0,2	174 282.00
3	54	91	13 268 766.90	12 853 000	0,5	343 669.60
-	206	318	45 834 876.15	42 656 000	2,3	1 103 597.30
1	100	169	20 737 669.05	29 986 000	0,3	643 086.00
2	61	101	12 183 049.10	9 272 000	3,6	282 680.00
33	186	405	95 300 477.61	103 148 000	0,1	2 296 136.54

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64**	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 4, 6, 8	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43	1971	21	-	12	9	-
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	44
	Gasometerstr. 23**	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	283	97	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-
	Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-
	Südstr. 11	1967	19	12	7	-	-
Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-	
Total Wohnbauten							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnerstrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208	1985	34	7	9	17	1
<i>davon im Baurecht</i>							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	43	91	8 886 651.96	12 593 000	1,1	327 018.00
4	54	104	8 401 013.55	19 374 000	0,0	448 754.00
2	68	123	24 629 123.70	30 517 000	0,8	668 992.15
2	4	54	3 333 219.25	11 704 000	1,3	281 397.60
-	81	145	25 159 304.15	28 870 000	6,7	614 080.25
-	12	24	3 300 122.80	4 464 000	0,1	103 358.00
-	12	24	3 587 232.92	5 233 000	2,3	121 203.00
-	32	56	11 413 695.30	17 346 000	1,4	345 053.00
1	34	51	4 274 126.90	10 179 000	0,0	187 621.85
-	12	24	3 161 356.95	7 126 000	0,8	136 242.00
-	32	53	6 152 729.65	13 240 000	0,3	257 706.00
18	177	340	96 391 583.25	157 875 000	0,2	2 697 843.16
3	3	21	4 744 117.45	10 238 000	0,7	200 298.00
1	18	35	3 599 143.90	11 913 000	0,1	212 774.00
4	228	515	131 713 680.06	195 664 000	0,7	3 643 629.40
-	-	10	3 645 188.95	10 506 000	0,0	179 400.00
2	48	84	13 508 040.15	15 852 000	5,9	349 056.90
3	24	46	4 309 390.85	11 774 000	0,2	227 683.20
-	73	117	9 563 615.70	13 251 000	3,6	351 667.65
3	24	46	4 305 433.60	11 238 000	0,7	226 471.80
-	73	117	9 562 721.90	12 698 000	7,5	336 165.90
			1 596 127 259.87	2 271 716 000	4,2	50 246 911.04
-	14	82	13 784 360.59	13 192 000	4,8	477 463.00
33	186	405	95 300 477.61	103 148 000	0,1	2 296 136.54
2	48	84	13 508 040.15	15 852 000	5,9	349 056.90
			<i>122 592 878.35</i>	<i>132 192 000</i>	<i>1,6</i>	<i>3 122 656.44</i>
-	39	65	6 594 135.70	7 019 000	18,9	179 516.85
-	13	23	4 105 257.70	6 486 000	8,8	119 018.00
			<i>10 699 393.40</i>	<i>13 505 000</i>	<i>15,2</i>	<i>298 534.85</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Str. 3, 5**	1960	-	-	-	-	-
	Freie Str. 54	1855	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/ Birchstr. 180**	2006	48	11	11	25	1
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador) (Glattbrugg)	1989	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Gemischte Bauten							
Basel	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32**	1964	12	4	6	2	-
	Giornicostr. 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstr. 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Bern	Murtenstr. 143, 143a, 143m	2012	151	52	23	65	11
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	8	17	4	6
	Wendt 60, avenue**	1962	40	20	-	20	-
Zürich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.

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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
95	213	329	92 963 408.54	112 594 000	4,4	2 519 479.56
25	-	25	5 929 552.55	18 028 000	11,6	364 265.40
11	-	11	5 753 887.55	8 409 000	0,0	175 715.01
82	1163	1245	90 761 982.52	58 143 000	10,6	1 210 925.77
9	4	61	98 442 794.08	166 794 000	0,4	3 033 792.75
			293 851 625.24	363 968 000	4,2	7 304 178.49
82	1163	1245	90 761 982.52	58 143 000	10,6	1 210 925.77
			90 761 982.52	58 143 000	10,6	1 210 925.77
3	4	19	3 073 463.50	6 202 000	21,2	133 032.00
4	13	29	1 992 201.75	3 489 000	0,0	104 849.40
4	-	25	4 528 797.85	10 183 000	1,7	228 068.55
7	1	25	2 917 650.55	7 426 000	0,0	158 236.05
26	256	433	129 338 272.79	129 475 000	9,6	2 765 922.56
5	31	55	17 990 504.60	16 617 000	1,0	434 008.45
8	1	44	7 753 540.04	22 005 000	1,6	522 652.00
6	1	42	7 020 221.25	21 788 000	2,3	511 008.90
6	-	46	8 934 408.14	15 920 000	2,5	447 154.00
8	29	64	12 798 989.30	23 584 000	0,1	435 974.70
4	8	20	4 189 284.75	5 940 000	0,8	143 117.85
			200 537 334.52	262 629 000	5,9	5 884 024.46

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total angefangene Bauten	39 219 460.94	41 224 000		0.00
Total fertige Bauten (inkl. Land)	2 090 516 219.63	2 898 313 000	4,3	63 435 113.99
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 592 878.35</i>	<i>132 192 000</i>	<i>1,6</i>	<i>3 122 656.44</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>101 461 375.92</i>	<i>71 648 000</i>	<i>11,5</i>	<i>1 509 460.62</i>
Wohnbauten	1 596 127 259.87	2 271 716 000	4,2	50 246 911.04
<i>davon im Baurecht</i>	<i>122 592 878.35</i>	<i>132 192 000</i>	<i>1,6</i>	<i>3 122 656.44</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>10 699 393.40</i>	<i>13 505 000</i>	<i>15,2</i>	<i>298 534.85</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	293 851 625.24	363 968 000	4,2	7 304 178.49
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>90 761 982.52</i>	<i>58 143 000</i>	<i>10,6</i>	<i>1 210 925.77</i>
Gemischte Bauten	200 537 334.52	262 629 000	5,9	5 884 024.46
Total	2 129 735 680.57	2 939 537 000	4,3	63 435 113.99

Veränderungen im Bestand

Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Münsingen	Löwenmattweg 31 (Arrondierung)	Wohnbauten	01.01.2022
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2021	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2022
17.12.2020 - 17.12.2021	-0,2%	20 000 000	-	-20 000 000	-
31.10.2012 - 20.12.2021	1,3%	50 000 000	-	-50 000 000	-
23.12.2020 - 23.12.2021	-0,1%	25 000 000	-	-25 000 000	-
19.12.2018 - 19.12.2022	0,2%	55 000 000	-	-	55 000 000
31.05.2012 - 27.12.2022	1,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.12.2021 - 17.12.2023	0,0%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.11.2014 - 19.12.2023	1,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
22.11.2018 - 22.12.2023	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
17.12.2014 - 17.12.2024	1,2%	25 000 000	-	-	25 000 000
23.11.2016 - 23.12.2024	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
17.12.2015 - 17.12.2025	0,8%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,3%	-	30 000 000	-	30 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,7%	35 000 000	-	-	35 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,3%	50 000 000	-	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,4%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,5%	-	50 000 000	-	50 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,6%	-	50 000 000	-	50 000 000
Total		500 000 000	150 000 000	-95 000 000	555 000 000

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

keine

Mieter mit Mietzinseinnahmen grösser als 5%

keine

Geschäfte mit Nahestehenden

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

Immobilien­gesellschaften

Anfos Immobilien AG, Basel
S.I. Mauverney C SA, Lausanne
SI Servette-Parc A SA, Genève
Immobilien­gesellschaft IM­MOSIP AG, Zürich
Société Immobilière Charmilles Centre B SA, Genève
Société Immobilière Charmilles Centre C SA, Genève

Das Aktienkapital aller aufgeführten Immobilien­gesellschaften gehört ausnahmslos zu 100% UBS Fund Management (Switzerland) AG handelnd für den Immobilienfonds UBS (CH) Property Fund - Swiss Residential «Anfos».

Bildnachweis

- David Willen, Studio Willen GmbH, Zürich; Titelbild (Zwicky Zentrum in Wallisellen)
- UBS Fund Management (Switzerland) AG; Neubau Läfelfingen (BL)
- Renespa AG, Wallisellen; Rebackerweg in Dietlikon (ZH)
- Renespa AG, Wallisellen; Seemoosholzstrasse in Arbon (TG)

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

