

UBS «Sima»

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



UBS

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	10
Anhang	12
Liegenschaftenverzeichnis	14

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per
30. Juni 2024

Valoren-Nr.: 1 442 087

Verkaufsrestriktionen

Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfonds angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Eine US Person ist eine Person, die:

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

Organisation

Fondsleitung

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

Verwaltungsrat

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

Geschäftsleitung

- Eugène Del Cioppo
Präsident der Geschäftsleitung
- Thomas Schärer
Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
Head of ManCo Substance & Oversight
- Urs Fäs
Head Real Estate CH
- Yves Schepperle
Head WLS – Products
- Thomas Reisser
Head Compliance and Operational Risk Control
- Georg Pfister
Head Operating Office, Finance, HR
- Hubert Zeller
Head WLS – Client Management
- Marcus Eberlein
Head Investment Risk Control

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Verantwortliche Personen:

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

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftsverwaltungen

- Livit AG, Zürich
- Wincasa AG, Winterthur
- Apleona Schweiz AG, Wallisellen
- Privera AG, Bern
- De Rham & Cie SA, Lausanne
- Tend AG, Schlieren

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen
in der Schweiz

Mitteilungen an die Anleger


I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

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

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

A photograph of a modern glass building with a green roof. The building features a grid of dark window frames and a prominent vertical logo on the right side. The logo consists of stylized white symbols: a circle with a dot, a U-shape, a C-shape, a square with a cross, a triangle with a cross, and a circle with a dot. The roof is covered in lush green plants. A white text box is overlaid on the top right of the image.

Endspurt an der
«BUCK40» in Zürich

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	7 509,4	7 342,9	7 256,4
Anzahl Anteile	73 680 202	71 633 529	71 633 529
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	101.92	102.51	101.30
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	2.80	3.25	3.25
Kapitalausschüttung pro Anteil (in CHF) ¹	0.45	0.00	0.00
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	133.00	130.50	125.50
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	11 779,7	11 517,1	11 102,6
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	11 830,5	11 549,5	11 116,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	4 321,1	4 206,6	3 860,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	219,9	213,0	209,4
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	14,2	13,1	12,3
Nettoertrag (in Mio. CHF)	118,2	119,0	119,5
Performance ^{2,3}	1,8%	5,4%	-13,7%
SXI Real Estate Funds TR ⁴	4,9%	-0,4%	-14,9%
Wohnbauten	49,7%	51,7%	52,1%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	33,5%	34,2%	35,1%
Gemischte Bauten	10,3%	11,3%	11,6%
Bauland/Angefangene Bauten	6,5%	2,8%	1,2%
Kanton Zürich	48,2%	48,1%	47,5%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	14,2%	14,4%	14,0%
Kanton Genf	8,5%	8,2%	8,3%
Kanton Bern	7,1%	7,3%	7,5%
Kanton Waadt	5,7%	5,9%	6,0%
Übrige Kantone	16,3%	16,1%	16,7%
Kennzahlen gemäss AMAS	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Anlagerendite ³	1,5%	1,6%	1,6%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,5%	2,6%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ³	1,5%	1,6%	1,6%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ³	1,1%	1,1%	1,1%
Agio/Disagio	30,5%	27,3%	23,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,0%	68,9%	69,3%
Fremdfinanzierungsquote	26,4%	26,0%	24,2%
Mietzinsausfallrate	3,6%	4,2%	4,5% ⁵
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,92%	0,96%	0,86%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Berechnung für sechs Monate.

4 Sechs-Monate-Performance.

5 Per Halbjahresabschluss 30.06.2022 wurden keine Mietzinserlasse (COVID-19) gewährt; es ergibt sich daher kein Effekt auf die rapportierte Mietzinsausfallrate von 4,5%.

Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

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

Dieser Hinweis gilt für alle im Bericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

Die Mietzinsausfallrate von UBS «Sima» konnte in der ersten Jahreshälfte erneut gesenkt werden und liegt per 30. Juni 2024 bei 3,6%. Die Mieterträge stiegen gegenüber dem Vorjahr um rund CHF 7 Mio. auf CHF 219,9 Mio. Die im Mai durchgeführte Kapitalerhöhung konnte erfolgreich abgeschlossen werden und dem Fonds sind neue Mittel in Höhe von über CHF 200 Mio. zugeflossen. Im ersten Halbjahr 2024 wurden in diversen Bauprojekten im Portfolio des UBS «Sima» zudem erfreuliche Fortschritte gemacht.

Marktsituation

Niedrigere Inflation ermöglicht Zinssenkung

Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt wuchs im 1Q24 um 0,5% gegenüber dem Vorquartal. Damit setzt sich das moderate Wirtschaftswachstum seit dem 2H23 fort. Mit 2,3% im Juni 2024 ist die Arbeitslosenquote im Vergleich zum Vorjahr (Juni 2023: 1,9%) zwar gestiegen, ist aber sowohl im internationalen wie im historischen Vergleich nach wie vor tief. Die Schweizer Inflation befindet sich mit 1,3% im Juni 2024 seit nun einem Jahr konstant im Zielband der Schweizerischen Nationalbank (SNB) zwischen 0 und 2%. Angesichts des anhaltend nachlassenden Inflationsdrucks hat die SNB, nach dem ersten Zinsschritt im März, am 21. Juni die Zinsen wiederum um 25 Basispunkte auf nun 1,25% gesenkt. Die Zinssenkungen – die im 2. Halbjahr auch im Ausland erwartet werden – sollten im 2. Halbjahr auch zu mehr Impulsen für die Wirtschaft führen, so dass für 2024 in der Schweiz insgesamt mit einem Wachstum von 1,3% gerechnet wird.

Spitzenrenditen stabilisieren sich

Gemäss Wüest Partner sind die Spitzenrenditen zwischen dem 1Q22 und 1Q24 im Durchschnitt um 64 Basispunkte gestiegen. Zuletzt zeigte sich jedoch im Wohn- und Verkaufsflächensegment eine Stabilisierung. Im 1Q24 stiegen lediglich noch die Bürospitzenrenditen um 5 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal. Im Durchschnitt über alle drei Segmente lag die Risikoprämie von Immobilien im 1Q24 mit 154 Basispunkten wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 166 Basispunkten.

Anhaltend solide Fundamentaldaten

Die Fundamentaldaten am Schweizer Wohnungsmarkt bleiben sehr positiv. Nach dem Rekordwert 2023 ist die Nettozuwanderung mit knapp 35 000 zwischen Januar und Mai 2024 zwar im Vorjahresvergleich leicht rückläufig, liegt aber anhaltend auf sehr hohem Niveau. Somit steigt die Nachfrage nach Mietwohnungen weiter stark an, während die Ausweitung des Angebots rückläufig bleibt. Bei den baubewilligten Wohneinheiten zeichnete sich auch im ersten Quartal keine signifikante Trendwende ab. Die anhaltende Knappheit treibt

die Mieten folglich weiter nach oben: Gemäss homegate lagen die Angebotsmieten im Juni 2024 5,5% über dem Wert des Vorjahres. Die Angebotsquoten der grössten Schweizer Büromärkte blieb zum Jahresanfang grösstenteils stabil. Es zeigt sich nach wie vor eine Polarisierung zugunsten qualitativ hochwertiger, gut gelegener Büros, die auch bei den Mieten deutlich wird: Während Spitzenmieten im 2Q24 um 4,3% im Vorjahresvergleich anstiegen, ging die durchschnittliche Miete um rund 2% zurück. Verkaufsflächen dürften von einer Aufhellung der Konsumentenstimmung und entsprechendem Anstieg der Detailhandelsumsätze profitieren. Im 1Q24 sind diese im Vergleich zur Vorperiode um 0,4% gestiegen. Die Mieten zeigen jedoch weniger Steigerungspotenzial und sind gemäss Wüest Partner im 2Q24 um 1,4% im Vorjahresvergleich zurückgegangen.

Entwicklung des Fonds vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024

Performance und Börsenkurs

Die Börsenperformance von UBS «Sima» über die ersten sechs Monate des aktuellen Jahres liegt bei 1,8%, während der SMI Real Estate Funds TR eine Performance von 4,9% aufwies. Das Agio per 30. Juni 2024 liegt bei 30,5% bei einem Börsenkurs von CHF 133.00 pro Anteilsschein.

Die Mietzinsausfallrate konnte ein weiteres Mal deutlich gesenkt werden. Über den Zeitraum von Januar bis Juni 2024 beträgt die kumulierte Mietzinsausfallrate 3,6%. Das Wohnportfolio zeigt eine Mietzinsausfallrate von 1,6%. Durch verschiedene Vermietungsabschlüsse konnten besonders die Leerstände im kommerziellen Portfolio gesenkt werden. Die Mietzinsausfallrate der kommerziellen Liegenschaften beträgt kumuliert 5,7%.

Die im Mai durchgeführte Kapitalerhöhung für UBS «Sima» konnte erfolgreich abgeschlossen und alle Anteile vollständig platziert werden. Insgesamt wurde die Anzahl Anteilsscheine um 2 046 673 auf 73 680 202 erhöht. Dem Fonds sind so neue Mittel in Höhe von über CHF 200 Mio. zugeflossen.

Updates aus der Projektpipeline

Anfang 2021 starteten die Arbeiten an der Buckhauserstrasse 40 – mitten in Zürich-Altstetten gelegen. Das im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbs ermittelte Siegerprojekt umfasst eine Aufstockung in Holzbauweise sowie die Errichtung eines neuen, lichtdurchfluteten Atriums. Die Fassade mit

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



Visualisierung «im Zelg» in Uster (ZH)



Visualisierung Birsstegweg in Birsfelden (BL)

integriertem Sonnenschutz und begrünten Fassadenelementen wurde vollständig ersetzt. Die installierte PV-Anlage sowie wegweisende Nachhaltigkeitsmassnahmen führen dazu, dass die aufgewendeten CO₂-Emissionen, die während dem Bauen entstanden sind, innert einem Jahr kompensiert werden können. Der Bezug ist für das 1. Quartal 2025 geplant. Aktuell ist knapp die Hälfte der Flächen vermietet und für die Restflächen besteht reges Interesse.

Im Herbst 2021 akquirierte UBS «Sima» das attraktive Neubauprojekt «Metropol» in Wetzikon, mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 138 Mio. Per Mai 2024 konnten die erste Etappe mit 67 Wohnungen sowie rund 2500 m² Gewerbefläche fertiggestellt werden und sämtliche Wohnungen wie auch Gewerbeflächen sind bereits vermietet. Die nachhaltige Bauweise – das Gebäude verfügt über ein Minergie- und auch ein Biodiversitäts-Plus-Zertifikat sowie modernste haustechnische Anlagen – ermöglicht einen energiesparsamen Betrieb. Neben einer PV-Anlage mit ZEV (Zusammenschluss für Eigengebrauch) stehen den Mietern auch Parkplätze mit Elektroladestationen, Ladestationen für E-Bikes sowie ein Carshare zur Verfügung. Die Arbeiten an der zweiten Etappe sind bereits gestartet und werden voraussichtlich im Herbst 2025 abgeschlossen.

Beim Projekt «im Zelg» in Uster (ZH) entstehen 164 Wohnungen, welche sich auf fünf Gebäude in hybrider Holzbauweise verteilen, umgeben von einem begrünten Park mit attraktiven Aussenräumlichkeiten. Die Liegenschaften werden in einer Holzbaukonstruktion erstellt, der Kern inkl. Treppenhaus sowie die Tiefgarage sind in Recycling-Beton geplant. Die inneren tragenden Wände und die Decken sind aus Massivholz. Die Heizwärme – eine Fussbodenheizung wird im Vollholz-Boden eingelassen – wird über Erdsonden generiert. Für die Stromversorgung werden auf allen Dächern Photovoltaikanlagen installiert, welcher von den Mietenden bezogen werden kann. Bei Fertigstellung wird die Liegenschaft nach Minergie-ECO zertifiziert sein. Das Projekt wird in drei Etappen erstellt. Der Vermarktungsstart für die zweite Etappe erfolgt im Herbst 2024 und die Fertigstellung für die dritte Etappe ist für 2026 geplant.

Am Birsstegweg in Birsfelden plant UBS «Sima» ein Holz-Hybridhochhaus mit einer Höhe von über 100 m. Das Projekt verfügt über rund 140 Wohnungen sowie Dienstleistungs- und Gewerbeflächen in den unteren Geschossen. Mit der Realisierung soll im 2026 begonnen werden. Bei geplanter

Fertigstellung im 2028 wird die Liegenschaft zu den weltweit höchsten Holz-Hybridhochhäusern gehören. Mit grosser Mehrheit hat die Gemeindeversammlung im Dezember 2023 dem eingereichten Quartierplan zugestimmt - die rechtskräftige Bewilligung wird bis Ende 2024 erwartet.

Finanzbericht

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 3 111,4 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 26,4% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen konnten im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 auf CHF 219,9 Mio. gesteigert werden.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Dezember 2023 um 25 Basispunkte von 1,50% auf 1,75% angehoben. Dies erlaubt es Vermietern, neben dem regulären Inflationsausgleich und der Umlegung der allgemeinen Kostensteigerung eine Mieterhöhung von 3% umzusetzen, um den höheren Finanzierungskosten Rechnung zu tragen. Im Portfolio von UBS «Sima» wurden rund 58,8% der Wohnungsmietverträge per Anfang Mai 2024 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von CHF 6,5 Mio. p.a., was 1,4% des Gesamtertrags entspricht.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 16,9 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2024 beläuft sich auf 1,1% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 4,2 Jahre.

Die Mietzinsausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 3,6% der Sollmietzinseinnahmen und konnte zum Vorjahr weiter gesenkt werden.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 113,6 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Verkehrswerte	30.06.2024 CHF	30.06.2023 CHF	Veränderung CHF
Kasse Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	16 268 053.16	4 316 262.13	11 951 791.03
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten ¹	766 205 000.00	325 176 000.00	441 029 000.00
Wohnbauten ¹	5 840 705 000.00	5 947 334 300.00	-106 629 300.00
davon im Baurecht	56 019 000.00	55 935 000.00	84 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften ¹	3 944 808 000.00	3 925 272 000.00	19 536 000.00
davon im Baurecht	654 392 000.00	660 282 000.00	-5 890 000.00
davon im Stockwerkeigentum	568 063 000.00	568 474 000.00	-411 000.00
Gemischte Bauten ¹	1 218 107 000.00	1 296 808 000.00	-78 701 000.00
davon im Baurecht	100 776 000.00	101 847 000.00	-1 071 000.00
Laufende Sanierungen	9 861 000.00	22 508 000.00	-12 647 000.00
Total Grundstücke	11 779 686 000.00	11 517 098 300.00	262 587 700.00
Sonstige Vermögenswerte	34 530 011.32	28 104 871.70	6 425 139.62
Gesamtfondsvermögen	11 830 484 064.48	11 549 519 433.83	280 964 630.65
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-406 000 000.00	-424 150 000.00	18 150 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-27 164 188.53	-17 549 694.87	-9 614 493.66
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-433 164 188.53	-441 699 694.87	8 535 506.34
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-2 705 440 000.00	-2 572 240 000.00	-133 200 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-2 711 020 000.00	-2 577 820 000.00	-133 200 000.00
Total Verbindlichkeiten	-3 144 184 188.53	-3 019 519 694.87	-124 664 493.66
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	8 686 299 875.95	8 529 999 738.96	156 300 136.99
Geschätzte Liquidationssteuern	-1 176 904 300.00	-1 187 116 100.00	10 211 800.00
Nettofondsvermögen	7 509 395 575.95	7 342 883 638.96	166 511 936.99

Erfolgsrechnung

(ungeprüfte Zahlen)

Ertrag	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Veränderung CHF
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	51 240.90	29 096.65	22 144.25
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	219 921 524.17	213 031 103.46	6 890 420.71
Aktivierte Bauzinsen	500 320.10	628 066.68	-127 746.58
Sonstige Erträge	723 830.95	1 290 864.24	-567 033.29
Übrige Aktivzinsen	810 000.00	810 000.00	0.00
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	2 578 807.98	0.00	2 578 807.98
Total Ertrag	224 585 724.10	215 789 131.03	8 796 593.07
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-16 852 354.58	-12 519 686.57	-4 332 668.01
Baurechtszinsen	-1 784 592.45	-1 752 087.95	-32 504.50
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-14 178 317.40	-13 134 942.31	-1 043 375.09
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-9 011 714.32	-7 306 143.93	-1 705 570.39
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-8 218 570.65	-6 938 843.98	-1 279 726.67
Verwaltungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-10 629 388.30	-10 574 140.34	-55 247.96
Schätzungsaufwand ²	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft ³	-189 518.00	-196 059.83	6 541.83
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-9 012 000.00	-7 300 000.00	-1 712 000.00
Entnahme	9 012 000.00	7 300 000.00	1 712 000.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-45 153 890.97	-44 228 057.05	-925 833.92
die Depotbank ²	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-355 941.89	-168 464.74	-187 477.15
Total Aufwand	-106 374 288.56	-96 818 426.70	-9 555 861.86

1 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Mutationen.

2 Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

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

	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	118 211 435.54	118 970 704.33	-759 268.79
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	28 718.95	864 828.30	-836 109.35
Realisierter Erfolg	118 240 154.49	119 835 532.63	-1 595 378.14
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-4 671 189.86	-2 083 749.18	-2 587 440.68
Gesamterfolg	113 568 964.63	117 751 783.45	-4 182 818.82

Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	1.1.2024-30.6.2024 CHF	1.1.2023-30.6.2023 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	7 423 190 544.83	7 457 940 824.76	-34 750 279.93
Ordentliche Jahresausschüttung	-232 808 969.25	-232 808 969.25	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	205 445 035.74	0.00	205 445 035.74
Gesamterfolg	113 568 964.63	117 751 783.45	-4 182 818.82
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	7 509 395 575.95	7 342 883 638.96	166 511 936.99

Inventarwert pro Anteil	101.92	102.51	-0.59
--------------------------------	---------------	---------------	--------------

Entwicklung der Anteile

	1.1.2024-30.6.2024 Anzahl	1.1.2023-30.6.2023 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	71 633 529	71 633 529	0
Ausgegebene Anteile	2 046 673	0	2 046 673
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	73 680 202	71 633 529	2 046 673

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. Zudem wird die strategische Ausrichtung des Produktportfolios weiterhin beurteilt.

	30.06.2024	30.06.2023
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	311,6	311,6
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	253,5	253,5
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	2,5	2,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	7 646,3	6 710,0
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietzinsausfallrate	3,6%	4,2%
Fremdfinanzierungsquote	26,4%	26,0%
Ausschüttungsrendite	2,4%	2,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,0%	68,9%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,92%	0,96%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) ¹	1,5%	1,6%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) ¹	1,1%	1,1%
Agio/Disagio	30,5%	27,3%
Performance ¹	1,8%	5,4%
Anlagerendite ¹	1,5%	1,6%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

¹ 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

	30.06.2024		30.06.2023	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung				
Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank, wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben, stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird.	n.a.	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	2,6%	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	377,7	347,0

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

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	1 698,9	1 413,4
> 5 Jahre	1 012,1	1 164,4

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Aesch (BL)	Auf den Fiechten 1-13, 2-12 (Vivo)	-	-	-	-	-	-
Basel	Bruderholzstr. 45	-	-	-	-	-	-
Dübendorf	Sonnentalstr. 2/Industriestr. 1 (Younic)	-	-	-	-	-	-
Genève	Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue	-	-	-	-	-	-
Reinach (BL)	Am Bruggrain 6 (Birsgarten)	-	-	-	-	-	-
St. Gallen	Brauerstr.	-	-	-	-	-	-
Uster	Zelgstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	-	-	-	-	-	-
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 99 (Metropol)	-	-	-	-	-	-
Zürich	Anna-Heer-Str. 8, 10, 14, 16, 18/Steinkluppenweg 3, 5	-	-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40 (Buck40)	-	-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Gönhardweg 6, 8, 10**	1965	76	40	21	8	7
	Hauptstr. 50 A, 50 B	1988	22	2	8	12	-
	Tannengut 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1958	107	36	49	20	2
Aesch (BL)	Käppelrainweg 27, 29	2004	19	3	4	12	-
Allschwil	Baslerstr. 262/Spitzwaldstr. 70**	1988	16	-	7	9	-
	Heuwinkelstr. 5, 7, 9, 11	1956	36	12	24	-	-
	Klinkerweg 1-18/Brennerstr. 201, 203, 205**	2011	126	13	32	69	12
Altstätten	Schachenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	2014	112	35	61	16	-
Basel	Gundeldingerstr. 179, 181, 183/Jurastr. 52	2005	36	4	5	21	6
	Hünigerstr. 46	1960	25	3	21	1	-
	Jägerstr. 10, 12, 14/Schönaustr. 65	1955	118	39	77	2	-
	Karl-Barth-Platz 9	1960	49	38	10	1	-
	Lehenmattstr. 238, 240	1964	32	-	32	-	-
	Malzgasse 23, 25/St. Alban-Anlage 21, 23, 23a**	1947	62	18	20	13	11
	Markircherstr. 36, 38	1980	33	14	14	4	1
	Riehenring 65, Drahtzugstr. 60/62, Clarastr. 57 (Claratum)	2021	318	184	119	14	1
	Rixheimerstr. 2/Hegenheimerstr. 93	1998	15	1	14	-	-
	Ryffstr. 6	1995	17	17	-	-	-
	Spalenring 17/Hegenheimerstr.	1961	17	12	3	1	1
	St. Alban-Anlage 59, 61, 63	1952	49	23	2	9	15
	St. Alban-Rheinweg 172, 174/Schauenburgerstr. 8, 10/Waldenburgerstr. 1, 3**	1995	64	18	36	10	-
	St. Alban-Ring 218/Hardstr. 126	1960	30	14	8	8	-
	Wasgenring 60, 62	1951	48	25	15	8	-
Bern	Balderstr. 13/Konsumstr. 6, 8/Schwarztorstr. 115/Wagnerstr. 3, 5	1954	79	43	24	12	-
	Breitfeldstr. 61, 63, 65	1960	54	24	24	6	-
	Bürglenstr. 54, 56	1950	12	-	-	12	-
	Chutzenstrasse 54 - 64**	1947	68	13	41	14	-
	Huberstr. 2, 4, 6, 8	1951	27	1	21	2	3
	Länggassstr. 46, 48, 50/Gesellschaftstr. 81a	1951	61	38	23	-	-
	Lerberstr. 23	1953	11	4	4	3	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	135 934 815.88	133 261 000		0.00
-	-	-	7 729 649.97	9 540 000		0.00
-	-	-	134 151 892.95	126 610 000		0.00
-	-	-	141 854 282.79	177 341 000		386 790.76
-	-	-	50 746 486.33	46 355 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
-	-	-	43 068 001.54	73 327 000		64 319.70
-	-	-	78 862 595.01	76 756 000		573 350.05
-	-	-	16 426 034.46	65 250 000		0.00
-	-	-	53 637 687.55	57 405 000		47 421.70
			663 019 084.58	766 205 000		1 071 882.21
3	86	165	11 769 081.12	25 631 000	1,8	562 334.88
5	47	74	9 995 092.32	9 530 000	2,1	266 266.65
-	87	194	16 156 874.12	34 160 000	1,2	802 611.70
-	22	41	7 685 849.75	8 854 000	5,7	184 995.80
1	23	40	8 135 945.56	10 449 000	7,6	194 282.00
-	-	36	3 383 341.01	12 800 000	0,0	251 188.00
-	158	284	62 513 294.15	83 332 000	2,1	1 620 165.45
-	140	252	43 759 556.16	41 800 000	2,1	978 198.90
-	31	67	17 113 752.75	30 230 000	0,7	512 836.00
3	33	61	8 601 609.12	11 280 000	0,1	249 498.00
5	51	174	18 392 024.02	49 420 000	1,3	858 444.35
-	10	59	7 245 538.05	21 460 000	1,0	350 992.00
-	6	38	3 496 579.85	12 680 000	0,0	232 166.00
13	17	92	11 484 297.50	39 650 000	6,2	712 281.60
7	64	104	9 699 905.37	13 380 000	1,6	283 620.80
56	61	435	199 839 279.12	252 386 000	5,7	3 765 762.96
1	-	16	5 862 136.62	8 715 000	0,0	176 031.00
-	-	17	3 631 114.47	4 930 000	0,0	94 436.00
4	-	21	7 514 446.17	9 498 000	2,8	165 420.00
4	12	65	7 207 897.86	24 190 000	2,3	445 389.00
10	65	139	29 937 961.47	45 130 000	1,2	767 678.86
6	24	60	10 369 344.27	14 750 000	4,8	280 921.00
1	42	91	10 294 249.56	24 660 000	0,7	419 479.00
10	45	134	9 144 731.82	31 650 000	1,0	661 708.00
-	28	82	6 461 861.42	22 890 000	1,3	400 100.00
-	4	16	1 344 927.17	6 201 000	0,5	120 736.00
-	6	74	27 835 851.40	27 789 000	0,2	490 618.00
3	14	44	2 986 414.72	10 240 000	1,6	227 328.00
2	10	73	7 691 228.80	26 790 000	0,1	478 103.50
-	-	11	1 083 123.77	4 298 000	0,0	75 314.00

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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	41	77	6 259 652.30	8 055 000	5,3	224 958.00
6	227	654	44 376 160.86	108 548 000	4,9	2 585 546.93
-	80	160	17 473 447.41	37 050 000	2,9	738 233.00
1	69	111	10 946 039.77	19 420 000	3,0	390 978.30
-	40	80	17 549 518.20	27 740 000	0,0	465 299.00
2	30	75	11 699 685.97	14 830 000	2,3	374 854.40
1	48	92	16 096 640.77	22 590 000	0,7	485 577.20
-	45	90	18 392 873.91	18 910 000	0,2	484 471.96
1	27	44	6 457 368.17	6 330 000	5,1	165 447.00
-	35	71	8 646 494.87	7 167 000	2,2	237 898.50
-	58	118	20 219 845.42	19 230 000	1,1	426 655.95
-	94	177	25 818 305.35	32 730 000	1,0	817 997.00
-	16	31	3 364 112.22	6 956 000	0,0	132 585.50
1	22	67	8 262 023.87	19 310 000	1,3	344 830.00
10	68	130	16 684 799.57	38 610 000	1,0	692 656.00
12	55	109	21 740 992.75	33 430 000	0,1	617 959.20
4	24	56	3 990 796.01	13 587 000	0,0	278 497.93
2	40	65	7 084 346.57	16 080 000	2,2	287 209.73
3	40	74	8 028 029.52	21 240 000	0,0	415 675.10
2	38	63	7 120 535.02	15 670 000	1,0	294 040.40
-	84	188	7 852 813.42	37 750 000	0,8	771 686.50
3	61	168	8 282 762.01	39 010 000	1,2	797 824.25
-	-	23	1 764 324.87	10 100 000	0,8	213 396.00
10	45	97	16 094 460.76	24 070 000	0,1	487 123.70
1	13	85	18 635 517.31	47 520 000	0,0	706 541.69
1	-	20	8 813 983.60	20 634 000	0,2	248 922.50
6	31	93	4 696 151.60	18 190 000	3,6	416 098.60
4	-	28	2 386 672.12	10 730 000	19,9	182 667.39
4	-	23	1 638 438.48	7 482 000	0,0	150 425.00
-	1	49	23 593 646.89	46 300 000	0,0	632 646.50
2	16	39	1 608 954.67	8 368 000	0,0	167 698.00
1	-	19	4 306 522.45	12 570 000	0,2	173 709.00
2	-	33	4 971 141.80	16 660 000	0,2	246 967.50
-	9	21	933 413.47	2 237 000	0,8	69 273.00
-	19	51	3 419 188.37	8 221 000	0,0	197 392.00
1	136	244	24 864 128.85	21 366 000	14,5	499 135.95
-	45	81	14 984 527.72	16 930 000	0,2	401 130.00
-	19	42	4 568 074.60	14 170 000	0,0	239 472.50
-	73	115	25 074 374.87	45 675 000	0,7	816 432.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Interlaken	Waldeggstr. 12, 14, 16	1981	49	22	20	4	3
Kloten	Hagenholzstr. 71, 73, 75	1985	16	2	6	6	2
	Lochäckerstr. 8-43/Dietlikerstr. 57-73	1964	315	110	144	57	4
Kölliken	Wolfgrubenstr. 20a, 20b	1994	23	4	15	4	-
Köniz	Büschiackerstr. 21, 23, 25	1981	18	-	9	9	-
	Büschiackerstr. 35, 37, 39	1982	18	3	6	9	-
	Büschiackerstr. 43, 45, 47	1984	18	3	6	9	-
	Hangweg 98, 100, 104, 108	1962	22	3	3	12	4
Küsnacht (ZH)	Obere Bühlstr. 19, 21, 23, 25, 27**	1978	52	21	14	13	4
	Untere Heslibachstr. 6, 8, 10, 12	1952	24	6	12	6	-
Lausanne	Bancels 2 - 8, chemin des	1979	122	37	38	28	19
	Beaulieu 22, avenue de	1955	19	4	10	5	-
	Beaulieu 24, avenue de	1955	19	5	9	5	-
	Confrérie 2, avenue de la	1950	16	4	12	-	-
	Denantou 17, 19, avenue de	1951	30	20	10	-	-
	Denantou 21, 23, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Denantou 25, 27, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Mont-Choisi 39, avenue de	1952	31	11	20	-	-
	Noirmont 13, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Noirmont 15, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Riant-Mont 25, avenue de	1941	22	18	4	-	-
	Ruchonnet Louis 19, avenue	1949	35	14	19	2	-
Le Grand-Saconnex	Morillon-Parc, Gesamtanlage	1961	-	-	-	-	-
	Vilbert Auguste 20, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 22, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 24, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 26, chemin	1961	14	1	9	-	4
	Vilbert Auguste 28, chemin	1961	22	4	6	2	10
	Vilbert Auguste 30, chemin	1961	14	-	10	-	4
	Vilbert Auguste 32, 34, chemin	1961	13	-	11	-	2
	Vilbert Auguste 36, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 38, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 40, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 42, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 44, chemin	1961	11	2	3	2	2
	Vilbert Auguste 46, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 48, chemin	1961	7	-	1	-	6
	Vilbert Auguste 50, chemin	1961	7	-	1	-	4
	Vilbert Auguste 52, chemin	1961	7	-	1	1	5
	Vilbert Auguste 54, chemin	1961	9	1	2	-	6
	Vilbert Auguste 56, chemin	1961	11	4	1	4	2
	Vilbert Auguste 58, chemin	1961	11	4	1	4	2
Vilbert Auguste 60, chemin	1961	6	-	-	-	6	

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
4	59	112	10 041 150.72	13 120 000	0,0	354 026.50
6	25	47	3 846 486.47	8 875 000	3,5	179 286.00
8	270	593	95 568 165.84	202 070 000	0,9	3 478 659.06
-	29	52	7 390 358.47	6 327 000	1,8	171 475.00
-	60	78	3 888 359.62	6 773 000	1,7	156 860.00
-	-	18	3 244 317.32	5 484 000	0,0	130 614.00
-	-	18	3 355 014.42	5 604 000	1,3	132 692.00
-	11	33	3 088 644.12	9 687 000	1,5	198 407.00
2	76	130	14 052 397.63	35 831 000	0,4	636 364.85
1	11	36	1 892 742.67	12 130 000	0,4	191 715.00
8	84	214	48 757 547.03	46 230 000	2,4	827 577.00
-	7	26	2 726 950.60	9 367 000	1,0	178 698.20
-	12	31	2 561 746.75	9 778 000	0,4	175 764.50
-	-	16	1 026 646.57	5 415 000	0,0	119 378.00
-	17	47	3 307 324.77	11 140 000	0,4	217 708.00
-	19	49	3 199 794.05	11 030 000	2,1	212 138.40
-	16	46	3 177 342.13	11 060 000	0,1	217 736.50
5	10	46	3 441 615.67	14 640 000	0,3	293 244.40
-	-	16	827 070.75	5 101 000	1,2	106 899.15
-	-	16	938 408.72	5 074 000	2,2	102 879.25
-	3	25	1 062 164.92	6 825 000	3,3	146 222.00
-	8	43	7 112 277.93	20 930 000	1,4	335 706.00
11	207	218	1 647 598.16	3 345 000	30,9	103 819.77
-	4	18	1 180 732.45	3 921 000	0,0	100 334.60
-	4	18	1 087 397.05	4 534 000	1,1	116 395.20
2	4	20	1 091 057.80	3 614 000	0,0	93 888.00
2	3	19	1 069 277.65	4 291 000	0,4	111 408.75
2	7	31	1 734 285.20	6 681 000	0,0	159 167.40
3	-	17	1 050 359.25	4 003 000	0,6	104 797.26
-	-	13	933 795.65	3 118 000	0,0	90 228.20
2	-	13	801 419.05	2 990 000	0,0	81 423.00
3	-	14	811 515.35	2 774 000	1,1	78 677.00
2	-	13	804 633.70	2 712 000	0,6	78 396.40
-	-	11	833 440.05	3 090 000	0,0	85 400.00
11	-	22	1 157 870.15	4 260 000	0,0	102 493.00
9	-	16	799 163.45	2 177 000	1,2	57 791.70
5	-	12	801 392.05	2 677 000	0,0	62 386.80
2	-	9	890 958.65	2 756 000	1,9	64 368.50
6	-	13	753 355.85	1 902 000	0,1	46 119.00
7	-	16	826 333.58	3 099 000	0,7	74 788.00
6	-	17	838 765.95	2 843 000	0,0	76 439.00
6	-	17	813 019.00	2 949 000	1,0	77 524.40
6	-	12	766 209.70	2 025 000	4,6	51 353.70

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50	1973	52	24	9	19	-
Liestal	Im Pfauenhof 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11	1957	62	21	24	15	2
Luzern	Matthofring 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	1960	99	-	60	39	-
	Schlösslihalde**	2003	91	19	27	36	9
Meilen	Burgstr. 144-154**	2000	27	2	12	11	2
	Feldhofstr. 2-68	2005	55	-	-	45	10
Meyrin	Champs-Frèchets 8, 10, 12, promenade des	1973	48	-	6	18	24
	Prulay 50, 52, 54, 56, 58, rue de la	1972	110	-	25	51	34
Möhlly	Soleweg 2, 4, 6, 8, 10	1989	40	10	12	14	4
Münsingen	Falkenweg 1-17/Finkenweg 1, 3, 9, 9a/Terrassenweg 14-26	1984	147	27	57	54	9
Muralto	Via del Sole 24, 26	1955	22	2	10	10	-
Muttenz	Im Schänzli 101a, 101 b, 102 a, 102 b, 103 a, 103 b, 104, 105, 106, 107, 108	1981	69	-	7	51	11
Neftenbach	Aspacherstr. 5, 7, 9/Sattleracherstr. 34, 36, 38	1989	35	4	18	13	-
Neuchâtel	Coquemène, rue de la /Clos de Serrières 5	1952	58	17	33	8	-
	Evole 56-64, rue de l'/Trois-Portes 17, 19, chemin de	1963	66	6	32	22	6
	Fahys 57, 59, rue des	1963	27	5	17	5	-
	Frédéric de Marval, rue	1953	45	12	33	-	-
	Parcs 137, rue des	1958	26	9	17	-	-
	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
Oberengstringen	Kirchweg 16-22/Zürcherstr. 19-27	1960	51	10	18	18	5
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20**	1984	37	7	12	14	3
Olten	Schöngrundstr. 40, 42**	1960	10	-	3	7	-
Onex	Bois-de-la-Chapelle 15, avenue du	1975	100	21	17	30	32
Opfikon	Farmanstr. 52, 54	2006	34	6	13	9	6
	Wallisellerstr. 75/Pfändwiesenstr. 2a, 2b, 4	1989	28	1	4	22	1
Prilly	Floréal 14, 16, avenue de	1955	38	20	18	-	-
Pully	Osches 63, 65, chemin des	1981	14	2	4	8	-
	Ramiers 4, chemin des	1951	10	4	6	-	-
	Ramiers 6, chemin des	1951	10	4	6	-	-
Puplinge	Frémis 17, 57, rue de/Graman 91-97, rue de**	1975	138	29	30	34	45
	Frémis 5, rue de	1975	10	2	4	3	1
Rapperswil-Jona	Zürcherstr. 80 a, b, c, d	1953	30	7	11	11	1
Reinach (BL)	Maienweg 10, 12/Talackerstr. 5, 7, 9, 11**	1954	54	3	43	8	-
Rheinfelden	Thermenstr. 17, 19, 21, 23/Schiffackerweg 2, 4 (Engerfeld)**	1997	71	20	12	39	-
Riehen	Im Esterli 17, 19, 21, 23	1961	24	8	8	8	-
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	61	113	11 963 638.29	10 060 000	5,0	289 789.70
1	37	100	6 185 232.84	15 530 000	1,5	379 352.45
2	66	167	15 330 353.30	50 470 000	1,3	880 773.95
4	117	212	51 318 149.62	66 718 000	1,4	1 298 576.98
-	35	62	17 487 672.74	26 990 000	0,2	459 592.00
-	84	139	34 883 212.70	72 640 000	1,0	1 254 195.86
4	48	100	8 855 939.07	17 280 000	0,5	458 453.60
6	175	291	18 891 592.02	41 690 000	0,8	1 079 060.50
-	62	102	13 593 312.87	13 780 000	0,7	374 064.00
10	171	328	64 884 035.75	86 200 000	1,3	1 656 957.00
-	22	44	3 059 149.87	6 779 000	8,5	160 421.00
-	93	162	30 305 029.15	44 970 000	4,8	843 592.40
-	48	83	13 317 602.62	15 900 000	1,3	358 902.00
3	32	93	23 005 003.28	21 200 000	0,3	464 898.50
1	59	126	8 476 037.23	23 090 000	1,1	533 686.59
2	6	35	3 533 626.87	5 485 000	6,4	163 648.80
-	-	45	12 991 150.00	11 660 000	0,7	270 299.50
-	-	26	1 940 001.87	6 405 000	2,3	156 818.00
-	-	22	4 075 708.15	8 459 000	0,8	174 913.00
4	49	104	7 814 244.57	25 000 000	0,1	482 264.50
-	52	89	18 341 194.28	17 855 000	26,2	261 892.70
-	6	16	1 516 600.84	3 586 000	5,5	80 950.00
4	113	217	20 882 300.11	54 620 000	0,1	1 120 742.67
-	43	77	16 865 418.20	27 920 000	0,4	512 649.00
3	69	100	12 352 328.42	19 140 000	0,4	380 119.25
-	17	55	12 716 188.57	11 920 000	0,0	242 283.20
4	20	38	3 229 842.42	7 723 000	1,1	146 523.00
-	8	18	987 384.12	3 916 000	2,6	75 537.00
-	6	16	941 399.17	3 781 000	0,7	76 023.00
20	138	296	32 302 323.44	54 127 000	0,4	1 315 698.29
-	9	19	3 011 025.50	4 097 000	0,2	90 278.00
1	23	54	4 025 162.07	13 980 000	0,7	273 442.00
-	53	107	15 081 516.23	25 772 000	2,0	509 953.00
1	76	148	18 358 372.07	30 145 000	0,6	674 992.00
-	7	31	3 498 816.32	10 140 000	2,7	185 229.20
-	18	33	3 354 229.02	10 020 000	2,7	167 586.00

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

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	31	31	751 284.45	517 000	1,4	20 676.00
-	7	19	1 956 266.64	2 002 000	0,4	67 964.00
-	-	16	3 038 184.42	2 770 000	1,1	100 148.00
-	8	86	9 176 471.90	12 995 000	0,9	389 593.00
-	44	92	12 397 836.20	19 040 000	0,9	425 766.00
-	28	56	4 733 343.97	4 306 000	1,5	158 306.00
-	75	117	13 685 265.60	17 950 000	1,0	375 131.00
-	-	16	2 221 487.88	3 789 000	2,3	102 694.00
-	-	26	1 832 666.67	2 862 000	0,0	103 460.00
-	-	32	6 357 908.45	10 630 000	1,7	230 893.00
-	47	109	11 461 049.83	17 690 000	1,1	431 796.00
-	31	55	2 423 927.89	3 318 000	0,1	113 414.00
-	19	49	6 600 467.22	9 621 000	0,0	206 986.00
-	5	35	4 512 088.30	8 292 000	0,0	179 890.00
-	32	65	8 289 275.82	15 380 000	0,0	301 679.00
6	40	82	8 302 938.80	10 110 000	4,6	256 640.20
-	17	34	4 167 101.12	4 934 000	10,5	120 327.00
-	18	39	2 363 140.57	5 220 000	9,1	126 543.80
-	-	120	11 024 314.06	17 110 000	0,3	362 279.87
7	43	84	12 986 427.90	17 680 000	2,9	377 827.00
7	66	109	12 121 914.96	15 650 000	1,6	369 678.00
3	41	156	23 161 949.52	25 670 000	0,6	627 741.80
1	28	54	10 318 842.21	10 638 000	0,5	251 084.00
-	16	31	6 494 431.02	6 228 000	0,0	148 102.00
14	60	118	10 037 739.77	26 570 000	1,2	479 602.00
1	70	144	37 464 197.97	77 190 000	0,1	1 294 814.00
-	120	216	20 342 271.62	36 160 000	0,1	769 850.95
7	21	51	5 784 703.82	8 111 000	2,3	163 719.85
-	83	136	20 946 537.32	24 530 000	2,5	541 565.39
-	50	94	15 924 919.35	23 986 000	3,4	437 138.50
1	71	137	12 937 379.50	38 530 000	1,1	616 606.00
-	14	23	5 673 763.55	8 507 000	0,0	149 786.00
-	28	52	13 697 760.85	18 480 000	0,8	323 566.00
3	147	279	33 531 467.97	54 840 000	1,4	1 106 625.25
-	60	125	22 924 141.60	41 540 000	0,2	757 862.00
-	62	104	18 010 296.92	22 830 000	0,5	490 637.30
-	11	27	2 062 790.32	7 746 000	0,6	129 362.00
-	1	13	1 518 711.27	5 738 000	0,0	103 764.00
-	44	74	7 530 158.07	15 340 000	0,2	299 600.00
-	15	69	4 681 706.47	18 880 000	0,3	369 590.20
7	61	102	13 255 713.40	26 950 000	0,4	482 671.70

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Würenlos	Gartenweg 2, 4	1989	14	2	4	6	2
Zollikon	Blumenrain 19, 21	1956	9	-	6	3	-
	Blumenrain 22/Im Walder 25/Rosenweg 2	1956	19	4	-	6	9
	Blumenrain 27, 29	1956	11	4	5	2	-
	Im Walder 22, 24	1956	10	2	2	-	6
Zuchwil	Lindenweg 7, 9, 11, 13, 15, 17	1952	42	15	22	5	-
Zürich	Albisstr. 66, 68/Rainfussweg 3, 5	1951	45	-	29	12	4
	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B, 31C,	1971	354	150	73	119	12
	Anton-Higi-Str. 3, 5, 7/Käferholzstr. 230	1954	25	4	21	-	-
	Bachtobelstr. 85, 87, 93, 95, 101, 103	1954	39	18	15	6	-
	Bellariastr. 81, 83, 85/Staubstr. 26, 28 (Cresta Park)	2015	56	11	25	16	4
	Bläsistr. 25, 27, 29, 31/Gsteigstr. 28, 30, 32	1951	54	30	19	4	1
	Blauäcker 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23	1958	164	70	76	18	-
	Brinerstr. 18, 20/Schwendenweg 5/Zweierstr. 185, 187	1949	40	-	40	-	-
	Burstwiesenstrasse 70, 72	1966	28	12	16	-	-
	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 18, 20, 22, 24	1951	55	14	23	11	7
	Carl-Spitteler-Str. 9, 11, 15, 19, 21, 25, 27	1950	35	-	16	7	12
	Dangelstr. 2, 4-8, 8a/Paradiesstr. 3, 5, 9, 11	1950	73	36	23	14	-
	Eierbrechtstr. 47, 51, 53, 55	1961	31	8	8	15	-
	Eierbrechtstr. 59, 61**	1961	14	4	5	5	-
	Engadinerweg 1, 3, 5	1954	18	2	12	4	-
	Grabenwies 15, 17, 19, 23, 25, 27**	1951	35	5	18	11	1
	Grimselstr. 19, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37/Luggweg 70	1948	66	12	30	24	-
	Grimselstr. 22, 24, 26, 28, 30, 40/Saumackerstr. 69, 71, 73, 75, 77	2023	110	55	37	18	-
	Gutstr. 158, 160, 162, 172, 174, 176, 178, 180, 182**	1953	111	53	58	-	-
	Gutstr. 159, 161 (Hochhaus)	1961	77	18	30	27	2
	Hambergersteig 2, 4, 6	1950	17	-	3	14	-
	Honrainweg 22/Seestr. 266-274	1961	44	21	8	15	-
	Hornbachstr. 63/Seefeldstr. 149	1951	27	16	6	5	-
	Hornbachstr. 69/Wildbachstr. 26	1951	30	18	12	-	-
	Im Brächli 19, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 58, 60, 66	1955	64	27	21	16	-
	Im Walder 4, 6, 8, 9, 12, 14, 16, 18, 11, 15, 17, 18/Niederhofenrain 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 22, 24, 28	1953	119	30	52	31	6
	Imfeldstr. 47	1916	9	-	9	-	-
	Käferholzstr. 251, 257, 259	1949	15	1	10	4	-
	Keltenstr. 10/Zürichbergstr. 74	1951	14	2	-	6	6
	Klausstr. 49	1957	11	4	6	1	-
	Lachenacker 1, 3, 9, 11/Riedhofstr. 144, 146, 152, 176, 178**	1951	50	17	17	13	3
	Lachenacker 15, 17, 19	1962	40	10	20	10	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	20	34	4 452 296.57	6 611 000	0,0	142 660.00
1	14	24	926 765.22	6 260 000	0,0	98 830.00
-	20	39	2 729 066.92	14 270 000	0,2	240 642.50
-	-	11	1 817 602.32	6 820 000	0,0	114 762.00
-	-	10	1 487 643.62	7 471 000	0,7	131 445.00
-	10	52	3 857 535.17	9 118 000	0,0	237 837.00
-	52	97	25 789 995.05	57 580 000	0,8	873 462.95
69	239	662	207 668 664.62	347 750 000	0,3	5 836 200.40
1	11	37	2 769 322.97	12 900 000	0,0	222 905.70
-	30	69	3 798 134.37	22 430 000	0,4	361 002.00
12	57	125	51 718 306.38	99 700 000	0,2	1 303 213.00
4	24	82	6 750 957.92	27 230 000	1,1	453 329.89
-	82	246	19 075 788.97	82 540 000	0,5	1 346 799.45
-	-	40	3 843 557.87	23 130 000	0,5	358 856.50
-	16	44	8 599 212.37	15 200 000	2,1	240 408.40
9	9	73	5 600 149.57	30 450 000	3,1	496 190.90
-	46	81	9 966 796.17	32 910 000	1,0	533 396.60
4	19	96	8 378 071.12	43 750 000	0,2	685 617.00
6	33	70	6 407 723.77	23 170 000	0,8	365 923.00
2	-	16	4 708 970.08	11 215 000	4,6	167 330.90
-	8	26	1 664 859.42	8 954 000	0,3	137 160.00
7	46	88	5 522 357.23	23 466 000	1,1	380 082.40
-	14	80	10 455 142.62	28 010 000	0,4	456 240.00
4	80	194	68 416 524.36	125 548 000	3,2	1 763 388.00
9	44	164	14 505 594.99	69 532 000	0,4	1 032 174.50
17	56	150	25 018 815.60	66 270 000	0,4	1 044 241.00
-	7	24	2 477 397.72	13 040 000	3,7	188 410.00
1	-	45	15 189 406.35	42 660 000	0,0	606 053.05
6	8	41	2 109 787.67	18 450 000	0,1	261 626.00
-	3	33	1 960 679.27	19 900 000	1,0	272 061.00
1	5	70	7 751 906.77	35 140 000	1,2	585 463.50
3	92	214	22 389 816.05	88 490 000	0,9	1 340 689.90
-	-	9	3 978 484.37	7 736 000	0,0	118 500.00
1	7	23	1 400 733.62	7 610 000	0,4	129 779.00
-	-	14	2 857 789.62	14 150 000	0,0	205 748.00
6	-	17	5 653 746.10	19 210 000	0,0	267 682.00
2	46	98	6 179 719.82	30 935 000	2,6	509 935.00
-	34	74	5 769 997.37	24 130 000	0,4	375 521.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	Langgrütstr. 46, 48, 54, 56	1955	48	32	10	6	-
	Langgrütstr. 95-97	1960	16	-	8	8	-
	Mühlebachstr. 35, 37	1960	18	-	14	4	-
	Oerlikonerstr. 31/Ringstr. 21, 23	1951	30	8	16	6	-
	Riedhofstr. 250-254, 260/Wildenstr. 5-11, 15/Lachenacker 23-25	1964	167	65	40	49	13
	Saumackerstr. 101, 107, 113, 119/Rautistr. 106	1955	64	8	56	-	-
	Scheuchzerstr. 1, 3, 5/Sonneggstr. 74	1959	37	23	13	-	1
	Sophie Täuber-Str. 6-10, Binzmühlestr. 101/103	2005	65	4	43	18	-
	Titlisstr. 54, 56	1948	12	2	10	-	-
	Waldstr. 9, 11, 15, 17	1951	16	4	10	2	-
	Wehntalerstr. 82, 84, 86	1951	18	6	12	-	-
	Wehntalerstr. 90, 92	1952	15	6	6	3	-
	Wiesliacher 10, 12, 14, 16	1979	47	17	10	18	2
Witikonstr. 243, 245, 247	1953	23	17	2	4	-	
Zollikerstr. 155	1910	10	-	5	5	-	
Total Wohnbauten							
Birsfelden	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Neuchâtel	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Gerbergasse 24	1954	-	-	-	-	-
	Marktplatz 5/Martinsgässlein 2	1952	-	-	-	-	-
	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320**	2008	37	8	24	4	1
Bern	Aarberggasse 40	1952	2	1	-	1	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34	1976	-	-	-	-	-
Birsfelden	Hauptstr. 56, 62, 62a, 64, 64a	1990	9	5	1	3	-
Brugg	Römerstr. 7**	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)**	2015	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral QiE, QiF, QiG, QiH, QiI, QiJ, QiK, av. du	2011	-	-	-	-	-
Genève	Confédération 15, rue de la	1964	-	-	-	-	-
	Monthoux 64, rue de**	1962	-	-	-	-	-
	Saint-Gervais 1, place de/Grenus 2, rue**	1956	33	15	10	5	3
Greifensee	Grabenstr. 1 (Nänikon)	1995	1	-	-	1	-
Illanz/Glion	Glennerstr. 30, Center Mundaun	1988	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	48	5 595 603.67	27 970 000	0,0	425 919.50
-	9	25	4 785 365.67	9 622 000	0,0	144 471.00
2	4	24	2 339 341.77	16 820 000	5,7	223 242.00
1	17	48	6 468 136.42	21 760 000	0,0	326 950.00
2	143	312	26 078 875.92	109 470 000	1,2	1 726 816.00
4	10	78	15 324 205.97	32 610 000	0,6	556 201.90
4	32	73	8 051 372.42	38 340 000	0,7	583 082.00
2	42	109	31 833 093.10	59 590 000	2,4	922 340.60
-	-	12	1 319 425.92	7 288 000	0,0	116 704.00
2	5	23	1 271 836.57	7 303 000	0,0	126 052.90
1	2	21	2 556 719.12	11 210 000	0,0	176 515.50
1	5	21	2 221 325.27	9 317 000	0,0	143 604.00
-	48	95	11 436 902.92	32 110 000	1,2	495 727.00
-	11	34	2 107 094.57	10 030 000	2,6	175 074.00
5	2	17	3 720 459.77	10 520 000	0,0	139 931.90
			2 929 373 900.63	5 843 565 000	1,6	107 277 810.41
2	30	75	11 699 685.97	14 830 000	2,3	374 854.40
-	94	177	25 818 305.35	32 730 000	1,0	817 997.00
-	-	22	4 075 708.15	8 459 000	0,8	174 913.00
			<i>41 593 699.47</i>	<i>56 019 000</i>	<i>1,3</i>	<i>1 367 764.40</i>
14	-	14	4 598 186.76	12 120 000	0,0	239 558.75
12	-	12	4 415 758.58	21 320 000	0,0	497 585.10
93	98	228	97 630 511.91	73 248 000	5,5	2 188 510.80
38	-	40	6 420 507.45	19 410 000	0,0	409 662.00
52	73	125	191 549 789.14	185 044 000	0,4	6 083 007.13
7	17	24	31 750 275.02	33 150 000	1,0	611 547.50
13	36	58	8 698 857.37	7 445 000	39,4	146 743.85
17	28	45	8 753 360.45	5 141 000	5,7	269 791.35
4	7	11	82 941 546.81	60 802 000	0,0	1 753 312.99
38	2	40	143 260 260.23	164 250 000	0,0	3 674 064.00
16	2	18	13 750 774.88	48 390 000	6,6	729 349.48
16	-	16	21 030 777.33	12 121 000	6,3	282 662.25
31	72	136	17 466 444.53	78 607 000	1,9	1 442 597.00
12	77	90	16 576 774.60	14 360 000	30,8	353 733.20
2	-	2	19 262 519.50	5 146 000	98,3	10 200.00
114	83	197	82 923 941.37	61 980 000	4,3	1 470 863.53
1	-	1	1 250 000.00	1 506 000	0,0	28 447.72

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
La Tène	Champs-Montants 2**	1985	-	-	-	-	-
Lamone	Via Cantonale	1981	-	-	-	-	-
Lausanne	Caroline 2, rue/Enning 1, rue/Langallerie 2, rue de	1948	10	5	5	-	-
	Constant Benjamin 1, avenue/St-Pierre 4, rue	1953	28	25	-	3	-
	Rue du Grand-Pré 2, 4 / Avenue du Chablais 3bis	2010	-	-	-	-	-
Liestal	Büchelistr. 10	2013	-	-	-	-	-
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44**	1988	-	-	-	-	-
Lugano	Via Pretorio 15	1975	-	-	-	-	-
Luzern	Grendelstr. 15, 19	1951	12	9	1	2	-
	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9**	1979	-	-	-	-	-
	Staldenhof 7**	1984	-	-	-	-	-
Martigny	Fully 53, Avenue de (EKZ Cristal)**	2011	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (Altersresidenz)**	1995	-	-	-	-	-
Morges	Gottaz 34, 36, avenue de la	1989	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Worbstr. 187	2011	-	-	-	-	-
Oberentfelden	Industriestr. 23	1992	1	-	-	1	-
Oftringen	Industriestr. 11	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Boulevard Lillienthal 50-58/Blériot-Allee 2, 4, 6, 8, 12/Thurgauerstr. 106-110/ Wright-Str. 1, 3, 7, 9**	2014	88	54	26	7	1
	Dufaux-Str. 1 (Kameha Grand Zürich)	2015	-	-	-	-	-
	Riethofstr. 40 (Airporthotel Dorint)	2014	-	-	-	-	-
	Sägereistr. 10 (Glattbrugg)**	2003	-	-	-	-	-
	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)	1989	-	-	-	-	-
Ostermundigen	Poststr. 6**	1991	2	-	-	2	-
Pratteln	Netzibodenstr. 23/Gewerbezentrum Rheinpark (Block B)	1989	-	-	-	-	-
	Zurlindenstr. 3	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6**	1978	59	29	7	19	4
Reinach (BL)	Neuhofstr. 11**	2003	-	-	-	-	-
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
St. Gallen	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1**	1964	16	9	1	6	-
	Moosbruggstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2**	1988	-	-	-	-	-
Uster	Oberlandstr. 52, 56/Winterthurerstr. 22, 26, 28**	2016	54	18	30	6	-
Weinfelden	Rathausstr. 11/Thomas-Bornhauser-Str. 2	1971	13	7	4	1	1

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
36	6	42	80 696 586.31	42 038 000	1,8	1 420 051.08
9	1	10	4 347 259.65	2 776 000	0,0	144 162.00
31	4	45	7 923 284.28	30 270 000	0,3	691 731.40
33	38	99	12 249 097.74	48 530 000	3,7	1 015 186.66
25	148	173	55 604 826.78	64 340 000	0,0	1 565 951.10
1	59	60	71 570 678.58	61 150 000	0,1	1 641 896.90
1	-	1	58 848 441.43	38 210 000	0,0	1 081 212.00
1	-	1	87 259 871.08	107 960 000	0,0	2 453 700.00
25	1	38	53 414 763.70	75 440 000	0,0	1 397 144.86
24	27	51	32 142 060.27	61 556 000	0,0	1 225 140.20
10	46	56	5 866 181.94	4 352 000	0,3	222 530.00
44	76	120	96 180 381.64	49 275 000	12,0	1 607 326.50
1	-	1	54 618 653.79	55 585 000	0,0	1 210 252.20
20	102	122	28 344 976.94	15 920 000	43,7	372 693.70
37	50	87	84 473 106.43	74 140 000	5,7	2 094 647.25
71	134	206	22 362 447.00	9 913 000	9,1	589 233.58
2	4	6	85 358 363.00	86 440 000	0,0	1 925 753.35
60	135	283	150 482 540.99	178 927 000	9,4	4 035 048.23
1	5	6	120 861 575.53	75 440 000	0,0	2 100 000.00
2	6	8	89 787 983.22	56 460 000	0,0	1 541 663.90
18	87	105	41 371 739.15	36 955 000	52,4	471 998.40
151	1164	1315	213 620 996.53	138 684 000	8,1	3 069 327.72
28	152	182	55 878 182.55	41 075 000	3,3	1 257 060.00
26	148	174	24 256 326.19	16 270 000	11,2	592 880.90
14	27	41	8 596 873.20	5 413 000	17,1	191 466.90
96	64	219	138 416 005.12	149 629 000	1,7	3 739 486.90
49	139	188	82 160 158.31	40 476 000	55,8	470 547.85
1	-	1	6 030 921.45	25 130 000	0,0	321 906.00
1	14	15	47 260 987.66	47 010 000	0,1	1 363 977.80
25	33	58	55 800 856.76	41 130 000	0,6	1 167 771.56
14	72	102	15 294 988.44	19 892 000	6,2	464 450.40
9	43	52	33 997 770.01	28 814 000	16,8	663 725.35
29	121	204	89 449 161.90	93 386 000	1,4	1 935 548.58
9	30	52	7 715 905.77	11 930 000	1,6	376 451.35

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Wetzikon (ZH)	Bahnhofstr. 105, 107, 115	1899	2	1	-	-	1
Wil (SG)	Flawilerstr. 25, 27**	1979	1	-	-	-	1
Winterthur	Zürcherstr. 1-3/Bahnmeisterweg (Kesselhaus)	2010	-	-	-	-	-
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-
Zürich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 82a, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92	1935	1	1	-	-	-
	Binzmühlestr. 105, Birchstr. 160, Sophie-Täuber-Str. 14/16**	2005	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 25**	1948	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 40	1969	1	-	1	-	-
	Flurstr. 64, 66, 68, 70, 72**	1973	-	-	-	-	-
	Gessnerallee 1, 3, 5/Sihlstr. 50**	1932	-	-	-	-	-
	Grüngasse 21	1956	-	-	-	-	-
	Kreuzplatz 3, 5/Klosbachstr. 3, 5	2003	15	2	3	4	6
	Kreuzstr. 26	1957	-	-	-	-	-
	Limmatquai 122/Niederdorfstr. 57	1845	1	-	1	-	-
	Mühlebachstr. 7	1972	-	-	-	-	-
Nüscherstr. 31/Talackerstr. 42**	1952	-	-	-	-	-	
Rennweg 38/Fortunagasse 28**	1907	2	-	-	2	-	

Total kommerziell genutzte Liegenschaften

Basel	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320**	2008	37	8	24	4	1
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Tir-Fédéral QiE, QiF, QiG, QiH, QiI, QiJ, QiK, av. du	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (Altersresidenz)**	1995	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6**	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-

davon im Baurecht

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

davon im Stockwerkeigentum

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
8	2	12	6 331 621.84	4 611 000	15,5	67 108.45
23	9	33	30 161 672.12	22 955 000	4,7	745 676.00
33	8	41	70 659 297.54	49 200 000	0,0	1 244 212.15
2	5	7	17 881 366.22	18 440 000	0,0	412 625.00
33	29	66	24 315 574.95	20 260 000	0,3	493 521.45
12	2	14	98 045 311.49	141 424 000	0,0	1 888 792.01
12	1	14	101 185 631.10	229 020 000	0,8	3 197 433.00
14	254	268	102 951 671.37	115 721 000	0,0	2 474 332.95
31	13	44	12 087 979.99	74 966 000	0,2	1 336 248.55
8	-	9	6 275 328.68	21 360 000	0,9	314 568.00
43	162	205	84 070 289.61	114 592 000	32,0	2 188 914.90
14	18	32	48 779 021.12	129 866 000	0,8	1 982 943.78
13	5	18	3 662 988.18	11 040 000	0,2	223 841.20
23	49	87	36 378 022.17	86 730 000	0,0	1 362 772.90
18	46	64	6 392 206.67	35 550 000	1,2	673 673.00
8	-	9	24 130 495.19	37 880 000	0,0	596 850.20
9	22	31	8 133 771.22	30 250 000	0,0	440 874.60
44	4	48	46 784 136.99	142 667 000	0,0	2 805 878.65
18	-	20	28 652 563.85	26 549 000	0,0	465 663.00
			3 531 403 189.57	3 951 637 000	5,7	87 529 491.06
93	98	228	97 630 511.91	73 248 000	5,5	2 188 510.80
52	73	125	191 549 789.14	185 044 000	0,4	6 083 007.13
38	2	40	143 260 260.23	164 250 000	0,0	3 674 064.00
1	-	1	1 250 000.00	1 506 000	0,0	28 447.72
1	-	1	54 618 653.79	55 585 000	0,0	1 210 252.20
96	64	219	138 416 005.12	149 629 000	1,7	3 739 486.90
1	-	1	6 030 921.45	25 130 000	0,0	321 906.00
			<i>632 756 141.64</i>	<i>654 392 000</i>	<i>1,3</i>	<i>17 245 674.75</i>
52	73	125	191 549 789.14	185 044 000	0,4	6 083 007.13
7	17	24	31 750 275.02	33 150 000	1,0	611 547.50
24	27	51	32 142 060.27	61 556 000	0,0	1 225 140.20
151	1164	1315	213 620 996.53	138 684 000	8,1	3 069 327.72
96	64	219	138 416 005.12	149 629 000	1,7	3 739 486.90
			<i>607 479 126.08</i>	<i>568 063 000</i>	<i>2,4</i>	<i>14 728 509.45</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Gemischte Bauten							
Adliswil	Bahnhofplatz 4	1960	15	1	10	4	-
Basel	Auf der Lyss 16	1950	27	12	-	9	6
	Claraplatz 1-3	1954	54	39	11	4	-
	Clarastr. 55	1981	7	3	3	1	-
	Elsässerstr. 123, 125/Hünigerstr. 52	1917	19	8	11	-	-
	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
	Kornhausgasse 2	1966	28	6	21	1	-
	Mülhauserstr. 70, 72/Ryffstr. 7	1989	47	39	8	-	-
	Spalenberg 55/Leonhardsgraben 13	1900	7	7	-	-	-
	Spalenring 11	1992	8	6	2	-	-
	Spalenring 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-
Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-	
Bern	Eigerstr. 55	1950	10	1	-	-	9
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3
Birsfelden	Hauptstr. 52	1983	16	-	16	-	-
	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a, 78/Birsstegweg 7	1950	17	6	10	-	1
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la**	1900	10	-	5	5	-
	Rois 1, rue des**	1900	17	3	11	2	1
	Rois 3, rue des	1900	13	-	8	1	4
	Rois 7, rue des	1900	14	4	-	10	-
	Servette 69, 71, rue de la**	1960	42	12	6	24	-
	Servette 73, 75, rue de la	1960	41	6	18	11	6
	Stand 33, rue du	1900	10	-	-	10	-
	Stand 38, rue du	1900	17	-	5	5	7
Horgen	Zugerstr. 35, 37, 39/Baumgärtlistr. 4/Löwengasse 37, 41, 43, 45	1987	23	9	8	6	-
Lausanne	Florimont 3, avenue de	1939	13	3	5	4	1
Luzern	Kauffmannweg 4, 8/Pilatusstr. 35**	1967	64	27	33	3	1
Morges	Gare 1, place de la, Gare 30A, 30B, 30C, 30-32, rue de la, Centrale 27, 29, 29A, 29B, 29C, rue	2021	162	63	82	9	8
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-
Pratteln	Bahnhofplatz 1, 2	2016	76	30	46	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Solothurn	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
Spreitenbach	Rütistr. 1, 3/Sandackerstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 (Limmatspot)	2019	195	116	33	36	10

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
4	1	20	5 206 620.83	9 449 000	13,8	172 547.00
10	3	40	3 510 288.75	16 230 000	0,2	293 436.60
17	5	76	10 451 181.27	31 760 000	2,4	734 837.10
6	12	25	5 189 909.09	6 267 000	7,2	120 675.00
3	1	23	7 618 534.81	9 060 000	0,8	180 538.00
2	-	7	2 773 739.71	1 711 000	0,0	57 856.00
7	53	88	23 838 456.27	37 880 000	5,0	602 687.50
4	22	73	28 124 634.46	22 180 000	1,1	529 871.00
1	-	8	4 731 133.16	4 107 000	0,0	103 294.00
2	-	10	3 326 419.06	3 973 000	0,7	89 367.00
2	2	39	11 693 117.87	16 150 000	0,0	344 116.00
8	-	71	35 103 525.34	32 080 000	85,0	66 562.20
3	1	14	2 554 674.11	7 743 000	0,0	155 445.94
7	4	49	5 293 606.19	17 910 000	0,0	319 592.00
8	44	68	14 236 271.54	13 550 000	1,6	226 023.00
10	8	35	9 778 426.02	8 219 000	26,1	158 153.25
2	-	12	1 900 823.61	5 555 000	0,0	129 760.00
3	-	20	2 090 712.60	8 820 000	0,0	189 744.00
5	-	18	2 177 794.86	8 304 000	0,0	184 349.75
2	-	16	1 691 363.21	6 083 000	0,7	125 531.00
8	6	56	4 859 002.69	17 213 000	17,8	323 584.95
8	-	49	5 023 812.30	19 760 000	23,5	346 489.65
3	-	13	1 728 362.41	5 041 000	1,2	114 174.00
5	-	22	2 942 541.06	9 805 000	1,0	201 146.00
25	68	116	24 260 542.97	40 770 000	2,0	814 395.05
2	7	22	2 151 018.01	8 951 000	0,0	175 122.00
35	99	198	24 840 481.84	63 298 000	2,2	1 247 615.50
23	1	186	131 224 301.46	155 100 000	1,1	3 249 804.01
32	154	286	85 687 207.60	93 510 000	1,0	2 411 990.40
33	115	224	62 119 028.04	55 490 000	6,8	1 164 557.65
9	13	60	6 007 365.30	26 580 000	0,9	568 277.90
29	67	126	34 902 383.59	21 230 000	4,9	637 094.55
24	246	465	147 227 526.00	142 460 000	0,4	3 112 589.79

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	Birmensdorferstr. 149, 155, 157	1958	39	15	24	-	-
	Eichstr. 25, 27**	1955	29	25	3	1	-
	Etzelstr. 3, 7, 9, 11/Mutschellenstr. 183, 185, 187, 189, 191	1960	72	17	43	10	2
	Hofwiesenstr. 200, 202/Wehtalerstr. 94	1953	23	11	9	3	-
	Kasernenstr. 77A, 77B**	2001	27	1	11	15	-
	Schaffhauserstr. 369, 371	1951	15	5	5	5	-
	Sonneggstr. 26, 28, 30	1951	27	24	3	-	-
Total gemischte Bauten							
Basel	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la	1900	10	-	5	5	-
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	43	13	-
<i>davon im Baurecht</i>							

* 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
16	32	87	11 366 605.96	38 650 000	0,6	680 146.25
31	41	101	12 256 373.38	48 059 000	0,3	885 810.35
12	50	134	40 539 071.25	99 700 000	0,3	1 596 452.40
6	15	44	3 299 752.96	15 830 000	2,9	273 501.80
8	35	70	33 594 790.38	57 886 000	3,2	920 009.90
4	1	20	1 560 718.66	8 595 000	0,4	167 044.00
20	8	55	3 933 138.61	23 320 000	0,0	368 148.00
			820 815 257.23	1 218 279 000	4,0	24 042 340.49
2	-	7	2 773 739.71	1 711 000	0,0	57 856.00
2	-	12	1 900 823.61	5 555 000	0,0	129 760.00
32	154	286	85 687 207.60	93 510 000	1,0	2 411 990.40
			90 361 770.92	100 776 000	1,0	2 599 606.40

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	663 019 084.58	766 205 000		1 071 882.21
Total fertige Bauten (inkl. Land)	7 281 592 347.43	11 013 481 000	3,6	218 849 641.96
<i>davon im Baurecht</i>	<i>764 711 612.03</i>	<i>811 187 000</i>	<i>1,2</i>	<i>21 213 045.55</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>607 479 126.08</i>	<i>568 063 000</i>	<i>2,4</i>	<i>14 728 509.45</i>
Wohnbauten	2 929 373 900.63	5 843 565 000	1,6	107 277 810.41
<i>davon im Baurecht</i>	<i>41 593 699.47</i>	<i>56 019 000</i>	<i>1,3</i>	<i>1 367 764.40</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 531 403 189.57	3 951 637 000	5,7	87 529 491.06
<i>davon im Baurecht</i>	<i>632 756 141.64</i>	<i>654 392 000</i>	<i>1,3</i>	<i>17 245 674.75</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>607 479 126.08</i>	<i>568 063 000</i>	<i>2,4</i>	<i>14 728 509.45</i>
Gemischte Bauten	820 815 257.23	1 218 279 000	4,0	24 042 340.49
<i>davon im Baurecht</i>	<i>90 361 770.92</i>	<i>100 776 000</i>	<i>1,0</i>	<i>2 599 606.40</i>
Total	7 944 611 432.01	11 779 686 000	3,6	219 921 524.17

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
keine			

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2024
15.05.2023 - 15.01.2024	2,1%	40 000 000	-	-40 000 000	-
01.02.2019 - 01.02.2024	0,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
19.04.2023 - 19.04.2024	2,2%	35 000 000	-	-35 000 000	-
30.06.2023 - 19.04.2024	2,3%	10 000 000	-	-10 000 000	-
03.06.2014 - 16.05.2024	1,7%	40 000 000	-	-40 000 000	-
29.08.2014 - 16.05.2024	1,4%	20 000 000	-	-20 000 000	-
10.11.2014 - 16.05.2024	1,3%	20 000 000	-	-20 000 000	-
31.03.2015 - 16.05.2024	0,8%	20 000 000	-	-20 000 000	-
29.05.2015 - 16.05.2024	1,0%	20 000 000	-	-20 000 000	-
01.07.2015 - 16.05.2024	1,2%	20 000 000	-	-20 000 000	-
14.05.2021 - 16.05.2024	0,0%	30 000 000	-	-30 000 000	-
15.05.2023 - 16.05.2024	2,2%	35 300 000	-	-35 300 000	-
15.05.2023 - 16.05.2024	2,2%	35 850 000	-	-35 850 000	-
18.04.2024 - 17.05.2024	2,2%	-	80 000 000	-80 000 000	-
18.04.2024 - 17.05.2024	2,0%	-	10 000 000	-10 000 000	-
18.04.2024 - 17.05.2024	1,8%	-	10 000 000	-10 000 000	-
30.06.2022 - 03.07.2024	1,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
22.09.2022 - 20.09.2024	2,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.10.2019 - 31.10.2024	0,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.12.2022 - 07.11.2024	1,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.12.2014 - 30.12.2024	1,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
17.04.2015 - 15.05.2025	0,9%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 15.05.2025	0,5%	21 800 000	-	-	21 800 000
27.03.2017 - 15.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2019 - 15.05.2025	0,3%	28 900 000	-	-	28 900 000
17.05.2021 - 15.05.2025	0,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 15.05.2025	0,8%	35 300 000	-	-	35 300 000
30.05.2016 - 30.05.2025	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.06.2016 - 30.05.2025	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2024 - 30.05.2025	1,8%	-	30 000 000	-	30 000 000
22.09.2022 - 22.09.2025	2,1%	40 000 000	-	-	40 000 000
04.12.2023 - 04.12.2025	1,9%	52 000 000	-	-	52 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
15.04.2021 - 16.02.2026	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2024
28.03.2024 - 27.03.2026	1,6%	-	20 000 000	-	20 000 000
15.05.2023 - 13.05.2026	2,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	25 300 000	-	-	25 300 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	32 000 000	-	-	32 000 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	25 750 000	-	-	25 750 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,7%	19 300 000	-	-	19 300 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.05.2022 - 14.05.2026	1,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
16.08.2021 - 13.08.2026	0,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 30.09.2026	2,0%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.12.2020 - 30.12.2026	0,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
15.04.2021 - 15.02.2027	0,4%	35 000 000	-	-	35 000 000
31.03.2023 - 31.03.2027	2,1%	30 000 000	-	-	30 000 000
13.04.2017 - 13.05.2027	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,7%	44 000 000	-	-	44 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	38 000 000	-	-	38 000 000
30.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	25 700 000	-	-	25 700 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,4%	25 000 000	-	-	25 000 000
13.05.2022 - 13.05.2027	1,2%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.05.2023 - 13.05.2027	2,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
01.12.2022 - 08.11.2027	2,1%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.12.2023 - 29.12.2027	1,8%	25 000 000	-	-	25 000 000
01.02.2019 - 01.02.2028	0,6%	25 000 000	-	-	25 000 000
03.02.2023 - 03.02.2028	1,9%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,7%	40 800 000	-	-	40 800 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,9%	25 010 000	-	-	25 010 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	35 000 000	-	-	35 000 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
09.04.2020 - 11.05.2028	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2021 - 11.05.2028	0,3%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.05.2023 - 11.05.2028	2,2%	40 000 000	-	-	40 000 000
16.05.2024 - 11.05.2028	1,7%	-	21 850 000	-	21 850 000
04.12.2023 - 04.12.2028	1,9%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.12.2020 - 29.12.2028	0,2%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.04.2021 - 15.02.2029	0,4%	40 000 000	-	-	40 000 000
18.04.2024 - 18.04.2029	1,8%	-	40 000 000	-	40 000 000
19.04.2024 - 18.04.2029	1,8%	-	45 000 000	-	45 000 000
13.04.2017 - 17.05.2029	0,8%	40 800 000	-	-	40 800 000
30.05.2018 - 17.05.2029	1,0%	49 800 000	-	-	49 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,5%	39 000 000	-	-	39 000 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,6%	35 000 000	-	-	35 000 000
09.04.2020 - 17.05.2029	0,5%	40 000 000	-	-	40 000 000
14.04.2022 - 17.05.2029	1,1%	38 000 000	-	-	38 000 000
15.05.2023 - 17.05.2029	2,3%	40 000 000	-	-	40 000 000
16.05.2024 - 17.05.2029	1,8%	-	20 000 000	-	20 000 000
03.02.2023 - 04.02.2030	2,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
11.04.2019 - 17.05.2030	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,6%	23 100 000	-	-	23 100 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	27 000 000	-	-	27 000 000
08.05.2020 - 17.05.2030	0,3%	10 000 000	-	-	10 000 000
30.12.2021 - 17.05.2030	0,5%	25 000 000	-	-	25 000 000
16.05.2024 - 17.05.2030	1,7%	-	35 300 000	-	35 300 000
30.09.2020 - 30.09.2030	0,4%	70 000 000	-	-	70 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,2%	50 000 000	-	-	50 000 000
07.11.2022 - 07.11.2030	2,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.10.2023 - 07.11.2030	2,1%	35 000 000	-	-	35 000 000
15.04.2021 - 17.02.2031	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
19.04.2023 - 18.04.2031	2,3%	47 480 000	-	-	47 480 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2024
29.05.2017 - 15.05.2031	0,9%	41 000 000	-	-	41 000 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,7%	35 800 000	-	-	35 800 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,6%	34 200 000	-	-	34 200 000
14.05.2021 - 15.05.2031	0,5%	30 800 000	-	-	30 800 000
16.05.2022 - 15.05.2031	1,4%	42 000 000	-	-	42 000 000
15.05.2023 - 15.05.2031	2,3%	17 000 000	-	-	17 000 000
30.06.2021 - 30.06.2031	0,5%	15 000 000	-	-	15 000 000
10.09.2021 - 09.09.2031	0,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
18.04.2024 - 19.04.2032	1,8%	-	20 000 000	-	20 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,8%	29 200 000	-	-	29 200 000
14.04.2022 - 13.05.2032	0,9%	35 000 000	-	-	35 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,2%	34 000 000	-	-	34 000 000
14.04.2022 - 13.05.2032	1,3%	35 000 000	-	-	35 000 000
16.05.2022 - 13.05.2032	1,5%	31 400 000	-	-	31 400 000
16.05.2024 - 13.05.2032	1,7%	-	35 850 000	-	35 850 000
19.04.2023 - 19.04.2033	2,3%	33 200 000	-	-	33 200 000
16.05.2024 - 20.05.2033	1,7%	-	24 200 000	-	24 200 000
16.05.2024 - 16.05.2034	1,7%	-	50 000 000	-	50 000 000
Total		3 105 390 000	442 200 000	-436 150 000	3 111 440 000

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).

Immobilien-gesellschaft

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

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

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

Bildnachweis

- TRIO SA; Titelbild («îlot sud» in Morges)
- UBS Asset Management, Real Estate Switzerland; «Buck40» in Zürich
- Rhomberg Bau AG; «Im Zelg» in Uster (ZH)
- Christ & Gantenbein AG; Birsstegweg in Birsfelden (BL)

