

# UBS «Swissreal»

Halbjahresbericht 2024

UBS (CH) Property Fund

– Swiss Commercial «Swissreal»



**UBS**



# Inhaltsverzeichnis

	<b>Seite</b>
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.: 1 442 088

## **Verkaufsrestriktionen**

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

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

# Organisation

## Fondsleitung

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

## Verwaltungsrat

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

KPMG AG, Real Estate, Zürich  
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

## 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.



# Wohn- und Geschäftshaus in Basel



# Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

<b>Geschäftsjahr</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	1 497,3	1 525,2	1 524,7
Anzahl Anteile	24 639 784	24 639 784	24 639 784
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	60.77	61.90	61.88
Ausschüttung pro Anteil (in CHF) <sup>1</sup>	2.65	2.65	2.65
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	65.60	59.00	61.55
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	2 161,3	2 170,5	2 102,3
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	2 178,3	2 185,9	2 110,9
Fremdkapital (in Mio. CHF)	681,0	660,7	586,2
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	54,4	53,0	51,1
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	2,3	2,5	2,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	31,3	31,4	31,6
Performance <sup>2,3</sup>	10,4%	2,4%	-14,5%
SXI Real Estate Funds TR <sup>4</sup>	4,9%	-0,4%	-14,9%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	87,0%	87,3%	88,8%
Wohnbauten	2,6%	2,6%	2,5%
Gemischte Bauten	10,4%	9,9%	8,7%
Bauland/Angefangene Bauten	0,0%	0,2%	0,0%
Kanton Zürich	25,3%	25,2%	25,5%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	17,9%	18,0%	18,4%
Kanton Waadt	17,4%	17,3%	17,9%
Kanton Bern	12,1%	11,9%	12,3%
Kanton Genf	10,1%	10,0%	10,0%
Übrige Kantone	17,2%	17,6%	15,9%
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>	<b>30.06.2024</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.06.2022</b>
Anlagerendite <sup>3</sup>	2,1%	2,1%	2,1%
Ausschüttungsrendite	4,0%	4,5%	4,3%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	n.a.
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>3</sup>	2,0%	2,0%	2,1%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>3</sup>	1,5%	1,6%	1,5%
Agio/Disagio	8,0%	-4,7%	-0,5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,9%	72,5%	70,8%
Fremdfinanzierungsquote	24,6%	23,7%	21,4%
Mietzinsausfallrate	3,8%	4,0%	5,1% <sup>5</sup>
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,78%	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	1,07%	1,08%	1,01%

1 Ausschüttung des Vorjahres.

2 Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

3 Berechnung für sechs Monate.

4 Sechs-Monats-Performance.

5 Inkl. vertraglich gewährte Mietzinsermisse (Covid 19); ohne diesen Effekt würde sich die rapportierte Mietzinsausfallrate auf 5,0% (anstelle von 5,1%) per Halbjahresabschluss 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 Performancedaten.



# Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Swissreal» weist für das erste Halbjahr 2024 weiterhin eine erfreulich tiefe Mietzinsausfallrate von 3,8% aus. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2024 beläuft sich auf 1,23% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken beträgt 4,3 Jahre. Damit bleibt das Zinsänderungsrisiko auf der Fremdfinanzierungsseite mittelfristig begrenzt.

## Marktbericht

Das Schweizer Bruttoinlandsprodukt wuchs im 1. Quartal 2024 um 0,5% gegenüber dem Vorquartal. Damit setzt sich das moderate Wirtschaftswachstum seit dem 2. Halbjahr 2023 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 1. Quartal 2022 und 1. Quartal 2024 im Durchschnitt um 64 Basispunkte gestiegen. Zuletzt zeigte sich jedoch im Wohn- und Verkaufsflächensegment eine Stabilisierung. Im 1. Quartal 2024 stiegen lediglich noch die Bürospitzenrenditen um 5 Basispunkte im Vergleich zum Vorquartal. Im Durchschnitt über alle drei Segmente lag die Risikoprämie von Immobilien im 1. Quartal 2024 mit 154 Basispunkten wieder in der Nähe des langjährigen Mittels von 166 Basispunkten.

## Anhaltend solide Fundamentaldaten

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 2. Quartal 2024 um 4,3% im Vorjahresvergleich anstiegen, ging die durchschnittliche Miete

um 2% zurück. Verkaufsflächen dürften von einer Aufhellung der Konsumentenstimmung und entsprechendem Anstieg der Detailhandelsumsätze profitieren. Im 1. Quartal 2024 sind diese im Vergleich zur Vorperiode um 0,4% gestiegen. Die Mieten zeigen jedoch weniger Steigerungspotenzial und sind gemäss Wüest Partner im 2. Quartal 24 um 1,4% im Vorjahresvergleich zurückgegangen. In der Hotellerie wurde auch in den ersten fünf Monaten des Jahres 2024 mit 16 Mio. Logiernächten ein Wachstum von 2,4% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum verzeichnet. Besonders die Logiernächte ausländischer Gäste sind nochmals um 5,2% gestiegen.

## Entwicklung des Fonds

### vom 1. Januar 2024 bis 30. Juni 2024

Der Börsenkurs lag per 30. Juni 2024 bei CHF 65.60 pro Anteil, was über die Berichtsperiode einer Zunahme von CHF 3.80 oder 6,1% entspricht. Demnach hat sich das Agio, welches sich aus der Differenz zwischen Börsenkurs und Nettoinventarwert ergibt, innerhalb der Berichtsperiode von -0,6% per Jahresanfang auf 8,0% per 30. Juni 2024 erhöht. Die Börsenperformance beträgt zum Halbjahresabschluss 10,4% und liegt somit 5,5 Prozentpunkte über dem Marktindex SXI Real Estate Funds TR, welcher in der gleichen Periode eine Performance von 4,9% aufwies. Die Mietzinsausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten lag per 30. Juni 2024 bei 3,8% der Sollmietzinseinnahmen.

UBS «Swissreal» verfügt über ein regional und auf die kommerziellen Nutzungen bezogen breit diversifiziertes sowie nachhaltig ertragsstarkes Immobilienportfolio. Im ersten Halbjahr 2024 konnten mehrere Sanierungsprojekte sowie ein Neubauprojekt erfolgreich abgeschlossen und neue Sanierungsaktivitäten gestartet werden. Ende April wurde der neue Hauptsitz der Atlas Copco (Schweiz) AG in Studen (BE) an die Single-Tenant-Mieterin langfristig übergeben. Die Gewerbefläche mit rund 3500 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche und 77 Parkplätzen wurde als innovative

**Aktuelle Informationen zu Research Schweiz**, wie z.B. der aktuellste Outlook unserer Research-Expertin finden Sie auf unserer Homepage [www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz](http://www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz)





## Gewerbeliegenschaft in Studen (BE)

Holz-Hybrid-Konstruktion mit rund 700 m<sup>3</sup> Schweizer Holz erstellt. Das Gebäude im Minergie-Standard verfügt über eine Photovoltaikanlage, mit welcher unter anderem eine effiziente Luft-Wärmepumpe zur Produktion von Heizwärme und Warmwasser sowie 10 Elektro-Ladestationen betrieben werden. Im Mai wurde in Zürich mit der Gesamtsanierung und Neupositionierung einer in die Jahre gekommenen Liegenschaft an hervorragender Lage im begehrten Seefeld-Quartier begonnen. In den freigewordenen Büroflächen der Obergeschosse entstehen dabei attraktive Wohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard. Durch die Sanierungsarbeiten wird auch die Energieeffizienz der Liegenschaft verbessert und es ist eine Zertifizierung nach «SNBS Silber» vorgesehen. Die geplante Fertigstellung ist im Sommer 2025. Analog dazu wird in der zweiten Jahreshälfte ein ähnliches Projekt in Basel gestartet. Auch hier wird ein sanierungsbedürftiges Büro- und Gewerbehaus an zentralster Lage gesamtsaniert und mit attraktiver Wohnnutzung in den Obergeschossen neu positioniert. Es ist auch hier eine Zertifizierung nach «SNBS Silber» vorgesehen; die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2026 geplant. Aktuell wird zudem in Lausanne noch der Wohnturm «Tour de La Sallaz» mit 48 Wohnungen gesamtsaniert; ebenfalls mit einem Schwerpunkt auf Nachhaltigkeitsaspekte. So wird neu eine Photovoltaikanlage auf dem Dach installiert und das Gebäude nach «Minergie Renovation» zertifiziert. Die geplante Fertigstellung ist per Ende 2024.

Diese und zahlreiche weitere Sanierungsaktivitäten im Bestand leisten einen positiven Beitrag zur Ertragsstärkung, aktiven Verjüngung sowie kontinuierlichen Verbesserung der Portfolioqualität von UBS «Swissreal».

## Finanzbericht

### Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 532,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 24,6% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

### Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 auf CHF 54,4 Mio.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen wurde der hypothekarische Referenzzinssatz im Mai 2024 erneut 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 «Swissreal» wurden rund 66,1% der Wohnungsmietverträge per Anfang Mai 2024 an den neuen Referenzzinssatzstand angeglichen. Daraus resultiert eine Erhöhung der Mietzinseinnahmen von rund TCHF 311 p.a., was ca. 0,3% des Gesamtertrags entspricht.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 2,6 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 30. Juni 2024 beläuft sich auf 1,23% und die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken konnte auf 4,3 Jahre erhöht werden.

Die Mietzinsausfallrate beläuft sich per Halbjahr auf 3,8% der Sollmietzinseinnahmen.

Der Gesamterfolg beträgt für das erste Halbjahr CHF 30,9 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)	4 421 011.30	3 573 779.00	847 232.30
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten <sup>1</sup>	0.00	4 850 000.00	-4 850 000.00
Wohnbauten <sup>1</sup>	56 851 000.00	55 484 000.00	1 367 000.00
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>0.00</i>	<i>2 303 000.00</i>	<i>-2 303 000.00</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften <sup>1</sup>	1 877 116 000.00	1 891 942 000.00	-14 826 000.00
<i>davon im Baurecht</i>	<i>191 925 000.00</i>	<i>192 878 000.00</i>	<i>-953 000.00</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>150 922 000.00</i>	<i>156 700 000.00</i>	<i>-5 778 000.00</i>
Gemischte Bauten <sup>1</sup>	224 785 000.00	214 853 000.00	9 932 000.00
Laufende Sanierungen	2 557 000.00	3 324 000.00	-767 000.00
Total Grundstücke	2 161 309 000.00	2 170 453 000.00	-9 144 000.00
Sonstige Vermögenswerte	12 571 363.86	11 826 997.20	744 366.66
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>2 173 880 363.86</b>	<b>2 182 279 997.20</b>	<b>-8 399 633.34</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-80 000 000.00	-90 000 000.00	10 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-13 629 404.68	-9 495 208.63	-4 134 196.05
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-93 629 404.68	-99 495 208.63	5 865 803.95
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-452 000 000.00	-425 000 000.00	-27 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-452 000 000.00	-425 000 000.00	-27 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-545 629 404.68	-524 495 208.63	-21 134 196.05
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>1 628 250 959.18</b>	<b>1 657 784 788.57</b>	<b>-29 533 829.39</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-135 370 300.00	-136 175 500.00	805 200.00
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>1 492 880 659.18</b>	<b>1 521 609 288.57</b>	<b>-28 728 629.39</b>

## 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	25 506.00	13 918.65	11 587.35
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	54 430 685.57	52 955 459.82	1 475 225.75
Aktivierete Bauzinsen	100 837.75	73 929.20	26 908.55
Sonstige Erträge	159 115.86	333 678.17	-174 562.31
Übrige Aktivzinsen	7 498.90	0.00	7 498.90
<b>Total Ertrag</b>	<b>54 723 644.08</b>	<b>53 376 985.84</b>	<b>1 346 658.24</b>
<b>Aufwand</b>			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-2 641 149.98	-1 802 748.68	-838 401.30
Baurechtszinsen	-797 204.00	-1 223 583.20	426 379.20
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-2 294 173.63	-2 526 933.58	232 759.95
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 960 271.83	-3 731 682.62	-228 589.21
Liegenschaftsverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-3 093 697.50	-1 959 260.43	-1 134 437.07
Verwaltungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-2 066 186.07	-2 231 153.05	164 966.98
Schätzungsaufwand <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft <sup>3</sup>	-65 330.20	-66 623.00	1 292.80
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-3 960 271.83	-3 731 682.62	-228 589.21
Entnahme	3 960 271.83	3 731 682.62	228 589.21
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-8 415 307.92	-8 312 103.09	-103 204.83
die Depotbank <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-102 727.22	-98 678.04	-4 049.18
<b>Total Aufwand</b>	<b>-23 436 048.35</b>	<b>-21 952 765.69</b>	<b>-1 483 282.66</b>

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.

	<b>1.1.2024-30.6.2024</b> CHF	<b>1.1.2023-30.6.2023</b> CHF	<b>Veränderung</b> CHF
<b>Nettoertrag</b>	<b>31 287 595.73</b>	<b>31 424 220.15</b>	<b>-136 624.42</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>31 287 595.73</b>	<b>31 424 220.15</b>	<b>-136 624.42</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-351 025.38	424 154.31	-775 179.69
<b>Gesamterfolg</b>	<b>30 936 570.35</b>	<b>31 848 374.46</b>	<b>-911 804.11</b>

### Veränderung des Nettofondsvermögens (ungeprüfte Zahlen)

	<b>1.1.2024-30.6.2024</b> CHF	<b>1.1.2023-30.6.2023</b> CHF	<b>Veränderung</b> CHF
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres</b>	<b>1 531 660 527.73</b>	<b>1 558 630 120.71</b>	<b>-26 969 592.98</b>
Ordentliche Jahresausschüttung	-65 295 427.60	-65 295 427.60	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	30 936 570.35	31 848 374.46	-911 804.11
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>1 497 301 670.48</b>	<b>1 525 183 067.57</b>	<b>-27 881 397.09</b>
<b>Inventarwert pro Anteil</b>	<b>60.77</b>	<b>61.90</b>	<b>-1.13</b>

### Entwicklung der Anteile

	<b>1.1.2024-30.6.2024</b> Anzahl	<b>1.1.2023-30.6.2023</b> Anzahl	<b>Veränderung</b> Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	24 639 784	24 639 784	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
<b>Bestand Ende Berichtsperiode</b>	<b>24 639 784</b>	<b>24 639 784</b>	<b>0</b>

## 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)	6,0	6,0
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	39,1	40,6
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0,0	0,0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	1 889,8	1 704,7
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

## Kennzahlen

	30.06.2024	30.06.2023
Mietzinsausfallrate	3,8%	4,0%
Fremdfinanzierungsquote	24,6%	23,7%
Ausschüttungsrendite	4,0%	4,5%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,9%	72,5%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - GAV	0,78%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> ) - MV (Market Value)	1,07%	1,08%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE) <sup>1</sup>	2,0%	2,0%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>1</sup>	1,5%	1,6%
Agio/Disagio	8,0%	-4,7%
Performance <sup>1</sup>	10,4%	2,4%
Anlagerendite <sup>1</sup>	2,1%	2,1%

Berechnung gemäss AMAS (Asset Management Association Switzerland).

<sup>1</sup> 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](http://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
<b>Vergütungen an die Fondsleitung</b>				
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.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreibern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	30.06.2024 in Mio. CHF	30.06.2023 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	0,5	6,0

### 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	275,0	270,0
> 5 Jahre	177,0	155,0



# Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
<b>Fertige Bauten (inkl. Land)</b>							
<b>Wohnbauten</b>							
Aarau	Bircher-Bennerweg 5	1993	4	-	-	4	-
Affoltern am Albis	Alte Dorfstr. 10, 12	1964	16	-	16	-	-
Dietikon	Poststr. 6, 8, 10	1965	43	15	23	-	5
Zürich	Hallwylstr. 72, 74	1895	23	-	12	11	-
<b>Total Wohnbauten</b>							
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>							
Aarau	Rain 41, 47, 53	1993	-	-	-	-	-
Allschwil	Gewerbestr. 12, 14, 16, 18	1990	-	-	-	-	-
	Hegenheimermattweg 119	2006	-	-	-	-	-
Baar	Baareremattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1**	1906	-	-	-	-	-
Basel	Brunngässlein 12	2007	-	-	-	-	-
	Brunngässlein 8 (Hotel Nomad)	2015	-	-	-	-	-
	Kornhausgasse 3, 5, 7/Leonhardsgraben 8	1973	17	8	8	-	1
	Steinenvorstadt 73	1962	-	-	-	-	-
	Streitgasse 20	1964	1	1	-	-	-
	Weisse Gasse 15**	1959	-	-	-	-	-
Bassersdorf	Grindelstr. 9	1990	1	-	-	1	-
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Bülach	Feldstr. 88	2004	-	-	-	-	-
Dietikon	Lagerstr. 6, 8	1970	-	-	-	-	-
Dietikon	Industriestr. 31 (Greenhouse)**	1976	-	-	-	-	-
Emmen	Meierhofstr. 3	2009	-	-	-	-	-
Etoy	La Tuilière 16	2017	-	-	-	-	-
Eysins	Crassier 7, route de**	2010	-	-	-	-	-
Frenkendorf	Parkstr. 3	1988	1	-	-	-	1
Genève	Berne 9, rue de**	1962	-	-	-	-	-
	Cornavin 11, rue de**	1954	36	36	-	-	-
	Marché 3, rue du	1960	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 2, rue de la**	1929	6	1	1	1	3
	Rôtisserie 4, 4b, rue de la**	1929	-	-	-	-	-
	Rôtisserie 6, 8, rue de la**	1929	14	-	6	4	4
Geroldswil	Fahrweidstr. 80**	2002	-	-	-	-	-
	Steinhaldenstr. 14**	1990	-	-	-	-	-
Goldach	Thannstr. 2	2005	-	-	-	-	-
Gossau (SG)	St. Gallerstr. 240, 244	1983	-	-	-	-	-
Granges-Paccot	Englisberg 15a-c, route d'	2012	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Landquart	Bahnhofstr. 9, 11**	2003	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	4	8	1 632 553.05	2 340 000	0,0	46 466.00
-	14	30	1 771 611.63	5 594 000	0,9	119 430.90
7	56	106	12 809 147.92	24 465 000	1,6	516 400.73
1	3	27	9 875 723.70	24 452 000	0,0	334 571.50
			<b>26 089 036.30</b>	<b>56 851 000</b>	<b>0,9</b>	<b>1 016 869.13</b>
43	61	104	24 705 363.80	27 108 000	2,7	795 085.85
60	297	357	85 617 430.65	89 859 000	1,9	2 487 524.64
2	246	248	8 729 806.25	6 268 000	39,2	144 138.00
14	164	178	21 938 699.15	22 255 000	18,6	403 524.12
54	53	107	49 475 747.89	49 723 000	0,3	1 401 856.93
17	58	75	32 291 790.94	42 331 000	0,0	984 606.00
9	9	18	24 334 388.37	23 742 000	0,0	558 990.00
23	71	111	26 558 823.20	42 748 000	8,2	788 789.60
11	-	11	6 243 441.97	7 122 000	8,8	205 295.40
12	-	13	14 550 567.90	20 264 000	3,2	432 407.10
11	-	11	6 155 245.12	5 091 000	98,7	2 000.00
29	78	108	15 940 534.47	13 594 000	4,5	447 190.00
23	114	137	85 014 595.68	91 481 000	0,0	2 621 418.00
52	73	125	64 877 555.71	59 252 000	0,4	2 027 669.04
1	-	1	24 196 791.25	24 868 000	0,0	760 620.00
91	65	156	55 141 041.50	53 274 000	0,0	1 278 314.70
78	139	217	67 317 116.41	53 793 000	0,1	1 795 679.29
5	104	109	36 804 642.65	34 956 000	0,0	1 031 724.00
5	-	5	24 822 355.80	23 862 000	0,0	478 743.60
15	152	167	61 636 652.30	48 529 000	26,5	962 682.30
3	56	60	9 047 705.60	5 349 000	99,7	670.10
14	-	14	4 444 633.15	9 407 000	18,9	172 220.15
47	1	84	15 248 464.49	29 924 000	0,7	786 846.96
23	1	24	14 989 216.50	33 384 000	1,9	602 689.00
27	-	33	18 097 616.98	35 683 000	1,5	745 577.10
18	-	18	10 128 596.43	18 088 000	6,2	424 368.00
33	-	47	15 752 547.27	30 997 000	0,0	645 633.10
8	78	86	13 782 781.21	13 328 000	0,0	378 651.00
10	58	68	8 796 169.96	5 557 000	0,0	196 732.20
9	126	135	15 072 423.20	15 543 000	5,3	465 826.32
22	41	63	30 446 403.00	30 458 000	5,8	745 834.20
7	35	42	18 972 950.75	17 513 000	0,0	520 626.00
114	83	197	50 135 159.05	38 690 000	4,3	882 526.94
1	-	1	772 397.40	909 000	0,0	17 068.80
48	71	119	10 858 725.91	10 886 000	4,9	304 131.40

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Lausanne	Enning 2, rue	1905	3	2	1	-	-
	Enning 4, rue	1905	3	1	1	1	-
	Louis-Ruchonnet 30, 32, avenue/Savoie 6, 8, 10, avenue de**	1981	-	-	-	-	-
	Marterey 1, 3, rue	1905	8	3	4	1	-
	Midi 4, rue du	1884	-	-	-	-	-
	St-Pierre 1, 3, rue	1905	7	5	-	1	1
Locarno	Piazza Grande 1/Via Ciseri 2b**	1995	12	8	4	-	-
Luzern	Rothenbadstr. 2 (Reussbühl)	1998	-	-	-	-	-
Moosseedorf	Gewerbestr. 17-19 (Moosbüel)	2006	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Feldstrasse 32 (Gümligenfeld Center)**	2018	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
Opfikon	Feldeggstr. 3 (Glattbrugg)**	1966	-	-	-	-	-
Pratteln	Güterstr. 105, 107**	1999	-	-	-	-	-
	Güterstr. 72, 76, 78**	1998	-	-	-	-	-
	Güterstr. 74, 80, 82**	1965	1	-	-	1	-
	Güterstr. 99**	2013	-	-	-	-	-
	Prattelerstr. 76, Güterstr. 90**	2019	-	-	-	-	-
Puidoux	Chardonne 8, route de**	2005	-	-	-	-	-
	Verney 7, route du	2013	-	-	-	-	-
Renens (VD)	Caudray 2, 4, 6, 8, rue du**	2009	-	-	-	-	-
Sargans	Langgrabenweg (Tiefriet)**	1993	-	-	-	-	-
Schlieren	Zürcherstr. 113	1974	1	-	-	1	-
St. Gallen	Multergasse 41/Schmiedgasse 32**	1980	10	8	2	-	-
	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
St. Margrethen	Neugrütstr. 2	1997	-	-	-	-	-
Studen (BE)	Gewerbestr. 8	2024	-	-	-	-	-
Tägerwilten	Lohstampfestr. 11/Bahnstr. 1	1991	2	1	1	-	-
Urdorf	Steinackerstr. 6-12**	1986	1	-	-	1	-
Villars-sur-Glâne	Centre 2 - 10a, rue du**	2006	-	-	-	-	-
Winterthur	Untertor 21-25	1986	10	6	4	-	-
Yverdon-les-Bains	Sciences 11, 13, 15, avenue de	2010	-	-	-	-	-
Zürich	Bahnhofstr. 82, 82a, 86	1891	-	-	-	-	-
	Flurstr. 62	1969	-	-	-	-	-
	Limmatstr. 21	1992	15	7	6	1	1
	Mainastr. 30**	1957	-	-	-	-	-
	Marktgasse 12	1897	2	-	2	-	-
	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-

**Total kommerziell genutzte Liegenschaften**

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
9	-	12	2 538 312.10	5 195 000	3,7	108 117.00
7	-	10	1 748 773.60	4 298 000	0,0	87 858.00
35	105	140	25 370 068.53	26 470 000	0,2	844 988.00
22	-	30	3 078 704.50	8 477 000	17,7	158 729.85
7	-	7	1 711 278.90	3 318 000	0,0	90 978.00
31	3	41	10 237 902.59	21 590 000	5,4	491 290.50
22	18	52	24 221 413.01	21 741 000	-1,7	604 546.72
1	-	1	3 441 810.40	3 929 000	0,0	138 198.00
28	541	569	32 361 134.86	29 634 000	0,0	1 110 933.00
7	-	7	61 077 954.34	62 282 000	0,0	1 878 387.44
60	154	214	36 797 483.50	40 302 000	5,1	1 160 492.11
1	-	1	7 397 191.69	7 115 000	14,3	124 932.00
29	75	104	18 001 861.01	15 737 000	9,0	500 931.00
49	129	178	28 077 313.99	27 712 000	0,1	1 043 147.60
23	22	46	19 906 387.23	17 591 000	1,8	886 000.20
17	-	17	40 019 244.79	52 751 000	0,0	1 043 041.80
7	248	255	29 998 523.06	30 878 000	0,0	672 032.00
5	71	76	22 283 844.65	19 521 000	0,0	775 644.00
15	60	75	28 085 457.00	24 676 000	0,0	643 431.00
22	251	273	58 847 394.61	52 971 000	2,9	1 499 047.30
7	53	60	25 447 104.74	30 256 000	0,0	879 326.10
24	71	96	21 996 063.66	18 263 000	0,2	565 946.70
1	-	11	13 587 509.57	14 564 000	0,8	265 664.00
45	65	111	12 736 375.15	9 059 000	0,9	431 500.00
2	-	2	5 901 102.95	3 447 000	0,0	138 223.80
12	77	89	10 144 232.63	10 635 000	0,0	74 803.00
75	174	251	22 627 086.95	9 123 000	14,5	438 823.55
51	205	257	31 767 260.03	24 704 000	11,7	733 753.75
42	27	69	38 430 436.50	31 182 000	6,1	1 140 624.84
8	1	19	14 918 134.30	22 653 000	0,9	427 136.50
29	95	124	41 748 933.25	39 453 000	19,5	971 686.00
12	2	14	24 664 732.50	35 869 000	0,0	470 015.99
8	78	86	26 393 595.47	33 559 000	0,0	728 949.90
11	17	43	17 088 922.20	31 109 000	0,0	559 000.00
1	-	1	7 143 470.37	10 854 000	0,0	180 107.00
9	-	11	14 758 315.30	32 078 000	0,0	520 520.60
6	-	6	7 761 606.90	10 639 000	0,0	197 823.00
			<b>1 765 215 318.74</b>	<b>1 879 471 000</b>	<b>4,1</b>	<b>49 084 290.09</b>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3,5	4-4,5	>5
Bern	Max-Daetwyler-Platz 1, 2**	2008	-	-	-	-	-
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Onex	Chemin de l'Echo 1-3, Onex-Jardins	2008	-	-	-	-	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Baar	Baarermattstr. 4, 6	1992	-	-	-	-	-
Baden	Brown Boveri Platz 1**	1906	-	-	-	-	-
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)**	2005	-	-	-	-	-
St. Gallen	Walenbüchelstr. 1, 3	1992	1	-	-	1	-
Zürich	Seidengasse 16	1873	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
<b>Gemischte Bauten</b>							
Biel/Bienne	Silbergasse 30, 32	1972	18	6	-	12	-
Genève	Mont-Blanc 5, rue du	1930	13	3	7	1	2
Herrliberg	Forchstr. 45	1981	7	1	1	5	-
Lausanne	Berne 1, route de	1967	46	24	8	12	2
	Sallaz 1-3, Place de la	2016	50	10	30	10	-
	Villamont 19, avenue**	1958	19	9	3	3	4
Zürich	Konradstr. 12, 14, 18	1895	18	3	11	4	-
	Rautistr. 11, 13	1948	17	-	9	7	1
	Weberstr. 8, 10	1904	8	3	2	3	-
<b>Total gemischte Bauten</b>							

\* 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
23	114	137	85 014 595.68	91 481 000	0,0	2 621 418.00
52	73	125	64 877 555.71	59 252 000	0,4	2 027 669.04
1	-	1	772 397.40	909 000	0,0	17 068.80
60	154	214	36 797 483.50	40 302 000	5,1	1 160 492.11
			<i>187 462 032.29</i>	<i>191 944 000</i>	<i>1,2</i>	<i>5 826 647.95</i>
14	164	178	21 938 699.15	22 255 000	18,6	403 524.12
54	53	107	49 475 747.89	49 723 000	0,3	1 401 856.93
52	73	125	64 877 555.71	59 252 000	0,4	2 027 669.04
45	65	111	12 736 375.15	9 059 000	0,9	431 500.00
6	-	6	7 761 606.90	10 639 000	0,0	197 823.00
			<i>156 789 984.80</i>	<i>150 928 000</i>	<i>2,4</i>	<i>4 462 373.09</i>
7	34	59	7 400 045.90	7 380 000	1,3	251 122.00
7	-	20	9 747 950.82	19 508 000	1,0	418 474.80
7	15	29	10 230 237.34	14 055 000	0,1	305 910.15
14	2	62	28 426 423.51	28 674 000	0,0	666 120.00
13	2	65	42 841 297.88	49 817 000	0,2	936 864.00
21	-	40	12 474 768.83	18 901 000	0,0	394 890.00
14	8	40	19 735 762.65	39 043 000	0,0	547 284.00
14	33	64	23 959 457.10	31 649 000	0,0	581 719.30
11	8	27	7 122 840.35	15 960 000	5,1	227 142.10
			<b>161 938 784.38</b>	<b>224 987 000</b>	<b>0,5</b>	<b>4 329 526.35</b>

## Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
<b>Total Fertige Bauten (inkl. Land)</b>	<b>1 953 243 139.42</b>	<b>2 161 309 000</b>	<b>3,8</b>	<b>54 430 685.57</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>187 462 032.29</i>	<i>191 944 000</i>	<i>1,2</i>	<i>5 826 647.95</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>156 789 984.80</i>	<i>150 928 000</i>	<i>2,4</i>	<i>4 462 373.09</i>
<b>Wohnbauten</b>	<b>26 089 036.30</b>	<b>56 851 000</b>	<b>0,9</b>	<b>1 016 869.13</b>
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>	<b>1 765 215 318.74</b>	<b>1 879 471 000</b>	<b>4,1</b>	<b>49 084 290.09</b>
<i>davon im Baurecht</i>	<i>187 462 032.29</i>	<i>191 944 000</i>	<i>1,2</i>	<i>5 826 647.95</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>156 789 984.80</i>	<i>150 928 000</i>	<i>2,4</i>	<i>4 462 373.09</i>
<b>Gemischte Bauten</b>	<b>161 938 784.38</b>	<b>224 987 000</b>	<b>0,5</b>	<b>4 329 526.35</b>
<b>Total</b>	<b>1 953 243 139.42</b>	<b>2 161 309 000</b>	<b>3,8</b>	<b>54 430 685.57</b>

## Veränderungen im Bestand

### Grundstücke

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
<b>Käufe</b>			
Keine			
<b>Verkäufe</b>			
Keine			

### Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 30.06.2024
19.04.2023 - 16.02.2024	2,2%	10 000 000	-	-10 000 000	-
01.07.2016 - 17.05.2024	0,6%	30 000 000	-	-30 000 000	-
25.05.2018 - 17.05.2024	0,5%	30 000 000	-	-30 000 000	-
19.05.2023 - 23.08.2024	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
19.05.2023 - 22.11.2024	2,2%	10 000 000	-	-	10 000 000
26.04.2018 - 16.05.2025	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2017 - 16.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.04.2022 - 16.05.2025	0,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.04.2024 - 22.08.2025	1,8%	-	10 000 000	-	10 000 000
17.05.2024 - 28.11.2025	1,9%	-	10 000 000	-	10 000 000
17.05.2024 - 13.02.2026	1,8%	-	10 000 000	-	10 000 000
01.07.2016 - 15.05.2026	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
17.05.2019 - 29.05.2026	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2024 - 28.08.2026	1,7%	-	10 000 000	-	10 000 000
28.05.2018 - 17.05.2027	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2019 - 28.05.2027	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
18.12.2020 - 12.05.2028	0,6%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.05.2020 - 22.05.2028	0,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
31.05.2021 - 18.05.2029	0,4%	45 000 000	-	-	45 000 000
03.01.2023 - 24.05.2030	1,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.04.2023 - 24.05.2030	2,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
19.05.2023 - 23.05.2031	2,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.04.2024 - 23.05.2031	1,9%	-	20 000 000	-	20 000 000
19.05.2023 - 28.05.2032	2,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
17.05.2024 - 28.05.2032	1,8%	-	17 000 000	-	17 000 000
19.05.2023 - 27.05.2033	2,4%	30 000 000	-	-	30 000 000
17.05.2024 - 12.05.2034	1,8%	-	30 000 000	-	30 000 000
<b>Total</b>		<b>495 000 000</b>	<b>107 000 000</b>	<b>-70 000 000</b>	<b>532 000 000</b>

**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**

Ara "B" Immobilien AG, Bern  
Immobilien-Aktiengesellschaft Konradstrasse Zürich, Zürich  
La Tanière SA, Lausanne  
Picassoplatz AG, Basel  
Rumine-Villamont SA, Lausanne  
S.I. Le Colisée St-Pierre SA, Lausanne  
S.I. Le Merle noir SA, Genève  
Société anonyme du Centre C, Genève  
Société Immobilière la Citadine SA, Genève  
Société Immobilière Le Pignon SA, Genève  
Société Immobilière Rue de Berne No 9 SA, Genève  
Société Immobilière Rue de Cornavin A SA, Genève  
Société Immobilière Wadimo "B" S.A., Lausanne  
Société Immobilière de la Rue du Marché No 3 SA, Genève  
Zurimo "B" Immobilien AG, Zürich

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

### **Bildnachweis**

- Mark Niedermann Photography; Titelbild (Picassoplatz in Basel)
- weberbuess Architekten; Visualisierung Weisse Gasse in Basel
- Strüby Konzept AG; Gewerbestrasse in Studen (BE)





