Anlagefonds schweizerischen Rechts

UBS «Anfos»

Halbjahresbericht 2024/2025
UBS (CH) Property Fund
– Swiss Residential «Anfos»

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss	4
Organisation	5
Mitteilungen an die Anleger	6
Bericht des Portfoliomanagements	10
Finanzrechnung	12
Anhang	14
Liegenschaftenverzeichnis	16

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 31. März 2025
Valoren-Nr.: 1 442 082

Verkaufsrestriktionen
Anteile dieses Immobilienfonds dürfen innerhalb der USA weder angeboten, verkauft noch ausgeliefert werden. Anlegern, die US Persons sind, dürfen keine Anteile dieses Immobilienfondsfonds 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.

Die wichtigsten Zahlen per Halbjahresabschluss

Geschäftsjahr	01.10.2024 31.03.2025	01.10.2023 31.03.2024	01.10.2023 30.09.2024
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	2 340,2	2 274,0	2 368,1
Anzahl Anteile	35 513 306	35 513 306	35 513 306
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	65.90	64.03	66.68
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	1.80[1]	1.80[1]	1.80
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	98.30	87.80	91.20
Marktkapitalisierung (in Mio. CHF)	3 491,0	3 118,1	3 238,8
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	3 313,8	3 206,3	3 303,9
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	n.a.	n.a.	2,86%
Anzahl Liegenschaften (davon angefangene Bauten)	151 (1)[4]	152 (2)	152 (1)
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	3 359,5	3 232,0	3 343,5
Fremdkapital (in Mio. CHF)	1 019,2	958,0	975,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	70,9	67,8	137,9
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	6,7	6,1	12,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	36,4	35,1	63,7
Performance[2]	9,9%[3]	15,8%[3]	20,3%
SXI Real Estate Funds TR	9,1%	11,2%	15,3%
Wohnbauten	81,8%[4]	77,0%	79,3%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	13,0%[4]	12,0%	11,6%
Gemischte Bauten	4,5%[4]	8,7%	8,6%
Bauland/Angefangene Bauten	0,7%	2,3%	0,5%
Zürich	42,8%	42,2%	42,9%
Nordwestschweiz	31,8%	32,1%	31,6%
Bern	11,2%	11,3%	11,2%
Ostschweiz	6,7%	6,8%	6,8%
Innerschweiz	4,3%	4,3%	4,3%
Genfersee und Westschweiz	3,2%	3,3%	3,2%

Kennzahlen gemäss AMAS[2]	01.10.2024 31.03.2025	01.10.2023 31.03.2024	01.10.2023 30.09.2024
Anlagerendite	1,6%[3]	1,5%[3]	5,7%
Ausschüttungsrendite	n.a.	n.a.	2,0%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	n.a.	90,5%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,5%[3]	1,5%[3]	5,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,2%[3]	1,2%[3]	4,0%
Agio/Disagio	49,2%	37,1%	36,8%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,9%	68,2%	68,6%
Fremdfinanzierungsquote	21,7%	21,1%	20,4%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen	4,1 Jahre	4,6 Jahre	4,1 Jahre
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1,2%	1,2%	1,2%
Mietzinsausfallrate	3,1%	3,3%	3,3%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,74%	0,77%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market Value)	0,73%	0,85%	0,83%

1 Ausschüttung des Vorjahres.
2 Berechnung gemäss Fachinformation «Kennzahlen von Immobilienfonds vom 13.09.2016 (Stand vom 31.03.2022)» der AMAS (Asset Management Association Switzerland).
3 Berechnung für sechs Monate.
4 Die Aufteilung der Liegenschaft Murtenstrasse 143 in Bern in einen kommerziellen Anteil und in einen Wohnanteil führt zu Anpassungen der Nutzungsquoten sowie der Anzahl Liegenschaften.

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

Organisation

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

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

Geschäftsleitung
- Eugène Del Cioppo
  Geschäftsführer, Head ManCo Substance & Oversight
- Thomas Schärer (bis 24.12.2024)
  Stellvertretender Präsident der Geschäftsleitung,
  Head of ManCo Substance & Oversight
- Georg Pfister
  Stellvertretender Geschäftsführer,
  Head Operating Office, Finance, HR
- Beatrice Amez-Droz (seit 01.11.2024)
  Head WLS – BD / CRM
- Marcus Eberlein
  Head Investment Risk Control
- Urs Fäs
  Head Real Estate CH
- Thomas Reisser
  Head Compliance and Operational Risk Control
- Yves Schepperle
  Head WLS – Products

Depotbank
UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten
KPMG AG, Real Estate, Zürich
Verantwortliche Personen:
- Kilian Schwendimann
- Ulrich Prien
- Eric Delé

Prüfgesellschaft
Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen
- 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.

II. Mitteilung vom 13. September 2024

I. Fondsvertragsänderungen

1. § 8 Anlagepolitik

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

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

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

Die Nachhaltigkeitspolitik für den Immobilienfonds gestaltet sich wie folgt:

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

*Die Fondsleitung wendet für diesen Immobilienfonds somit die Nachhaltigkeitsansätze **«ESG-Integration»** und **«Klimaausrichtung»** an, die im Prospekt unter Ziff. 1.9.2 im Detail beschrieben werden. In Bezug auf die Klimaausrichtung hat die Fondsleitung für den Immobilienfonds **folgende Nachhaltigkeitsziele** (sog. 'Zielmatrix') festgelegt:*

- *CO_2e -Emissionen (kg CO_2e*/m² EBF**/Jahr):*
  - *Netto-Null CO_2e Ziel für Scope 1 + 2 Emissionen: 100% bis 2050*
  - *Zwischenziele:*
    - *50% bis 2030 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)*
      - *60% bis 2035 der Scope 1 + 2 Emissionen (Basis 2019)*

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

- *Erneuerbare Energiequellen (Anteil in % des Energieverbrauchs des Portfolios): mindestens 50% bis 2040*
  Zwischenziel: Mindestens 25% bis 2030

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

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

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

Die Fondsleitung investiert 100% der Anlagen gemäss § 8, die den Vorgaben der Nachhaltigkeitspolitik entsprechen. Das Reporting erfolgt dabei im Einklang mit den massgebenden Regulierungen der AMAS (siehe Prospekt Ziff. 1.9.2).»

Die weiteren Ziffern des § 8 des Fondsvertrags bleiben

unverändert.

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

II. Prospektanpassungen
Die in obenstehender dargelegten Fondsvertragsänderungen werden im Prospekt nachgeführt sowie weitere Aktualisierungen vorgenommen.

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

III. Mitteilung vom 8. November 2024

I. Fondsvertragsänderungen
1. § 18 Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger
Unter § 18 soll Ziff. 3 neu wie folgt ergänzt werden:

«3. Bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen kann die Fondsleitung zudem zugunsten des Fondsvermögens die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, erheben (vgl. § 17 Ziff. 3). Die Nebenkosten werden im Prospekt und Basisinformationsblatt aufgeführt.»

2. § 19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens
§19 Ziff. 1 bis Ziff. 7 soll wie folgt angepasst werden:

1. «Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds ~~sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben~~ stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete ~~Pauschalk~~Kommission von jährlich maximal 1% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens in Rechnung (~~pauschale~~ Verwaltungskommission). Der effektiv angewandte Satz der ~~pauschalen~~ Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

2. Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen in § 4 aufgeführten Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 0.05 % des Nettofondsvermögens (Depotbankkommission). Der effektiv angewandte Satz der Depotbankkommission ist jeweils aus dem Jahres- und Halbjahresbericht ersichtlich.

3. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind~~Nicht in der pauschalen Verwaltungskommission enthalten sind jedoch die folgenden Vergütungen und Nebenkosten, welche zusätzlich dem Fondsvermögen belastet werden~~:

a) Kosten für den An- und Verkauf von ~~Immobilien~~ Anlagen, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Steuern und Abgaben, sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

b) Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Auflösung, Fusion oder Vereinigung von Immobilienfonds;

c) Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

d) Honorare der Prüfgesellschaft für die jährliche Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigung~~en~~ des Immobilienfonds;

e) Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Auflösung, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;

f) Notariats- und Handelsregisterkosten für die Eintragung von kollektiven Kapitalanlagen ins Handelsregister sowie für Änderungen der eingetragenen Tatsachen;

g) Kosten für die Publikation des Nettoinventarwertes des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger einschliesslich der Übersetzungskosten, welche nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind;

h) Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;

i) Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;

j) Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;

k) Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Fonds eingetragenem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;

l) alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch

die Fondsleitung, den Vermögensverwalter ~~kollektiver Kapitalanlagen~~ oder die Depotbank verursacht werden.

4. *Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:*

   a) *Kosten für den An- und Verkauf von Immobilienanlagen, namentlich marktübliche Vermittlungskommissionen, Berater- und Anwaltshonorare, Notar- und andere Gebühren sowie Steuern;*

   b) *~~M~~marktübliche an Dritte bezahlte Courtagen im Zusammenhang mit Erstvermietungen von Immobilien bei Neubauten und nach Sanierung;*

   c) *marktübliche Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften durch Dritte;*

   d) *Liegenschaftsaufwand, insbesondere Unterhalts- und Betriebskosten einschliesslich Versicherungskosten, öffentlich-rechtliche Abgaben sowie Kosten für Service- und Infrastrukturdienstleistungen, sofern dieser marktüblich ist und nicht von Dritten getragen wird;*

   e) *Honorare der unabhängigen Schätzungsexpertin sowie allfälliger weiterer Experten für die Interessen der Anleger dienende Abklärungen;*

   f) *Beratungs- und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger, insbesondere bei Behörden und vor Gericht.*

~~Kreditvermittlungskosten und Kosten im Zusammenhang mit der Kreditbewirtschaftung.~~

5. *Die Fondsleitung kann für ihre eigenen Bemühungen im Zusammenhang mit den folgenden Tätigkeiten eine Kommission erheben, sofern die Tätigkeit nicht von Dritten ausgeübt wird:*

   a) *Kauf und Verkauf von Grundstücken, bis zu maximal 2% des Kaufs- oder des Verkaufspreises;*

   b) *Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten, bis zu maximal 3% der Baukosten;*

   c) *Verwaltung der Liegenschaften, bis zu maximal 5% der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen.*

6. *Die Kosten, Gebühren und Steuern im Zusammenhang mit der Erstellung von Bauten, Sanierungen und Umbauten (namentlich marktübliche Planer- und Architektenhonorare, Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Kosten für die Einräumung von Dienstbarkeiten etc.) werden direkt den Gestehungskosten der Immobilienanlagen zugeschlagen.*

7. Die Kosten nach Ziff. ~~2~~3 Bst. a) und Ziff. ~~3~~4 Bst. a) ~~erstes Lemma~~ werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. vom Verkaufswert abgezogen.»

3. Weitere Änderungen

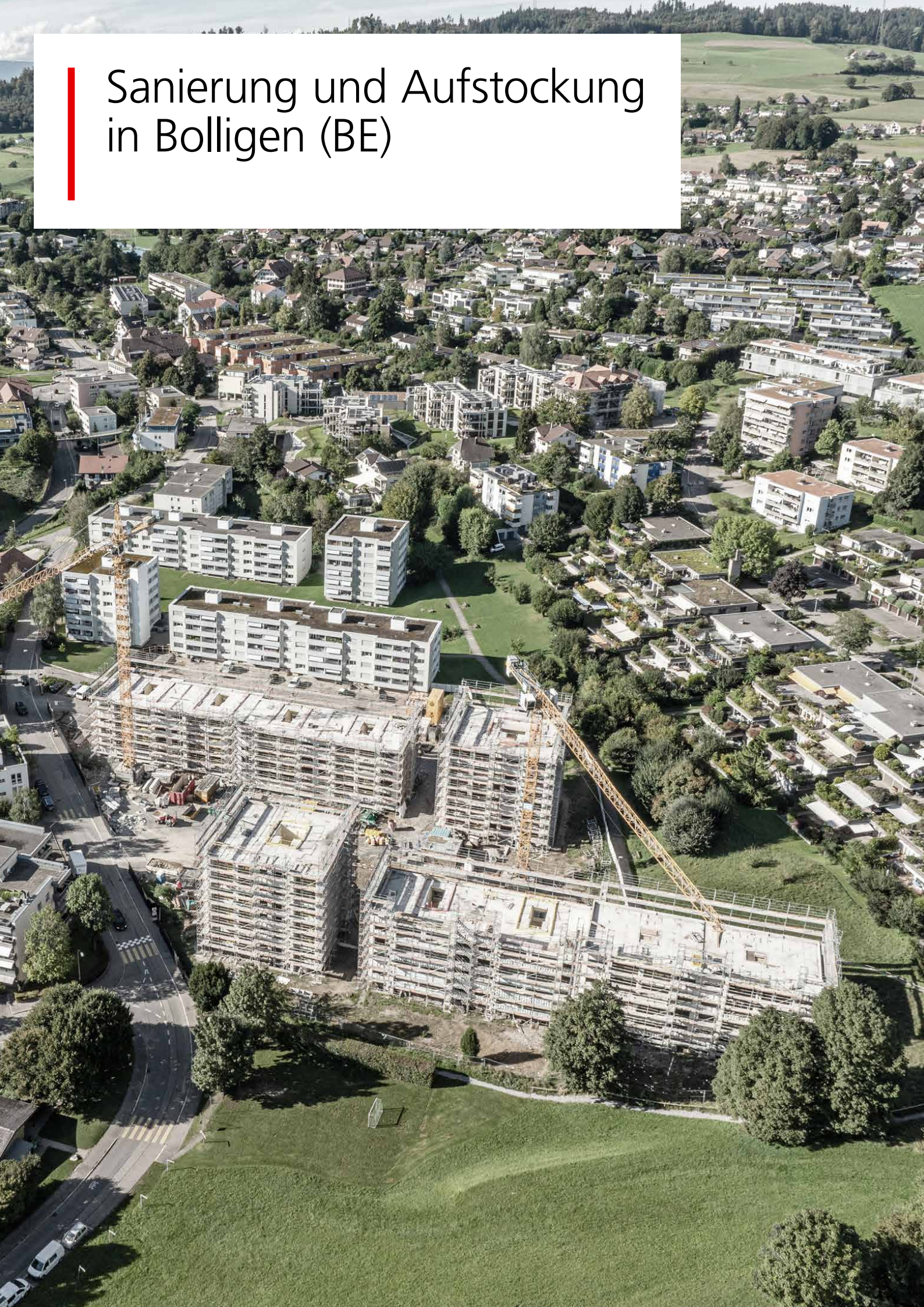
Des Weiteren werden formelle und redaktionelle Änderungen vorgenommen, welche die Rechte der Anleger nicht tangieren.

II. Prospektanpassungen

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

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

Sanierung und Aufstockung in Bolligen (BE)



Bericht des Portfoliomanagements

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 verzeichnete UBS «Anfos» einen weiteren Rückgang der Mietzinsausfallrate auf 3,1% sowie eine Mietertragssteigerung um CHF 3,2 Mio. auf CHF 70,9 Mio. Die Fremdfinanzierungsquote beträgt 21,7% mit einer durchschnittlichen Verzinsung von 1,2%. In der Berichtsperiode konnte UBS «Anfos» zwei kleinere, nicht strategiekonforme Liegenschaften in der Stadt Basel verkaufen.

Marktsituation

Robuste Schweizer Wirtschaft im unsicheren Umfeld
Trotz des global unruhigen Fahrwassers hat sich die Schweizer Wirtschaft 2024 bemerkenswert widerstandsfähig präsentiert und ist um 0,9% gewachsen. Dabei konnte der schwache Aussenhandel durch ein überdurchschnittliches Wachstum des privaten Konsums und damit einer starken Binnennachfrage kompensiert werden. Der Arbeitsmarkt hat sich jedoch im Laufe des Jahres 2024 von einem hohen Niveau abgekühlt. Nach dem starken Beschäftigungswachstum im Jahr 2023 ist das Wachstum von 40 800 Stellen 2024 abgeflacht und unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre zurückgeblieben. Auch die Arbeitslosenquote ist auf 2,9% im März 2025 gestiegen. Im Jahresdurchschnitt 2024 lag die Inflation bei 1,1%, im 1. Quartal 2025 noch bei etwa 0,4%. In der Folge und mit Hinweis auf weitere Abwärtsrisiken bei der Inflation hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) am 20. März 2025 den Leitzins ein weiteres Mal um 25 Basispunkte auf nun 0,25% gesenkt. Durch die starke Aufwertung des Schweizer Frankens in Folge der Zollankündigungen der US-Regierung wird aktuell mit einer weiteren Zinssenkung auf 0% im Juni 2025 gerechnet.

Risikoprämie wieder knapp über langfristigem Mittelwert
Die Spitzenrenditen für Wohnliegenschaften haben im 2. Halbjahr 2024 bereits wieder eine leichte Kompression von 5 Basispunkten verzeichnet. Durch den gleichzeitigen Rückgang der Rendite der 10-jährigen Bundesobligation liegt die Risikoprämie von Spitzen-Wohnliegenschaften Ende 2024 mit 161 Basispunkten wieder leicht über dem langjährigen Mittel von 150 Basispunkten.

Nachfrage nach Mietwohnungen in der Schweiz ungebrochen hoch
Das Bild am Schweizer Mietwohnungsmarkt bleibt durch ein starkes Nachfragewachstum geprägt, das die Angebotsausweitung übertrifft. Die Nettozuwanderung war 2024 zwar im Vergleich zum Rekordjahr 2023 leicht rückläufig, erreichte mit 83 400 aber den dritthöchsten Wert der vergangenen 25 Jahre. Im 1. Quartal 2025 lag die Nettozuwanderung mit 20 800 etwa auf Vorjahresniveau. Trotz der hohen Nachfrage bleibt die Bautätigkeit gedämpft, auch wenn die Anzahl der Baugesuche von 44 000 Ende 2022 wieder auf 51 000 im 4. Quartal 2024 gestiegen ist. Die hohe Nachfrage bei geringem Angebot führt zu kräftigem Mietpreiswachstum. Die Angebotsmieten stiegen 2024 um 4,7% und auch im 1. Quartal wurde ein deutliches Plus verzeichnet, auch wenn der Anstieg mit 2,3% im Vorjahresvergleich etwas schwächer ausfällt als 2024. Im Gegensatz dazu ist der am 3. März 2025 veröffentlichte Referenzzinssatz wieder von 1,75% auf 1,5% gesunken. Somit dürften die Bestandesmieten, die auf dem Referenzzinssatz von 1,75% lagen, im Sommer 2025 wieder sinken.

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

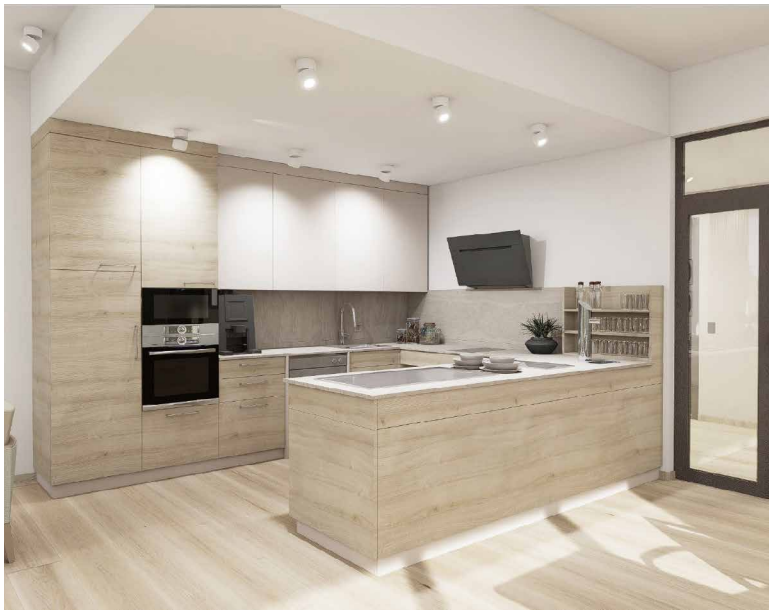
Der Börsenkurs von UBS «Anfos» hat sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/2025 von CHF 91.20 auf CHF 98.30 erhöht. Die hieraus resultierende Performance (inkl. Ausschüttung) von 9,9% liegt oberhalb der Börsenperformance des Gesamtmarktes von 9,1% (gemessen am Referenzindex SXI® Real Estate Funds TR).

Die kumulierte Mietzinsausfallrate des UBS «Anfos» konnte seit dem letzten Geschäftsjahresabschluss per 30.09.2024 um weitere 20 Basispunkte reduziert werden und liegt bei 3,1%. Gegenüber dem Vorjahr konnten die Mietzinseinnahmen um CHF 3,2 Mio. auf CHF 70,9 Mio. gesteigert werden. Diese positive Entwicklung resultiert aus zahlreichen Vermietungserfolgen, dem Ertragsbeitrag des im Juni 2024 fertiggestellten Ersatzneubaus an der alten Landstrasse in Kloten sowie der Mietzinsteigerung im Rahmen der Referenzzinssatzerhöhung auf 1,75%.

UBS «Anfos» hat per 16. Dezember 2024 die beiden Liegenschaften am St. Galler-Ring 46 und 48 in Basel veräussert. Bei den Verkaufsobjekten handelt es sich um zwei kleinere, typengleiche Mehrfamilienhäuser mit jeweils acht Wohnungen und umfassendem Gesamtsanierungsbedarf. Der erzielte Verkaufspreis liegt über dem vom Schätzungsexperten per 30.09.2024 ermittelten Bilanzwert.

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

Gesamtsanierung an der Schwandenholzstrasse in Zürich



Neubau Seniorenresidenz in Lausen (BL), Visualisierung

Mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 90 Mio. ist die Gesamtsanierung und Nachverdichtung an der Hühnerbühlstrasse in Bolligen (BE) aktuell das grösste Bauvorhaben des Fonds. Nebst der Erneuerung der bestehenden 200 Wohneinheiten entstehen dank einer in Holzbauweise ausgeführten eingeschossigen Aufstockung insgesamt 36 zusätzliche Wohnungen. Das Projekt ist etappiert, so dass die Bewohner auch während der Bauzeit in der Überbauung wohnhaft bleiben können. Die Wohnungen der ersten Etappe sind ab November 2025 fertiggestellt. Mehr als 70% dieser Wohneinheiten werden von Bestandesmietern bezogen. Der Abschluss der zweiten Etappe mit weiteren 118 Wohnungen erfolgt im 2. Quartal 2027.

Im Frühjahr 2025 wurde mit der Fertigstellung der Umgebungsarbeiten die Gesamtsanierung in der Schwandenholzstrasse in Zürich (ZH) abgeschlossen. Die Liegenschaft mit Baujahr 1985 befindet sich im Norden der Stadt Zürich und verfügt über 34 Wohnungen sowie eine Einstellhalle mit 48 Parkplätzen. Die Gesamtsanierung umfasste energetische Massnahmen an der Gebäudehülle sowie eine Küchen- und Badsanierung. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 9 Mio.

Auch die Bauarbeiten der Alterswohnsiedlung «Dreiklang» in der Agglomerationsgemeinde Lausen (BL) schreiten planmässig voran. Das Neubauprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 44 Mio. umfasst vier freistehende Bauten mit insgesamt 34 Seniorenwohnungen, 40 Pflegezimmern, Betriebs- und Restaurationsflächen sowie 60 Parkplätzen. Die Übergabe der Minergie zertifizierten Seniorenresidenz an die Mieterin erfolgt per 30. September 2025. Mit dem Single-Tenant Senevita AG wurde ein 15-jähriger und zu 100% indexierter Mietvertrag abgeschlossen.

Ausblick

Für die kotierten in der Schweiz investierten Schweizer UBS Immobilienfonds wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr von 0,54% auf das durchschnittliche Gesamtvermögen eingeführt. Diese Reduktion führt im Fall von UBS «Anfos» zu einer Senkung der Total Expense Ratio (TER) ab 1. Januar 2025.

Finanzbericht

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

Erläuterung zur Vermögensrechnung

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 720,0 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 21,7% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

Die Mietzinseinnahmen haben sich im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024/25 um CHF 3,2 Mio. auf CHF 70,9 Mio. erhöht. Die Mietzinsausfallrate, resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten, beträgt 3,1% der Sollmietzinseinnahmen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 4,2 Mio. Zur Optimierung des Zinsänderungsrisikos aus Portfoliosicht sind die Fälligkeiten der Hypothekardarlehen weiterhin gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierungen per 31. März 2025 beläuft sich auf 1,2%, während die gewichtete Restlaufzeit der Hypotheken 4,1 Jahre beträgt.

Der Gesamterfolg konnte gegenüber dem Vorjahreszeitraum um rund 5% gesteigert werden und beträgt für das erste Halbjahr CHF 35,6 Mio.

Weitere Angaben und Einschätzungen können dem Anhang entnommen werden.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung
(ungeprüfte Zahlen per 31.03.2025)

Verkehrswerte	31.03.2025 CHF	30.09.2024 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht (inkl. Treuhandanlagen bei Drittbanken)	9 794 497.40	26 077 840.04	-16 283 342.64
Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen[1]	20 000 000.00	0.00	20 000 000.00
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten[2]	24 533 000.00	17 746 000.00	6 787 000.00
Wohnbauten[2]	2 706 266 000.00[3]	2 618 136 000.00	88 130 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften[2]	429 567 000.00[3]	383 473 000.00	46 094 000.00
Gemischte Bauten[2]	147 782 000.00[3]	284 521 000.00	-136 739 000.00
Laufende Sanierungen	5 661 000.00	0.00	5 661 000.00
Total Grundstücke	3 313 809 000.00	3 303 876 000.00	9 933 000.00
Sonstige Vermögenswerte	15 858 237.30	13 525 185.03	2 333 052.27
Gesamtfondsvermögen	**3 359 461 734.70**	**3 343 479 025.07**	**15 982 709.63**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-80 000 000.00	-50 000 000.00	-30 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-9 635 064.73	-10 341 288.59	706 223.86
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-89 635 064.73	-60 341 288.59	-29 293 776.14
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-640 000 000.00	-625 000 000.00	-15 000 000.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-640 000 000.00	-625 000 000.00	-15 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-729 635 064.73	-685 341 288.59	-44 293 776.14
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**2 629 826 669.97**	**2 658 137 736.48**	**-28 311 066.51**
Geschätzte Liquidationssteuern	-289 602 000.00	-290 074 000.00	472 000.00
Nettofondsvermögen	**2 340 224 669.97**	**2 368 063 736.48**	**-27 839 066.51**

Veränderung des Nettofondsvermögens
(ungeprüfte Zahlen per 31.03.2025)

	1.10.2024-31.03.2025 CHF	1.10.2023-31.03.2024 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	**2 368 063 736.48**	**2 303 357 536.62**	**64 706 199.86**
Ordentliche Jahresausschüttung	-63 923 950.80	-63 923 950.80	0.00
Saldo aus dem Anteilsverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	35 584 884.29	34 016 837.97	1 568 046.32
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	500 000.00	500 000.00	0.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**2 340 224 669.97**	**2 273 950 423.79**	**66 274 246.18**
Inventarwert pro Anteil	**65.90**	**64.03**	**1.87**

Entwicklung der Anteile

	1.10.2024-31.03.2025 Anzahl	1.10.2023-31.03.2024 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	35 513 306	35 513 306	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	**35 513 306**	**35 513 306**	**0**

1 Geschäfte zwischen kollektiven Kapitalanlagen gemäss Art. 101 Abs. 3 KKV-FINMA.
2 Die Verkehrswerte entsprechen denjenigen per letztem Jahresabschluss inklusive Transaktionen, respektive dem letzten publizierten Jahresabschluss.
3 Die Aufteilung der Liegenschaft Murtenstrasse 143 in Bern in einen kommerziellen Anteil und in einen Wohnanteil führt zu Anpassungen der Nutzungen.

Erfolgsrechnung
(ungeprüfte Zahlen per 31.03.2025)

Ertrag	**1.10.2024-31.03.2025 CHF**	**1.10.2023-31.03.2024 CHF**	**Veränderung CHF**
Erträge der Post- und Bankguthaben auf Sicht	31 740.25	65 155.30	-33 415.05
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	70 928 006.72	67 760 503.94	3 167 502.78
Sonstige Erträge	221 340.68	198 444.29	22 896.39
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Ertrag	**71 181 087.65**	**68 024 103.53**	**3 156 984.12**
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-4 205 788.89	-3 538 219.41	-667 569.48
Baurechtszinsen	-308 400.65	-308 927.10	526.45
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-6 727 692.69	-6 106 996.86	-620 695.83
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-3 281 856.43	-3 544 181.53	262 325.10
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-2 448 229.14	-2 550 891.01	102 661.87
Verwaltungsaufwand[4]	-1 299 692.59	0.00	-1 299 692.59
Steuern und Abgaben	-4 861 701.04	-3 851 552.85	-1 010 148.19
Schätzungs- und Prüfaufwand[5]	-118 421.00	-75 143.00	-43 278.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-3 781 856.43	-4 044 181.53	262 325.10
Entnahme	3 281 856.43	3 544 181.53	-262 325.10
Reglementarische Vergütung an			
die Fondsleitung[6]	-10 861 044.41	-12 325 138.27	1 464 093.86
die Depotbank[7]	-30 192.81	0.00	-30 192.81
Sonstige Aufwendungen	-169 117.11	-78 813.37	-90 303.74
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	0.00	0.00	0.00
Total Aufwand	**-34 812 136.76**	**-32 879 863.40**	**-1 932 273.36**
Nettoertrag	**36 368 950.89**	**35 144 240.13**	**1 224 710.76**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2 482 490.94	0.00	2 482 490.94
Realisierter Erfolg	**38 851 441.83**	**35 144 240.13**	**3 707 201.70**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-3 738 557.54	-1 127 402.16	-2 611 155.38
Veränderung der Liquidationssteuer	472 000.00	0.00	472 000.00
Gesamterfolg	**35 584 884.29**	**34 016 837.97**	**1 568 046.32**

4 Die Vergütungen an die Immobilienverwaltungen wurden im Vorjahr sowie vom 1.10.2024 bis zum 31.12.2024 aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.
5 Der Schätzungsaufwand wurde im Vorjahr sowie vom 1.10.2024 bis zum 31.12.2024 aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.
6 Siehe detaillierte Erläuterungen im Anhang.
7 Wurde im Vorjahr sowie vom 1.10.2024 bis zum 31.12.2024 aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

Anhang

Angelegenheit besonderer wirtschaftlicher und rechtlicher Bedeutung
Am 19. März 2023 haben die Credit Suisse Group AG und die UBS Group AG eine Vereinbarung zum Zusammenschluss unterzeichnet, welcher per 12. Juni 2023 vollzogen wurde. Die Fusion der Credit Suisse Funds AG mit der UBS Fund Management (Schweiz) AG ist am 30. April 2024 erfolgreich abgeschlossen worden. Die UBS Fund Management (Schweiz) AG hat zu diesem Zeitpunkt die Fondsleitungsfunktion übernommen. Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG wurde per 30. August 2024 mittels Vollzugs der Fusion mit retroaktiver Wirkung per 1. Mai 2025 von der UBS Asset Management Switzerland AG absorbiert, aus dem Handelsregister des Kantons Zürich gelöscht und existiert nun nicht mehr als separate Rechtseinheit. Sämtliche Rechte und Pflichten der Credit Suisse Asset Management (Schweiz) AG sind damit auf die UBS Asset Management Switzerland AG übergegangen. Im Weiteren wird die strategische Ausrichtung des Produkteportfolios weiterhin beurteilt.

Anhang per 31.03.2025

	31.03.2025	30.09.2024
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	49,1	49,1
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	90,5	90,0
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	0	0
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	2 367,9	2 363,9
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.03.2025	30.09.2024
Mietzinsausfallrate	3,1%	3,3%
Fremdfinanzierungsquote	21,7%	20,4%
Ausschüttungsrendite	n.a.	2,0%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	n.a.	90,5%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	68,9%	68,6%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,74%	0,77%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market Value)	0,73%	0,83%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1,5%[1]	5,3%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1,2%[1]	4,0%
Agio/Disagio	49,2%	36,8%
Performance	9,9%[1]	20,3%
Anlagerendite	1,6%[1]	5,7%

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

Angaben über Derivate
Keine

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

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

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

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

	31.03.2025		30.09.2024	
	Effektiv	**Maximal**	**Effektiv**	**Maximal**
Vergütungen an die Fondsleitung Bis 31.12.2024: 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%
Ab 01.01.2025: Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, sowie die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Kommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,54%	1,00%	n.a.	n.a.
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.	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertreiber im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%
Vergütung an die Depotbank Für die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs des Immobilienfonds und die sonstigen Aufgaben der Depotbank belastet die Depotbank dem Immobilienfonds eine Kommission bezogen auf das Nettofondsvermögen (Depotbankkommission).	0,0051%	0,05%	n.a.	n.a.

Mit Inkrafttreten der neuen Fondsverträge per 31.12.2024, wurden unsere kotierten Schweizer Immobilienfonds unter dem Namen UBS einheitlich firmiert. Per 1.1.2025 wurde eine einheitliche Verwaltungsgebühr für die in der Schweiz investierten kotierten Schweizer UBS Immobilienfonds eingeführt (0,54% des durchschnittlichen Gesamtfondsvermögens). Auch alle weiteren Vergütungen wurden angeglichen. Einzelheiten zu den Änderungen sind auf www.swissfunddata.ch veröffentlicht.

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

	31.03.2025 in Mio. CHF	**30.09.2024 in Mio. CHF**
Grundstückkäufe	0,0	0,0
Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	74,4	88,8

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

	31.03.2025 in Mio. CHF	**30.09.2024 in Mio. CHF**
1 bis 5 Jahre	410,0	370,0
> 5 Jahre	230,0	255,0

Anlagen

	31.03.2025 in Mio. CHF	**30.09.2024 in Mio. CHF**
Anlagen, die an einer Börse kotiert sind oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-Finma	n.a.	n.a.
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-Finma	n.a.	n.a.
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-Finma – Details siehe dazu «Liegenschaftenverzeichnis»	3 313,8	3 303,9
Total Anlagen	**3 313,8**	**3 303,9**

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Lausen	Hauptstr. 62, 62a, 64, 66		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Maienzugstr. 22, 24, 26, 28**	1959	24	-	13	11	-
	Siebenmatten 7, 9, 11	2008	34	2	13	19	-
Aarburg	Stampfibachstr. 5, 7a, 7b, 7c, 9a, 9b	2016	56	22	23	11	-
Adliswil	Sonnenbergstr. 42, 44, 45, 47/Stiegstr. 18	1963	34	6	11	11	6
Allschwil	Baslerstr. 256, 258, 260	1988	24	-	15	9	-
	Brennerstr. 200-220	2011	44	4	28	12	-
Altdorf (UR)	Tschudiweg 1-15	1962	48	12	24	12	-
Arbon	Berglistr. 10	1964	21	3	9	9	-
	Seemoosholzstr. 16, 20	1987	22	-	8	14	-
Bachenbülach	Länggenstr 8, 10, 12, 14, 16, 18, Hinterroos 1, 3, 5	2010	60	14	30	16	-
Basel	Adlerstrasse 21, 23	1957	24	8	6	8	2
	Altkircherstr. 34	1966	18	12	6	-	-
	Bachlettenstr. 47	1964	16	7	5	4	-
	Colmarerstr. 74	1973	23	11	6	5	1
	Colmarerstrasse 67	1957	21	5	10	5	1
	Delsbergerallee 7	1940	16	11	5	-	-
	Friedensgasse 2	1967	16	10	5	1	-
	Frobenstr. 64, 66	1962	38	28	4	5	1
	Gotthelfstrasse 98, 98a	1951	39	26	5	2	6
	Güterstr. 217	1980	17	5	2	10	-
	Kapellenstr. 20	1962	10	2	-	1	7
	Margarethenstr. 59, 61	1963	24	1	19	4	-
	Missionsstr. 52**	1974	24	16	8	-	-
	Neuweilerstr. 27, 29	1964	28	19	7	2	-
	Oberalpstr. 111, 113/Tessinstr. 28, 30	1957	30	10	10	10	-
	Rudolfstr. 44	1963	20	16	4	-	-
	Ryffstr. 20, 22	1957	31	20	11	-	-
	Sempacherstrasse 14, 16	1964	17	8	8	1	-
	Sempacherstrasse 59, 61	1948	24	8	14	2	-
	Spalenring 95	1962	24	3	20	1	-
	Spalentorweg 6, 8	1962	21	15	4	2	-
	St. Galler-Ring 46	1946	8	1	6	1	-
	St. Galler-Ring 48	1946	8	-	8	-	-
	Wattstr. 16	1964	24	18	6	-	-
	Weiherweg 78	1961	12	2	6	4	-
	Wiesenschanzweg 42, 44, 46, Mauerstr. 70	1971	40	8	32	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	27 161 718.71	24 533 000		0.00
			27 161 718.71	**24 533 000**		**0.00**
1	22	47	2 470 535.64	6 848 000	3,5	172 726.65
-	59	93	13 926 574.81	16 714 000	3,7	373 969.60
-	72	128	22 398 805.45	20 836 000	4,9	525 325.00
-	22	56	5 228 038.40	15 601 000	0,0	312 384.00
4	30	58	11 106 631.47	12 225 000	1,3	290 623.40
-	52	96	20 163 512.50	26 050 000	0,0	529 514.98
-	24	72	5 116 080.44	8 646 000	2,1	272 975.50
-	12	33	6 548 685.56	7 986 000	0,0	195 234.00
-	24	46	8 796 195.10	9 674 000	3,5	228 157.50
8	96	164	31 995 711.97	38 310 000	1,1	853 353.51
4	30	58	8 714 528.35	21 113 000	2,6	379 797.85
-	-	18	2 542 776.25	6 294 000	10,0	107 925.00
1	-	17	5 020 561.75	9 933 000	2,2	173 761.00
-	-	23	4 730 182.23	7 796 000	0,0	155 422.50
-	3	24	2 234 153.07	6 416 000	0,0	146 886.00
-	4	20	1 181 223.85	3 681 000	2,8	86 095.00
-	4	20	2 582 799.75	7 232 000	0,0	134 772.00
5	9	52	5 214 124.23	12 081 000	1,5	290 866.00
4	19	62	5 624 933.30	15 228 000	3,6	294 095.00
-	7	24	3 824 503.18	5 899 000	0,2	125 701.50
-	12	22	2 302 613.10	7 254 000	0,0	135 306.00
2	14	40	4 833 520.65	11 144 000	4,7	229 877.00
1	24	49	6 560 498.53	9 225 000	5,3	182 562.00
5	5	38	3 966 413.05	8 801 000	2,2	206 606.35
1	2	33	2 876 788.95	7 466 000	0,0	197 718.00
1	8	29	2 312 564.80	5 998 000	0,1	129 744.00
2	9	42	6 005 653.77	9 992 000	1,9	199 782.55
1	1	19	2 762 084.35	6 282 000	7,6	111 950.00
-	-	24	2 315 255.93	6 938 000	2,6	157 874.00
-	10	34	3 560 826.35	10 692 000	1,5	199 330.00
1	4	26	2 059 451.60	6 966 000	4,2	136 914.00
-	-	8	0.00	0	0,0	19 887.50
-	-	8	0.00	0	0,0	19 767.50
-	-	24	4 120 928.84	6 969 000	0,2	140 857.20
-	-	12	1 908 287.34	5 183 000	12,3	86 240.00
4	63	107	10 634 361.79	14 049 000	0,4	334 058.65

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Bern	Giacomettistr. 24, 26	1962	19	7	-	2	10
	Landoltstr. 60, 62, 64**	1957	68	39	29	-	-
	Murtenstr. 143b - 143j	2012	151	52	23	65	11
	Weltistr. 32, 34	1967	18	6	9	-	3
Biel/Bienne	Badhausstr. 1-21**	1963	179	28	68	77	6
	Ländtestr. 51	1959	32	4	22	6	-
Birr	Wyde 3 - 20**	1963	529	120	264	117	28
Bolligen	Hühnerbühlstr. 11-51**	1965	200	24	152	24	-
Bonaduz	Bavurtga 1, 2, 3, 8, 9	1900	51	20	20	9	2
Bottmingen	Therwilerstr. 37-39, 41-47	1957	48	2	34	12	-
Buchs (SG)	Erlengrund 1-8/Lagerstr. 15	1985	89	19	21	30	19
	Werdenbergstr. 32, 36	1989	28	-	10	18	-
Bülach	Im Feld 10 - 24	2008	92	20	40	32	-
Cham	Röhrliberg 18, 20	1979	14	-	-	7	7
Chexbres	Signal 5, 7, 9, chemin du	1984	28	2	8	5	13
Dietikon	Max-Müller-Str. 10, 12, 14	1964	24	8	8	8	-
Dietlikon	Rebackerweg 9, 11	1975	19	5	4	4	6
Emmen	Mühlematt 7-11 (Emmenbrücke)	1964	60	21	27	12	-
Fehraltorf	Grundstr. 24, 26, 32, 34, 38**	2009	39	-	3	32	4
Fislisbach	Moosäckerstr. 10-14	1969	24	-	12	12	-
	Moosäckerstr. 4	1973	31	-	20	11	-
Frauenfeld	Burgerholzstr. 12-16A	1975	39	12	21	6	-
	Laubgasse 2, 4, 6, 6a	1985	36	4	20	12	-
	Thurstr. 15, 15A, 15B	1988	21	4	10	7	-
Fribourg	Champriond 6, 8, route de	1965	48	24	13	11	-
Frick	Königsweg 2a, 2b, 2c, 4a, 4b	1985	21	6	10	5	-
Gelterkinden	Zelgwasserweg 29-35	1981	29	4	12	13	-
Geroldswil	Breitlandstr. 1, 3, 5, 7/Dorfstr. 94, 96, 98, 100	1964	51	-	24	19	8
Gland	Alpes 8, rue des	1972	24	8	8	8	-
Illnau-Effretikon	Wattstr. 24, 26, 28 (Effretikon)	1969	30	-	15	15	-
Kloten	Alte Landstr. 1, 3, 5	2024	108	44	46	18	-
	Reutlenring 2-5/Hagenholzstr. 2, 4, 20, 22**	1988	51	14	16	18	3
Kölliken	Wolfgrubenstr. 22a, 22b	1994	21	7	9	5	-
Küsnacht (ZH)	Seestr. 229, 233	1963	8	-	2	4	2
Läufelfingen	Hauptstr. 26, 28**	2022	32	18	7	7	-
Lausanne	Memise 8, chemin de	1989	25	25	-	-	-
Lausen	Bahnhofstr. 3a, 5, 7/Bahnweg 2 ,4, 6, 8, 10, 12, 14, 16	2017	106	39	61	6	-
	Ergolzstr. 1, 1A-1C	1982	18	-	9	9	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	11	30	2 481 502.60	5 285 000	1,5	154 326.50
2	19	89	7 795 560.12	23 480 000	4,4	483 727.00
1	163	315	72 583 549.95	90 645 000	5,6	1 770 915.90
1	11	30	2 304 785.05	4 424 000	11,3	130 817.70
2	108	289	25 583 158.26	55 558 000	4,2	1 394 574.00
3	-	35	4 579 391.86	8 772 000	1,5	246 387.00
82	591	1202	52 521 855.99	50 926 000	1,0	1 693 395.54
-	213	413	39 429 722.82	30 258 000	41,0	443 127.01
11	70	132	33 635 982.00	32 739 000	1,8	620 449.30
-	25	73	11 099 677.10	11 182 000	3,9	342 844.35
-	111	200	24 073 154.30	21 172 000	3,2	748 314.00
-	29	57	8 484 363.75	7 382 000	0,3	247 086.00
-	140	232	38 340 246.41	55 782 000	1,1	1 149 390.60
-	16	30	5 454 320.05	11 857 000	0,9	222 919.00
1	37	66	7 882 381.30	10 417 000	0,7	300 057.00
-	24	48	3 734 787.15	11 102 000	0,0	215 369.50
2	32	53	7 781 216.55	14 275 000	1,3	256 224.00
1	39	100	6 492 083.40	12 892 000	0,9	396 418.05
11	52	102	20 019 589.18	28 904 000	1,4	557 388.00
-	28	52	4 000 670.85	8 761 000	2,0	215 204.85
3	36	70	7 796 951.30	13 782 000	0,3	301 682.40
-	12	51	5 739 981.86	9 196 000	2,4	256 794.00
-	42	78	9 104 665.85	10 745 000	2,3	313 696.00
1	29	51	5 368 306.80	6 785 000	3,2	182 331.00
5	47	100	8 196 502.25	15 916 000	2,4	393 597.90
3	26	50	5 602 585.23	5 736 000	3,6	176 418.05
4	27	60	6 473 375.70	6 887 000	8,8	187 492.00
2	50	103	8 817 728.30	20 945 000	4,5	475 763.50
-	32	56	3 344 512.40	6 401 000	0,2	184 211.00
-	23	53	7 991 763.91	14 389 000	0,2	300 110.00
-	128	236	56 419 392.25	89 102 000	5,0	1 563 407.50
-	86	137	21 169 533.04	21 322 000	0,6	554 518.00
-	29	50	6 553 410.05	5 136 000	2,2	157 281.00
1	15	24	2 296 328.10	6 899 000	0,3	134 659.50
2	38	72	14 817 417.44	14 870 000	13,5	296 817.55
-	-	25	4 856 914.75	7 431 000	6,5	169 222.00
5	147	258	47 922 957.25	51 695 000	1,7	1 155 727.80
-	34	52	5 129 928.85	4 773 000	1,5	152 066.80

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Liestal	Fraumattstr. 37/ Kesselweg 36	1970	40	17	22	1	-
	Frenkenstrasse 10-18	1984	53	10	36	7	-
Luzern	Mattweg 17/19	1960	24	-	16	8	-
	Seefeldstr. 14, 16	2019	28	-	13	11	4
	Seefeldstr. 17-23/Seefeldrain 1, 3	1965	63	12	25	24	2
	Seefeldstrasse 1-11**	1960	117	27	50	36	4
Moosseedorf	Längenbühlstr. 1-11/Lenzenhohlestr. 2-6	1972	70	12	55	3	-
Münsingen	Löwenmattweg 31, 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47**	1966	68	4	28	36	-
Niederuzwil	Bahnhofstr. 130, 132, 132a/Flawilerstr. 1	2008	34	1	10	18	5
Oberengstringen	Dorfstr. 11, 13	1973	18	-	9	8	1
	Kirchweg 73, 75, 77	1962	18	-	9	9	-
Oberrieden	Eglistr. 1/Bahnhofstr. 20,22/Hechtstr. 4	1971	44	10	20	7	7
Olten	Martin-Disteli-Str. 77, 79	1959	19	3	12	4	-
Rapperswil-Jona	Grüzenstr. 34, 36	1963	24	-	24	-	-
	Zürcherstr. 77	1965	10	4	1	3	2
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
Rheinfelden	Pappelnweg 28 a-c, 30 a-b	2012	70	25	30	15	-
Rickenbach bei Wil	Oberdorfstr. 5, 7	1971	18	-	8	6	4
Riehen	Im Gehracker 2, 4, 6, 8, 10, 12	1964	32	4	12	4	12
	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
	Rüchligweg 43, 45, 47, 49, 51, 55	2005	50	13	13	18	6
Rothrist	Bahnweg 35, 41, 43, 49	2021	52	17	24	7	4
Schlieren	Brandstr. 33, 35, 37	2009	71	29	20	12	10
Schöftland	Aeschermattweg 2a, 2b, 4a, 4b, 6a, 6b	2012	66	24	38	4	-
Schönenwerd	Wöschnauerstr. 14-18, 20c	1971	24	1	7	12	4
	Wöschnauerstr. 20, 20a, 22-28	1972	32	16	16	-	-
Sissach	Grienmattweg 16-22/ Auweg 13-15	1983	36	12	12	12	-
	Hauptstr. 34, 34a, 36**	1965	31	13	5	13	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 9, 9a	1988	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 4**	1962	46	16	16	14	-
	Schützenmattstr. 9, 13 - 21	1965	47	10	14	14	9
	Zurmattenstr. 34, 36, 38	1972	55	6	25	24	-
St. Gallen	Oberzilstr. 2, 2a, 2b, 4, 6/Zilweg 8, 10, 12, 14**	1968	72	6	6	20	40
	Singenbergstr.12	1958	25	10	10	5	-
Therwil	Im Wilacker 11-17	1968	29	6	13	10	-
Thun	Meisenweg 12, 14, 17/Eggenweg 2, 4, 6/Balmweg 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28/ Feldstr. 32, 34	1965	138	40	60	38	-
	Steffisburgstr. 7, 9**	1959	24	16	8	-	-
Unterengstringen	Langacherstr. 10, 12, 14	1966	22	13	4	-	5
Villmergen	Eichmattstr. 26-48**	2012	112	22	36	54	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	39	65	6 714 204.12	6 794 000	0,0	239 221.80
1	75	116	5 901 471.35	11 012 000	7,9	296 629.35
-	42	95	15 119 311.59	11 182 000	10,4	375 910.90
-	15	39	2 242 296.91	6 302 000	0,5	156 067.00
-	22	50	13 567 456.05	21 223 000	0,4	404 550.90
2	63	128	12 058 128.70	29 482 000	0,6	627 705.84
2	92	211	19 008 091.83	52 527 000	0,5	1 046 879.56
-	73	143	16 662 617.26	22 294 000	4,5	526 885.00
-	79	147	18 791 940.83	17 337 000	2,3	476 876.00
3	54	91	13 268 766.90	12 614 000	0,5	359 621.60
-	26	44	4 730 216.15	8 422 000	0,2	181 574.00
-	21	39	3 081 556.30	9 635 000	0,2	175 896.00
2	79	125	11 641 015.55	18 464 000	0,0	429 227.00
-	12	31	2 335 445.25	4 490 000	0,2	123 507.50
-	20	44	5 253 334.32	11 572 000	0,0	224 880.00
-	16	26	2 569 646.81	5 036 000	0,0	109 794.00
-	13	23	4 105 257.70	6 794 000	1,7	141 486.00
-	71	141	29 269 085.77	36 314 000	0,6	828 917.50
-	22	40	4 561 607.35	5 591 000	0,1	149 005.90
-	30	62	8 454 242.20	16 209 000	6,2	341 954.29
-	14	82	13 784 360.59	13 210 000	3,4	517 188.50
23	80	153	30 627 400.41	37 977 000	1,0	843 449.30
-	82	134	30 773 489.38	32 825 000	1,6	609 585.00
10	74	155	32 806 835.02	48 955 000	0,2	1 091 869.10
-	84	150	22 311 151.30	25 030 000	1,2	619 911.30
9	44	77	4 791 385.80	6 675 000	1,1	202 127.20
2	31	65	5 409 899.18	6 837 000	2,0	209 164.15
6	33	75	14 662 204.10	18 770 000	5,7	348 242.00
-	28	59	4 521 523.75	8 827 000	13,8	191 492.50
-	17	34	4 414 490.85	5 074 000	17,7	119 301.00
7	26	79	7 062 975.36	10 790 000	12,8	312 412.50
2	46	95	11 993 067.79	12 070 000	27,5	240 933.00
-	57	112	12 748 050.28	17 112 000	6,4	420 148.95
-	58	130	23 421 379.96	25 146 000	0,8	632 961.00
4	7	36	2 767 920.95	5 879 000	1,6	169 352.00
1	26	56	5 070 169.75	8 244 000	7,1	235 137.00
2	141	281	31 758 049.15	55 706 000	1,9	1 317 961.55
-	13	37	1 901 177.35	2 968 000	8,4	125 058.00
3	23	48	6 501 472.47	16 460 000	5,7	270 813.20
-	206	318	46 839 740.89	46 667 000	1,0	1 203 797.15

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Volketswil	Lindenhof 2-16	1969	68	-	-	68	-
Wädenswil	Etzelstr. 59, 59A, 61	1975	24	1	9	10	4
Walenstadt	Platzrietstr. 3, 3a, 5, 7**	1994	38	7	20	11	-
Wallisellen	Zwirnereistrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Weinfelden	Amriswilerstr. 60-64	1965	48	-	15	30	3
Wettingen	Sonnrainweg 1-3/Büntstr. 2-4/Bahnhofstr. 74**	1970	46	5	18	18	5
Winterthur	Rümikerstr. 28, 30, 32, 34, 36	2006	53	6	12	20	15
	Untere Schöntalstr. 3-9	1957	48	24	24	-	-
Wittenbach	Adlerstr. 2, 2a, 4, 4a, 6, 6a, 8, 8a	2009	64	-	38	26	-
Wohlen bei Bern	Kappelenring 26A (Hinterkappelen)	1979	12	6	6	-	-
	Kappelenring 26B (Hinterkappelen)	1979	12	-	6	6	-
Zollikon	Am Brunnenbächli 22, 24 (Zollikerberg)	1963	16	-	8	8	-
Zumikon	Leugrueb 4, 6	1962	12	-	5	7	-
	Thesenacher 39-43**	1971	21	-	12	9	-
Zürich	Bühlstr. 43, 43a-b, 45, 45a-e, 47, 47a-f	2004	145	6	35	60	41
	Gasometerstr. 23**	1998	15	-	10	5	-
	Grossmannstr. 30	1961	16	3	-	7	6
	Heerenschürlistr. 1-9F	2014	284	98	108	71	7
	Rütschistr. 16	1910	10	5	5	-	-
	Schwandenholzstr. 202-208**	1985	34	7	9	17	1
	Südstr. 11**	1967	19	12	7	-	-
	Wehntalerstr. 223-231, 233-233c	1951	44	-	32	12	-
Total Wohnbauten							
Riehen	Rainallee 2/4, 6/8, 10/12, 14/16, 47/49, 51/53	1960	68	24	40	-	4
Wallisellen	Zwirnereistrasse 1, 3, 5, 7, 9, 11, 21, 22, 23, 25, 27, 29, 31	2019	186	138	31	17	-
Zürich	Schwandenholzstr. 202-208**	1985	34	7	9	17	1
davon im Baurecht							
Lengnau (AG)	Grabenstr. 1-7	1975	26	-	6	20	-
Reinach (BL)	Bruderholzstr. 64/Fleischbachstr. 71	1972	10	-	-	6	4
davon im Stockwerkeigentum							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	100	169	20 740 935.78	31 605 000	0,2	693 417.00
-	32	56	11 431 915.01	19 721 000	0,1	377 218.00
2	61	101	12 209 755.93	8 952 000	2,0	302 954.80
40	186	412	95 333 114.55	109 796 000	0,2	2 412 710.32
-	43	91	8 884 908.08	13 304 000	0,0	350 874.00
4	54	104	8 434 113.79	20 528 000	0,6	476 454.00
6	65	124	24 871 583.73	33 680 000	0,1	722 667.00
2	6	56	3 333 219.25	11 899 000	0,0	306 738.00
-	81	145	25 544 798.46	29 362 000	1,6	700 779.00
-	12	24	3 352 268.45	4 722 000	6,5	105 159.00
-	12	24	3 640 097.13	5 547 000	2,0	131 233.00
1	34	51	4 274 126.90	11 544 000	0,5	205 019.80
-	12	24	3 161 356.95	8 084 000	0,0	144 162.00
-	32	53	6 163 054.83	14 666 000	0,0	274 162.00
18	177	340	96 398 470.65	176 047 000	0,5	2 795 395.61
3	3	21	4 883 489.53	11 616 000	0,3	216 119.00
1	18	35	3 600 349.20	13 120 000	1,2	226 688.00
6	228	518	132 316 739.58	231 407 000	0,4	3 932 953.03
-	-	10	3 645 188.95	12 570 000	0,9	192 218.00
2	48	84	18 522 434.50	16 876 000	7,5	374 845.45
2	25	46	4 330 448.65	13 216 000	0,4	245 732.40
-	73	117	10 450 272.00	11 687 000	4,7	352 617.10
			1 850 545 139.54	**2 711 810 000**	**2,8**	**59 120 403.09**
-	14	82	13 784 360.59	13 210 000	3,4	517 188.50
40	186	412	95 333 114.55	109 796 000	0,2	2 412 710.32
2	48	84	18 522 434.50	16 876 000	7,5	374 845.45
			127 639 909.64	*139 882 000*	*1,6*	*3 304 744.27*
-	39	65	6 714 204.12	6 794 000	0,0	239 221.80
-	13	23	4 105 257.70	6 794 000	1,7	141 486.00
			10 819 461.82	*13 588 000*	*0,6*	*380 707.80*

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3–3.5	4–4.5	>5
Basel	Aeschenvorstadt 48, 50	1970	21	10	7	4	-
	Freie Strasse 3, 5	1960	-	-	-	-	-
	Freie Strasse 54	1855	-	-	-	-	-
Bern	Murtenstr. 143, 143a, 143m	2012	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)**	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Am Max Bill-Platz 5,7,9/Binzmühlestr. 102,104/Armin Bollinger-Weg 1/Birchstr. 180**	2006	48	11	11	25	1
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador)**	1989	-	-	-	-	-
davon im Stockwerkeigentum							
Gemischte Bauten							
Basel	Birsigstr. 105/Oberwilerstr. 32**	1964	14	4	8	2	-
	Giornicostrasse 1-5	1955	12	-	12	-	-
	Schützenmattstrasse 30	1957	21	8	9	4	-
	Spalenring 154	1962	17	6	11	-	-
Fislisbach	Birmenstorferstr. 1	2008	19	5	12	2	-
Genève	Charmilles 1, place des	1962	35	8	16	5	6
	Charmilles 3, place des	1962	35	7	17	4	6
	Wendt 60, avenue	1962	40	20	2	18	-
Zürich	Forchstr. 331, 333	1971	27	16	11	-	-
	Limmattalstr. 181/Ackersteinstr. 209	1989	8	2	6	-	-
Total gemischte Bauten							

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen.
** Die angegebenen Werte verstehen sich inklusive der laufenden Sanierungen des aktuellen Geschäftsjahres.

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/ Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
92	219	332	92 961 857.18	118 280 000	2,8	2 471 303.65
20	6	26	5 909 341.55	17 949 000	0,0	424 960.80
11	-	11	5 753 887.55	7 970 000	0,0	162 015.90
28	148	176	57 093 185.44	46 094 000	26,0	1 014 270.55
133	411	544	91 742 538.65	59 144 000	2,6	1 409 958.92
32	41	121	98 546 328.43	180 211 000	0,8	3 100 889.80
			352 007 138.80	**429 648 000**	**5,4**	**8 583 399.62**
133	411	544	91 742 538.65	59 144 000	2,6	1 409 958.92
			91 742 538.65	*59 144 000*	*2,6*	*1 409 958.92*
2	3	19	3 258 489.45	6 349 000	25,2	129 762.00
3	14	29	1 995 852.95	3 406 000	0,3	107 292.11
5	-	26	4 528 797.85	11 120 000	0,0	241 170.00
5	3	25	2 936 746.69	8 142 000	0,0	174 871.50
6	31	56	17 855 504.60	17 534 000	0,9	464 138.05
9	1	45	7 753 540.04	24 380 000	1,4	507 173.90
6	1	42	7 068 187.60	24 292 000	0,3	507 046.30
6	-	46	9 799 573.08	18 607 000	1,9	479 175.85
8	29	64	12 798 989.30	27 333 000	0,0	465 050.70
4	8	20	4 189 284.75	6 655 000	0,7	148 523.60
			72 184 966.31	**147 818 000**	**2,0**	**3 224 204.01**

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	**27 161 718.71**	**24 533 000**		**0.00**
Total Fertige Bauten (inkl. Land)	**2 274 737 244.65**	**3 289 276 000**	**3,1**	**70 928 006.72**
davon im Baurecht	*127 639 909.64*	*139 882 000*	*1,6*	*3 304 744.27*
davon im Stockwerkeigentum	*102 562 000.47*	*72 732 000*	*2,2*	*1 790 666.72*
Wohnbauten	**1 850 545 139.54**	**2 711 810 000**	**2,8**	**59 120 403.09**
davon im Baurecht	*127 639 909.64*	*139 882 000*	*1,6*	*3 304 744.27*
davon im Stockwerkeigentum	*10 819 461.82*	*13 588 000*	*0,6*	*380 707.80*
Kommerziell genutzte Liegenschaften	**352 007 138.80**	**429 648 000**	**5,4**	**8 583 399.62**
davon im Stockwerkeigentum	*91 742 538.65*	*59 144 000*	*2,6*	*1 409 958.92*
Gemischte Bauten	**72 184 966.31**	**147 818 000**	**2,0**	**3 224 204.01**
Total	**2 301 898 963.36**	**3 313 809 000**	**3,1**	**70 928 006.72**

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
keine			
Verkäufe			
Basel	St. Galler-Ring 46	Wohnbauten	16.12.2024
Basel	St. Galler-Ring 48	Wohnbauten	16.12.2024

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2025
17.12.2014 - 17.12.2024	1,19%	25 000 000	-	-25 000 000	-
23.11.2016 - 23.12.2024	0,55%	25 000 000	-	-25 000 000	-
17.12.2015 - 17.12.2025	0,75%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.11.2021 - 23.12.2025	0,32%	30 000 000	-	-	30 000 000
27.11.2024 - 17.12.2026	1,30%	-	20 000 000	-	20 000 000
22.12.2016 - 22.12.2026	0,72%	35 000 000	-	-	35 000 000
28.12.2022 - 28.12.2026	1,75%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2023 - 17.12.2027	1,78%	55 000 000	-	-	55 000 000
20.12.2019 - 20.12.2027	0,31%	50 000 000	-	-	50 000 000
30.11.2023 - 11.12.2028	1,78%	50 000 000	-	-	50 000 000
18.12.2020 - 18.12.2028	0,36%	50 000 000	-	-	50 000 000
23.12.2021 - 20.12.2029	0,52%	50 000 000	-	-	50 000 000
22.12.2023 - 21.12.2029	1,77%	50 000 000	-	-	50 000 000
17.12.2024 - 17.12.2030	1,45%	-	30 000 000	-	30 000 000
20.12.2021 - 20.12.2030	0,59%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2024 - 19.12.2031	1,44%	-	45 000 000	-	45 000 000
27.12.2022 - 29.12.2031	2,03%	50 000 000	-	-	50 000 000
19.12.2022 - 20.12.2032	2,11%	55 000 000	-	-	55 000 000
Total		**675 000 000**	**95 000 000**	**-50 000 000**	**720 000 000**

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

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 30.09.2024	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.03.2025
03.03.2025 - 31.10.2025	0,70%	0	20 000 000	0	20 000 000
Total		**0**	**20 000 000**	**0**	**20 000 000**

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

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%
keine

Prüfaufwand
Der Aufwand der Prüfgesellschaft im vorliegenden Berichtshalbjahr beläuft sich auf CHF 74 421.00 (Vorjahresberichtshalbjahr CHF 75 143.00) und bezieht sich wie im Vorjahr ausschliesslich auf Prüfungsdienstleistungen.

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

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

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

Bildnachweis

- Studio Willen GmbH, Zürich; Titelbild (Zwicky Zentrum in Wallisellen)
- GENU Partner AG; Bolligen, Hühnerbühlstrasse
- Renespa AG; Zürich, Schwandenholzstrasse
- Maierhofer Schweiz AG, Lausen, Visualisierung Alterswohnsiedlung «Dreiklang»

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenvorstadt 1
4051 Basel

© UBS 2025. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Alle Rechte vorbehalten.
Erscheint auch in französischer Sprache. 650271