

UBS «Sima»

Jahresbericht 2019

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



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Organisation	4
Mitteilungen an die Anleger	5
Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss	7
Bericht des Portfoliomanagements	8
Finanzrechnung	20
Anhang	22
Liegenschaftenverzeichnis	24
Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung	49
Bewertungsbericht	50

Anlagefonds schweizerischen Rechts
(Art Immobilienfonds)
Geprüfter Jahresbericht per
31. Dezember 2019

Valoren-Nr.: 1 442 087

Verkaufsrestriktionen

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

- (i) eine United States Person im Sinne von 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,
Aeschenplatz 6, 4052 Basel

Verwaltungsrat

- André Müller-Wegner, Präsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
(bis 31.12.2019)
- Reto Ketterer, Vizepräsident
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- André Valente, Delegierter
Managing Director,
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel
- Thomas Rose, Mitglied
Managing Director,
UBS Asset Management Switzerland AG, Zürich
- Franz Gysin, Unabhängiges Mitglied
Non-executive Director
- Dr. Andreas Schlatter, Unabhängiges Mitglied
Non-executive Director (bis 31.12.2019)

Geschäftsleitung

- André Valente
Managing Director
Geschäftsführer und Delegierter des Verwaltungsrates
- Eugène del Cioppo
Managing Director
Leiter Business Development & Client Management und
Stellvertretender Geschäftsführer
- Dr. Daniel Brüllmann
Managing Director
Leiter Real Estate Funds
- Christel Müller
Executive Director
Leiterin Corporate Governance & Change Management
- Georg Pfister
Executive Director
Leiter Process, Platform, Systems und Leiter Finance
- Thomas Reisser
Executive Director
Leiter Compliance
- Beat Schmidlin
Executive Director
Leiter Legal Services

Depotbank

UBS Switzerland AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich
Akkreditierte Schätzungsexperten

- Andreas Bleisch
- Marcel Scherrer
- Pascal Marazzi-de Lima

Prüfgesellschaft

Ernst & Young AG, Basel

Liegenschaftenverwaltungen

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

Zahlstellen

UBS Switzerland AG, Zürich und ihre Geschäftsstellen in der Schweiz

Kontaktstelle in Liechtenstein

Zahlstelle
Liechtensteinische Landesbank Aktiengesellschaft,
Städtle 44, FL-9490 Vaduz

Mitteilungen an die Anleger

I. Steuertransparenz in Deutschland und Österreich

Im Zusammenhang mit der steuerlichen Behandlung des Immobilienfonds in Deutschland sind die folgenden Ausführungen zu beachten: Das deutsche Investmentsteuergesetz wurde zum 1. Januar 2018 umfangreich reformiert. Die Reform brachte grundlegende Veränderungen bei der Besteuerung von Publikumsfonds mit sich. Die in der Vergangenheit ausgestellten Bescheinigungen gemäss § 5 InvStG, welche im elektronischen Bundesanzeiger veröffentlicht wurden, sind nach neuer Rechtslage nicht mehr vorgesehen.

Eine Steuerpflicht auf Anlegerebene ergibt sich insbesondere bei Ausschüttungen des Fonds. Sofern der Fonds fortlaufend mindestens 50% seiner Investitionen in ausländische Immobilien und Immobilien-Gesellschaften angelegt hat, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Teilfreistellung von 80% der Ausschüttungen gem. § 20 Abs. 3 Nr. 2 InvStG (Immobilienteilfreistellung). Eine Klassifizierung des Fonds als

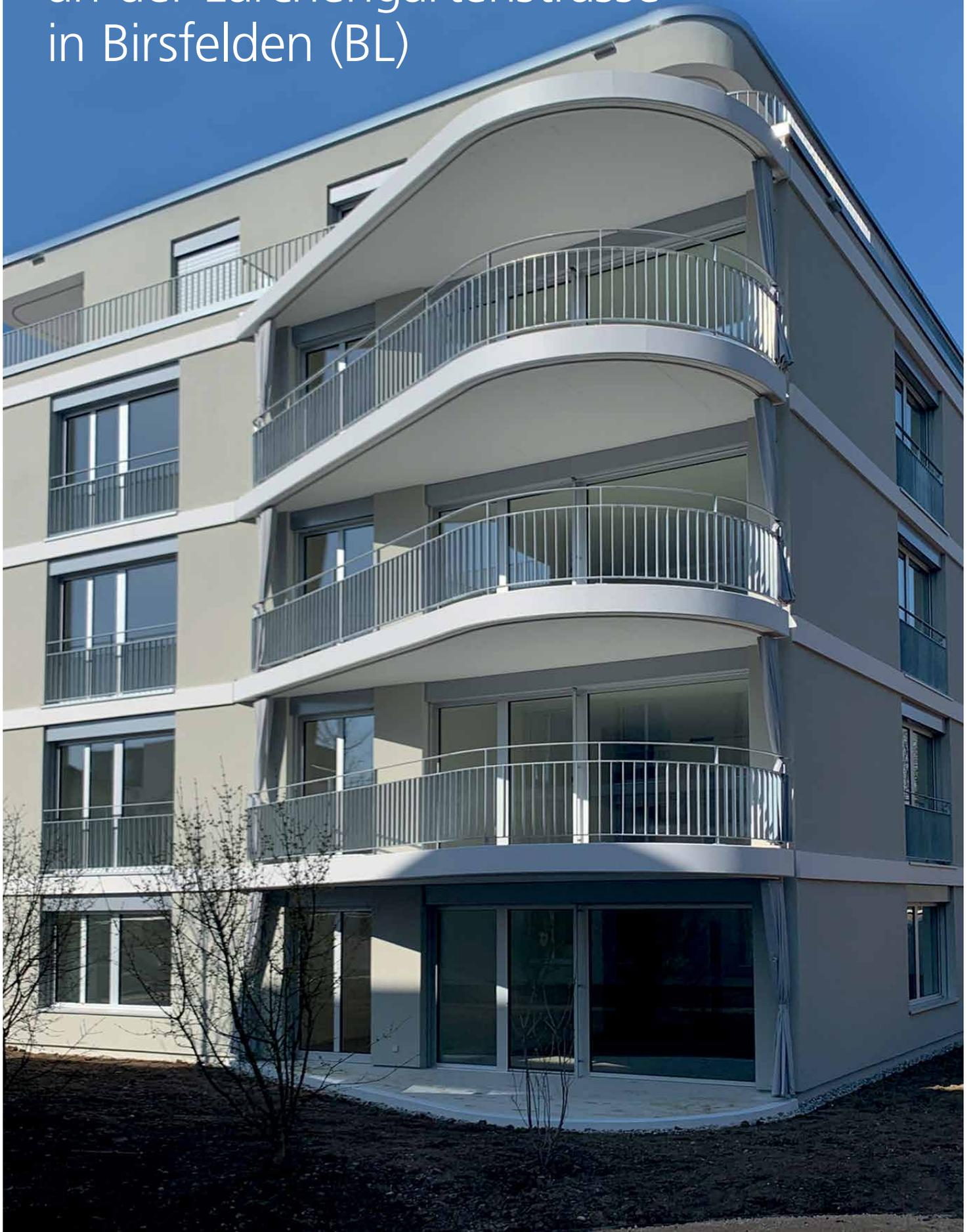
Publikumsinvestmentfonds mit dem Zusatz "Immobilienfonds mit ausländischem Schwerpunkt" erfolgt über den WM-Datenservice.

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

Bei Vorliegen eines ausländischen Depots sind die Fondseinkünfte veranlagungspflichtig.

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

Neubau Wohnliegenschaft an der Lärchengartenstrasse in Birsfelden (BL)



Die wichtigsten Zahlen per Jahresabschluss

Geschäftsjahr	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Nettofondsvermögen (in Mio. CHF)	6 640,4	6 394,3	6 224,3
Anzahl Anteile	69 526 660	69 526 660	69 526 660
Inventarwert pro Anteil (in CHF)	95.51	91.97	89.52
Ausschüttung pro Anteil (in CHF)	3.25	3.25	3.25
Letzter Börsenkurs per Stichtag (in CHF)	127.60	106.70	112.00
Grundstücke/Immobilien (in Mio. CHF)	9 894,7	9 326,4	8 886,6
Gesamtfondsvermögen (in Mio. CHF)	9 924,7	9 367,8	8 932,8
Fremdkapital (in Mio. CHF)	3 284,3	2 973,5	2 708,5
Mietzinseinnahmen (in Mio. CHF)	391,9	395,3	395,1
Ordentlicher Unterhalt (in Mio. CHF)	21,5	20,0	19,5
Nettoertrag (in Mio. CHF)	229,5	217,6	221,4
Performance ¹	22,9%	-2,0%	9,8%
SXI Real Estate Funds TR (1-Jahres-Performance)	20,7%	-5,3%	6,6%
Wohnbauten	48,8%	48,0%	47,6%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	38,2%	39,0%	40,4%
Gemischte Bauten	11,0%	8,7%	9,6%
Bauland/Angefangene Bauten	2,0%	4,3%	2,4%
Kanton Zürich	47,4%	48,1%	48,1%
Kanton Basel-Stadt/Basel-Landschaft	12,9%	12,5%	12,3%
Kanton Bern	8,2%	8,2%	8,3%
Kanton Genf	7,7%	7,6%	7,6%
Kanton Waadt	5,5%	4,9%	4,7%
Übrige Kantone	18,3%	18,7%	19,0%
Kennzahlen gemäss SFAMA	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
Anlagerendite	7,7%	6,6%	5,6%
Ausschüttungsrendite	2,5%	3,0%	2,9%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	104,4%	103,9%	102,1%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	7,6%	6,4%	5,4%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5,4%	4,7%	4,1%
Agio/Disagio	33,6%	16,0%	25,1%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,8%	72,4%	73,0%
Fremdfinanzierungsquote	23,1%	21,4%	20,2%
Mietausfallrate	6,7%	5,3%	4,8%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - GAV	0,77%	0,77%	0,82%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF}) - MV (Market Value)	0,88%	0,92%	0,93%

¹ Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

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 Jahresbericht aufgeführten historischen Performancedaten.

Bericht des Portfoliomanagements

UBS «Sima» kann für das Geschäftsjahr 2019 erneut ein überaus positives Jahresergebnis präsentieren und führt damit seine Erfolgsstory trotz Veränderungen im Marktumfeld fort. Die Erhöhung des Inventarwertes pro Anteil von 3,8% konnte durch die positive Zunahme der Verkehrswerte des Bestandesportfolios sowie den erfolgreich abgeschlossenen Sanierungs- und Neubauaktivitäten erzielt werden; daraus resultiert eine sehr attraktive Anlagerendite von 7,7%. Der Portfoliowert von UBS «Sima» liegt bei rund CHF 9,9 Mrd. Die Ausschüttung bleibt mit CHF 3.25 auf dem Vorjahresniveau. Auf Basis des Börsenkurses von CHF 127.60 ergibt sich per Ende Geschäftsjahr 2019 eine Ausschüttungsrendite von 2,5%.

Marktbericht

Verhaltenes Tempo des Wirtschaftswachstums für 2020

Infolge der anhaltenden globalen Unsicherheiten bleibt die Stimmung in den meisten Volkswirtschaften der Welt gedrückt. Das Schweizer Bruttoinlandprodukt (BIP) dürfte 2019 nach den aktuellen Schätzungen nur geringfügig gewachsen sein (+0,9% real). 2020 wird eine Beschleunigung der Wirtschaftsaktivität mit einem prognostizierten realen Wachstum von 1,4% erwartet. Allerdings sind in dieser Prognose auch Sondereffekte wie Einnahmen aus der europäischen Fussballmeisterschaft (UEFA) und der Sommerolympiade (IOC) enthalten. Je nach Schätzung könnten diese Sonderbeiträge bis zu 0,5% des realen BIP-Wachstums ausmachen. Ohne Berücksichtigung dieser Spezialeffekte bleiben die Wirtschaftsperspektiven 2020 für die Schweiz positiv, aber auf einem verhaltenen Niveau.

Mietwohnungen: Angebotsmieten entwickeln sich immer noch negativ

Infolge des schwachen Nachfragewachstums und der weiterhin regen Bautätigkeit bleibt die Vermarktungslage im Schweizer Mietwohnungsmarkt schwierig. Gemäss den Daten von Wüest Partner befindet sich die Angebotsquote weiterhin auf einem Aufwärtstrend, obwohl starke regionale Unterschiede bestehen. In Gemeinden ausserhalb der urbanen Agglomerationen ist das aktuelle Angebot etwa zweimal höher als noch im Jahr 2013. Im Gegensatz dazu ist die Anzahl an verfügbaren Mietwohnungen in den Grosszentren im gleichen Zeitraum konstant geblieben. Vor diesem Hintergrund bleiben die Angebotsmieten von Schweizer Wohnungen weitgehend unter Druck. Wüest Partner rapportierte im 4. Quartal 2019 eine durchschnittliche Korrektur von 0,9% im Jahresvergleich. Da die aktuelle Projektpipeline im Vergleich zum Absorptionspotenzial noch hoch bleibt, werden weiterhin eher mieterfreundliche Bedingungen im Schweizer Mietwohnungsmarkt in naher Zukunft erwartet.

Büroflächenmarkt: Die Projektpipeline gefährdet die Stabilisierung

Die Situation im Schweizer Büromarkt entwickelt sich weiterhin positiv. Von den grössten Märkten des Landes profitiert zurzeit die Region Zürich von der Erholung am meisten. In den anderen Grossmärkten verharrt das Angebot auf einem tiefen Niveau, mit der Ausnahme vom Genfer Markt. Infolge der Verbesserung der Marktbedingungen überwinden die Büromieten die Talsohle. Allerdings könnte der Stabilisierungstrend des Büromarktes längerfristig sowohl nachfrage- als auch angebotsseitig gestört werden. Obwohl die Lage im Schweizer Arbeitsmarkt aktuell sehr robust bleibt, dürfte sich das positive Momentum infolge der verhaltenen Wirtschaftsaktivität graduell abkühlen. Zudem hat die Planungstätigkeit neuer Büroflächen in der jüngsten Vergangenheit wieder angezogen. Besonders beunruhigend ist die Projektpipeline für 2021 und 2022, welche gemäss JLL einen hohen Anteil an nicht vorvermieteten Flächen ausweist (ca. 55%).

Verkaufsflächenmarkt: Nachfragekrise bleibt bestehen

Die schwache Entwicklung im physischen Detailhandel bleibt bestehen. Der Onlinehandel erhöht seinen Marktanteil stetig und diese Entwicklung dürfte sich in naher Zukunft fortsetzen. Zudem stagniert die Kaufkraft der Schweizer Bevölkerung weiterhin und der teure Franken dürfte in den Grenzregionen des Landes durch den Einkaufstourismus zusätzliche Herausforderungen für die physischen Detailhändler bringen. Diese Nachfragekrise drückt auf die Erträge der Branche, was die Besitzer von Einzelhandelsimmobilien zu spüren bekommen. Gemäss MSCI / Wüest Partner bewegte sich der 3-Jahresdurchschnittswert der Mietzinseinnahmen im Verkaufsflächenmarkt 2018 auf einem Seitwärtstrend, wobei aber die Kategorie der Einkaufszentren ein negatives Wachstum auswies.

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

Entwicklung des Fonds im Geschäftsjahr 2019

Börsenkurs und Performance

Die Suche nach geeigneten Anlagemöglichkeiten gepaart mit den anhaltend attraktiven Erträgen im schweizerischen Immobilienmarkt lassen die hohe Nachfrage nach Renditeliegenschaften auch im Jahr 2019 nicht abklingen. Diese Resonanz widerspiegelt sich auch an der Börse (Benchmark SXI® Real Estate Funds TR 20,7%). Durch seine hohe Gewichtung im Markt hat sich auch UBS «Sima» im Verlaufe des Jahres weiter profiliert und konnte seinen Börsenkurs von CHF 106.70 auf CHF 127.60 steigern. UBS «Sima» weist damit das dritte Jahr in Folge eine höhere Performance als der Gesamtmarkt aus und steigert sein Agio von 16,0% auf 33,6%. Über die letzten fünf Jahre erzielte UBS «Sima» eine kumulierte Rendite von 43,9%.

Ausschüttung und Inventarwertentwicklung

Der Inventarwert pro Anteil konnte im vergangenen Jahr um beachtliche 3,8% von CHF 91.97 auf CHF 95.51 weiter gesteigert werden. Dieser Entwicklung liegen besonders das positive Wachstum der Verkehrswerte im Bestandesportfolio, der Baufortschritt bei Neubauprojekten und die Wertvermehrung durch Sanierungsaktivitäten zugrunde. Aus der Ausschüttung des letzten Jahres und der Entwicklung des Inventarwertes ergibt sich im Geschäftsjahr 2019 eine attraktive Anlagerendite von 7,7%. Aufgrund des vorliegenden Resultates und unter Berücksichtigung des mittel- und langfristigen Finanzbedarfs der Sanierungs- und Neubauprogramme hat die Fondsleitung beschlossen, die Ausschüttung auf dem langjährigen Niveau von CHF 3.25 pro Anteil beizubehalten. Daraus ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 2,5%, basierend auf dem Börsenkurs per Geschäftsjahresende von CHF 127.60.

3,8%

Steigerung des Inventarwertes
auf CHF 95.51



Liegenschaftsportfolio

Im Bestandesportfolio zeigte sich die Attraktivität von Immobilien im Allgemeinen und der ausserordentlich guten Positionierung von UBS «Sima» im Speziellen in den weiterhin sinkenden Diskontierungssätzen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) senkte sich im Gesamtportfolio von 3,20% auf 3,04%. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,45%.

Weiter erkennbar ist die Fortführung der Differenzierungen in Bezug auf die verschiedenen Regionen sowie deren spezifischen Lage- und Nutzungsklassen. Die strukturellen Veränderungen im Markt waren vor allem bei der kommerziellen Nutzung spürbar und haben insbesondere in der Retail- und Hotelnutzung weitere Anpassungen erfordert.



CHF 9,9 Mrd.

Zunahme des Verkehrswertes um 6,1%

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte sich der Verkehrswert des breit diversifizierten Portfolios gesamthaft weiter positiv steigern. Der Wertzuwachs gegenüber dem Vorjahr beträgt insgesamt rund CHF 568 Mio. resp. 6,1% was per 31. Dezember 2019 zu einem Verkehrswert von rund CHF 9,9 Mrd. führt.

Den grössten relativen Verkehrswertzuwachs weisen die gemischt genutzten Bauten mit CHF 284,8 Mio. (ca. 35,2%) auf, gefolgt von den Wohnbauten mit CHF 342,0 Mio. (ca. 7,6%) und den kommerziell genutzten Liegenschaften mit CHF 142,6 Mio. (ca. 3,9%). Die Abnahme in der Kategorie Bauland und angefangene Bauten beträgt CHF 201,1 Mio. (ca. -50,2%).

Der Gesamtertrag 2019 setzt sich aus folgenden Nutzungskategorien zusammen: Wohnen 49%, Büro 18%, Verkauf 14%, Gewerbe 10%, Parken 5% und Sonstige 4%.

Trotz grösseren, positiven Vermietungserfolgen im Geschäftsjahr 2019 resultiert eine leicht negative Entwicklung von 0,8% der Mietzinseinnahmen.

In der Folge hat sich erwartungsgemäss auch die Mietausfallrate im Geschäftsjahr 2019, vor allem durch die kommerziellen Flächen unserer Liegenschaften in Zürich Nord, von 5,3% auf 6,7% erhöht. Wie bereits erwähnt, rechnen wir durch die aktuell positive Entwicklung bei unseren Vermietungsaktivitäten für das Geschäftsjahr 2020 wieder mit einer sinkenden Mietausfallrate.

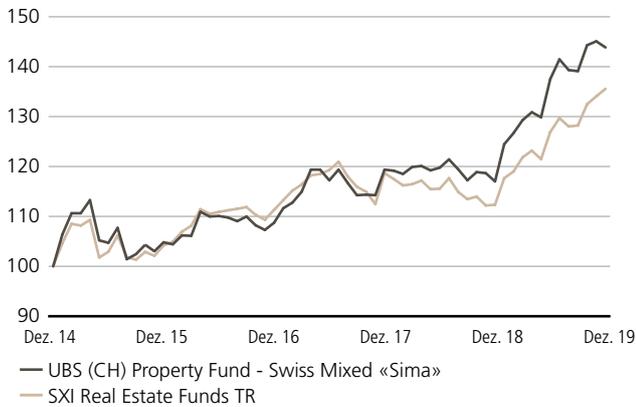
Weiterhin möchten wir uns mit innovativen Nutzungsmodellen von der Konkurrenz absetzen, unser breites Netzwerk nutzen und uns auf die wichtigsten Leerstände im Portfolio fokussieren. Wir glauben damit unser Erfolgsrezept für das Vermietungsmanagement im anspruchsvoller werdenden Marktumfeld fortsetzen zu können.

Ausblick

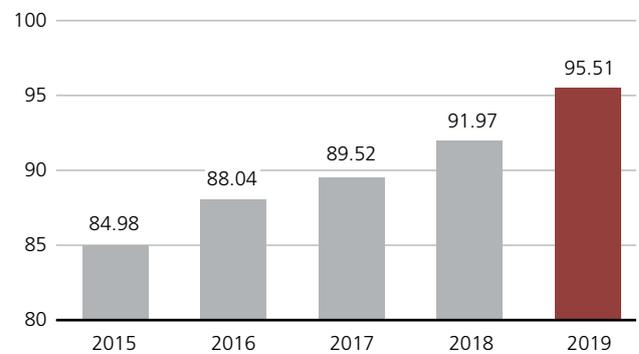
Die allgemeinen Entwicklungen der Weltpolitik, die weiteren Veränderungen in der Gesellschaft, der Klimadiskussion und der Digitalisierung dürften die Attraktivität von Schweizer Immobilien weiterhin stützen. Unter diesen Annahmen und der Weiterführung unserer proaktiven Managementaktivitäten rechnen wir im Geschäftsjahr 2020 mit einer positiven Entwicklung des Gesamtertrages, des Leerstandes und der

Verkehrswerte. Weitere strukturelle Anpassungen sehen wir im Retail- und im zyklisch wirkenden Hospitality-Bereich. Die Weiterführung unserer Initiative «Wachstum aus dem Bestand» verfolgen wir kontinuierlich weiter, was ebenfalls positive und langfristige Effekte für das Gesamtportfolio von UBS «Sima» bringen wird.

Performance Fonds und Benchmark

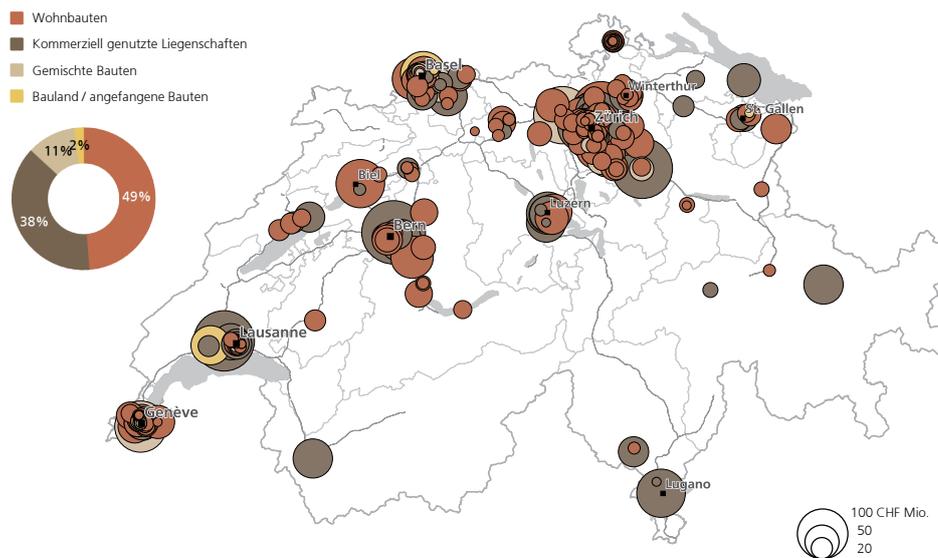


Inventarwertentwicklung pro Anteil in CHF



Hinweis: Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen.

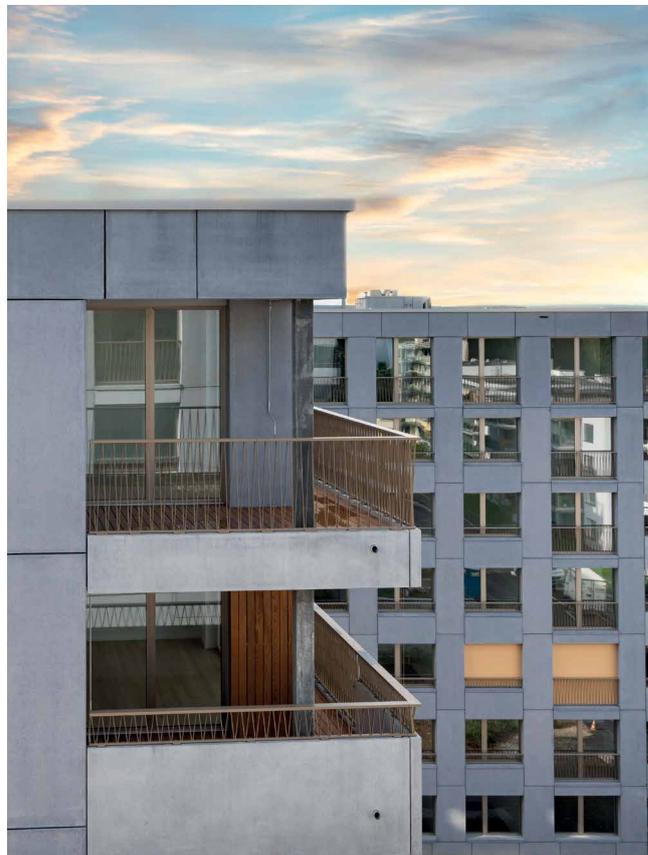
Investitionsschwerpunkte von UBS «Sima»



Property Finder

Der Property Finder bietet auf einer Schweizer Karte interaktiven Zugang zu den Liegenschaften von UBS «Sima». www.ubs.com/property-finder

Highlights aus dem Liegenschaftsportfolio



Ersatzneubauten Wohnüberbauung «Lochäcker» in Kloten (ZH)

In der Wohnüberbauung «Lochäcker» in Kloten wurden die Ersatzneubauten fertiggestellt. Die drei neuen siebengeschossigen Gebäude verfügen über 105 Wohnungen bestehend aus einem Mix von 2½-, 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen.

Der Bezug erfolgte gestaffelt in der Zeit von September bis November 2019. Die Wohnüberbauung an der Lochäckerstrasse 8 – 43 / Dietlikerstrasse 57 – 73 befindet sich am Südrand von Kloten und grenzt an das Naherholungsgebiet Hardwald. Einkaufsmöglichkeiten sowie Primarschule und Kindergarten liegen in Gehdistanz. Das Gebiet ist mittels öffentlichem Verkehr gut erschlossen.

Die ursprüngliche Überbauung wurde 1964 erstellt. Von den bestehenden zehn Mehrfamilienhäusern wurden zwischen September 2014 und Juli 2016 acht Mehrfamilienhäuser umfassend saniert. Zwei Wohnblöcke mit 40 Wohnungen wurden durch drei neue siebengeschossige Gebäude ersetzt. Dadurch konnten nicht nur Baulücken geschlossen werden und somit eine bessere Ausnützung erreicht werden, sondern der bestehende Wohnungsmix konnte auch optimal auf die heutigen Bedürfnisse ergänzt werden, was wiederum eine gesteigerte Wohn- und Lebensqualität

mit sich bringt. Als Zentrum und Begegnungszone der drei neuen Wohnliegenschaften ist eine Gartenanlage auf der Südseite entstanden, welche von allen Häusern direkt zugänglich ist. Unter den Ersatzneubauten wurde eine neue zweigeschossige Einstellhalle für 180 Autos gebaut, welche der gesamten Überbauung dient. Die Ersatzneubauten wurden im Minergie®-Standard realisiert und die Warmwasseraufbereitung erfolgt grösstenteils über Solarkollektoren auf den Dächern der elf Gebäude. Die Wärmeerzeugung wird für die gesamte Überbauung neu über eine gemeinsame Heizungszentrale sichergestellt.

Die Investitionskosten für die Ersatzneubauten belaufen sich auf rund CHF 50 Mio. und die Gesamtinvestition des Projektes liegt bei rund CHF 85 Mio. Die Entwicklung der Wohnüberbauung ist ein repräsentatives Beispiel für Wachstum aus dem Bestand von UBS «Sima».

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 85 Mio.
Bauzeit:	2017 - 2019
Fertigstellung:	Herbst 2019
Vermietungsstand:	in Vermietung (ca. 90%)
Anzahl Wohnungen:	105
Homepage:	www.lochaecker.ch



Ersatzneubau Place de la Gare in Morges (VD)

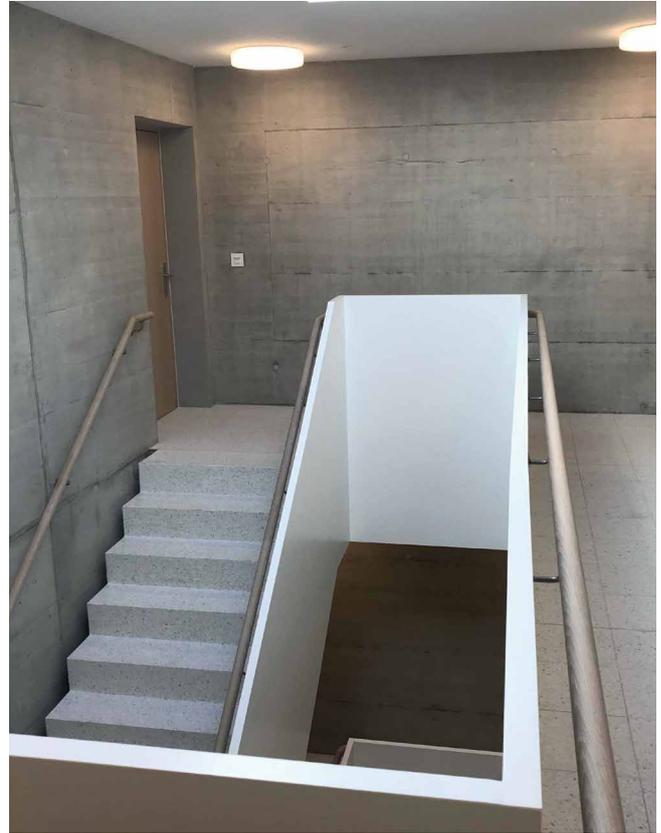
Der Bahnhofplatz in Morges im Kanton Waadt gilt als Eingangstor zur Stadt und wird nach der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben nochmals an Ausstrahlungskraft hinzugewinnen. Seit 2014 plant die Stadt gemeinsam mit dem Kanton und den Eigentümern des Areals, den Bahnhofplatz und die angrenzenden Gebäude grundlegend zu restrukturieren. Das Bahnhofsquartier südlich der Gleise soll modernes, urbanes Wohnen ermöglichen, Arbeitsplätze schaffen und damit die raumplanerische Zielsetzung einer qualitativen Verdichtung exemplarisch umsetzen.

UBS «Sima» ist am Place de la Gare seit Jahren im Besitz mehrerer Liegenschaften und verwirklicht als Bauherrin ein ambitioniertes Teilprojekt des umfassenden Gestaltungsplanes. Die bestehenden, veralteten Gebäude werden durch einen markanten Bau ersetzt, der neben ökologischem und energetischem Mehrwert auch modernen Wohnkomfort bietet. Die insgesamt 22 000 m² Nutzfläche werden zudem zu 30% für Geschäfte und Büros genutzt. Bewohnern und Besuchern steht eine Tiefgarage auf drei Geschossen zur Verfügung.

Durch die geplante Minergie®-Zertifizierung wird das Gebäude ökologischen Ansprüchen gerecht. Das Projekt soll in Bau und Betrieb hinsichtlich Ressourcen, Emissionen und Mobilität ein Vorbild in Bezug auf Nachhaltigkeit sein. Mithilfe eines mehrstufigen Architekturwettbewerbs wurde das Siegerprojekt ausgewählt, das durch architektonische und städtebauliche Qualitäten überzeugt und zeitgleich eine hohe Wirtschaftlichkeit unter Berücksichtigung von Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekten aufweist. Die Bauarbeiten begannen im März 2018 und die Fertigstellung sowie der Bezug sind im Jahr 2021 geplant. Diese interessante Projektentwicklung mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 120 Mio. unterstützt die strategische Weiterentwicklung des Portfolios von UBS «Sima» hinsichtlich des Wachstums aus dem Bestand.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 120 Mio.
Bauzeit:	2018 - 2021
Fertigstellung:	Herbst 2021
Anzahl Wohnungen:	162
Gebäudezertifikat:	Minergie (provisorisch)
Homepage:	www.ilot-sud.ch



Ersatzneubau in Birsfelden (BL)

In Birsfelden werden wir 2020 einen für eine 1955 erbaute Wohnliegenschaft errichteten Ersatzneubau an der Lärchengartenstrasse 14, 16, 18 in Betrieb nehmen. Die Gemeinde Birsfelden mit rund 10 000 Einwohnern erfreut sich dank der sehr guten Erschliessung, der reichhaltigen Infrastruktur und der Nähe zur Stadt Basel grosser Beliebtheit. Die Liegenschaft befindet sich in einem ruhigen Wohnquartier nahe dem Gemeindezentrum. Schulen, diverse Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel wie Tram und Bus, mit welchen die Innenstadt von Basel innert zehn Fahrminuten erreichbar ist, sind in Gehdistanz.

In den Jahren 2014 und 2015 wurden verschiedene Studienansätze für mögliche Sanierungs- und Erweiterungsszenarien sowie einen Ersatzneubau geprüft. Dabei wurde neben städtebaulichen Forderungen seitens der Gemeinde Birsfelden der Schwerpunkt darauf gelegt, das vorhandene Ausnutzungspotenzial der Parzelle zu aktivieren und dieses in ein Gesamtprojekt mit überdurchschnittlicher Wohnqualität zu integrieren. In diesem Zusammenhang erhärtete sich die Variante eines Ersatzneubaus. Ziel war es, mit dem Ersatzneubau attraktiven, zeitgemässen und flexiblen Wohnraum zu schaffen.

Anstelle des alten Riegelbaus entstanden zwei moderne Wohnhäuser mit jeweils 20 Wohnungen und einem marktkonformen Wohnungsmix von 2½-, 3½- und

4½-Zimmer-Wohnungen. Erschlossen werden die zwei Häuser über eine gemeinsame Einstellhalle mit zusätzlichen Veloabstellplätzen. Jede Wohnung verfügt über einen grosszügigen und gedeckten Aussenbereich in Form eines Balkons oder einer Terrasse. Die 4½-Zimmer-Wohnungen enthalten zudem zwei separate Nasszellen. Jedes Wohngeschoss verfügt über vier Wohnungen, welche aus der kompakten Kernzone mit Treppenhaus und Liftanlage erschlossen werden. Der Vorteil des Vierspanners ist, dass jede Wohnung zweiseitig ausgerichtet ist und dadurch ein überdurchschnittlich attraktiver Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Liegenschaft ist per Fertigstellung vollvermietet und ein weiteres Beispiel für Wachstum aus dem inneren Bestand. Mit der Liegenschaft erhält der Fonds eine neue Wohnliegenschaft mit modernen Grundrissen in einem sehr guten Nachhaltigkeitsstandard. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rund CHF 16 Mio.

Key Facts

Investitionsvolumen:	CHF 16 Mio.
Bauzeit:	2018 - 2020
Fertigstellung:	Frühjahr 2020
Vermietungsstand:	vollvermietet
Homepage:	www.imlaerchengarten.ch



citizenM Zürich (ZH)

Im August 2019 konnten wir in unserer Liegenschaft an der Talackerstrasse in Zürich das Hotel «citizenM» eröffnen. Das Hotel an bester Innenstadtlage verfügt in den Obergeschossen über 160 attraktive Zimmer und im Erdgeschoss über eine Gästezone mit Livingroom, Lounge und Bar sowie Konferenz- und Sitzungszimmern. Das Gebäude stellte mit seiner klaren Struktur als Skelettbau optimale Voraussetzungen für die Umnutzung. In das vorgegebene Raster des Roland-Rohn-Baus würden sich – mit kleinen Anpassungen – die weltweit normierten citizenM-Zimmer einfügen lassen. Bei der Fassade, dem Eingangsbereich und dem Treppenhaus mit ovalem Treppenauge wurden die Vorgaben der Denkmalpflege berücksichtigt. Das Gebäude überzeugt mit modernem Interior und einem innovativem Servicekonzept.

«Claraturm» Basel (BS)

Ende 2019 konnten die Rohbauarbeiten der drei Untergeschosse sowie das Erdgeschoss fertiggestellt werden. Mittlerweile steht das dritte Obergeschoss und Woche für Woche kommt ein neues Geschoss dazu. Die Rohbauarbeiten werden voraussichtlich im Herbst 2020 abgeschlossen sein und die Fertigstellung des Projektes von UBS «Sima», mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 120 Mio., ist auf Herbst 2021 geplant. Gebaut werden ein rund 100m hoher Turm und ein etwa 20m hoher Annexbau, welche Platz für Wohn-, Kommerz- und Retail-Flächen bieten, wobei die Wohnnutzung deutlich überwiegen wird. Im Erdgeschoss sind Gewerbe- und Gastronomieflächen geplant. In den Obergeschossen entsteht ein Mix aus modernen 1- bis 4½-Zimmer-Wohnungen, welche auf das urbane Umfeld ausgerichtet sind.



Neupositionierung und energetische Sanierung in Binningen (BL)

Die in die Jahre gekommene Liegenschaft an der Hauptstrasse 34 in Binningen wird bis Herbst 2020 einer Totalsanierung unterzogen. Es handelt sich gegenwärtig um ein Wohn- und Geschäftshaus, das in Zukunft den zentralen Standort der Psychiatrie Basel-Landschaft beherbergen wird. Mit der Mieterin konnte ein Mietvertrag über 25 Jahre abgeschlossen werden. Die Post, welche bereits heute eine Filiale im Gebäude betreibt, wird auch nach dem Umbau im Gebäude verbleiben. Die Sanierungsarbeiten umfassen die gesamte Gebäudehülle. Die geplanten Massnahmen werden sich merklich auf die Energiebilanz des Gebäudes auswirken.

Umnutzung Büro in Wohnen an der Anemonenstrasse in Zürich (ZH)

An der Anemonenstrasse 42 in Zürich ist aus einer 1971 errichteten Büroliegenschaft ein attraktives Wohnensemble an gefragter Lage entstanden. Das gesamte Gebäude wurde saniert und aufgestockt. Entstanden sind 72 neue Wohnungen, sechs davon im aufgestockten Dachgeschoss. Alle Wohnungen sind vermietet. Die Investitionssumme beträgt CHF 23 Mio. Während der Totalsanierung wurden verschiedene Massnahmen im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie umgesetzt, wie die Installation eines modernen Heizungssystems, einer Solarenergie unterstützenden Warmwasseraufbereitung und von wassersparenden Armaturen, sowie eine energetische Sanierung der Fassade.



AKQUISITIONEN

Akquisition einer Wohnliegenschaft in Oberwil (BL)

Per 30. Juni 2019 hat UBS «Sima» zwei freistehende Wohnmehrfamilienhäuser mit einer unterirdischen Einstellhalle in Oberwil akquiriert. Insgesamt verfügen die Liegenschaften über 37 Wohnungen. Die Gebäude befinden sich an ruhiger Lage direkt angrenzend an ein Naherholungsgebiet. Umgeben von einer grosszügigen Grünanlage bieten die Gebäude in Hanglage eine unverbaubare Aussicht. Eine Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe; das Zentrum von Basel erreicht man so in weniger als 30 Minuten.

Akquisition eines Portfolios in der Westschweiz

Per Mitte Dezember 2019 konnte UBS «Sima» ein Portfolio in der Westschweiz übernehmen. Es handelt sich um sechs Wohnliegenschaften, verteilt auf vier Kantone (Waadt, Neuenburg, Freiburg und Bern) mit insgesamt 391 Wohnungen. Die Akquisition liefert einen wertvollen Beitrag zur Erhöhung der Wohnnutzung innerhalb des Portfolios.

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit sichert die Renditen langfristig

Als verantwortungsvoller institutioneller Investor sind wir überzeugt, dass Strategien für nachhaltige Immobilienanlagen und langfristige Renditen in direktem Zusammenhang stehen. Ein verantwortungsvolles Immobilienmanagement generiert Mehrwert, indem es die Attraktivität der Immobilien steigert, das Risiko-Profil des Immobilienportfolios verbessert, die Ertragsstärke nachhaltig sichert und unsere Wettbewerbsposition stärkt. Deshalb denken wir schon heute an morgen und stellen damit sicher, dass die Immobilienanlageprodukte ihren Wert nicht nur behalten, sondern langfristig steigern können.

Strategisch verankertes Nachhaltigkeitsmanagement

Seit 2012 verfolgen wir konsequent unsere Nachhaltigkeitsstrategie mit zehn Zieldimensionen und 30 dazugehörigen Teilzielen in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Die Teilziele sind mit Messgrössen hinterlegt und in die Managementprozesse eingebunden. Dieser integrierte Ansatz ermöglicht uns, finanzielle Ziele mit Lösungen für ökologische und gesellschaftliche Herausforderungen in Einklang zu bringen und unser Immobilienportfolio fit für die Zukunft zu halten.

Energieeffizienz und Optimierung der Lebenszykluskosten im Zentrum

In der aktuellen Phase der Strategieumsetzung konzentrieren wir uns auf die Steigerung der Energieeffizienz und der damit verbundenen Reduktion der Energiekosten und CO₂-Emissionen sowie auf die Optimierung der Lebenszykluskosten. Neben der laufenden Verbesserung der Datengrundlage setzen wir auf eine strukturierte Energiebeschaffung, Betriebsoptimierungen und den Ausbau der Solarenergie.

Nachhaltige Portfolioentwicklung

UBS «Sima» ist der grösste Schweizer Immobilienfonds und zählt rund 360 Liegenschaften an sehr guten Lagen. Für die nachhaltige Entwicklung unseres Portfolios schöpfen wir mittels Umsetzung von Sanierungsprojekten und Ersatzneubauten vorrangig innere Wachstumspotenziale aus. In unseren Bauvorhaben setzen wir projektbezogen die besten Lösungen gemäss wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Kriterien um und gehen stets auf lokale Gegebenheiten ein. Eine enge Zusammenarbeit innerhalb unseres Teams und mit unseren Anspruchsgruppen ist besonders wichtig für eine erfolgreiche Umsetzung. Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnungen im Raum Zürich und des hohen Angebots an Büroflächen haben wir uns in Abstimmung mit den Behörden dazu entschieden, die leerstehenden Büroflächen im Gebäude an der Anemonenstrasse 42 in Wohnraum zu transformieren. Durch die Neupositionierung ist ein modernes, nachhaltiges Gebäude mit 72 Wohnungen entstanden. Die Immobilie entspricht dem Minergie Standard und wurde mit 1½ - bis 2½ Zimmer Kleinwohnungen ausgestattet. Die sofortige Vollvermietung zeigt, dass wir mit der Umnutzung ein Angebot schaffen konnten, das dem Bedarf des Marktes entspricht. Im August 2019 konnten wir in unserer Liegenschaft an der Talackerstrasse in Zürich das Hotel "citizenM" mit 160 Zimmern eröffnen. Die Liegenschaft wurde zuvor ebenfalls als Bürogebäude genutzt. Das umgenutzte Gebäude entspricht aktuellen Energiestandards und das Hotel überzeugt mit modernem Interior und einem innovativen Servicekonzept.

Immobilien der Zukunft

Um unseren langfristigen Erfolg zu sichern, verfolgen wir laufend neue technologische und gesellschaftliche Entwicklungen und berücksichtigen diese in unseren Sanierungs- und Neubauprojekten. Wir folgen nicht jedem Trend, sondern fokussieren uns auf die Erfüllung lokaler und nutzerspezifischer Mieterbedürfnisse, mit der Ambition ein nachhaltiges, bedarfsgerechtes Angebot am richtigen Ort bereitzustellen. In städtischen Gebieten stellen wir fest, dass die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge angestiegen ist. Deshalb rüsten wir unsere Neubauten entsprechend aus und prüfen bei bestehenden Liegenschaften eine mögliche Nachrüstung. Neben der Messe Basel bauen wir mit dem «Claratum» eine zukunftsweisende Liegenschaft mit Wohn-, Gewerbe- und Gastronomienutzung. Der bedarfsgerechte Wohnungsmix, mit einem Anteil Kleinwohnungen, verfügt über ein innovatives und cleveres Raum- und Möblierungskonzept. Dank verschiebbaren Modulen können Mieter unterschiedliche Wohnsituationen auf Tastendruck kreieren und so die Räumlichkeiten nach ihren Bedürfnissen gestalten. Dies ermöglicht eine effiziente und flexible Nutzung der Flächen. Zudem verfügt die Liegenschaft über ein modernes Haustechnikkonzept und eine energiearme Gebäudehülle.

Externe Beurteilung unseres Nachhaltigkeitsengagements

Unser umfassendes Nachhaltigkeitsengagement lassen wir von Externen beurteilen und nehmen deshalb am jährlichen GRESB, dem Global Real Estate Sustainability Benchmark, teil.

Global Real Estate Sustainability Benchmark

Auch dieses Jahr hat UBS «Sima» beim GRESB teilgenommen. Durch den stetigen Ausbau der Solarenergie konnte der Fonds die Punktezahl weiter steigern und wurde mit fünf Green Stars ausgezeichnet. Dieses hervorragende Resultat motiviert uns in der weiteren, konsequenten Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie.



Gebäudezertifikate

Folgende Immobilien verfügen über ein Gebäudezertifikat:

Liegenschaft	Zertifikat
Opfikon, Thurgauerstrasse (Ambassador House)	LEED Platinum
Ecublens, Parc d'Innovation EPFL	Minergie
Martigny, Rue du Courvieux (EKZ Cristal)	Minergie
Münchenstein, Freilager-Platz	Minergie
Pratteln, Bahnhofplatz	Minergie
Villmergen, Mühlen-/Anglikerstrasse (Green Park)	Minergie
Zürich, Bellaria-/Staubstrasse (Cresta Park)	Minergie
Münsingen, Falken-/Finken-/Terrassenweg	Minergie-P
Morges, Place de la Gare	Minergie*
Spreitenbach, Sandäcker (LimmatSpot)	Minergie

*provisorisch

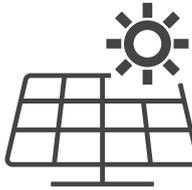
Nachhaltigkeitskennzahlen aus dem Geschäftsjahr 2019



Mit fünf Sternen im GRESB 2019 ausgezeichnet



Zehn zertifizierte Liegenschaften im Portfolio

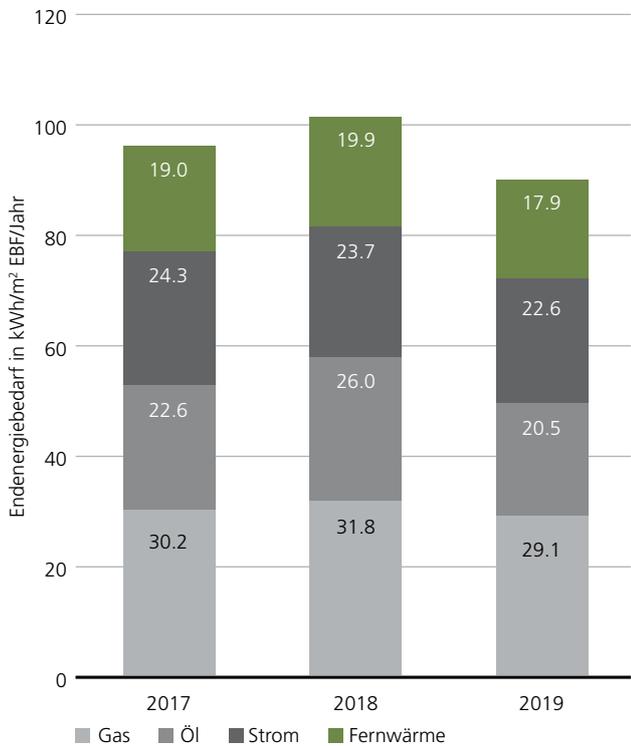


Vier Solaranlagen in Betrieb und sieben in Planung

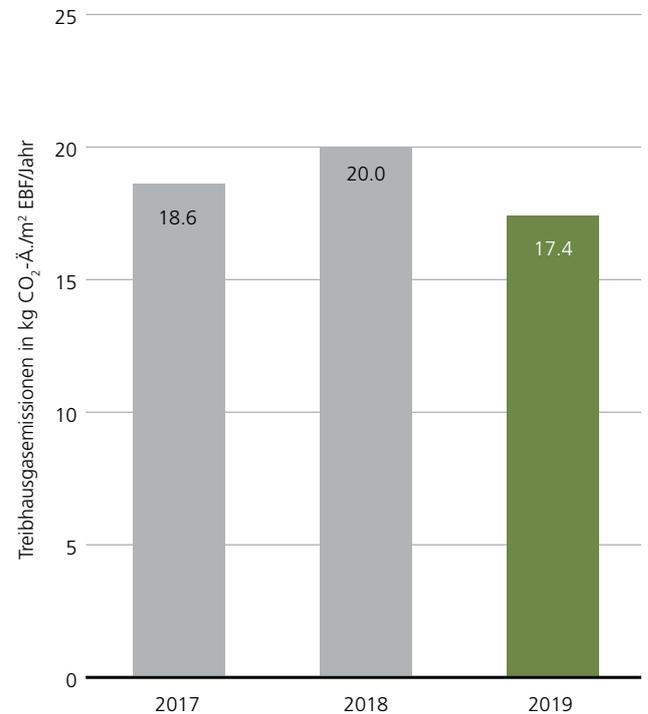


Mit unseren strategisch gezielten Investitionen in alternative Energien senken wir nachhaltig den Energiebedarf und den CO₂-Ausstoss unseres Portfolios

Energieverbrauch
(klimakorrigiert)



Treibhausgasemissionen
(klimakorrigiert)



Wir bauen heute für morgen.
Nachhaltig. Rentabel. Für alle.

« Nachhaltige Lösungen setzen wir unaufgeregt, kontinuierlich und mit Leidenschaft um.»

Martin Strub
Fund Manager UBS «Sima»



Welche Schwerpunkte legte UBS «Sima» im Bereich Nachhaltigkeit im vergangenen Geschäftsjahr?

Wie bereits in den vorangegangenen Jahren haben wir im Geschäftsjahr 2019 mit diversen Projekt lancierungen und Studien unser Engagement für nachhaltige Lösungen kontinuierlich vorangetrieben. Wir verstehen diese Umsetzung als generelle Verpflichtung in die Zukunft, die im Team als natürliche Haltung gelebt wird. Bei all unseren Projekten wird eine ganzheitliche Sichtweise aller Nachhaltigkeitsdimensionen pragmatisch und unaufgeregt realisiert. Wir freuen uns natürlich, wenn unsere Bestrebungen am Ende auch durch GRESB mit einem sehr guten Resultat von fünf Sternen honoriert werden. Konkret haben wir mit unseren Projekt lancierungen in Ilot Sud in Morges und dem «Claratum» in Basel viele wichtige Meilensteine einer nachhaltigen Umsetzung realisieren können. Ebenfalls möchten wir anhand der heutigen Bedürfnisse und Möglichkeiten weitere Photovoltaikanlagen installieren und prüfen Projekte für die Förderung der E-Mobilität in unserem Portfolio. Wir haben bereits heute an diversen Standorten unsere Liegenschaften mit Ladestationen ausgerüstet; erwähnenswert sind hier sicherlich das Ambassador-House in Zürich Opfikon sowie der «Limmatspot» in Spreitenbach und weitere Objekte bei UBS «Sima».

Welche Themen stehen zukünftig im Zentrum?

Wir versuchen, unsere Netzwerke in den Themen der Nachhaltigkeit weiter auszubauen und bei zukünftigen Umsetzungen die aktuell im Raum stehenden Diskussionen wie der Klimadebatte, den digitalen Möglichkeiten im Real Estate Bereich sowie den Beiträgen der Kreislaufwirtschaft von Materialien und viele andere zu berücksichtigen. Bei zukünftigen Neubauten und Sanierungen interessieren uns u.a. die umweltfreundlicheren Umsetzungen mit dem Baustoff Holz, die Vorteile von vorfabriziertem Bauen, vertikale Begrünungen im urbanen Raum sowie die Beurteilung und Lancierung weiterer Trendthemen.

Direkt umsetzbar fokussieren wir uns weiterhin auf die sukzessive Verjüngung unseres Portfolios. Im Vordergrund stehen dabei auch die laufende Verbesserung der Energieeffizienz und die Reduktion des CO₂-Ausstosses, indem

wir beispielsweise Ölheizungen durch erneuerbare Heizsysteme ersetzen. Während wir im Wohnbereich, insbesondere bei Neubauten, stark sind, bestehen bei den kommerziellen Immobilien noch Herausforderungen. Speziell in Branchen wie Hotellerie und Retail sind die Objekte auf deren spezifische Nutzung ausgerichtet, weshalb zum Beispiel energetische Massnahmen mit grösserem Aufwand verbunden sind – dafür gilt es, branchenweit bessere Lösungen zu finden.

Welche Rolle spielen Photovoltaikanlagen in Ihrem Portfolio?

Unser Portfolio besteht in etwa zur Hälfte aus kommerziellen Immobilien, deren Dächer ein grosses Potenzial für den Ausbau von Photovoltaikanlagen bieten. Nebst den technischen Voraussetzungen muss natürlich bei jedem Objekt auch die Wirtschaftlichkeit der Installation gegeben sein. Um unseren Strom vermehrt aus erneuerbaren Quellen zu beziehen, haben wir schon früh begonnen, in den Ausbau von Photovoltaikanlagen zu investieren und profitieren bei jedem weiteren Projekt von unserem Erfahrungsschatz. Bisher verfügen wir über sieben Photovoltaikanlagen in unserem Portfolio, welche gesamthaft eine Leistung von 607 kWp an Elektrizität generieren. Dies entspricht dem jährlichen Strombedarf von ca. 260 Zwei-Personenhaushalten. Mit diesem Wert nehmen wir bereits heute bei Real Estate Schweiz eine führende Rolle ein. Im kommenden Jahr planen wir neun weitere Anlagen mit geschätzten 1070 kWp zu realisieren. Bis 2023 sollen weitere 24 Anlagen dazu kommen.

Warum ist UBS «Sima» eine geeignete Investition für nachhaltig orientierte Anleger?

UBS «Sima» kann im Geschäftsjahr 2020 auf sein 70-jähriges Bestehen seit dessen Lancierung im Jahre 1950 zurückschauen. Dank diesem langjährigen Track Record befinden sich zahlreiche Liegenschaften an besten Lagen mit grossem Entwicklungspotenzial im Portfolio. Beim Thema Nachhaltigkeit verbessern wir uns kontinuierlich und befinden uns auf einem guten Weg, was uns mit einem 5-Sterne GRESB-Rating von externer Seite auch bestätigt wurde. Das wichtigste Argument ist jedoch unser erfahrenes Team, das mit Leidenschaft attraktive und zukunftsfähige Gebäudeflächen für unsere Mieter und Nutzer schafft und realisiert.

Nachhaltiges Immobilienmanagement

Weitere Informationen zum Thema, wie z.B. den übergeordneten Nachhaltigkeitsbericht, finden Sie auf unserer Homepage www.ubs.com/immobilienfonds-schweiz

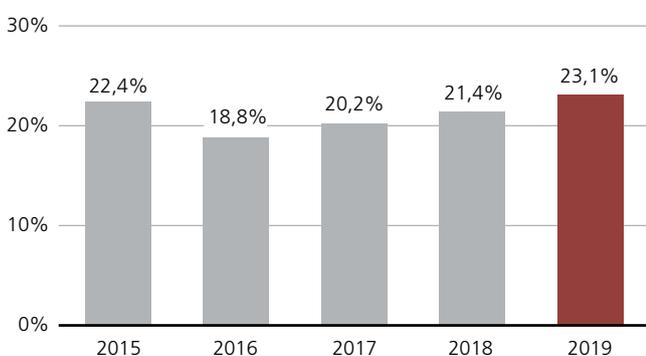
Finanzbericht

Erläuterungen zur Vermögensrechnung

Das Nettofondsvermögen per Geschäftsjahresabschluss beläuft sich auf CHF 6640,4 Mio. und hat somit gegenüber dem Vorjahr um 3,8% zugenommen.

Die hypothekarische Verschuldung liegt am Ende der Berichtsperiode bei CHF 2289,6 Mio. Dies entspricht einer Fremdfinanzierungsquote von 23,1% und liegt somit unterhalb der Höchstlimite gemäss Fondsvertrag von 33%.

Entwicklung der Fremdfinanzierungsquote



Der Gesamtbetrag aus weiteren vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag beläuft sich auf CHF 157,2 Mio.

Die Liquidationssteuern (allfällige Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern sowie die potenziellen Handänderungssteuern) werden auf CHF 944,1 Mio. geschätzt. Der Anstieg von CHF 9,8 Mio. gegenüber dem Vorjahr ist hauptsächlich auf die Zunahme der Verkehrswerte respektive auf das fortlaufende Wachstum über Neubau- und Sanierungsprojekte zurückzuführen.

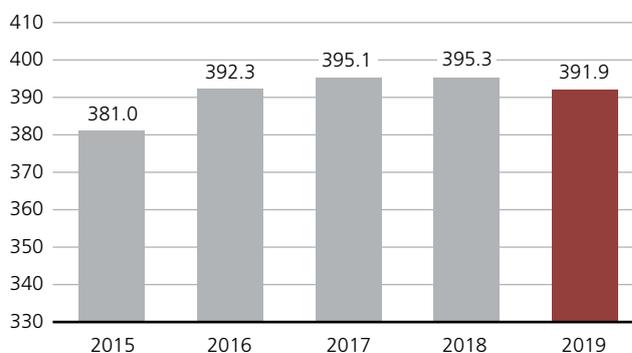
Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) angenommen, in dessen Zuge nun diverse Kantone die Gewinn- und Kapitalsteuern senken. Der Kanton Genf senkt den effektiven Gewinnsteuersatz von 24,16% auf 13,99% ab dem Jahr 2020. Bei zahlreichen Kantonen ist die STAF derzeit in der Umsetzungsphase. Die entsprechenden Reduktionen der Liquidationssteuern wurden im Jahresbericht per 31. Dezember 2019 berücksichtigt.

Erläuterungen zur Erfolgsrechnung

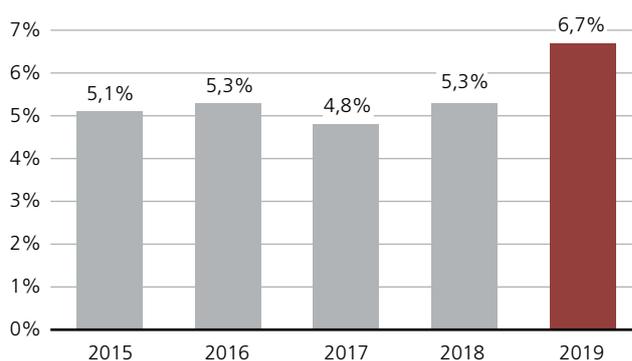
Die Mietzinseinnahmen belaufen sich im Geschäftsjahr 2019 auf CHF 391,9 Mio. Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der per Ende Geschäftsjahr vertraglich vereinbarten kommerziellen Mietverträge beläuft sich auf 7,5 Jahre.

Die Mietausfallrate resultierend aus Leerständen und Inkassoverlusten aus Mieten erhöhte sich im Berichtsjahr von 5,3% auf 6,7% der Sollmietzinseinnahmen.

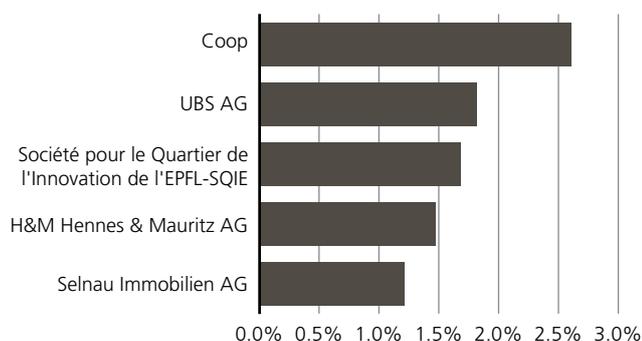
Entwicklung der Mietzinseinnahmen in Mio. CHF



Entwicklung der Mietausfallrate



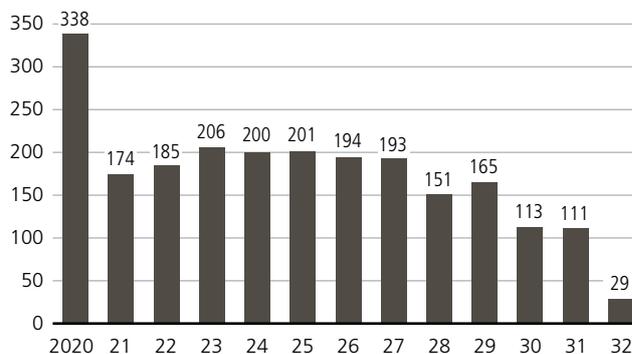
Fünf grösste Mieter in % der Nettomietzinseinnahmen



Es bestehen per Bilanzstichtag keine Mietverhältnisse, auf welche mehr als 5% der gesamten Mietzinseinnahmen entfallen.

Die Hypothekarzinsen belaufen sich auf CHF 22,9 Mio. Zur Verminderung des Zinsänderungsrisikos aus Portfolio-Sicht sind die Fälligkeiten der Hypothekendarlehen gestaffelt. Der durchschnittlich gewichtete Zinssatz der Fremdfinanzierung per Ende Geschäftsjahr beläuft sich auf 1,0% und die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Fremdfinanzierung beträgt 5,2 Jahre.

Verfall Hypotheken pro Rechnungsjahr in Mio. CHF



Für die Position «Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen» wurden CHF 21,5 Mio. oder 5,5% der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich per Geschäftsjahresabschluss auf CHF 12,7 Mio. was 3,2% der Mietzinseinnahmen entspricht.

Für die Sanierungen wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt CHF 77,2 Mio. aufgewendet.

Liegenschaften, bei welchen Teilsanierungen vorgenommen werden, werden weiterhin als «Fertige Bauten» geführt. Die entsprechenden Ausweise in der Erfolgsrechnung werden unverändert fortgeführt. Hingegen werden bei Liegenschaften, die aufgrund eines umfassenden Umbaus in die «Angefangenen Bauten» umklassiert werden, ab Zeitpunkt der Umklassierung keine Mieten und Leerstände sollgestellt.

Höhere steuerbare Gewinne bei den Immobiliengesellschaften sowie die Auflösung der Rückstellungen für künftige Reparaturen im Kanton Genf bewirkten eine Zunahme der Position «Steuern und Abgaben».

Der Gesamterfolg beträgt CHF 485,9 Mio. Der Saldo des Rückstellungskontos beläuft sich auf CHF 253,5 Mio. oder 64,7% der Mietzinseinnahmen.

Finanzrechnung

Vermögensrechnung

Verkehrswerte	31.12.2019 CHF	31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	17 851 448.40	28 865 142.73	-11 013 694.33
Grundstücke			
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	199 310 000.00	400 424 000.00	-201 114 000.00
davon im Stockwerkeigentum	19 810 000.00	131 850 000.00	-112 040 000.00
Wohnbauten	4 824 530 800.00	4 482 485 000.00	342 045 800.00
davon im Baurecht	51 680 000.00	48 430 000.00	3 250 000.00
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 778 253 000.00	3 635 641 000.00	142 612 000.00
davon im Baurecht	687 173 000.00	687 411 000.00	-238 000.00
davon im Stockwerkeigentum	438 430 000.00	310 660 000.00	127 770 000.00
Gemischte Bauten	1 092 611 000.00	807 861 000.00	284 750 000.00
davon im Baurecht	97 928 000.00	88 896 000.00	9 032 000.00
Total Grundstücke	9 894 704 800.00	9 326 411 000.00	568 293 800.00
Sonstige Vermögenswerte	12 102 837.44	12 506 850.25	-404 012.81
Gesamtfondsvermögen	9 924 659 085.84	9 367 782 992.98	556 876 092.86
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-338 000 000.00	-308 000 000.00	-30 000 000.00
Kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-30 000 000.00	0.00	-30 000 000.00
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-44 984 139.73	-37 922 502.81	-7 061 636.92
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	-412 984 139.73	-345 922 502.81	-67 061 636.92
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-1 921 580 000.00	-1 687 580 000.00	-234 000 000.00
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5 580 000.00	-5 580 000.00	0.00
Total langfristige Verbindlichkeiten	-1 927 160 000.00	-1 693 160 000.00	-234 000 000.00
Total Verbindlichkeiten	-2 340 144 139.73	-2 039 082 502.81	-301 061 636.92
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	7 584 514 946.11	7 328 700 490.17	255 814 455.94
Geschätzte Liquidationssteuern	-944 132 800.00	-934 377 400.00	-9 755 400.00
Nettofondsvermögen	6 640 382 146.11	6 394 323 090.17	246 059 055.94

Erfolgsrechnung

Ertrag	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Negativzinsen	-43 291.80	-17 830.40	-25 461.40
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	391 938 731.49	395 255 335.55	-3 316 604.06
Aktivierete Bauzinsen	3 431 857.40	1 494 642.05	1 937 215.35
Sonstige Erträge	1 384 084.30	778 973.74	605 110.56
Total Ertrag	396 711 381.39	397 511 120.94	-799 739.55
Aufwand			
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch gesicherten Verbindlichkeiten	-22 895 599.44	-24 070 983.45	1 175 384.01
Baurechtszinsen	-4 391 167.14	-4 391 223.96	56.82
Unterhalt und Reparaturen			
Ordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-21 547 350.53	-19 976 052.36	-1 571 298.17
Ausserordentlicher Unterhalt/Reparaturen	-14 664 238.46	-19 645 947.27	4 981 708.81
Liegenschaftenverwaltung			
Liegenschaftsaufwand	-12 697 637.30	-12 907 676.54	210 039.24
Verwaltungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Steuern und Abgaben	-30 935 947.10	-28 962 458.39	-1 973 488.71
Schätzungsaufwand ¹	0.00	0.00	0.00
Aufwand der Prüfgesellschaft	-349 394.95	-361 438.25	12 043.30
Rückstellungen für künftige Reparaturen			
Einlage	-1 664 000.00	-19 646 000.00	17 982 000.00
Entnahme	14 664 000.00	19 646 000.00	-4 982 000.00
Vergütung gemäss Fondsvertrag an			
die Fondsleitung	-72 613 636.22	-69 290 271.48	-3 323 364.74
die Depotbank ¹	0.00	0.00	0.00
Sonstige Aufwendungen	-102 833.42	-338 856.08	236 022.66
Total Aufwand	-167 197 804.56	-179 944 907.78	12 747 103.22

¹ Wird aus der fondsvertraglichen Vergütung an die Fondsleitung bezahlt.

	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag	229 513 576.83	217 566 213.16	11 947 363.67
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	229 513 576.83	217 566 213.16	11 947 363.67
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste	256 363 124.11	179 267 722.03	77 095 402.08
Gesamterfolg	485 876 700.94	396 833 935.19	89 042 765.75

Verwendung des Erfolges

	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Nettoertrag des Rechnungsjahres	229 513 576.83	217 566 213.16	11 947 363.67
Vortrag des Vorjahres	6 696 788.06	15 092 219.90	-8 395 431.84
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	236 210 364.89	232 658 433.06	3 551 931.83
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-225 961 645.00	-225 961 645.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	10 248 719.89	6 696 788.06	3 551 931.83

Veränderung des Nettofondsvermögens

	1.1.2019-31.12.2019 CHF	1.1.2018-31.12.2018 CHF	Veränderung CHF
Nettofondsvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	6 394 323 090.17	6 224 332 799.98	169 990 290.19
Ordentliche Jahresausschüttung	-225 961 645.00	-225 961 645.00	0.00
Saldo aus dem Anteilverkehr exkl. Einkauf/Ausrichtung laufender Erträge	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	485 876 700.94	396 833 935.19	89 042 765.75
Pro Saldo Einlage/Entnahme Rückstellungen für künftige Reparaturen	-13 000 000.00	0.00	-13 000 000.00
Abschreibung von Aufwertungsreserve	-856 000.00	-882 000.00	26 000.00
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	6 640 382 146.11	6 394 323 090.17	246 059 055.94

Inventarwert pro Anteil	95.51	91.97	3.54
--------------------------------	--------------	--------------	-------------

Entwicklung der Anteile

	1.1.2019-31.12.2019 Anzahl	1.1.2018-31.12.2018 Anzahl	Veränderung Anzahl
Bestand Anfang Rechnungsjahr	69 526 660	69 526 660	0
Ausgegebene Anteile	0	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0	0
Bestand Ende Berichtsperiode	69 526 660	69 526 660	0

Ausschüttung für 2019

(kein Coupon - Ex-Datum 07.04.2020)

Brutto	CHF 3.2500
abzüglich eidg. Verrechnungssteuer ²	CHF -1.1375
netto pro Anteil (zahlbar ab 09.04.2020)	CHF 2.1125

² Im Ausland wohnhafte Anleger können die in Abzug gebrachte Verrechnungssteuer ganz oder teilweise zurückfordern, sofern die Bestimmungen eines allfällig mit ihrem Domizilland abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens dies vorsehen.

Anhang

	31.12.2019	31.12.2018
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke (in Mio. CHF)	311,6	311,6
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen (in Mio. CHF)	253,5	266,5
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge (in Mio. CHF)	2,5	2,5
Gesamtversicherungswert des Vermögens (in Mio. CHF)	6 445,2	6 239,7
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0	0

Kennzahlen

	31.12.2019	31.12.2018
Mietausfallrate	6,7%	5,3%
Fremdfinanzierungsquote	23,1%	21,4%
Ausschüttungsrendite	2,5%	3,0%
Ausschüttungsquote (Payout-Ratio)	104,4%	103,9%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71,8%	72,4%
Fondbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - GAV	0,77%	0,77%
Fondbetriebsaufwandquote (TER_{REF}) - MV (Market Value)	0,88%	0,92%
Eigenkapitalrendite «Return on Equity» (ROE)	7,6%	6,4%
Agio/Disagio	33,6%	16,0%
Performance	22,9%	-2,0%
Anlagerendite	7,7%	6,6%

Berechnung gemäss SFAMA (Swiss Funds & Asset Management Association).

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 SFAMA-Richtlinien für die Immobilienfonds (Link: www.sfama.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 entnommen werden.

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

	31.12.2019		31.12.2018	
	Effektiv	Maximal	Effektiv	Maximal
Vergütungen an die Fondsleitung Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung des Immobilienfonds sowie für alle Aufgaben der Depotbank wie die Aufbewahrung des Fondsvermögens, die Besorgung des Zahlungsverkehrs und die sonstigen in § 4 des Fondsvertrages aufgeführten Aufgaben stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine vierteljährlich belastete Pauschalkommission basierend auf dem durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen in Rechnung.	0,77%	1,00%	0,77%	1,00%
Entschädigung für die Bemühungen bei der Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten auf Basis der Baukosten.	3,0%	3,0%	3,0%	3,0%
Entschädigung für die Bemühungen beim Kauf und Verkauf von Grundstücken auf Basis des Kaufs- bzw. Verkaufspreises, sofern damit nicht ein Dritter beauftragt wird;	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Platzierung von neuen Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der neu emittierten Anteile.	n.a.	5,0%	n.a.	5,0%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung, der Depotbank und/oder von Vertriebssträgern im In- und Ausland für die Rücknahme von Anteilen auf Basis des Nettoinventarwerts der zurückgenommenen Anteile.	n.a.	2,0%	n.a.	2,0%

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

	31.12.2019 in Mio. CHF	31.12.2018 in Mio. CHF
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen	157,2	234,3

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

	31.12.2019 in Mio. CHF	31.12.2018 in Mio. CHF
1 bis 5 Jahre	765,5	877,5
> 5 Jahre	1 161,7	815,7

Liegenschaftenverzeichnis

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Basel	Riehenring/Drahtzugstr. (Claratum)		-	-	-	-	-
Binningen	Hauptstr. 34		-	-	-	-	-
Birsfelden	Lärchengartenstr. 14, 16, 18		-	-	-	-	-
Morges	Gare, place de la		-	-	-	-	-
Riehen	Im Rheintal		-	-	-	-	-
St. Gallen	Brauerstr.		-	-	-	-	-
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten							
Binningen	Hauptstr. 34		-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Fertige Bauten (inkl. Land)							
Wohnbauten							
Aarau	Gönhardweg 6, 8, 10	1965	76	40	21	8	7
Aarau	Hauptstr. 50A	1988	11	1	4	6	-
	Hauptstr. 50B	1988	11	1	4	6	-
	Tannengut 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7	1958	107	36	49	19	3
Aesch (BL)	Käppelirainweg 27, 29	2004	19	3	4	12	-
Allschwil	Baslerstr. 262/Spitzwaldstr. 70	1988	16	-	7	9	-
	Heuwinkelstr. 5, 7, 9, 11	1956	36	12	24	-	-
	Klinkerweg 1-18/Brennerstr. 201, 203, 205	2011	126	13	32	69	12
Altstätten	Schachenstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	2014	112	35	61	16	-
Basel	Gundeldingerstr. 179, 181, 183/Jurastr. 52	2005	33	4	2	21	6
	Hünigerstr. 46	1960	25	3	21	1	-
	Jägerstr. 10, 12, 14/Schönastr. 65	1955	118	39	77	2	-
	Karl-Barth-Platz 9	1960	49	38	10	1	-
	Lehenmattstr. 238, 240	1964	32	-	32	-	-
	Malzgasse 23, 25/St. Alban-Anlage 21, 23, 23a	1947	62	18	20	13	11
	Markircherstr. 36, 38	1980	33	14	14	4	1
	Rixheimerstr. 2/Hegenheimerstr. 93	1998	15	1	14	-	-
	Ryffstr. 6	1995	17	17	-	-	-
	Spalenring 17/Hegenheimerstr.	1961	17	12	3	1	1
	St. Alban-Anlage 59, 61, 63	1952	49	23	2	9	15
	St. Alban-Rheinweg 172, 174/Schauenburgerstr. 8, 10/Waldenburgerstr. 1, 3	1995	64	18	36	10	-
	St. Alban-Ring 218, 218a/Hardstr. 126	1960	30	14	8	8	-
	Wasgenring 60, 62	1951	48	25	15	8	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	-	87 745 102.69	89 400 000		0.00
-	-	-	20 087 196.52	19 810 000		3 340.20
-	-	-	15 146 333.75	21 640 000		0.00
-	-	-	52 465 888.88	66 660 000		0.00
-	-	-	1 232 863.20	1 440 000		0.00
-	-	-	607 638.10	360 000		0.00
			177 285 023.14	199 310 000		3 340.20
-	-	-	20 087 196.52	19 810 000		3 340.20
			<i>20 087 196.52</i>	<i>19 810 000</i>		<i>3 340.20</i>
5	84	165	11 710 249.30	23 540 000	4,0	1 046 904.70
3	32	46	4 335 963.25	4 579 000	8,6	255 893.49
2	15	28	5 614 877.25	4 081 000	13,5	224 829.40
1	86	194	16 054 604.85	30 950 000	6,2	1 407 329.15
-	22	41	7 684 942.35	9 126 000	14,7	350 867.50
2	23	41	7 635 146.60	9 047 000	3,3	396 053.00
-	-	36	3 381 000.60	11 700 000	4,2	465 029.55
-	158	284	62 346 899.10	77 820 000	1,5	3 129 007.45
-	140	252	43 595 497.96	39 270 000	14,3	1 610 200.35
3	31	67	17 056 774.45	27 030 000	0,6	982 102.00
3	33	61	8 600 314.00	10 270 000	3,0	474 264.00
6	50	174	18 269 002.25	45 120 000	1,0	1 682 850.85
-	10	59	7 242 044.65	18 820 000	0,2	681 673.90
-	6	38	3 489 438.00	11 560 000	2,2	424 461.00
12	17	91	11 221 287.05	35 400 000	1,6	1 426 205.40
7	64	104	9 697 565.55	12 000 000	5,1	527 034.73
1	-	16	5 859 901.30	8 144 000	0,2	344 721.00
-	-	17	3 629 819.35	4 311 000	0,0	179 200.50
4	-	21	7 508 242.20	8 508 000	2,3	337 176.00
4	13	66	7 199 896.74	21 760 000	0,7	866 394.00
10	65	139	29 845 035.90	40 460 000	0,5	1 510 294.00
6	24	60	10 347 978.40	13 350 000	3,7	542 651.00
1	42	91	10 102 706.50	19 720 000	2,1	716 508.98

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Balderstr. 13/Konsumstr. 6, 8/Schwarztorstr. 115/Wagnerstr. 3, 5	1954	79	43	24	12	-
	Breitfeldstr. 61, 63, 65	1960	54	24	24	6	-
	Bürglenstr. 54, 56	1950	12	-	-	12	-
	Chutzenstrasse 54 - 64	1947	68	13	42	13	-
	Huberstr. 2, 4, 6, 8	1951	27	1	21	2	3
	Lerberstr. 23	1953	11	4	4	3	-
	Länggassstr. 46, 48, 50/Gesellschaftstr. 81a	1951	61	38	23	-	-
Biberist	Blümlisalpstr. 17-23	1964	36	6	24	6	-
Biel/Bienne	Mettstr. 144-152/Schollstr. 2, 3-13, 19/Südstr. 33, 36, 38 - 46	1960	421	39	289	93	-
Binningen	Bollwerkstr. 48, 50, 52/Holeeholzweg 55, 57, 59, 69	1969	80	-	24	56	-
Birmensdorf ZH	Baumgartenstr. 4, 6, 8, 10/Studenmättelstr. 3, 5, 7	1982	41	10	15	14	2
Birsfelden	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Bonstetten	Am Isenbach 1, 3, 5/Isenbachstr. 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1994	43	13	6	19	5
Boudry	Passage Blaise Cendrars 13, 17, 21 (Wohnbauprojekt La Baconnière)	2013	45	6	11	19	9
Bubendorf	Flurstr. 14, 18/Feldstr. 8	1985	16	2	-	14	-
Buchs (SG)	Churerstr. 82	1970	36	6	14	16	-
Bulle	Léchère/Toula, rue de la	1969	60	-	36	24	-
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Chur	Obere Plessurstr. 46	1976	15	5	5	5	-
Dietikon	Steinmürlistr. 1, 3, 5, 7, 9	1957	44	2	35	7	-
Dübendorf	Hurdackerstr. 10-82	1997	52	-	12	40	-
Fehraltorf	Grundstr. 16, 18, 20, 22, 28, 30	2009	42	-	-	36	6
Genève	Carteret Antoine 7, rue	1959	28	1	1	3	23
	Corbusier 16, rue le	1979	23	7	-	8	8
	Corbusier 18, rue le	1979	31	8	14	9	-
	Corbusier 20, rue le	1979	23	7	-	9	7
	Devin-du-Village 10, avenue du	1955	104	58	43	2	1
	Devin-du-Village 8, avenue du	1955	104	55	49	-	-
	Favre William 40, avenue	1951	23	16	-	7	-
	Frisco 9, 11, 13, chemin	1992	42	24	14	4	-
	Hoffmann 11, 13, rue	1957	55	17	33	5	-
	Lausanne 119, rue de	1956	15	-	8	1	6
	Lilas 8, 10, rue des	1960	56	56	-	-	-
	Mussard Henri 11, rue	1935	24	15	8	1	-
	Rois 9, rue des	1900	19	19	-	-	-
	Sécheron 2, 4, avenue de	1956	32	16	5	6	5
	Vermont 54, rue de	1952	21	7	14	-	-
	Vidollet 9, rue du	1955	18	2	8	8	-
Vidollet 9bis, rue du	1955	31	22	8	-	1	

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
10	45	134	9 121 280.45	28 880 000	0,8	1 246 697.00
-	28	82	6 439 619.65	19 510 000	0,4	739 752.50
-	4	16	1 338 852.15	5 520 000	0,7	219 932.00
-	6	74	27 025 941.50	25 600 000	0,3	64 905.00
4	13	44	2 968 980.35	9 106 000	3,8	417 552.00
-	-	11	1 080 245.55	3 912 000	0,0	140 832.00
2	10	73	7 689 245.75	23 950 000	0,0	886 900.00
-	41	77	6 242 516.20	7 678 000	5,8	428 943.35
8	225	654	43 133 124.15	104 200 000	3,0	5 044 833.35
-	80	160	17 436 769.49	32 620 000	2,6	1 439 249.51
1	69	111	10 797 506.75	18 090 000	2,0	751 457.50
3	29	75	11 478 668.75	13 710 000	0,6	750 487.20
1	48	92	16 055 876.85	20 310 000	8,5	851 141.50
-	45	90	18 278 552.23	18 290 000	10,2	878 262.10
1	27	44	6 447 833.65	6 203 000	8,9	318 028.10
-	35	71	8 645 474.00	7 160 000	2,5	467 001.00
-	58	118	19 976 641.50	18 860 000	0,4	36 877.00
-	94	177	25 796 119.00	30 540 000	7,2	1 492 590.00
-	16	31	3 361 847.10	6 212 000	0,0	247 217.00
1	24	69	8 246 624.55	17 180 000	2,4	653 177.20
10	68	130	16 513 331.25	34 630 000	4,3	1 258 734.80
12	55	109	21 694 312.65	30 400 000	7,7	1 060 524.35
4	24	56	3 876 407.01	11 780 000	6,9	496 990.35
2	40	65	6 985 015.40	13 460 000	7,5	536 495.40
3	39	73	7 948 390.95	18 250 000	8,4	671 697.80
2	38	63	7 064 251.15	13 950 000	10,4	484 509.30
1	83	188	6 983 157.08	29 610 000	0,2	1 363 893.75
3	64	171	7 445 802.14	31 140 000	0,9	1 448 481.09
-	-	23	1 679 789.65	8 093 000	3,5	362 370.67
9	45	96	15 825 775.20	20 480 000	0,2	900 543.45
1	-	56	8 232 944.54	27 440 000	13,3	817 843.17
3	-	18	3 770 745.97	7 487 000	0,0	366 876.00
6	31	93	4 614 240.35	16 310 000	1,6	802 494.75
3	-	27	2 349 136.90	8 587 000	1,0	398 593.50
4	-	23	1 467 449.35	6 125 000	0,4	281 936.00
4	-	36	6 928 845.97	10 570 000	9,0	547 075.35
1	17	39	1 452 643.15	6 227 000	1,3	295 692.00
1	-	19	4 167 229.70	10 650 000	0,0	306 703.05
2	-	33	4 807 417.15	13 570 000	0,8	423 251.00

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Glarus Nord	Oberrütelistr. 21, 23	1959	12	-	1	10	1
	Sonnmatt 1, 3, 5, 7	1964	32	-	16	16	-
Grosshöchstetten	Talackerweg 1-37	1963	101	28	32	38	3
Hettlingen	Im Grund 7-12	1994	36	-	12	18	6
Horgen	Drusbergstr. 31	1963	23	7	15	-	1
	Ziegelmatstr. 21, 23, 27, 29, 31, 33	2003	42	2	6	30	4
Interlaken	Waldeggstr. 12, 14, 16	1981	49	22	20	4	3
Kloten	Hagenholzstr. 71, 73, 75	1985	16	2	6	6	2
	Lochackerstr. 8-43/Dietlikerstr. 57-73	1964	315	110	144	57	4
Kölliken	Wolfgrubenstr. 20a, 20b	1994	23	4	15	4	-
Köniz	Büschiackerstr. 21, 23, 25	1981	18	-	9	9	-
	Büschiackerstr. 35, 37, 39	1982	18	3	6	9	-
	Büschiackerstr. 43, 45, 47	1984	18	3	6	8	1
	Hangweg 98, 100, 104, 108	1962	22	3	3	12	4
Küsnacht (ZH)	Obere Bühlstr. 19, 21, 23, 25, 27	1978	52	21	14	13	4
	Untere Heslibachstr. 6, 8, 10, 12	1952	24	6	12	6	-
Lausanne	Bancels 2 - 8, chemin des	1979	122	37	38	28	19
	Beaulieu 22, avenue de	1955	19	4	10	5	-
	Beaulieu 24, avenue de	1955	19	5	9	5	-
	Confrérie 2, avenue de la	1950	16	4	12	-	-
	Denantou 17, 19, avenue de	1951	30	20	10	-	-
	Denantou 21, 23, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Denantou 25, 27, avenue de	1952	30	20	10	-	-
	Mont-Choisi 39, avenue de	1952	31	11	20	-	-
	Noirmont 13, chemin du	1948	16	16	-	-	-
	Noirmont 15, chemin du	1948	15	14	-	1	-
	Riant-Mont 25, avenue de	1941	22	18	4	-	-
Ruchonnet Louis 19, avenue	1949	35	14	19	2	-	
Le Grand-Saconnex	Morillon-Parc, Gesamtanlage	1961	-	-	-	-	-
	Vilbert Auguste 20, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 22, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 24, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 26, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 28, chemin	1961	22	10	2	6	4
	Vilbert Auguste 30, chemin	1961	14	10	-	4	-
	Vilbert Auguste 32, 34, chemin	1961	13	11	-	2	-
	Vilbert Auguste 36, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 38, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 40, chemin	1961	11	5	4	2	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	9	21	931 148.35	2 033 000	2,5	125 690.00
-	19	51	3 414 826.30	7 501 000	1,8	358 651.15
1	131	233	24 455 727.68	22 500 000	19,0	972 029.80
-	45	81	14 938 937.80	15 990 000	3,3	738 537.00
-	19	42	4 565 694.65	12 860 000	2,9	441 110.50
-	73	115	25 031 274.00	42 190 000	2,1	1 526 207.00
4	59	112	9 954 266.20	11 570 000	0,4	656 201.90
-	25	41	3 844 251.15	8 365 000	4,5	342 164.00
7	273	595	90 121 815.87	151 060 000	11,5	4 435 093.45
-	29	52	7 377 064.85	6 078 000	7,5	316 609.00
-	62	80	3 873 746.30	6 225 000	4,2	291 148.00
-	-	18	3 238 777.95	5 005 000	6,1	231 600.00
-	-	18	3 346 500.75	5 082 000	0,0	252 792.00
-	11	33	3 078 720.30	8 310 000	0,0	371 118.00
1	76	129	13 992 228.10	32 200 000	3,7	1 170 067.80
-	11	35	1 874 453.50	9 789 000	2,6	344 201.00
8	82	212	47 431 389.35	43 400 000	1,2	17 508.00
1	6	26	2 710 710.25	8 698 000	1,3	330 308.00
1	11	31	2 542 785.60	9 043 000	1,6	323 618.00
-	-	16	1 006 349.20	4 490 000	0,0	220 980.00
-	17	47	3 270 322.45	8 749 000	2,0	393 697.30
-	19	49	3 161 819.93	8 611 000	2,9	384 190.50
-	16	46	3 131 427.56	9 234 000	2,2	415 951.25
6	9	46	3 419 201.00	12 440 000	0,1	509 408.50
-	-	16	787 679.73	4 125 000	1,7	183 982.40
-	-	15	926 798.65	4 052 000	0,0	179 270.00
-	3	25	1 057 761.10	5 422 000	0,1	264 520.00
-	8	43	7 029 058.60	17 870 000	0,0	634 128.00
11	207	218	1 153 705.38	3 127 000	14,2	251 888.36
-	4	18	1 074 748.10	2 818 000	0,0	158 767.26
-	4	18	1 077 175.05	3 647 000	4,2	210 565.75
2	4	20	1 071 337.40	3 033 000	0,0	177 250.80
2	3	19	1 038 645.40	3 302 000	2,0	195 888.80
2	7	31	1 724 380.70	5 337 000	1,6	304 632.80
3	-	17	1 018 796.15	2 971 000	0,5	190 965.60
-	-	13	888 817.40	2 619 000	0,0	163 099.80
2	-	13	791 388.50	2 268 000	1,2	147 358.80
2	-	13	790 610.70	2 259 000	0,0	147 027.00
2	-	13	783 053.95	2 062 000	0,7	134 882.20

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrößen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Vilbert Auguste 42, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 44, chemin	1961	11	5	2	-	4
	Vilbert Auguste 46, chemin	1961	7	1	1	2	3
	Vilbert Auguste 48, chemin	1961	7	1	-	2	4
	Vilbert Auguste 50, chemin	1961	7	1	-	1	5
	Vilbert Auguste 52, chemin	1961	7	1	1	2	3
	Vilbert Auguste 54, chemin	1961	9	3	-	4	2
	Vilbert Auguste 56, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 58, chemin	1961	11	5	4	2	-
	Vilbert Auguste 60, chemin	1961	6	-	-	3	3
Lengnau (BE)	Denkmalweg 38, 48, 50	1973	46	20	9	17	-
Liestal	Im Pfauenhof 1, 2, 4, 5, 6, 7, 7a, 8, 9, 10, 11	1957	62	21	22	17	2
Luzern	Matthofring 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29	1960	99	-	61	38	-
	Schlösslihalde	2003	91	19	27	36	9
Meilen	Burgstr. 144-154	2000	27	2	12	11	2
	Feldhofstr. 2-68	2005	55	-	-	45	10
Meyrin	Champs-Frêchets 8, 10, 12, promenade des	1973	48	6	18	18	6
	Prulay 50, 52, 54, 56, 58, rue de la	1972	110	25	51	26	8
Muralto	Via del Sole 24, 26	1955	22	2	10	10	-
Muttenz	Im Schänzli 101a, 101 b, 102 a, 102 b, 103 a, 103 b, 104, 105, 106, 107, 108	1981	69	-	7	51	11
Möhlhlin	Soleweg 2, 4, 6, 8, 10	1989	40	10	12	14	4
Münsingen	Falkenweg 1, 17/Finkenweg 1, 9a/Terrassenweg 14-26	1984	147	27	57	54	9
Neftenbach	Aspacherstr. 5, 7, 9/Sattleracherstr. 34, 36, 38	1989	35	4	18	13	-
Neuchâtel	Coquemène, rue de la /Clos de Serrières 5	1952	58	17	33	8	-
	Evole 56-64, rue de l'/Trois-Portes 17, 19, chemin de	1963	66	6	32	22	6
	Fahys 57, 59, rue des	1963	27	5	17	5	-
	Frédéric de Marval, rue	1953	45	12	33	-	-
	Parcs 137, rue des	1958	26	9	17	-	-
	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
Oberengstringen	Kirchweg 16-22/Zürcherstr. 19-27	1960	51	10	18	18	5
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20	1984	37	7	12	14	4
Olten	Schöngrundstr. 40, 42	1960	10	-	3	7	-
Onex	Bois-de-la-Chapelle 15, avenue du	1975	100	38	30	23	9
Opfikon	Farmanstr. 52, 54	2006	34	6	13	9	6
	Wallisellerstr. 75/Pfändwiesenstr. 2a, 2b, 4	1989	28	1	4	22	1
Prilly	Floréal 14, 16, avenue de	1955	38	20	18	-	-
Pully	Osches 63, 65, chemin des	1981	14	2	4	8	-
	Ramiers 4, chemin des	1951	10	4	6	-	-
	Ramiers 6, chemin des	1951	10	4	6	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	-	11	790 188.20	2 354 000	3,2	143 995.00
12	-	23	1 151 989.15	3 418 000	2,4	197 170.50
9	-	16	785 318.10	1 767 000	3,0	100 060.45
5	-	12	800 235.55	2 057 000	0,0	121 876.30
2	-	9	877 708.10	2 225 000	3,0	110 784.00
6	-	13	752 199.35	1 650 000	0,0	91 698.00
7	-	16	824 009.13	2 423 000	0,9	145 552.00
6	-	17	815 950.05	2 075 000	3,1	131 660.00
6	-	17	809 543.10	2 270 000	5,0	141 024.70
6	-	12	736 572.85	1 709 000	0,0	100 966.80
-	54	100	11 961 628.40	10 480 000	10,9	521 474.00
1	37	100	5 726 845.10	15 820 000	4,7	731 934.60
2	66	167	15 200 661.90	46 190 000	2,5	1 598 669.30
4	116	211	51 156 710.25	60 520 000	4,9	2 421 941.71
-	35	62	17 239 891.94	23 690 000	2,6	859 927.00
-	84	139	34 774 257.80	66 490 000	3,2	2 333 754.42
4	48	100	8 645 945.00	15 130 000	0,4	902 984.20
6	175	291	18 681 089.55	33 330 000	2,0	1 959 464.70
-	22	44	3 058 242.47	6 755 000	0,0	347 961.35
-	93	162	30 299 934.30	41 400 000	4,3	1 665 165.35
-	62	102	13 571 025.95	13 520 000	7,2	687 356.00
-	171	318	63 598 132.16	75 730 000	16,4	2 663 165.50
-	48	83	13 290 695.90	15 040 000	3,1	656 483.05
2	22	82	22 936 478.25	21 170 000	5,0	19 490.00
1	59	126	8 312 685.25	21 750 000	2,1	991 623.00
2	6	35	3 206 658.05	4 957 000	17,4	258 289.70
-	-	45	12 920 404.75	11 590 000	1,9	36 571.00
-	-	26	1 911 774.00	6 047 000	9,6	280 870.83
-	-	22	3 997 166.72	7 430 000	30,4	208 436.45
5	49	105	7 782 935.25	22 620 000	3,0	866 197.80
-	51	88	18 076 699.95	18 110 000	9,4	353 290.70
-	6	16	1 317 014.65	3 402 000	0,3	166 364.50
4	112	216	20 441 738.91	48 910 000	2,0	2 101 151.50
-	41	75	16 863 466.10	25 280 000	0,9	951 968.20
3	69	100	12 330 466.25	17 310 000	1,3	723 400.55
-	17	55	12 651 994.65	10 890 000	8,5	30 523.00
4	20	38	3 215 974.95	6 957 000	4,9	271 658.70
-	8	18	947 534.40	3 308 000	0,0	144 360.00
-	6	16	921 470.50	3 125 000	10,9	125 127.80

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Puplinge	Frémis 17, 57, rue de/Graman 91-97, rue de	1975	138	59	34	37	8
	Frémis 5, rue de	1975	10	6	3	1	-
Rapperswil-Jona	Zürcherstr. 80 a, b, c, d	1953	30	7	11	11	1
Reinach (BL)	Maienweg 10, 12/Talackerstr. 5, 7, 9, 11	1954	54	3	43	8	-
Rheinfelden	Thermenstr. 17, 19, 21, 23/Schiffackerweg 2, 4 (Engerfeld)	1997	71	20	12	39	-
Riehen	Im Esterli 17, 19, 21, 23	1961	24	8	8	8	-
Rüschlikon	Nidelbadstr. 15, 17, 19	1948	15	-	6	9	-
Schaffhausen	Baumschulstr. (Autoeinstellhalle)	1990	-	-	-	-	-
	Baumschulstr. 20-22	1946	12	-	6	6	-
	Birkenstr. 20-26	1942	16	-	-	16	-
	Birkenstr. 21-25/Klausweg 35, 37/Lindenweg 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11	1942	78	-	48	30	-
	Birkenstr. 3, 7, 11/Lärchenstr. 6, 7, 8, 9, 10	1929	48	-	30	18	-
	Eschenweg 1-11	1942	28	-	22	6	-
	Eschenweg 12	1966	42	13	13	16	-
	Hintersteig 11, 13, 15, 17	1935	16	-	-	14	2
	Hohenstoffelstr. 2, 6, 10, 14, 18	1912	26	6	14	6	-
	Im Eschengut 14-20	1966	32	-	16	16	-
	Im Eschengut 2-12	1966	62	-	31	31	-
	Klausweg 2, 4, 6, 8	1912	24	4	14	6	-
Schlieren	Stimmerstr. 60, 62, 64/Tannenstr. 21, 23, 25	1938	30	12	18	-	-
	Ungarbühlstr. 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77	1924	30	18	12	-	-
Schlieren	Langackerstr. 7, 7a, 9, 9a	1982	33	8	13	12	-
Schönenwerd	Stiftshaldenstr. 30-38/Wöschnauerstr. 20b	1970	36	4	16	16	-
Solothurn	Heilbronnerstr. 21, 21A	1990	17	6	8	3	-
	Hermesbühlstr. 63, 65	1969	21	7	7	7	-
St. Gallen	Fuchsenstr. 4, a, b, 6, a, b, 8, a, b, 10, a, b, 12, a, b	1955	120	-	80	40	-
	Kublystr. 1, 3	2002	34	4	6	11	13
	Langgasse 108, 110	1973	36	12	12	7	5
	Leuenbergerstr. 8-14/Schibistr. 4, 6/Schönaustr. 69	1953	112	55	46	10	1
Steffisburg	Erlenstr. 11 G, I, J, K, L	1994	25	1	14	9	1
	Erlenstr. 9, 9a	1994	15	1	4	9	1
Thalwil	Hofstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33	1980	44	6	14	18	6
	Seestr. 141a-d, 143a, b/Wannenstr. 2a, b, 4	1998	73	7	27	30	9
Thun	Bostudenstr. 8, 10	1996	96	12	42	30	12
Uster	Haberweidstr. 33, 35	1961	23	8	8	7	-
	Zelgstr. 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19	1982	70	7	31	28	4
Villmergen	Anglikerstr. 54, 56, 58, 60 (Greenpark)	2012	53	10	23	18	2
Wallisellen	Schmittenackerstr. 12-22	1975	24	-	12	12	-
Wettingen	Bahnhofstr. 36-50/Weberstr. 1A, 1B	1980	129	30	68	28	3
Wetzikon (ZH)	Blaketen 6, 7, 8	1964	65	15	12	32	6
Winkel	In der Breiti 20, 22, 24, 26, 28, 30	1994	42	-	22	20	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
17	138	293	29 262 380.55	44 560 000	0,9	2 524 459.72
-	23	33	3 009 177.90	3 824 000	2,7	164 513.00
1	23	54	4 010 100.45	12 690 000	10,9	447 038.30
-	53	107	15 044 579.55	23 860 000	6,9	940 254.00
2	72	145	16 047 517.34	27 030 000	2,3	1 279 798.00
-	7	31	3 497 521.20	8 873 000	3,8	349 724.40
-	18	33	3 336 411.80	9 077 000	1,9	318 174.00
-	31	31	751 284.45	517 800	27,2	30 552.00
-	7	19	1 953 264.72	1 892 000	2,3	128 780.00
-	-	16	3 036 066.75	2 688 000	4,2	179 411.00
-	8	86	9 059 005.60	12 070 000	0,3	729 980.00
-	44	92	12 382 314.05	18 020 000	0,9	806 521.00
-	28	56	4 736 152.90	4 049 000	3,9	288 296.00
-	75	117	13 649 485.10	16 990 000	3,3	687 888.00
-	-	16	2 214 769.05	3 697 000	0,0	191 508.00
-	-	26	1 828 940.60	2 725 000	0,6	187 131.50
-	-	32	6 353 722.40	10 280 000	7,5	412 062.85
-	47	109	11 265 928.21	16 870 000	1,9	812 728.00
-	31	55	2 421 920.72	3 043 000	0,4	213 017.00
-	19	49	6 459 649.15	9 006 000	12,0	324 338.55
-	5	35	4 507 814.05	8 226 000	0,6	338 001.00
-	32	65	8 239 430.35	13 380 000	2,8	555 364.15
6	40	82	8 300 986.70	10 070 000	22,9	399 311.90
-	17	34	4 154 618.00	4 775 000	3,6	238 409.05
-	18	39	2 313 602.05	4 900 000	3,6	252 377.70
-	-	120	10 491 488.78	18 090 000	54,5	481 910.00
1	43	78	13 035 304.15	16 810 000	3,3	712 051.00
8	66	110	11 079 263.85	13 240 000	7,9	653 651.50
3	41	156	23 132 563.40	22 760 000	6,7	1 148 168.50
1	28	54	10 286 865.75	9 867 000	1,0	466 100.00
-	16	31	6 491 572.10	5 826 000	0,8	274 198.00
-	60	104	9 990 627.50	22 330 000	3,1	858 847.00
-	70	143	37 427 222.80	68 400 000	0,9	2 348 303.50
-	120	216	20 264 463.90	33 170 000	0,6	1 454 423.50
3	21	47	5 782 308.70	7 300 000	2,9	307 304.50
-	92	162	14 508 176.10	27 990 000	1,0	1 263 219.05
-	83	136	20 916 475.80	23 420 000	10,8	965 976.70
-	28	52	13 696 379.55	16 470 000	1,7	617 495.50
2	146	277	33 465 829.20	49 630 000	4,9	2 124 021.00
-	60	125	22 912 696.41	38 950 000	5,1	1 363 644.60
-	62	104	17 968 525.40	21 580 000	8,4	868 147.70

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Winterthur	Agnesstr. 55	1965	16	-	16	-	-
	Brauerstr. 10, 12	1950	12	-	1	10	1
	Hörnlistr. 6a, 6b, 8	1985	30	9	12	7	2
	Im Geissacker 59, 61, 63, 69, 71, 73, 75, 77, 79	1958	54	-	46	8	-
	Weberstr. 91, 93	1960	34	3	8	23	-
Wädenswil	Etzelstr. 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39	1983	44	5	28	10	1
	Grünastr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14	1971	65	13	31	17	4
	Meierhofstr. 15	2009	9	1	1	5	2
Würenlos	Gartenweg 2, 4	1989	14	2	4	6	2
Zollikon	Blumenrain 19, 21	1956	9	-	6	3	-
	Blumenrain 22/Im Walder 25/Rosenweg 2	1956	19	4	-	6	9
	Blumenrain 27, 29	1956	11	4	5	2	-
	Im Walder 22, 24	1956	10	2	2	-	6
Zuchwil	Lindenweg 7, 9, 11, 13, 15, 17	1952	42	15	22	5	-
Zürich	Albisstr. 66, 68/Rainfussweg 3, 5	1951	45	-	29	12	4
	Anemonenstr. 40, 40A, 40B, 40C, 40D, 40E, 40F, 40G, 40H, 42, Flüelastr. 31A, 31B,	1971	354	150	73	119	12
	Anna-Heer-Str. 8, 10, 14, 16, 18/Steinkluppenweg 3, 5	1950	46	17	26	3	-
	Anton-Higi-Str. 3, 5, 7/Käferholzstr. 230	1954	25	4	21	-	-
	Bachtobelstr. 85, 87, 93, 95, 101, 103	1954	39	18	15	6	-
	Bellariastr. 81, 83, 85/Staubstr. 26, 28 (Cresta Park)	2015	56	11	25	16	4
	Blauäcker 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23	1958	164	70	76	18	-
	Bläsistr. 25, 27, 29, 31/Gsteigstr. 28, 30	1951	49	30	17	2	-
	Brinerstr. 18, 20/Schwendenweg 5/Zweierstr. 185, 187	1949	40	-	40	-	-
	Burstwiesenstr. 70, 72, 76	1966	28	12	16	-	-
	Carl-Spitteler-Str. 6, 8, 12, 14, 18, 20, 22, 24	1951	55	14	23	11	7
	Carl-Spitteler-Str. 9, 11, 15, 19, 21, 25, 27	1950	35	-	16	7	12
	Dangelstr. 2, 4-8, 8a/Paradiesstr. 3, 5, 9, 11	1950	73	36	23	14	-
	Eierbrechtstr. 47, 51, 53, 55	1961	31	8	8	15	-
	Eierbrechtstr. 59, 61	1961	14	4	5	5	-
	Engadinerweg 1, 3, 5	1954	18	2	12	4	-
	Grabenwies 15, 17, 19, 23, 25, 27	1951	35	5	18	11	1
	Grimselstr. 18-20, 23, 28, 30, 40/Saumackerstr. 65, 67, 69, 71, 75, 77/ Luggwegstr.	1948	153	48	67	35	3
	Gsteigstr. 32	1984	7	2	3	2	-
	Gutstr. 158, 160, 162, 172, 174, 176, 178, 180, 182	1953	111	53	58	-	-
	Gutstr. 159, 161 (Hochhaus)	1961	77	18	30	27	2
Hambergersteig 2, 4, 6	1950	17	-	3	14	-	
Honrainweg 22/Seestr. 266-274	1961	44	21	8	15	-	
Hornbachstr. 63/Seefeldstr. 149	1951	27	16	6	5	-	
Hornbachstr. 69/Wildbachstr. 26	1951	30	18	12	-	-	

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
-	11	27	2 057 322.75	6 825 000	10,2	219 150.00
-	1	13	1 516 446.15	4 995 000	0,7	188 045.00
-	44	74	7 513 766.95	13 360 000	3,0	529 893.74
-	15	69	4 623 106.10	16 960 000	1,8	658 519.63
8	60	102	13 254 806.00	25 050 000	7,6	840 389.80
-	50	94	14 325 222.45	19 900 000	5,1	810 827.00
1	71	137	12 823 120.35	32 900 000	2,5	1 145 957.43
-	14	23	5 672 856.15	7 363 000	5,6	262 824.00
-	20	34	4 449 090.05	6 048 000	0,0	265 056.00
1	14	24	924 533.10	5 233 000	0,2	172 415.55
-	20	39	2 724 613.70	12 140 000	2,0	439 984.50
-	-	11	1 850 307.10	5 610 000	0,0	215 994.00
-	-	10	1 479 337.00	6 317 000	0,4	229 147.00
-	10	52	3 825 093.20	8 610 000	1,1	458 753.00
-	52	97	25 561 918.85	50 500 000	2,3	1 599 779.20
67	238	659	205 780 797.47	301 990 000	1,4	10 564 644.98
7	12	65	5 869 468.70	22 590 000	0,0	812 478.00
1	11	37	2 768 027.85	11 600 000	1,1	414 558.80
-	30	69	3 793 275.30	18 150 000	0,2	658 417.00
12	59	127	50 130 478.81	80 690 000	0,8	2 600 146.60
-	82	246	18 007 333.25	74 310 000	1,5	2 398 121.50
4	24	77	5 345 933.00	21 030 000	0,7	702 369.50
-	-	40	3 747 899.35	19 080 000	0,0	616 612.00
-	16	44	8 519 836.10	12 920 000	1,2	447 507.60
9	8	72	5 577 227.70	27 730 000	2,3	884 438.80
-	46	81	9 947 059.20	28 750 000	2,9	982 640.60
4	19	96	8 361 293.55	38 450 000	0,6	1 272 119.45
6	33	70	6 375 718.20	20 160 000	0,5	687 242.00
2	-	16	4 416 815.85	10 170 000	12,4	298 298.00
-	8	26	1 654 934.30	7 649 000	0,3	260 369.00
7	46	88	5 505 136.50	19 510 000	1,6	702 079.80
12	45	210	28 611 989.66	46 170 000	0,3	2 176 101.35
-	-	7	1 373 688.05	3 352 000	1,2	121 056.00
10	43	164	14 258 643.85	60 330 000	1,0	1 896 104.00
17	55	149	24 948 689.95	56 650 000	0,5	1 971 729.30
-	7	24	2 428 798.70	11 770 000	1,4	339 980.00
-	-	44	15 176 877.20	36 540 000	0,0	1 146 768.00
5	8	40	2 070 570.50	15 220 000	0,1	458 557.96
1	2	33	1 951 426.60	16 490 000	0,0	498 129.04

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
	Im Brächli 19, 25, 27, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 58, 60, 66	1955	64	27	21	16	-
	Im Walder 4,6,8,9,12,14,16,18,11,15,17,18/Niederhofenrain 2,4,8,10,12,14,16,18,22, Imfeldstr. 47	1953	119	30	52	31	6
	Keltenstr. 10/Zürichbergstr. 74	1916	9	-	9	-	-
	Klausstr. 49	1951	14	2	-	6	6
	Käferholzstr. 251, 257, 259	1957	11	4	6	1	-
	Lachenacker 1, 3, 9, 11/Riedhofstr. 144, 146, 152, 176, 178	1949	15	1	10	4	-
	Lachenacker 15, 17, 19	1951	50	17	17	13	3
	Langgrütstr. 46, 48, 54, 56	1962	40	10	20	10	-
	Langgrütstr. 95-97	1955	48	32	10	6	-
	Mühlebachstr. 35, 37	1960	16	-	8	8	-
	Oerlikonerstr. 31/Ringstr. 21, 23	1960	18	-	14	4	-
	Riedhofstr. 250-254, 260/Wildenstr. 5-11, 15/Lachenacker 23-25	1951	30	8	16	6	-
	Saumackerstr. 101, 107, 113, 119/Rautistr. 106	1964	167	65	40	49	13
	Scheuchzerstr. 1, 3, 5/Sonneggstr. 74	1955	64	8	56	-	-
	Sophie Täuber-Str. 6-10, Binzmühlestr. 101/103	1959	37	23	13	-	1
	Titlisstr. 54, 56	2005	64	4	43	17	-
	Waldstr. 9, 11, 15, 17	1948	12	2	10	-	-
	Wehntalerstr. 82, 84, 86	1951	16	4	10	2	-
	Wehntalerstr. 90, 92	1951	18	6	12	-	-
	Wiesliacher 10, 12, 14, 16	1952	15	6	6	3	-
	Witikonerstr. 243, 245, 247	1979	47	17	10	18	2
	Zollikerstr. 155	1953	23	17	2	4	-
		1910	10	-	5	5	-
Total Wohnbauten							
Birsfelden	Riehenstr. 3, 5, 7/Rosenstr. 8	1960	43	5	31	5	2
Burgdorf	Bernstr.141-149	2011	83	8	39	36	-
Neuchâtel	Ritter Guillaume 9, 11, rue	1950	22	4	16	2	-
<i>davon im Baurecht</i>							
Kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	Gerbergasse 24	1954	-	-	-	-	-
	Marktplatz 5/Martinsgässlein 2	1952	-	-	-	-	-
	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	35	8	22	4	1
Bern	Aarberggasse 40	1952	2	1	-	1	-
	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Birsfelden	Hauptstr. 56	1990	-	-	-	-	-
Brügg	Römerstr. 7	1971	-	-	-	-	-
Davos	Promenade 105/Scalettastr. 22 (Ameron Swiss Mountain)	2015	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	5	70	7 686 255.65	30 770 000	0,4	1 048 553.00
3	91	213	22 354 296.68	79 460 000	0,3	2 470 866.80
-	-	9	3 977 189.25	6 694 000	0,0	219 775.50
-	-	14	2 849 816.15	11 960 000	0,0	378 672.00
6	-	17	5 634 031.85	15 550 000	0,0	504 943.20
2	6	23	1 396 729.65	6 208 000	1,3	229 319.00
2	46	98	6 098 878.25	27 560 000	2,4	972 093.00
-	34	74	5 737 865.45	20 970 000	0,8	703 659.00
-	-	48	5 589 453.50	23 420 000	0,7	757 913.50
-	9	25	4 783 100.55	8 125 000	1,0	276 090.00
2	4	24	2 356 951.45	14 740 000	4,6	415 963.00
1	17	48	6 425 462.15	19 290 000	0,0	613 488.00
1	141	309	25 731 754.55	96 870 000	2,2	3 205 678.67
4	10	78	15 147 560.14	30 060 000	0,2	1 036 359.00
4	32	73	7 996 615.25	34 490 000	1,8	1 088 690.70
2	43	109	31 775 068.55	52 450 000	2,0	1 788 614.15
-	-	12	1 312 381.70	6 144 000	1,4	198 746.00
2	5	23	1 260 004.40	6 143 000	0,0	239 444.80
1	2	21	2 550 038.45	9 402 000	0,7	310 305.00
1	5	21	2 218 518.20	7 863 000	2,1	262 109.00
-	48	95	11 415 203.25	29 040 000	3,9	897 600.65
-	11	34	2 099 990.60	8 746 000	0,7	311 697.00
5	2	17	3 689 524.90	8 428 000	0,0	251 496.00
			2 611 704 982.75	4 824 530 800	3,8	181 996 078.69
3	29	75	11 478 668.75	13 710 000	0,6	750 487.20
-	94	177	25 796 119.00	30 540 000	7,2	1 492 590.00
-	-	22	3 997 166.72	7 430 000	30,4	208 436.45
			<i>41 271 954.47</i>	<i>51 680 000</i>	<i>8,2</i>	<i>2 451 513.65</i>
14	-	14	4 597 301.78	11 440 000	0,0	497 486.00
12	-	12	4 412 976.74	21 440 000	0,0	808 616.81
99	81	215	90 625 666.53	86 020 000	9,6	4 253 318.45
38	-	40	6 401 093.35	18 420 000	0,7	788 363.70
50	62	112	191 120 325.15	188 560 000	0,2	11 741 420.95
11	26	37	5 371 061.60	4 142 000	16,9	273 139.60
15	28	43	8 166 785.95	4 903 000	0,2	490 067.48
3	3	6	82 369 386.96	67 130 000	0,0	2 887 378.75

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Ecublens (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	2011	-	-	-	-	-
Genève	Confédération 15, rue de la	1964	-	-	-	-	-
	Monthoux 64, rue de	1962	-	-	-	-	-
	Saint-Gervais 1, place de/Grenus 2, rue	1956	33	25	5	3	-
Greifensee	Grabenstr. 1 (Nänikon)	1995	1	-	-	1	-
Illanz/Glion	Glennerstr. 30, Center Mundaun	1988	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Einkaufszentrum)	2006	-	-	-	-	-
	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
La Tène	Champs-Montants 2	1985	-	-	-	-	-
Lamone	Via Cantonale	1981	-	-	-	-	-
Lausanne	Caroline 2, rue/Enning 1, rue/Langallerie 2, rue de	1948	10	5	5	-	-
	Constant Benjamin 1, avenue/St-Pierre 4, rue	1953	28	25	-	3	-
	Rue du Grand-Pré 2, 4 / Avenue du Chablais 3bis	2010	-	-	-	-	-
Liestal	Büchelistr. 10	2013	-	-	-	-	-
Locarno	Residenza Al Lido, Via della Posta 44	1988	-	-	-	-	-
Lugano	Via Pretorio 15	1975	-	-	-	-	-
Luzern	Grendelstr. 15, 19	1951	12	9	1	2	-
	Pilatusstr. 6, 6a, 8, 8a/Seidenhofstr. 3, 5, 7, 9	1979	-	-	-	-	-
	Staldenhof 7	1984	-	-	-	-	-
Martigny	Fully 53, Avenue de (EKZ Cristal)	2011	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Morges	Gottaz 34, 36, avenue de la	1989	-	-	-	-	-
Muri bei Bern	Worbstr. 187	2011	-	-	-	-	-
Oberentfelden	Industriestr. 23	1992	1	-	-	1	-
Opfikon	Boulevard Lilienthal 50-58/Blériot-Allee 2, 4, 6, 8, 12/Thurgauerstr. 106-110/Wri	2014	88	54	26	7	1
	Dufaux-Str. 1 (Kameha Grand Zürich)	2015	-	-	-	-	-
	Riethofstr. 40 (Airporthotel Dorint)	2014	-	-	-	-	-
	Sägereistr. 10 (Glattbrugg)	2003	-	-	-	-	-
	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Ostermundigen	Poststr. 6	1991	2	-	-	2	-
Pratteln	Netzibodenstr. 23/Gewerbezentrum Rheinpark (Block B)	1989	-	-	-	-	-
	Zurlindenstr. 3	1989	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Reinach (BL)	Neuhofstr. 11	2003	-	-	-	-	-
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
33	-	33	142 746 031.95	171 810 000	0,0	7 120 977.70
18	-	18	13 705 687.20	44 810 000	0,0	1 537 281.70
16	-	16	20 368 591.90	10 180 000	0,0	578 377.65
31	72	136	14 427 961.45	63 670 000	1,7	2 694 738.60
12	77	90	16 381 851.85	15 210 000	36,2	673 091.00
1	-	1	19 221 937.80	8 981 000	98,3	20 400.00
98	69	167	81 839 746.72	71 200 000	0,6	3 841 213.55
-	-	-	1 250 000.00	1 473 000	0,0	54 019.46
33	-	33	69 417 071.93	40 590 000	18,5	2 423 884.65
9	1	10	4 180 361.80	2 769 000	0,0	262 257.00
34	-	44	6 585 189.97	25 200 000	0,5	1 302 418.50
70	-	98	11 361 378.17	39 730 000	0,4	1 867 905.78
26	147	173	55 519 787.59	57 430 000	0,3	3 016 723.11
1	59	60	71 563 879.40	68 550 000	0,0	3 022 741.65
-	-	-	55 317 028.65	37 600 000	0,0	2 056 140.00
1	-	1	85 702 180.52	109 170 000	0,0	4 740 000.00
23	-	35	52 996 994.25	75 780 000	2,3	2 765 077.88
24	25	49	30 439 152.55	56 570 000	0,2	2 241 581.31
10	42	52	5 820 593.80	4 360 000	2,8	416 348.10
45	71	116	91 901 037.90	64 560 000	23,4	3 443 552.65
-	-	-	42 736 020.20	30 230 000	0,0	2 002 500.00
18	101	119	27 697 241.15	19 390 000	21,2	1 064 384.15
23	32	55	84 284 327.70	82 940 000	0,0	4 367 671.20
70	134	205	22 239 180.05	10 110 000	47,4	711 315.15
55	135	278	142 652 065.59	170 190 000	28,1	5 910 868.60
1	1	2	120 803 084.50	94 230 000	0,0	5 100 000.26
2	2	4	89 515 185.30	77 820 000	0,0	4 122 646.22
15	87	102	37 287 115.93	36 400 000	98,2	43 680.00
69	1163	1232	207 900 373.63	124 800 000	55,2	440 066.66
9	161	172	55 090 125.27	43 930 000	5,4	2 382 090.10
25	148	173	23 942 535.70	19 170 000	10,1	1 292 650.00
13	27	40	8 537 327.40	5 631 000	0,0	499 113.00
92	58	209	131 336 126.15	161 050 000	1,9	8 191 467.68
37	135	172	73 796 990.76	40 410 000	29,1	2 275 037.80
-	-	-	6 030 921.45	23 060 000	0,0	623 975.04

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Romanshorn	Bahnhofstr. 54a	1976	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
Solothurn	Wengistr. 17/Poststr. 14	1977	30	14	9	7	-
St. Gallen	Bogenstr. 14, Paradiesstr. 16, Seitzstr. 1	1964	16	9	1	6	-
	Moosbruggstr. 1, 3/Harfenbergstr. 2	1988	-	-	-	-	-
Uster	Oberlandstr. 52, 56/Winterthurerstr. 22, 26, 28	2016	54	18	30	6	-
Weinfelden	Rathausstr. 11/Thomas-Bornhauser-Str. 2	1971	13	7	4	1	1
Wil (SG)	Flawilerstr. 25, 27	1979	1	-	-	-	1
Winterthur	Zürcherstr./Bahnmeisterweg	2010	-	-	-	-	-
Zollikon	Rothfluhstr. 58	2000	-	-	-	-	-
Zürich	Badenerstr. 580/Flurstr. 50	1928	4	-	4	-	-
	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
	Bahnhofstr. 92/Beatengasse 12	1935	1	1	-	-	-
	Binzmühlestr. 105, Birchstr. 160, Sophie-Täuber-Str. 14/16	2005	-	-	-	-	-
	Buckhauserstr. 40	1970	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 25	1948	-	-	-	-	-
	Claridenstr. 40	1969	1	-	1	-	-
	Flurstr. 64, 66, 68, 70, 72	1973	-	-	-	-	-
	Gessnerallee 1, 3, 5/Sihlstr. 50	1932	-	-	-	-	-
	Grüngasse 21	1956	-	-	-	-	-
	Kreuzplatz 3, 5/Klosbachstr. 3, 5	2003	15	2	3	4	6
	Kreuzstr. 26	1957	-	-	-	-	-
	Limmatquai 122/Niederdorfstr. 55, 57, 59	1845	1	-	1	-	-
	Mühlebachstr. 7	1972	-	-	-	-	-
Nüscherstr. 31/Talackerstr. 42	1952	-	-	-	-	-	
Rennweg 38/Fortunagasse 28	1907	2	-	-	2	-	
Total kommerziell genutzte Liegenschaften							
Basel	St. Jakobs-Str. 397/Birsstr. 320	2008	35	8	22	4	1
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Ecublens (VD)	Ecole Polytechnique Fédérale de Lausanne - Parc d'innovation	2011	-	-	-	-	-
Kriens	Ringstr. 19 (Pilatusmarkt, Tankstelle)	2007	-	-	-	-	-
Meilen	Dorfstr. 16-24 (Altersresidenz)	1995	-	-	-	-	-
Rapperswil-Jona	Sonnenhof - Alte Jonastr. 11/Kniestr. 49, 51/Zürcherstr. 6	1978	59	29	7	19	4
Rheinfelden	Kurzentrums	1972	-	-	-	-	-
Schlieren	Wagistr. 20	2001	-	-	-	-	-
<i>davon im Baurecht</i>							

Kommerzielle Objekte	Autoplatze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
1	14	15	46 926 754.95	48 620 000	0,1	2 597 285.00
18	24	42	37 881 358.61	24 970 000	39,0	1 808 627.49
30	57	117	33 066 595.25	19 110 000	19,9	1 024 423.69
10	72	98	15 081 144.40	18 500 000	1,0	1 013 532.30
9	41	50	33 611 907.40	32 970 000	9,6	1 804 864.00
25	121	200	88 888 039.55	86 500 000	6,4	3 561 877.05
9	30	52	7 621 220.05	12 320 000	2,0	745 529.00
22	8	31	25 855 356.70	19 540 000	3,1	1 409 352.00
30	6	36	66 662 032.61	46 230 000	0,9	3 010 186.77
9	73	82	17 872 062.74	16 020 000	46,2	467 260.78
33	29	66	24 284 429.70	19 050 000	1,7	937 849.55
13	1	14	97 625 378.09	125 070 000	0,7	3 574 691.89
13	-	14	100 989 355.91	211 560 000	0,0	6 090 209.40
14	254	268	101 240 924.20	118 170 000	0,0	4 769 929.24
119	84	203	15 887 781.48	20 190 000	7,1	1 235 586.96
31	12	43	8 925 825.00	63 850 000	6,9	2 530 085.70
8	-	9	6 272 964.15	17 850 000	0,0	614 598.60
43	145	188	83 166 670.00	122 650 000	0,1	7 391 149.80
14	1	15	49 379 455.77	107 680 000	0,0	5 203 814.40
13	4	17	3 396 367.55	9 854 000	0,0	412 562.00
23	44	82	34 462 226.69	72 480 000	0,6	2 593 352.00
18	46	64	6 350 290.40	31 640 000	9,4	1 168 319.70
8	-	9	24 088 864.85	34 930 000	0,0	1 193 235.40
9	22	31	8 127 418.35	23 930 000	0,0	851 764.20
96	1	97	43 197 785.67	138 700 000	1,7	4 478 851.25
18	-	20	28 529 980.90	24 810 000	2,8	878 458.00
			3 327 051 875.21	3 778 253 000	9,2	166 213 384.06
99	81	215	90 625 666.53	86 020 000	9,6	4 253 318.45
50	62	112	191 120 325.15	188 560 000	0,2	11 741 420.95
33	-	33	142 746 031.95	171 810 000	0,0	7 120 977.70
-	-	-	1 250 000.00	1 473 000	0,0	54 019.46
-	-	-	42 736 020.20	30 230 000	0,0	2 002 500.00
92	58	209	131 336 126.15	161 050 000	1,9	8 191 467.68
-	-	-	6 030 921.45	23 060 000	0,0	623 975.04
18	24	42	37 881 358.61	24 970 000	39,0	1 808 627.49
			<i>643 726 450.04</i>	<i>687 173 000</i>	<i>3,6</i>	<i>35 796 306.77</i>

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Bern	Papiermühlestr. 65-83/Sempachstr. 20, 22 (Wankdorf-Center)	2005	-	-	-	-	-
Opfikon	Thurgauerstr. 101 (Ambassador-House)	1989	-	-	-	-	-
Zürich	Bahnhofstr. 82, 86	1891	-	-	-	-	-
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>							
Gemischte Bauten							
Adliswil	Bahnhofplatz 4	1960	15	1	10	4	-
Basel	Auf der Lyss 16	1950	27	12	-	9	6
	Bruderholzstr. 45	1972	18	9	5	4	-
	Claraplatz 1-3	1954	54	39	11	4	-
	Drahtzugstr. 60/Clarastr. 55, 57	1862	25	8	5	11	1
	Elsässerstr. 123, 125/Hünigerstr. 52	1917	19	8	11	-	-
	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
	Kornhausgasse 2	1966	28	6	21	1	-
	Mülhauserstr. 70, 72/Ryffstr. 7	1989	47	39	8	-	-
	Spalenberg 55/Leonhardsgraben 13	1900	7	7	-	-	-
	Spalenring 11	1992	8	6	2	-	-
Bern	Spalenring 4/Colmarerstr. 3	1962	35	22	13	-	-
	Steinentorstr. 8, Birsig-Parkplatz 31	1961	63	63	-	-	-
Bern	Eigerstr. 55	1950	10	1	-	-	9
	Länggassstr. 52, 54/Neufeldstr. 1	1952	38	32	3	-	3
Birsfelden	Hauptstr. 72, 74, 76, 76a/Birsstegweg 7	1950	14	5	9	-	-
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la Lièvre 2, 4, rue du/Acacias 10, 12, 14, 18, route des/Gustave-Revilliod 6, 12, rue	1900	10	5	5	-	-
	Rois 1, rue des	1963	235	224	11	-	-
	Rois 1, rue des	1900	17	14	2	1	-
	Rois 3, rue des	1900	13	8	1	4	-
	Rois 7, rue des	1900	14	4	10	-	-
	Servette 69, 71, rue de la	1960	42	18	24	-	-
	Servette 73, 75, rue de la	1960	41	24	11	6	-
	Stand 33, rue du	1900	10	-	10	-	-
Horgen	Stand 38, rue du	1900	17	5	5	7	-
	Zugerstr. 35, 37, 39/Baumgärtlistr. 4/Löwengasse 37, 41, 43, 45	1987	23	9	8	6	-
Lausanne	Florimont 3, avenue de	1939	13	3	5	4	1
Luzern	Kauffmannweg 4, 8/Pilatusstr. 35	1967	64	27	33	3	1
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	45	11	-
Pratteln	Bahnhofplatz 1, 2	2016	76	30	46	-	-
Rapperswil-Jona	Obere Bahnhofstr. 32 a, b, c	1958	38	12	12	13	1
Spreitenbach	Sandäcker (LimmatSpot)	2019	195	116	32	37	10

Kommerzielle Objekte	Autoplätze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
50	62	112	191 120 325.15	188 560 000	0,2	11 741 420.95
69	1163	1232	207 900 373.63	124 800 000	55,2	440 066.66
13	1	14	97 625 378.09	125 070 000	0,7	3 574 691.89
			496 646 076.87	438 430 000	19,5	15 756 179.50
5	-	20	5 203 880.00	8 983 000	22,3	309 631.60
10	3	40	3 508 089.51	14 320 000	0,3	565 372.20
5	11	34	4 908 386.60	5 892 000	0,1	303 427.50
17	4	75	10 239 295.15	28 080 000	0,2	1 416 313.15
26	12	63	23 393 523.05	23 590 000	11,8	909 067.04
4	-	23	7 612 810.35	8 017 000	5,1	307 019.05
2	-	7	2 715 047.80	1 618 000	0,0	109 624.02
7	53	88	23 386 429.09	31 920 000	4,7	1 092 693.10
4	22	73	28 120 859.50	19 920 000	1,0	1 030 621.00
1	-	8	4 728 676.20	3 988 000	7,7	187 040.40
2	-	10	3 295 422.15	3 626 000	1,5	167 428.00
3	1	39	11 682 890.30	14 600 000	2,8	638 905.04
8	-	71	34 102 399.06	34 960 000	12,4	1 414 169.30
4	-	14	2 521 204.90	6 963 000	0,0	289 127.80
7	4	49	5 273 729.45	15 940 000	0,7	587 230.00
9	8	31	4 633 124.21	5 351 000	2,1	322 554.00
2	-	12	1 877 014.60	4 530 000	1,9	249 531.80
73	207	515	103 615 388.44	117 970 000	14,5	6 314 167.52
3	-	20	2 023 569.65	7 100 000	8,6	319 652.06
5	-	18	2 117 308.85	6 181 000	0,0	341 823.00
2	-	16	1 451 413.05	4 562 000	4,6	203 525.00
8	6	56	4 694 372.35	15 170 000	6,9	687 543.40
8	-	49	4 785 095.58	17 030 000	13,8	746 936.05
3	-	13	1 649 196.45	3 963 000	4,9	202 514.60
5	-	22	2 766 558.75	7 668 000	10,8	319 290.00
25	67	115	23 908 501.05	37 860 000	1,9	1 619 160.23
2	7	22	2 139 769.00	7 780 000	4,2	309 622.00
37	94	195	23 955 576.85	56 950 000	2,0	2 372 170.20
32	125	257	85 413 946.78	91 780 000	9,1	4 390 263.60
33	115	224	61 126 390.71	53 550 000	15,3	2 086 823.15
9	13	60	5 966 037.25	24 830 000	3,0	1 077 096.95
21	246	462	145 588 229.83	144 830 000	32,6	3 485 351.03

Ort	Strasse	Baujahr	Wohnungen*	Wohnungsgrössen (Zimmer)*			
				<3	3-3.5	4-4.5	>5
Zürich	Birmensdorferstr. 155, 157	1958	39	15	24	-	-
	Eichstr. 25, 27	1955	29	25	3	1	-
	Etzelstr. 3, 7, 9, 11/Mutschellenstr. 183, 185, 187, 189, 191	1960	72	17	43	10	2
	Hofwiesenstr. 200, 202/Wehntalerstr. 94	1953	23	11	9	3	-
	Kasernenstr. 77A, 77B	2001	27	1	11	15	-
	Schaffhauserstr. 369, 371	1951	15	5	5	5	-
	Sonneggstr. 26, 28, 30	1951	27	24	3	-	-

Total gemischte Bauten

Basel	Elsässerstr. 41	1990	5	-	1	4	-
Genève	Coulouvrenière 38, rue de la	1900	10	5	5	-	-
Münchenstein	Freilager-Platz 2, 3, 4, 5, 6 (Transitlager)	2016	100	44	45	11	-

davon im Baurecht

* Die Anzahl Wohnungen bzw. Wohnungsgrössen unterliegen Veränderungen

Kommerzielle Objekte	Autopläetze/Übrige	Mietobjekte	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
16	32	87	11 185 193.50	36 540 000	1,8	1 261 494.25
31	41	101	12 143 196.10	41 500 000	0,4	1 687 832.20
12	50	134	40 279 560.80	92 080 000	0,7	3 044 767.50
7	14	44	3 296 516.35	14 120 000	0,0	530 566.00
8	35	70	33 460 575.67	51 480 000	0,3	1 840 545.80
4	1	20	1 554 700.95	7 479 000	0,0	294 663.00
20	8	55	3 930 034.65	19 890 000	0,1	690 366.00
			754 253 914.53	1 092 611 000	9,5	43 725 928.54
2	-	7	2 715 047.80	1 618 000	0,0	109 624.02
2	-	12	1 877 014.60	4 530 000	1,9	249 531.80
32	125	257	85 413 946.78	91 780 000	9,1	4 390 263.60
			90 006 009.18	97 928 000	8,5	4 749 419.42

Zusammenfassung Liegenschaftenverzeichnis

Objektkategorien	Gestehungskosten CHF	Verkehrswert CHF	Mz-Ausfall in %	Bruttoertrag CHF
Total Bauland (inkl. Abbruchobjekte) und angefangene Bauten	177 285 023.14	199 310 000		3 340.20
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>20 087 196.52</i>	<i>19 810 000</i>		<i>3 340.20</i>
Total fertige Bauten (inkl. Land)	6 693 010 772.49	9 695 394 800	6,7	391 935 391.29
<i>davon im Baurecht</i>	<i>775 004 413.69</i>	<i>836 781 000</i>	<i>4,4</i>	<i>42 997 239.84</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>496 646 076.87</i>	<i>438 430 000</i>	<i>19,5</i>	<i>15 756 179.50</i>
Wohnbauten	2 611 704 982.75	4 824 530 800	3,8	181 996 078.69
<i>davon im Baurecht</i>	<i>41 271 954.47</i>	<i>51 680 000</i>	<i>8,2</i>	<i>2 451 513.65</i>
Kommerziell genutzte Liegenschaften	3 327 051 875.21	3 778 253 000	9,2	166 213 384.06
<i>davon im Baurecht</i>	<i>643 726 450.04</i>	<i>687 173 000</i>	<i>3,6</i>	<i>35 796 306.77</i>
<i>davon im Stockwerkeigentum</i>	<i>496 646 076.87</i>	<i>438 430 000</i>	<i>19,5</i>	<i>15 756 179.50</i>
Gemischte Bauten	754 253 914.53	1 092 611 000	9,5	43 725 928.54
<i>davon im Baurecht</i>	<i>90 006 009.18</i>	<i>97 928 000</i>	<i>8,5</i>	<i>4 749 419.42</i>
Total	6 870 295 795.63	9 894 704 800	6,7	391 938 731.49

Veränderungen im Bestand

Ort	Strasse	Objektkategorie	Datum
Käufe			
Bern	Chutzenstrasse 54 - 64	Wohnbauten	15.12.2019
Bulle	Léchère/Toula, rue de la	Wohnbauten	15.12.2019
Lausanne	Bancels 2 - 8, chemin des	Wohnbauten	15.12.2019
Neuchâtel	Coquemène, rue de la /Clos de Serrières 5	Wohnbauten	15.12.2019
	Frédéric de Marval, rue	Wohnbauten	15.12.2019
Oberwil (BL)	Waldrain 9/11, Rohrhagstr. 18/20	Wohnbauten	30.06.2019
Prilly	Floréal 14, 16, avenue de	Wohnbauten	15.12.2019

Verkäufe

keine

Hypotheken

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
28.09.2018 - 03.01.2019	-0,2%	28 000 000	-	-28 000 000	-
28.09.2018 - 14.01.2019	-0,2%	20 000 000	-	-20 000 000	-
19.12.2018 - 01.02.2019	-0,2%	25 000 000	-	-25 000 000	-
19.12.2018 - 01.02.2019	-0,3%	25 000 000	-	-25 000 000	-
30.11.2018 - 28.02.2019	-0,3%	10 000 000	-	-10 000 000	-
28.09.2009 - 30.04.2019	3,0%	25 000 000	-	-25 000 000	-
14.09.2009 - 30.04.2019	2,8%	25 000 000	-	-25 000 000	-
01.04.2011 - 13.05.2019	2,4%	40 000 000	-	-40 000 000	-
18.04.2013 - 20.05.2019	1,2%	50 000 000	-	-50 000 000	-
28.12.2011 - 20.05.2019	1,5%	20 000 000	-	-20 000 000	-
30.11.2018 - 28.06.2019	-0,3%	40 000 000	-	-40 000 000	-
15.04.2019 - 31.07.2019	-0,2%	-	10 000 000	-10 000 000	-
10.05.2019 - 30.08.2019	-0,3%	-	33 500 000	-33 500 000	-
28.06.2019 - 31.10.2019	-0,3%	-	40 000 000	-40 000 000	-
30.08.2019 - 29.11.2019	-0,3%	-	30 000 000	-30 000 000	-
29.11.2019 - 03.01.2020	-0,3%	-	20 000 000	-	20 000 000
13.12.2019 - 30.01.2020	-0,3%	-	20 000 000	-	20 000 000
13.12.2019 - 01.04.2020	0,3%	-	100 000 000	-	100 000 000
15.04.2011 - 18.05.2020	2,6%	60 000 000	-	-	60 000 000
29.06.2012 - 18.05.2020	1,1%	28 000 000	-	-	28 000 000
13.05.2011 - 18.05.2020	2,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
30.05.2013 - 18.05.2020	1,3%	40 000 000	-	-	40 000 000
03.06.2011 - 18.05.2020	2,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
13.12.2019 - 31.07.2020	-0,2%	-	20 000 000	-	20 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
30.08.2013 - 17.05.2021	2,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
03.06.2011 - 17.05.2021	2,6%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.03.2011 - 17.05.2021	2,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
15.04.2011 - 17.05.2021	2,7%	12 000 000	-	-	12 000 000
15.04.2011 - 17.05.2021	2,7%	18 000 000	-	-	18 000 000
13.05.2011 - 17.05.2021	2,8%	22 000 000	-	-	22 000 000
11.05.2018 - 17.05.2021	0,1%	12 170 000	-	-	12 170 000
15.05.2015 - 17.05.2021	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
20.11.2012 - 16.05.2022	1,4%	50 000 000	-	-	50 000 000
28.12.2011 - 16.05.2022	1,9%	20 000 000	-	-	20 000 000
28.06.2013 - 16.05.2022	2,1%	10 000 000	-	-	10 000 000
20.11.2012 - 16.05.2022	1,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.04.2013 - 16.05.2022	1,5%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.05.2013 - 16.05.2022	1,6%	10 000 000	-	-	10 000 000
15.05.2018 - 16.05.2022	0,4%	25 350 000	-	-	25 350 000
03.06.2013 - 16.05.2022	1,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
08.05.2015 - 15.05.2023	1,1%	50 000 000	-	-	50 000 000
13.05.2019 - 15.05.2023	0,3%	-	36 000 000	-	36 000 000
29.08.2014 - 15.05.2023	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.02.2015 - 15.05.2023	0,9%	50 000 000	-	-	50 000 000
10.04.2013 - 15.05.2023	1,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.04.2013 - 15.05.2023	1,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
01.02.2019 - 01.02.2024	0,2%	-	10 000 000	-	10 000 000
29.05.2015 - 16.05.2024	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.07.2015 - 16.05.2024	1,2%	20 000 000	-	-	20 000 000
10.11.2014 - 16.05.2024	1,3%	20 000 000	-	-	20 000 000
03.06.2014 - 16.05.2024	1,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
31.03.2015 - 16.05.2024	0,8%	20 000 000	-	-	20 000 000
29.08.2014 - 16.05.2024	1,4%	20 000 000	-	-	20 000 000
31.10.2019 - 31.10.2024	0,2%	-	20 000 000	-	20 000 000
29.12.2014 - 30.12.2024	1,0%	30 000 000	-	-	30 000 000
17.04.2015 - 15.05.2025	0,9%	40 000 000	-	-	40 000 000
12.04.2018 - 15.05.2025	0,5%	21 800 000	-	-	21 800 000
10.05.2019 - 15.05.2025	0,3%	-	28 900 000	-	28 900 000
27.03.2017 - 15.05.2025	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
30.05.2016 - 30.05.2025	0,6%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.06.2016 - 30.05.2025	0,5%	30 000 000	-	-	30 000 000
15.12.2015 - 15.12.2025	1,0%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	32 000 000	-	-	32 000 000
12.04.2018 - 14.05.2026	0,6%	25 300 000	-	-	25 300 000
30.05.2018 - 14.05.2026	0,7%	30 000 000	-	-	30 000 000
29.03.2018 - 14.05.2026	0,7%	19 300 000	-	-	19 300 000
29.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	41 600 000	-	-	41 600 000
30.05.2017 - 14.05.2026	0,6%	25 750 000	-	-	25 750 000
30.09.2016 - 30.09.2026	0,6%	20 000 000	-	-	20 000 000
12.04.2018 - 13.05.2027	0,7%	20 000 000	-	-	20 000 000
01.11.2017 - 13.05.2027	0,7%	44 000 000	-	-	44 000 000
11.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	38 000 000	-	-	38 000 000
13.04.2017 - 13.05.2027	0,7%	40 000 000	-	-	40 000 000
30.04.2019 - 13.05.2027	0,4%	-	25 000 000	-	25 000 000
30.05.2018 - 13.05.2027	0,8%	25 700 000	-	-	25 700 000
01.02.2019 - 01.02.2028	0,6%	-	25 000 000	-	25 000 000
30.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	-	25 000 000	-	25 000 000
15.05.2018 - 11.05.2028	0,9%	25 010 000	-	-	25 010 000
29.05.2017 - 11.05.2028	0,7%	40 800 000	-	-	40 800 000
11.04.2019 - 11.05.2028	0,5%	-	35 000 000	-	35 000 000
30.05.2018 - 17.05.2029	1,0%	49 800 000	-	-	49 800 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,6%	-	35 000 000	-	35 000 000
11.04.2019 - 17.05.2029	0,5%	-	39 000 000	-	39 000 000

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
13.04.2017 - 17.05.2029	0,8%	40 800 000	-	-	40 800 000
10.05.2019 - 17.05.2030	0,6%	-	23 100 000	-	23 100 000
11.04.2019 - 17.05.2030	0,6%	-	40 000 000	-	40 000 000
06.11.2015 - 06.11.2030	1,2%	50 000 000	-	-	50 000 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,6%	-	34 200 000	-	34 200 000
20.05.2019 - 15.05.2031	0,7%	-	35 800 000	-	35 800 000
29.05.2017 - 15.05.2031	0,9%	41 000 000	-	-	41 000 000
28.04.2017 - 13.05.2032	0,8%	29 200 000	-	-	29 200 000
Total		1 995 580 000	685 500 000	-421 500 000	2 259 580 000

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

Während des Geschäftsjahres 2019 hat der Immobilienfonds UBS «Sima» vom Immobilienfonds UBS Europe folgende Kredite erhalten (gem. Art. 86 Abs. 3 Bst. a KKV).

Laufzeit	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018	Gewährung	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
08.01.2019 - 14.01.2019	-0,2%	-	20 000 000	-20 000 000	-
01.02.2019 - 15.04.2019	-0,2%	-	11 000 000	-11 000 000	-
01.02.2019 - 25.06.2019	-0,2%	-	4 000 000	-4 000 000	-
31.12.2019 - 30.06.2020	-0,2%	-	30 000 000	-	30 000 000
Total		0	65 000 000	-35 000 000	30 000 000

Der kreditaufnehmende und der kreditgewährende Immobilienfonds partizipieren gleichermaßen an den vereinbarten Darlehensbedingungen.

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 und dass übrige Geschäfte mit Nahestehenden zu marktkonformen Bedingungen abgeschlossen wurden (Ziff. 18 der Richtlinien für Immobilienfonds der Swiss Funds & Asset Management Association SFAMA vom 2. April 2008 Stand 13. September 2016).

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Als kollektivanlagengesetzliche Prüfgesellschaft haben wir die beiliegende Jahresrechnung des Anlagefonds

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

bestehend aus der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b – h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates der Fondsleitung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat der Fondsleitung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Existenz und Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung sowie an die Unabhängigkeit gemäss Revisionsaufsichtsgesetz erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare Sachverhalte vorliegen.

Basel, 6. April 2020

Ernst & Young AG

Sandor Frei
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Prüfer)

Roman Sandmeier
Zugelassener Revisionsexperte

Bewertungsbericht

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat Wüest Partner für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche von UBS (CH) Property Fund – Swiss Mixed «Sima» gehaltenen Liegenschaften per 31. Dezember 2019 bewertet.

Das relevante Portfolio umfasst per Stichtag 357 Liegenschaften (inkl. Neuzugänge und erstmals bewertete Liegenschaften). Davon befinden sich vier Liegenschaften in der Projektierungs- oder Bauphase.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässer Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die bei der FINMA für UBS «Sima» akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner haben das gesamte Projekt in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet durchgeführt.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des KAG und der KKV sowie den Richtlinien der SFAMA entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «fair value», d.h. als unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbarer Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Die Bewertungen wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) durchgeführt. Ausgenommen

davon sind zwei unbebaute Grundstücke, welche mit der Vergleichswert- und Residualwertmethode bewertet worden sind. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen. Dem Bewertungsexperten stehen als Grundlagen die Abrechnungswerte je Liegenschaft der vergangenen Jahre, die aktuelle Vermietungssituation sowie umfassende Marktinformationen zur Verfügung. Auf dieser Basis schätzt er die zu erwartenden künftigen Cashflows und legt den Diskontierungssatz fest.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die akkreditierten Schätzungsexperten von Wüest Partner bestätigen ihre Unabhängigkeit und garantieren die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Bewertungsergebnisse

Per 31. Dezember 2019 beträgt der Marktwert des Portfolios CHF 9894,7 Mio. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Wert somit um CHF 568,3 Mio. respektive 6,1% erhöht.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft und bei Bedarf die Terminierung als auch der Investitionsumfang neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften (inkl. Zukäufe, exkl. angefangene Bauten) per 31. Dezember 2019 wird mit 3,04% ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2,10% bis 5,20% reicht. Die aktuelle Bruttorendite dieser Liegenschaften liegt bei 4,45%.

Zürich, den 31. Dezember 2019

Wüest Partner AG

Andreas Bleisch
Dr. rer. pol. / dipl. Ing. ETH
(Mandatsleiter)

Pascal Marazzi-de Lima
MRICS, Dipl. Arch. ETH

Immobilien-gesellschaft

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

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

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

Bildnachweis

- Roger Frei Architekturfotografie; Titelbild, «Wright Place» in Opfikon
- Häsler Foto Video, Interlaken; «Lochäcker» in Kloten
- Matthias Wagner Photography; «Ilot Sud» in Morges
- S+B Baumanagement AG; Lärchengartenstrasse in Birsfelden
- citizenM; «citizenM» in Zürich
- Morger+Partner Architekten AG; «Claraturm» in Basel
- Proplaning AG; Hauptstrasse in Binningen
- Genu Partner AG; Anemonenstrasse in Zürich

UBS Fund Management (Switzerland) AG
Aeschenplatz 6
4052 Basel

